

Commune de Saint-Maurice-de-Beynost (01700)

## **Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement et des eaux pluviales**

Enquête publique du 1<sup>er</sup> septembre 2025  
au 3 octobre 2025



### **Rapport du commissaire enquêteur**

*Le présent document « rapport du commissaire enquêteur » est complété par trois documents séparés intitulés “conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de PLU” ; « conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de zonage d’assainissement » ; « conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de zonage des eaux pluviales »*

Rapport établi par Monsieur Alain Avitable,  
Commissaire Enquêteur  
Novembre 2025  
Référence TA : E250001079/69



# Sommaire

<b>1- Généralités concernant l'enquête</b>	<b>5</b>
<b>1-1- Cadre général de l'enquête publique conjointe et autorité organisatrice</b>	<b>5</b>
<b>1-2- Cadre juridique de la révision du PLU</b>	<b>5</b>
<b>1-3- Enjeux et objectifs de la révision du PLU</b>	<b>5</b>
<b>1-4- Nature et caractéristiques du projet de révision du PLU</b>	<b>8</b>
1-4-1- Présentation de la commune	8
1-4-2- Le contexte institutionnel	9
1-4-2-1- L'inscription dans les documents de planification supra-communaux	9
1-4-2-2- Le diagnostic territorial	11
1-4-2-2-1- Les dynamiques socio-démographiques	11
1-4-2-2-2- Logement et habitat	12
1-4-2-2-3- Développement économique	13
1-4-2-2-4- Activités agricoles et forestières	14
1-4-2-2-5- Services et équipements publics	15
1-4-2-2-6- Analyse urbaine	17
1-4-2-2-7- Consommation foncière et résidentielle	21
1-4-2-2-8- L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale	22
1-4-2-2-8-1- L'état initial de l'environnement	22
1-4-2-2-8-2- L'évaluation environnementale	23
1-4-2-2-8-2-1- Le résumé non technique de l'évaluation environnementale	26
1-4-2-2-8-3- Le diagnostic paysager	27
1-4-2-2-8-4- La justification des choix	29
1-4-2-2-8-4-1- Les justifications de projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	29
1-4-2-2-8-4-2- Justification des ambitions de développement portées par la commune de Saint-Maurice-de-Beynost entre 2025 et 2035	37
1-4-2-2-8-4-3- Les dispositions du plan local d'urbanisme	41
1-4-2-2-8-4-4- Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et justification des objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain – dite étude de densification	52
1-4-2-2-8-4-5- Analyse de la capacité des réseaux à l'égard du développement proposé	54
1-4-2-2-8-4-6- Indicateurs pour évaluer les résultats de l'application du PLU	54
<b>1-5- Nature et caractéristiques du projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales</b>	<b>55</b>
<b>1-6- Cadre juridique de la révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales</b>	<b>55</b>
<b>1-6-1- Le zonage d'assainissement</b>	<b>56</b>
<b>1-6-2- Le zonage des eaux pluviales</b>	<b>58</b>
<b>1-7- Composition du dossier d'enquête publique conjointe</b>	<b>63</b>
<b>2- Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>64</b>
<b>2-1- Organisation de l'enquête</b>	<b>64</b>
2-1-1- Désignation du commissaire enquêteur	64
2-1-2- Modalités d'organisation de l'enquête	64
<b>2-2- Déroulement de l'enquête</b>	<b>67</b>
2-2-1- L'information effective du public et la publicité légale de l'enquête	67
2-2-2- Le déroulement des permanences	67
2-2-2-1- Le climat dans lequel s'est déroulée l'enquête	68
2-2-2-2- L'absence de suspension d'enquête	68
2-2-2-3- L'absence de réunion publique d'information et d'échange organisée par le commissaire enquêteur	68
2-2-2-4- Clôture et récupération du dossier, des courriers et du registre	68
<b>3- Analyse des observations du public, réponses du maire et appréciation du commissaire enquêteur</b>	<b>69</b>
<b>3-1- Décompte des observations reçues</b>	<b>69</b>
3-1-1- Projet de révision du PLU	69
3-1-1-1- Décompte total des observations reçues (PLU)	69
3-1-1-2- Décompte des observations reçues après déduction des doubles comptes	69
3-1-1-3- Projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales	70
3-1-1-4- Décompte total des observations reçues sur le zonage d'assainissement	70
3-1-1-5- Décompte total des observations reçues sur le zonage des eaux pluviales	70
<b>3-2- Procès-verbal de synthèse</b>	<b>70</b>
<b>3-3- Mémoire en réponse de Monsieur le Maire</b>	<b>70</b>
<b>3-4- Analyse des observations du public, réponses du Maire et appréciation du commissaire enquêteur</b>	<b>71</b>
3-4-1- Les observations du public par thématiques sur le projet de PLU :	71

3-4-1 les observations de la commune concernant les observations du public (compléments) 77  
3-4-2 les observations sur le projet de révision de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales 109

**4- Analyse des avis des personnes publiques, réponses du maître d'ouvrage et appréciation du commissaire enquêteur** 110

**Annexes (document séparé)** 111

# **1- Généralités concernant l'enquête**

## **1-1-Cadre général de l'enquête publique conjointe et autorité organisatrice**

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost a décidé de procéder à la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de son zonage d'assainissement et des eaux pluviales.

Après avoir transmis le dossier du projet aux personnes publiques puis recueilli leurs avis, la commune a décidé de soumettre le projet à enquête publique avant de l'approuver.

La présente enquête publique a été organisée sous l'autorité de Monsieur Pierre Goubet, Maire de Saint-Maurice-de-Beynost, responsable du projet.

Le siège de cette enquête est situé à la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost, 1 avenue du Mas Rolland, 01700 Saint-Maurice-de-Beynost.

Cette enquête publique conjointe s'est déroulée du lundi 1er septembre 2025 à 08h30 au vendredi 3 octobre 2025 à 12h00, soit pendant une durée de 32 jours consécutifs.

Celle-ci portait donc sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost et a été conduite conjointement à l'enquête sur la révision du schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales, intégrée dans les annexes sanitaires du dossier de révision du PLU.

Le présent rapport d'enquête porte sur la révision du PLU et du zonage d'assainissement et des eaux pluviales, ayant fait l'objet de deux arrêtés distincts de mise à l'enquête. Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet de deux documents séparés : l'un sur le projet de révision du PLU, l'autre sur le projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales.

## **1-2-Cadre juridique de la révision du PLU**

Le cadre juridique pour l'organisation de la présente enquête publique est régi par les textes suivants :

- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-19, L153-36 et L153-41 ;
- le Code de l'Environnement, notamment les articles L123-1 à L123-19, et R123-1 à R123-33.

## **1-3-Enjeux et objectifs de la révision du PLU**

Comme cela a été exposé ci-dessus, la présente enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Celle-ci a été conduite conjointement au projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales.

Le document d'urbanisme en vigueur à ce jour sur la commune de Saint-Maurice-de-Beynost est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 mars 2014 et ayant fait l'objet de trois modifications.

La délibération n° 2021-04/12 du conseil municipal de Saint-Maurice-de-Beynost en date du 20 mai 2021 a prescrit la révision générale du PLU, les objectifs poursuivis et la définition des modalités de concertation.

Les objectifs de la révision du PLU ont été exprimés dans la délibération du conseil municipal en date du 20 mai 2021 ayant décidé :

1. de prescrire sur l'intégralité du territoire communal la révision du PLU avec pour objectifs :

- de réinterroger les objectifs sur lesquels s'appuie le PLU en vigueur et de reconstruire la réglementation locale en matière d'urbanisme devant assurer la mise en œuvre du projet communal au regard :
  - de l'évolution du cadre légal afin d'assurer la conformité du PLU avec les lois d'urbanisme en vigueur ;
  - des documents de cadrage supra-communaux (SCOT et PLH) qui ont évolué depuis 2014 et avec lesquels le PLU doit être compatible ;
  - des dynamiques territoriales actuellement à l'œuvre et des différents projets communaux et communautaires en cours en matière d'assainissement des eaux usées, de gestion des eaux pluviales, de transformation de la RD 1084 en boulevard urbain, de renforcement de l'offre de loisirs avec l'installation d'un cinéma, l'aménagement d'une passerelle mode doux sur le Rhône pour rejoindre le parc de Miribel-Jonage ;
  - des besoins et capacités actuels du territoire communal en matière de développement territorial durable.
- de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants tout en anticipant mieux et en encadrant les conditions de densification et de renouvellement des différents tissus urbains de la commune au regard des capacités des infrastructures (voies et réseaux) et des problématiques environnementales à prendre en compte (disponibilité et préservation des ressources en eau, prévention des risques naturels, préservation des qualités paysagères, maintien de la nature en ville...) ;
- de maintenir et renforcer l'animation urbaine le long de la RD1084 ;
- de reconstruire les modalités d'urbanisation des secteurs qui restent aujourd'hui non construits au cœur de la commune, et de réfléchir à leur articulation avec l'artère centrale du territoire qui concentre équipements, commerces et services de proximité ;
- de poursuivre la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels de la commune ;

La révision du PLU vise ainsi à :

- poursuivre l'accueil de nouveaux habitants tout en anticipant mieux et en encadrant les conditions de densification et de renouvellement des différents tissus urbains de la commune au regard des capacités des équipements publics, des infrastructures (voies et réseaux) et des problématiques environnementales à prendre en compte (disponibilité et préservation des ressources en eau, prévention des risques naturels, préservation des qualités paysagères, maintien de la nature en ville...) ;
- à maintenir et renforcer l'animation urbaine le long de la RD1084 ;
- à reconstruire les modalités d'urbanisation des secteurs qui restent aujourd'hui non construits au cœur de la commune, et à réfléchir à leur articulation avec l'artère centrale du territoire qui concentre équipements, commerces et services de proximité ;
- à poursuivre la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels de la commune ;
- à maintenir l'équilibre social de l'habitat dont bénéficie la commune avec le maintien d'un taux de logements locatifs sociaux répondant aux objectifs fixés par la loi SRU ;
- à maintenir une offre d'équipements et de services répondant aux besoins des habitants ;
- à articuler le projet urbain de la commune avec les politiques menées en matière de déplacements et notamment le Plan Global de Déplacement de la Communauté de Communes approuvé le 20 septembre 2016 ;
- à mieux protéger le patrimoine urbain de la commune et notamment la cité de la soie ;
- à préserver le patrimoine bâti rural et les particularités des différentes morphologies urbaines présentes sur la commune ;

en assurent la desserte : autoroute A42 et son échangeur gratuit, voie de chemin de fer avec halte ferroviaire sur la commune.

L'accessibilité relative de la commune dans le contexte urbain de la métropole lyonnaise lui assure une attractivité forte pour l'installation de nouveaux ménages. La **pression urbaine**, qui ne cesse d'augmenter, appelle à anticiper les secteurs d'évolution de la commune et à encadrer les conditions d'une densification urbaine nécessaire pour lutter contre l'étalement urbain, mais qui ne doit pas pour autant être subie passivement. La commune bénéficie encore en son centre de terrains non bâties de taille importante. Leur urbanisation à plus ou moins long terme permettra d'achever le cœur urbain du territoire et d'assurer l'articulation entre la plaine urbanisée et les coteaux de la côte à où se trouve l'ancien bourg rural.

Notre commune doit participer au rééquilibrage des dynamiques démographiques à l'échelle du SCOT BUCOPA, dans une situation particulièrement stratégique d'interface de la métropole lyonnaise. Pour cela, il s'agit de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre urbain offrant équipements et services de proximité, tout en reconSIDérant les modalités de mise en œuvre de la densification de notre territoire. Une réflexion et une analyse approfondies doivent être menées pour redéfinir dans quelles conditions doivent s'opérer le renouvellement et la densification des tissus urbains afin de garantir le maintien d'un cadre de vie agréable et durable pour tous.

Aussi, il s'agit de réinterroger les objectifs sur lesquels s'appuie le PLU en vigueur et de reconSIDérer la réglementation locale en matière d'urbanisme devant assurer la mise en œuvre du projet communal au regard :

- de l'évolution du cadre légal afin d'assurer la conformité du PLU avec les lois d'urbanisme en vigueur ;
- des documents de cadrage supra-communaux (SCOT et PLH) qui ont évolué depuis 2014 et avec lesquels le PLU doit être compatible ;
- des dynamiques territoriales actuellement à l'œuvre et des différents projets communaux et communautaires en cours en matière d'assainissement des eaux usées, de gestion des eaux pluviales, de transformation de la RD 1084 en boulevard urbain, de renforcement de l'offre de loisirs avec l'installation d'un cinéma, l'aménagement d'une passerelle mode doux sur le Rhône pour rejoindre le parc de Miribel-Jonage ;
- des besoins et capacités actuels du territoire communal en matière de développement territorial durable.
- de maintenir l'équilibre social de l'habitat dont bénéficie la commune avec un taux de logements locatifs sociaux répondant aux objectifs fixés par la loi SRU ;
- à maintenir une offre d'équipements et de services répondant aux besoins des habitants ;
- d'articuler le projet urbain de la commune avec les politiques menées en matière de déplacements et notamment le Plan Global de Déplacement de la Communauté de Communes approuvé le 20 septembre 2016 ;
- de mieux protéger le patrimoine urbain de la commune et notamment la cité de la soie ;
- de préserver le patrimoine bâti rural et les particularités des différentes morphologies urbaines présentes sur la commune ;
- de permettre le renouvellement et le développement des zones d'activités existantes et futures dans le respect des orientations du SCOT BUCOPA.

Les modalités de la concertation ont été définis dans la délibération prescrivant la révision du PU en date du objectifs de la révision du PLU ont été exprimés dans la délibération du conseil municipal, ayant pour objet :

de définir, conformément aux articles L.103-3 et L103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

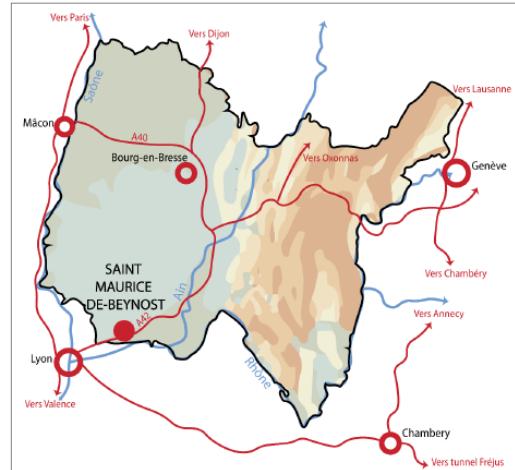
- affichage de la présente délibération en mairie pendant toute la durée de la procédure ;
- mise à disposition du public en mairie d'un dossier de concertation qui sera complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure ;
- mise en ligne sur le site internet de la commune du dossier de concertation ;
- mise à disposition du public en mairie d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure ;
- possibilité de rencontrer M. le Maire ou un de ses adjoints sur rendez-vous ;
- parution d'articles aux différentes étapes d'élaboration du document dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;
- organisation de réunions publiques.

Un premier débat sur le PADD s'est tenu en conseil municipal en date du 10 mars 2022. Les évolutions réglementaires mais aussi des modifications locales ont conduit à soumettre à nouveau le PADD mi à jour en débat d'orientation en conseil municipal en date du 23 janvier 2025. Le projet de PLU a été arrêté le 3 avril 2025 par délibération du conseil municipal après avoir tiré le bilan de la concertation préalable.

## 1-4-Nature et caractéristiques du projet de révision du PLU

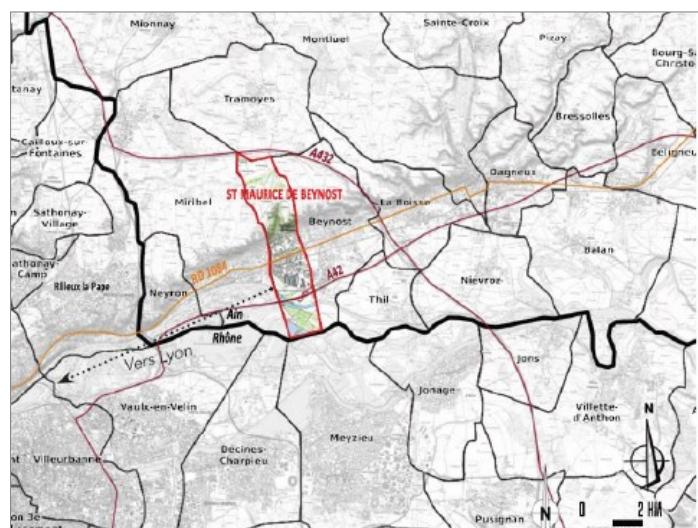
### 1-4-1-Présentation de la commune

Comme l'indique le rapport de présentation du projet de PLU (pièce 1-1 du dossier de PLU - rapport de présentation - Diagnostic territorial), la commune de Saint-Maurice-de-Beynost se situe dans la région Auvergne Rhône Alpes, à la limite Sud-Ouest du département de l'Ain. Géographiquement, elle s'inscrit dans la transition entre la plaine de l'Ain et le plateau de la Dombes. Saint-Maurice-de-Beynost est à proximité immédiate de l'A42 reliant Lyon à Bourg-en Bresse (la sortie « Saint-Maurice de Beynost » permet de rejoindre Lyon en une vingtaine de minutes).



Saint-Maurice-de-Beynost est un territoire très étroit et étiré, disposant d'une superficie d'environ 7km<sup>2</sup>, accueillant une population de 4155 habitants en 2021 selon l'INSEE. Elle se dessine sur 7km de long du Nord au Sud pour seulement 1km d'Est en Ouest. Son altitude moyenne est de 244m.

Saint-Maurice-de-Beynost est localisée de manière privilégiée à moins de 20km du centre de Lyon, participant ainsi à la dynamique territoriale de la métropole lyonnaise. En 2021, la métropole de Lyon, (regroupant 59 communes) concentre 1 424 069 habitants et dispose d'1/4 des emplois de la région (soit 718 858 emplois). L'aire urbaine lyonnaise ne cesse d'accroître, polarisant un espace périurbain dont les limites ne cessent d'être repoussées.



Saint-Maurice-de-Beynost appartient à l'agglomération morphologique (et non administrative) de Lyon, en tant que zone de bâti continu. Il n'y a en effet pas de rupture de l'espace urbain de plus de 200m de Lyon jusqu'à Montluel. Les limites communales de Saint-Maurice-de-Beynost sont donc effacées puisque les espaces urbains sont imbriqués et interdépendants.

Le territoire communal est bordé par les communes de Miribel (10 225 habitants en 2021), Communauté de Communes de Miribel et du Plateau (CCMP), Tramoyes (1843 habitants en 2021), CCMP ; Beynost (4877 habitants en 2021), CCMP; Meyzieu (35872 habitants en 2021), Métropole de Lyon.

Le commissaire enquêteur ajoute que la commune est traversée par plusieurs infrastructures de transport d'intérêt régional (A432 et A42).

## **1-4-2-Le contexte institutionnel**

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost fait partie de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau (CCMP) regroupant 6 communes : Beynost, Miribel, Neyron, Saint-Maurice-de-Beynost, Thil et Tramoyes, pour une population de 24 062 habitants en 2018 sur une surface de 65 km<sup>2</sup>.

Elle est aussi adhérente à d'autres syndicats intercommunaux.

## **1-4-3-L'inscription dans les documents de planification supra-communaux**

Le rapport de présentation indique les documents de planification s'imposant au PLU, à savoir le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bugey Côteière Plaine de l'Ain (SCoT BUCOPA), un Plan Local de l'Habitat (PLH), un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

### **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du BUCOPA**

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost fait partie du périmètre du SCoT BUCOPA approuvé, après révision, le 26 janvier 2017. Il comprend 82 communes réparties dans 6 intercommunalités.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT met en avant plusieurs orientations :

- Renforcer l'unité et la singularité du territoire à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise ;
- Miser sur la pluralité interne au territoire, source de richesse et d'opportunités de développement ;
- Rechercher l'effet levier de sites vitrines pour la reconnaissance économique du territoire ;
- Organiser le rayonnement du BUCOPA en s'appuyant sur des pôles, structurant l'archipel des vocations et des ambiances ;
- Améliorer la lisibilité des différents espaces.

Le Document d'Orientation d'Objectifs (DOO) du SCOT décline de manière précise les prescriptions avec lesquelles le PLU de Saint-Maurice-de-Beynost devra être compatible, à savoir :

- . 1 : Valoriser la diversité et la lisibilité du territoire ;
- . 2 : Un développement résidentiel attractif et adapté aux défis du XXIE siècle ;
- . 3 : Un schéma d'aménagement économique pour valoriser nos savoir-faire, l'innovation, et renforcer ainsi le poids économique du BUCOPA.

Dans ce cadre, la commune de Saint-Maurice-de-Beynost est identifiée dans le « pôle réseau » de la Côteière dans l'armature urbaine du SCOT. Elle doit, à ce titre, répondre à plusieurs objectifs de développement démographique, résidentiel et économique.

Au sein de ce pôle, les documents d'urbanisme locaux veilleront à conforter son rôle particulier d'interface avec la métropole lyonnaise, en cultivant sa différence avec le cœur d'agglomération et en menant une politique d'adaptation aux nouveaux besoins quantitatifs et qualitatifs de développement résidentiel (y compris en matière d'équipements).

Pour pérenniser son poids économique, ils mettront en œuvre une politique conjointe de renouvellement de requalification et de développement de nouvelles capacités d'accueil qu'il s'agisse d'accueil d'activités industrielles artisanales et tertiaires comme du rayonnement commercial.

Le projet de révision du PLU s'inscrit bien dans ces orientations.

Le commissaire enquêteur ajoute que, dans son avis au titre de l'Etat, la Préfecture indique que la dernière modification n°1 a été approuvée le 6 février 2023. En outre, le commissaire enquêteur indique que le syndicat mixte BUCOPA a décidé d'engager la révision générale du SCoT, par délibération en date du 2 avril 2024.

Cette révision générale est motivée notamment par :

- . la nécessité de faire évoluer le SCoT BUCOPA au regard des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du SCoT en 2017,
- . la nécessité de réinterroger la stratégie générale d'aménagement du SCoT BUCOPA au regard des nouveaux projets d'infrastructures d'envergure nationale et régionale retenus ou envisagés sur son territoire.

Parmi les objectifs exposés, figure notamment :

- . la mise en compatibilité ou la prise en compte des plans, programmes et schémas tels que prévus par le Code de l'urbanisme et intervenus depuis l'approbation du SCoT, « en particulier avec le SRADDET prochainement modifié afin d'intégrer et de territorialiser les objectifs ZAN portés par la loi Climat et Résilience et modifiés par la loi du 20 juillet 2023, à savoir un objectif de zéro artificialisation nette en 2050 et un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers »
- . et « Privilégier une urbanisation optimisant les enveloppes urbaines existantes, le renouvellement urbain, la revitalisation des centralités, les nouveaux modes de consommation et la renaturation des centres-villes dans une perspective de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Enfin, le commissaire enquêteur précise que la population du SCoT était de 148 378 habitants en 2022 (source UrbaLyon).

#### **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de Miribel et du Plateau (CCMP)**

Le nouveau PLH de la CCMP est en phase d'élaboration, faisant suite au premier, adopté le 17 novembre 2011, pour la période 2020-2026. Les objectifs et orientations de ce document doivent être respectés par le PLU dans un principe de compatibilité.

Le PLH pose plusieurs objectifs à l'échelle de l'intercommunalité, basés notamment sur les recommandations faites par le SCoT, qui sont principalement :

- Développer une offre de logements qui accompagne le dynamisme du territoire tout en favorisant les équilibres sociaux
- Limiter les impacts négatifs du développement résidentiel à venir
- Favoriser la mise en accessibilité et la performance énergétique du parc ancien de logements et d'hébergements
- Accompagner les populations ayant des besoins spécifiques
- Mieux anticiper les changements et partager la connaissance

Le PLH prévoit à l'échelle de l'intercommunalité la production de 1 260 logements en 6 ans, soit une moyenne de 210 logements/an, dont au minimum 34% des logements qui seront sociaux, et 19% des logements locatifs privés.

A l'échelle de Saint-Maurice-de-Beynost, le PLH prévoit une production globale de 180 logements sur la période 2020-2026. 34 devront être des logements sociaux et 35 des logements locatifs privés.

Sur les 34 logements sociaux à produire, 27 seront locatifs et 7 en accession. Parmi les 27 logements locatifs sociaux, au moins 30% seront financés par le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), autour de 45% par le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et un maximum de 25% par le PLS (Prêt Locatif Social).

### **Le Plan Climat Air Énergie Territorial**

La Communauté de Communes de Miribel et du Plateau a adopté un Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) en mars 2021. Le PCAET doit être pris en compte dans le cadre de la révision générale du PLU.

### **La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise (DTA)**

Le périmètre défini s'étend sur le territoire de 4 départements (le Rhône, l'Ain, la Loire et l'Isère) et 382 communes. Si l'État est à l'initiative du projet et le pilote, la DTA est un document coproduit par l'État et les collectivités de la DTA. L'État et ses partenaires ont pour ambition de porter la métropole à un niveau international et d'oeuvrer pour une métropole solidaire et durable.

Le rapport de présentation présente les objectifs de la DTA.

Le commissaire enquêteur indique que, dans son avis au titre de l'Etat, la Préfecture précise que ce document n'est plus opposable aux documents d'urbanisme locaux (sauf en l'absence de SCoT).

### **Les Servitudes d'utilité publique**

Par ailleurs, la commune de Saint-Maurice-de-Beynost est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique. Ces servitudes doivent être annexées au PLU et sont opposables à tout projet réalisé dans leur périmètre d'application.

Le commissaire enquêteur fait remarquer que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée n'est pas mentionné dans ce chapitre, mais est présent dans le chapitre relatif à l'évaluation environnementale.

## **1-4- Le diagnostic territorial**

### **1-4-1-Les dynamiques socio-démographiques**

La croissance de Saint-Maurice-de-Beynost est plutôt modérée, avec une variation moyenne de 0,8% par an entre 2015 et 2021, avec un solde naturel (0,3%) restant le principal facteur de croissance démographique, bien que faible, et un solde migratoire positif, à 0,4%, (lié en partie à la décohabitation des jeunes, le desserrement des ménages...).

La composition démographique de la commune est dominée par une population vieillissante, dont les besoins devront être anticipés avec une offre de logement et d'équipement adaptée à ces personnes.

L'indice de jeunesse dépasse légèrement celui du département (1,07), grâce à une proportion plus importante d'enfants et de jeunes adultes, et un vieillissement moins marqué qu'ailleurs dans le département.

Le nombre moyen d'occupants par résidence est en constante baisse depuis 1968, avec en moyenne 2,41 personnes en 2021, chiffre qui devrait décroître, cette tendance nécessitant d'anticiper une offre de logements de plus petite taille sur la commune.

On note une forte stabilité des habitants (près de la moitié des ménages sont installés dans leur logement depuis plus de 10 ans).

### **La population active**

La part des personnes actives a augmenté, tout comme la part des personnes à la recherche d'un emploi (8,8%, en décroissance depuis 2010 avec 11,8%).

En 2021, Saint-Maurice-de-Beynost affiche une structure socio-professionnelle en mutation : les cadres (22,6%) et artisans (7,1%) gagnent du terrain, tandis que les ouvriers (25,4%) restent surreprésentés malgré un recul. Les professions intermédiaires (29,5%) et employés (15,4%) dominent toujours, confirmant une économie tertiarisée.

### **Les déplacements domicile-travail**

La population active locale est de plus en plus mobile en raison de la proximité du territoire avec les pôles économiques de l'agglomération lyonnaise. La part de la voiture pour se rendre au travail est importante sur la commune, générant des quantités importantes de gaz à effet de serre et nécessitant des besoins fonciers (stationnements et voirie).

### **1-4-2- Logement et habitat**

Rappels des objectifs chiffrés de logements définis par le SCoT et le PLH (documents supra-communaux) :

Sur la période d'application du SCoT BUCOPA 2016-2030, la commune doit pouvoir produire au moins 510 logements répartis sur 3 phases :

- Phase 1 : 2016-2019 : 179 logements (autorisés sur 2014-2017 et livrés sur 2016-2019)
- Phase 2 : 2020-2025 : 180 logements (autorisés sur 2018-2023 et livrés sur 2020-2025). L'objectif est de construire un minimum de 34 logements sociaux sur cette période (27 logements locatifs et 7 en accession), 35% de T1/T2, 35% de T3 et 30% de T4. L'objectif est de produire 35 logements locatifs minimum dans le parc privé.
- Phase 3 : 2026-2030 : 151 logements (autorisés sur 2024-2028 et livrés sur 2026-2030). L'objectif pour cette période est de produire 28 logements sociaux.

Entre 2020 et 2030, le rythme moyen de production est de 30 logements/an.

Le volume de ménages est estimé à 2 055 en 2030, avec une population oscillant entre 4 644 et 5 076 habitants.

### **Evolution et composition du parc de logements :**

Avec seulement 12,5% de ses logements construits après 2006, Saint-Maurice-de-Beynost possède un parc immobilier vieillissant (67% antérieur à 1991). Le pic de construction des années 1971-1990 (30,9% du parc) contraste avec le ralentissement actuel (<15 logements/an depuis 2006).

Depuis les années 90, la production de résidences principales correspond majoritairement à des maisons. Il existe une grande disparité dans les typologies et les époques de constructions,

réflétant un état du bâti très différent sur la commune et donc un potentiel de renouvellement urbain.

La structure du parc de logement de la commune est globalement stable depuis 2010. En effet, les logements collectifs sont fortement représentés (55,5% contre 39% à l'échelle de la communauté de communes).

Plus de 68% des logements de Saint-Maurice-de-Beynost disposent de plus de 4 pièces. Seul 12% des logements de la commune ont moins de 2 pièces. La part des propriétaires est majoritaire à Saint-Maurice-de-Beynost (62,7%).

La place de la voiture est encore importante à Saint-Maurice-de-Beynost puisque 88,8% des ménages disposent d'au moins une voiture. Plus précisément, nous notons que 41,1% des ménages ont 2 voitures ou plus. C'est une réalité à prendre en compte pour pouvoir répondre aux besoins de stationnement. 75,9% des ménages ont au moins un emplacement réservé au stationnement. Cela signifie que 191 ménages possédant au moins une voiture n'ont pas d'emplacement réservé au stationnement et que potentiellement, leurs véhicules stationnent sur l'espace public. Cet élément est à prendre en compte afin d'anticiper les conflits d'usage tout en prenant en compte la logique de densification urbaine.

### **Parc social**

Le parc de logement social au sens de la loi SRU concerne les logements locatifs sociaux, mais aussi certains logements foyers. La loi ELAN du 23 novembre 2018 a notamment intégré dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU les logements en accession sociale (PSLA) occupés ayant fait l'objet d'un contrat location postérieur à la publication de la loi et pour une durée de 5 ans après levée d'option par les occupants. De plus, depuis le 1er janvier 2019, sont concernés les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS)

Selon les données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, dressant l'état du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er Janvier 2020, la commune de Saint-Maurice-de-Beynost contient un total de 374 logements locatifs sociaux, soit presque 22% de la part des logements de la commune (1715 logements au total). 360 logements sur les 374 sont des logements collectifs.

Au 1er janvier 2024, le nombre de logements sociaux sur la commune est de 433.

### **Logements autorisés durant les dix dernières années**

Entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2025, 459 logements ont été créés selon le registre des demandes d'urbanisme communal. Ce qui correspond à une moyenne de 35 logements par an. La moitié des logements créés constituent des opérations de démolition reconstruction ou des réhabilitations.

### **1-4-3-Développement économique**

Le nombre d'actifs résidant et travaillant sur place a augmenté (1 842 en 2021 contre 1 648 en 2010). Le taux d'activité progresse légèrement (61,5 % en 2021), et la commune concentre environ 17 % des emplois de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, confirmant son rôle économique clé malgré des fluctuations.

L'industrie est le secteur générant le plus d'emplois sur la commune, à environ 49%. La moitié des emplois de la commune sont donc des salariés d'un total de 25 établissements industriels. Les postes salariés sont également nombreux dans le secteur du commerce, transports et services divers (26%) ainsi que dans le domaine de la construction (17%).

Concernant l'agriculture, ces faibles chiffres ne sont pas représentatifs de la réalité dans la mesure où le salariat n'est pas la forme d'emploi la plus courante.

Les établissements sont majoritairement du domaine de la sphère présentielle (pour 55%). En revanche, concernant le nombre de postes salariés, la sphère productive représente 72,2% des emplois sur la commune.

La structure commerciale est composée exclusivement de commerces et/ou services de proximité de première nécessité fréquentés par les mauriciens pour leurs achats au quotidien ou par les personnes traversant Saint-Maurice-de-Beynost pour se rendre à leur travail (l'effet de passage sur les routes départementales est très bénéfique).

La commune possède un tissu diversifié de services et commerces situé principalement dans le cœur urbain.

Saint-Maurice de Beynost dispose d'une zone d'activités située au Sud du territoire, à l'opposé du bourg et à proximité du Rhône. Le site a vocation à accueillir des activités artisanales et industrielles. Il est aujourd'hui occupé par 45 entreprises environ. Cette zone d'activité est incluse dans un vaste espace à vocation économique, dépassant largement les limites communales (au total, la zone s'étend sur 110ha, accueille 180 entreprises et 4 300 emplois).

### **Hébergements touristiques**

Saint-Maurice-de-Beynost compte un hôtel 4 étoiles, disposant de 89 chambre d'après les chiffres de l'INSEE de 2021.

### **Activités touristiques**

Une partie du parc de Miribel-Jonage se situe sur la commune de Saint-Maurice de Beynost : le parking le Gravier Isard, un sentier pédestre, deux circuits VTT, qui permettent d'accéder au reste du parc.

Ce parc fait partie du projet appelé « Anneau bleu », programmé jusqu'en 2027, dont la communauté de communes est le maître d'ouvrage. C'est un vaste archipel de 3000 hectares non urbanisés en périphérie de ville, constituant de fait un espace d'une richesse unique.

Au niveau de Saint-Maurice de Beynost il existe notamment un projet de création d'une passerelle dédiée aux modes doux, permettant d'accéder au parc et à la zone de stationnement.

Saint-Maurice-de-Beynost dispose également de sentiers permettant aux promeneurs de découvrir la commune, et notamment le plateau plus au Nord. Deux itinéraires sont inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées.

### **1-4-4-Activités agricoles et forestières**

#### **Activité forestière**

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost compte deux linéaires boisés de part et d'autre de la tache urbaine : au Nord, avec le bois des Châtaigniers et au Sud avec les boisements bordant le lac.

Ces espaces boisés assurent un rôle dans la fonctionnalité environnementale du territoire et leur exploitation doit prendre en compte cette situation.

## **Activité agricole**

### **. Sur la prise en compte des enjeux agricoles**

Présente de manière forte dans l'économie, les paysages, et le fonctionnement du territoire, l'activité agricole est une caractéristique forte du département de l'Ain. La région offre de bonnes conditions au développement de l'activité agricole (les céréales notamment) et d'élevage.

Le secteur agricole ne cesse de muter, et s'accompagne d'une forte diminution du nombre d'exploitations ces dernières années. Aujourd'hui, l'étalement urbain suppose un rapprochement des bâtiments agricoles du bâti résidentiel. Cet enjeu est à prendre en compte dans la réglementation, arbitrant des distances d'éloignement en fonction du type d'élevage.

Les bâtiments agricoles se composent de bâtiments d'élevages, ou d'autres constructions à usage agricole type hangar.

### **. Etat des lieux de l'activité agricole**

Deux entités agricoles sont identifiables sur la commune de Saint-Maurice-de-Beynost : au Nord sur le plateau des Dombes, et au Sud, de part et d'autre de l'autoroute A42. L'activité agricole de Saint-Maurice-de-Beynost reste fortement déconnectée du reste de la commune, puisqu'elle se situe principalement sur le plateau de la Dombes, non perceptible depuis la plaine. Il s'agit d'un espace ouvert dédié à la production de céréales (maïs, blé, tournesol...).

Aujourd'hui, la commune accueille 10 exploitants agricoles.

## **1445-Services et équipements publics**

Saint-Maurice-de-Beynost bénéficie d'un réseau d'équipements assez développé sur son territoire. La plupart de ces équipements sont situés au « cœur urbain ».

La commune dispose deux structures spécialisées dans l'accueil de personnes âgées :

- L'EHPAD « les mimosas » privé disposant d'environ 40 lits ;
- La résidence autonomie « la roseraie », d'une capacité de 36 logements, accueillant des personnes âgées autonomes de plus de 60 ans, seuls ou en couple.

La commune est également bien équipée pour répondre aux besoins des jeunes : école maternelle et élémentaire (avec restauration scolaire), crèche, établissement d'accueil du jeune enfant...

La zone industrielle et de loisirs, de l'autre côté de la voie ferrée, accueille des équipements sportifs tels que des terrains de foot et de tennis, un boulodrome, et un centre nautique). La commune dispose également d'un centre socio-culturel « Artemis », proposant de nombreuses activités : loisirs, théâtre, randonnées... Le bâtiment accueille également la bibliothèque municipale et une salle de spectacle.

## **Equipements scolaires**

L'école primaire de Saint-Maurice-de-Beynost, construite en 2004, accueillait à la rentrée 2020 un total de 412 élèves (259 en élémentaire, 153 en maternelle), répartis en 17 classes.

A la sortie de l'école primaire, les élèves de Saint-Maurice-de-Beynost poursuivent leur scolarité au sein du collège Louis Armstrong, situé au lieu-dit Pré Mayeux à Beynost.

## **Activités associatives et culturelles**

D'après les données communales, la commune dispose de 27 associations. La commune propose donc une bonne dynamique associative avec en moyenne une association pour 147 habitants.

## **Les infrastructures de transport et de déplacements**

### **Le réseau de transport routier**

La commune de Saint-Maurice de Beynost est traversée d'Est en Ouest par deux routes structurantes (la RD1084 et l'Autoroute A42), qui la relie efficacement aux communes avoisinantes, aux grands axes de transports régionaux et aux bassins d'emplois.

L'infrastructure routière de la RD1084, appelée route de Genève, crée un effet de coupure entre le Nord (partie ancienne) et le Sud (partie récente). Cet effet est amplifié par la présence de la voie ferrée, parallèle à la départementale. Ainsi, les déplacements Nord-Sud sont difficiles, et se font quasi-exclusivement via l'avenue Maurice Cusin, devenu un axe fort de liaison entre la Cité de la Soie et la départementale.

Cette voie structurante fait l'objet d'un réaménagement qualitatif en 2025. Son profil a été retravaillé pour lui donner un caractère moins routier, doté d'espaces de circulation pour les modes doux. L'idée sous-jacente étant d'apaiser les circulations et d'inspirer un sentiment de sécurité pour les piétons. Ladite voie étant bordée par plusieurs commerces équipements publics structurants qui sont vecteurs de mobilité.

A une échelle plus locale, le territoire communal est structuré par un réseau de voirie comprenant des voies de transit et de desserte majeure :

. Le chemin noir et le chemin du pilon permettant de desservir le sud de la zone industrielle depuis la sortie d'autoroute, le lotissement des Brotteaux ainsi que la zone industrielle de Miribel.

. Le chemin des Combes et le chemin de Thil, desservant le Nord de la zone industrielle et la zone de sport et de loisirs depuis le centre-ville

. L'avenue Pasteur, l'avenue de la gare et l'avenue Maurice Cusin desservent quant à elle la départementale 1084, artère de la commune, depuis la place d'Arménie. Ces avenues permettent également d'accéder aux zones résidentielles (Cité ouvrière, lotissement des Brotteaux).

Il existe également un réseau de voiries communales plus étroites et sans aménagements particuliers pour les piétons.

Il existe également un réseau de voiries communales plus étroites et sans aménagements particuliers pour les piétons. La multiplication de voies sans issue constitue un modèle de développement qui pose de nombreux dysfonctionnements et qui génère d'importants surcoûts en termes d'entretien et de gestion. En effet, ce type de rue contribue au cloisonnement du noyau urbain (absence de porosité entre les quartiers). Le « cloisonnement » génère également une augmentation des distances à parcourir et donc un recours systématique à la voiture.

### **Le stationnement**

Saint Maurice de Beynost dispose de nombreux espaces de stationnement. Des poches de taille plus ou moins conséquentes sont mises à disposition aux abords des principaux équipements publics. Et certains quartiers sont particulièrement fournis en la matière.

### **Les modes doux de déplacement**

Dans le cœur urbain, le linéaire trottoir est important et la densité urbaine favorise les déplacements piétons. Cependant, l'omniprésence des impasses allonge le temps de parcours et devient un frein à ce type de déplacement au sein de la commune. Certaines impasses débouchent en cheminement piéton mais une réflexion doit être menée sur la possibilité de prolonger les impasses.

Dans la Côtière, les déplacements piétons sont rendus difficiles par le relief accidenté et l'étroitesse des voies (peu de trottoirs, faible visibilité...).

Le chemin de fer est également un frein à l'utilisation des modes de transport doux puisqu'il constitue une véritable rupture physique. Or, le mode de déplacement doux (ou mode actif), présente de nombreux avantages tels que la diminution des déplacements en voiture, la diminution des nuisances sonores, l'amélioration de la santé des habitants et du cadre de vie.

### **Le transport public et collectif**

La commune est située sur la ligne de train TER Lyon – Ambérieu et est dotée d'une gare. Elle permet de rejoindre la gare de Lyon Part-Dieu en 12 minutes et la gare d'Ambérieu en 29 minutes.

La gare est située dans le « cœur urbain » de la commune. Il est possible de rejoindre facilement les principaux commerces et équipements publics à pied. Une grande majorité des habitations est située à moins de 10 minutes à pied de la gare. De plus, elle est connectée au réseau de transport urbain « Colibri ».

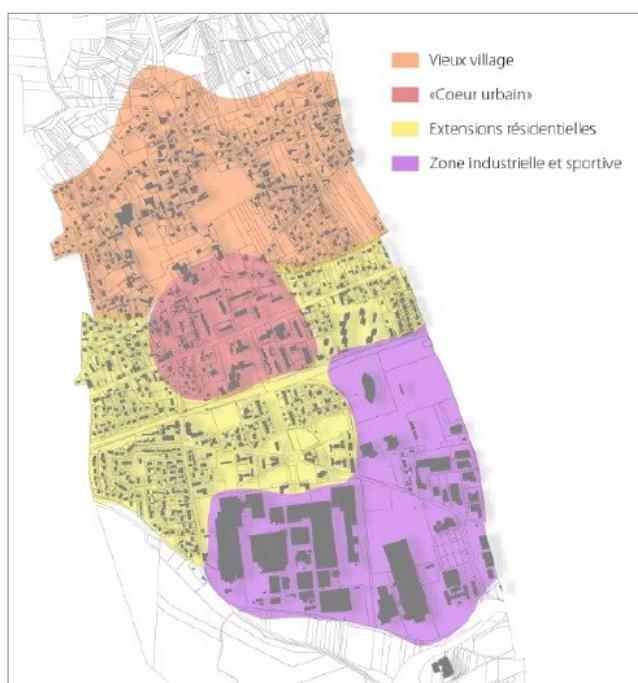
## **1-4-6-Analyse urbaine**

### **Structure urbaine**

Saint-Maurice de Beynost se caractérise par une urbanisation dense et concentrée dans la Plaine et au pied de la Côtière. L'espace urbain centralise l'ensemble des habitations, activités, commerces et services de la commune, tandis que les parties Nord et Sud ont des vocations agricoles et naturelles. Les entités urbaines et naturelles s'inscrivent de manière continue, s'étalant au-delà des limites communales (Miribel, Beynost et Saint-Maurice de Beynost).

Le fonctionnement urbain de la commune peut se diviser en 4 grandes entités urbaines, ayant des caractéristiques et des fonctionnalités différentes :

- Le vieux village et son extension



- Le « coeur urbain »
- Les extensions résidentielles
- La zone industrielle et sportive.

Au-delà du fractionnement du territoire lié à la topographie de la commune, et de la présence de grandes infrastructures de transports, une fracture urbaine est également identifiée entre le vieux village et son extension (développés en bas de la Côtière) et les constructions édifiées plus bas dans la plaine. Celle-ci est accentuée par une dissociation sociale, prononcée entre le « haut » et le « bas » de la commune. Ce phénomène se conforte depuis quelques années.

. Le vieux village et son extension :

Cette entité s'est développée depuis l'ancien coeur villageois (cimetière, église ancienne, monument aux morts) et a essentiellement une vocation résidentielle avec un caractère rural encore très présent.

Ce secteur se caractérise également par la présence d'une part importante de maisons individuelles globalement implantées en front de rue, avec des typologies et des époques différentes (corps de ferme anciens, maisons de village et constructions plus récentes).

. Le « coeur urbain » :

Celui-ci se caractérise par sa forme urbaine (hauteur des bâtiments, voirie structurante, présence de commerces...) et par une mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements publics...). Il est structuré par la RD1084 ainsi que par l'Avenue Maurice Cusin, et par le croisement de la RD1084 avec l'avenue de la gare. On trouve de part et d'autre de cette voie, une diversité des types de logements : collectifs, individuels, en « bande »

C'est dans cette entité que se concentre la majorité des commerces et équipements publics de la commune : boucherie, fleuriste, boulangerie, marché hebdomadaire, la poste, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie. Ce quartier dispose aussi de la gare SNCF ainsi que d'arrêts de bus et de cars.

. Les extensions résidentielles :

Cette entité urbaine se compose de plusieurs quartiers :

- La cité ouvrière
- Le lotissement des Brotteaux
- La résidence Saint-Maurice

Ces quartiers ont une fonction résidentielle et sont dépourvus de commerces, services, et d'équipements publics, hormis la cité ouvrière qui comprend un terrain de foot et un espace public végétalisé. Ces espaces sont relativement enclavés du reste du territoire, particulièrement ceux situés au Sud.

Plusieurs coupures sont présentes au sein de ces quartiers : le chemin de fer crée une coupure Nord-Sud infranchissable en deux points (avenue de la gare et avenue Maurice Cusin) et le réseau d'impasses est un frein au franchissement et aux connexions avec le « coeur urbain ».

. La zone industrielle et de loisirs :

Située au Sud de la plaine urbanisée, ce vaste espace est doté d'entreprises à vocation principalement industrielle ainsi que des équipements sportifs :

- La zone d'activité est implantée à côté de l'usine historique, aménagée plus tardivement, à l'arrivée de l'autoroute A42 dans les années 80. Elle regroupe une quarantaine d'entreprise (industrie et tertiaire).
- La plaine des sports accueille des équipements sportifs tels qu'un boulodrome, une salle de boxe, un centre nautique, des terrains de tennis et de football. Il s'agit d'un vaste site de près de 14ha, enclavé par les infrastructures ferroviaires, avec une accessibilité piétonne peu aisée. Il existe un projet de salle des fêtes et de complexe cinématographique sur ce site.

C'est un espace peu accessible par les piétons depuis le « cœur urbain » et depuis les principales zones résidentielles car la voie de chemin de fer crée un obstacle. Cette zone est toutefois desservie par les transports en commun. Les espaces publics dans la zone de loisirs ont récemment été aménagés

### **Typologies de la forme bâtie**

L'urbanisation de Saint-Maurice-de-Beynost est marquée par deux types de développements :

- Un développement urbain « ultra-planifié » permettant la création de quartiers (cité ouvrière, cité des Folliets, ZAC des Brotteaux)
- Un développement urbain « ultra-libéral » avec des opérations de faible dimension (maisons individuelles, lotissements, immeubles d'habitat collectif) juxtaposées, au grès des opportunités foncières et sans cohérence d'ensemble, dans une logique de « remplissage » des espaces vides qui étaient autrefois agricoles.

### **Les espaces publics**

La commune de Saint-Maurice de Beynost possède peu d'espaces publics. Les principaux espaces publics sont :

- La Cité des Folliets : il y a 3 propriétaires dans la cité : la SEMCODA (espaces publics et bâtiments), DYNACITÉ (uniquement les bâtiments) et la commune (espaces publics). C'est la commune qui entretient tous les espaces publics de la cité.
- La place Charles de Gaulle : place sur laquelle se déroule le marché hebdomadaire.
- La Cité ouvrière : un projet d'espace résidentiel avec un aménagement paysager est à l'étude sur l'espace public situé devant l'ancienne école de musique.
- Le parc de la Sathonette\*.

NOTA : Le commissaire enquêteur précise que le parc de la Sathonette est une propriété communale (domaine privé) autour d'équipements et non un parc public en tant que tel.

Le parvis de l'église est un secteur de qualité paysagère assez intéressant. Celle-ci occupe une position forte dans le vieux village, aux pieds de la Côtière et en belvédère sur le reste du village et la plaine du Rhône aval. C'est un bâti de grande qualité entouré d'espaces publics valorisants. Le lavoir conforte la position de ce secteur de qualité en haut de village et permet de cadrer la place de l'Eglise. Ce point d'eau apporte une ambiance toute particulière au site à mettre plus en avant.

L'espace public du secteur Vauban présente un potentiel d'amélioration intéressant. L'objectif est de requalifier l'espace pour renforcer sa centralité de vie et d'animation communale.

## L'évolution urbaine

Saint-Maurice de Beynost s'est développé en contrebas de la Côteière notamment en raison du débordement du Rhône sur la plaine. De nombreuses maisons de villégiature ont été édifiées sur le territoire et plus particulièrement le long de la RD 1084 et de l'avenue de la gare.

Au 20ème siècle, le petit village se transforme en cité industrielle. L'histoire urbaine de Saint-Maurice-de-Beynost est en effet marquée par l'installation en plein champs d'une usine et d'une cité jardin (45 ha) qui va profondément métamorphoser le paysage communal et la vie locale.

La population passe brutalement de 365 à 1536 habitants dans les années 1920. Une commune qui au départ était autonome devient peu à peu dépendant d'un système métropolitain.

La commune est alors divisée en deux : la partie « haute » du bourg, et la partie « basse » de l'usine. En 1945, la route de Genève est encore plantée et traverse la commune, la connectant aux communes voisines. Pour autant, la vie locale ne s'organise pas à partir de cet axe.

Entre les années 1930 et 1960, la population augmente d'environ 500 habitants, contre une augmentation de 1500 habitants entre 1960 et 1980. Cette période se caractérise par la création de grands ensembles pouvant accueillir cette nouvelle population, avec la création du quartier des Folliets (176 logements).



Entre les années 1980 et 2000, la population de Saint-Maurice-de-Beynost augmente d'environ 500 habitants. Ces nouveaux habitants seront notamment logés au sein du lotissement créé rue Claude Debussy à la fin des années 1980, et dans la ZAC des Brotteaux construite à la fin des années 1990.

Le développement de l'urbanisation récente s'est effectuée de manière compacte. En effet, étant encadré par le plateau du Nord et par l'autoroute A42 et la zone d'activités au Sud, le territoire de Saint-Maurice-de-Beynost est très « contraint ».

L'urbanisation s'est donc principalement opérée sur des terres agricoles résiduelles :

- En densification du tissu urbain depuis 1945 de part et d'autre de la RD 1084 et plus largement entre le plateau et l'autoroute
- En extension de l'urbanisation d'Est en Ouest.

## Le patrimoine bâti

Le patrimoine de Saint-Maurice-de-Beynost est riche, ne se limitant pas seulement aux bâtiments remarquables (église, châteaux...). La commune dispose d'un « petit patrimoine » (patrimoine rural, urbain, artisanal, et industriel) identitaire du territoire :

- . Les bâtiments « remarquables » : Église de Saint-Maurice, Château de la Sathonette, Villa Chevallier
- . Le patrimoine « public » : Mairie, Monuments aux morts, Ancienne cure et pigeonnier, Lavoir
- . Le patrimoine industriel : Cité ouvrière, Cheminées

. Les maisons de villégiature (1900') : Allée de la gare

et l'architecture locale (corps de ferme, maisons rurales simples, maisons de ville avec leurs façades ordonnancées sur rue, quelques demeures, de taille plus conséquente et en retrait sur leur parcelle ...).

. Les matériaux de construction (traditionnels) que sont le pisé, le galet, la pierre et la brique.

. Le « petit patrimoine » : Fontaines (fontaine du Bichet, sources du Creux de Merloux), Croix de mission, Murets, Portails et grilles de clôture, Cadran solaire, Toponymie liée au vocable agricole (le « Rapan », les « Gabettes », les « Millettes », « Bèchefève », les « Verchères » ...)

. Le patrimoine végétal : Alignements d'arbres (allée de la gare, chemin de la Vacherie, avenue des îles...), Parc des grandes propriétés sur la côte (parc de la Sathonette, ...), Sujets isolés.

## **1-4-7-Consommation foncière et résidentielle**

### **La consommation foncière à vocation résidentielle par typologie**

Entre début 2011 et début 2021, un total de 6,24 hectares de foncier a été mobilisé pour la construction de 335 logements. Entre début 2021 et début 2025, un total de 2,65 hectares de foncier a été mobilisé pour la construction de 128 logements.

L'individuel pur a consommé 5.87 hectares.

### **La consommation foncière à vocation résidentielle de type individuel**

80% des logements individuels créés sur la période étaient issus de divisions parcellaires. Celles-ci ont mobilisé 4.25 hectares et ont entraîné la construction de 78 maisons individuelles entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2025. Ce qui représente une moyenne de 544 m<sup>2</sup> par logement neuf.

Les dents creuses représentent une assiette foncière moyenne par logement de 738m<sup>2</sup>.

Le nombre de logements groupés construits entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2025 est de 315 au total. Ils représentent 68% de la production de logements neufs sur la période.

La production de logements collectifs s'est réalisée pour moitié au travers d'opérations de démolition reconstruction. En 14 ans, 193 des 315 logements construits, soit 61% de l'ensemble de la production, s'est réalisée dans le cadre d'opérations de mutation urbaine ou de renouvellement urbain. Les autres logements collectifs ont été réalisés en mobilisant principalement des dents creuses, ou dans le cadre d'aménagements d'ensemble (Les Ranches, Le Mas-Rolland Ouest) :

86 logements collectifs ont été réalisés dans 1.08 hectares de dents creuses, soit une moyenne de 79 logements par hectare.

Concernant les tènements disponibles en OAP, ces derniers ont proposé la production de 36 logements dans 2623m<sup>2</sup>, soit une densité de 137 logements par hectare. Ce qui conforte l'idée que les OAP peuvent maximiser la densification qualitative.

Le nombre de logements groupés construits entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2025 est de 37 au total. Ils représentent 8% de la production de logements neufs sur la période. La densité moyenne des constructions, au sein des OAP étant de 20 logements par hectares, et pour les autres (divisions parcellaires et dents creuses) de 28.5 logements par hectare.

## **La consommation foncière à vocation d'activités**

Dans la même logique, entre début 2011 et début 2021, un total de 5,87 hectares de foncier a été mobilisé pour la construction d'activités. La plupart de ces constructions étant de taille conséquente, et bien qu'une bonne part s'inscrivent dans des opérations de démolition-reconstruction, l'extension de la société STEEP Plastique a engendré la consommation d'espaces importants.

Deux équipements ont été construits entre 2011 et 2025 : Le boulodrome couvert et les espaces de stationnement afférents, en 2014 pour une superficie totale de 1.71 hectares et le complexe cinéma intercommunal, dont le permis de construire a été délivré en 2022, sur une superficie total de 1.21 hectares. Ce qui représente un total de 2.92 hectares pour de l'équipement au total en 14 ans.

### **Bilan des espaces mobilisés par vocation**

	Habitat	Activités	Equipements	TOTAL GENERAL
<b>TOTAL 2011-2020*</b>	<b>62 447 m<sup>2</sup></b>	<b>58 715 m<sup>2</sup></b>	<b>17 113 m<sup>2</sup></b>	<b>138 275 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL 2021-2025**</b>	<b>26 558 m<sup>2</sup></b>	<b>Néant</b>	<b>12 172 m<sup>2</sup></b>	<b>38 730 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>89 005 m<sup>2</sup></b>	<b>58 715 m<sup>2</sup></b>	<b>29 285 m<sup>2</sup></b>	<b>177 005 m<sup>2</sup></b>

\*Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021

\*\*Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et la 1<sup>er</sup> janvier 2025

Au total, c'est l'habitat individuel, soit 111 permis de construire isolés, qui a conduit à la mobilisation de 33.18% du foncier consommé sur la commune entre 2011 et 2025. Juste derrière, les activités ont mobilisé 33.17% de la mobilisation foncière. Deux équipements publics ont conduit, quant à eux, à la mobilisation de 16.54% du foncier mobilisé sur la période. Enfin, l'habitat groupé et collectif, a mobilisé 17.1% du foncier restant.

Il est important de noter que ces chiffres ne peuvent être comparés à ceux des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (cf rapport 1.3 – Justification des choix).

## **1-4-5-L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale**

### **1-4-5-1-L'état initial de l'environnement**

La partie 1-2 du rapport de présentation du dossier de révision du PLU présente, après un préambule, le cadre réglementaire ;

- . Les caractéristiques géographiques ;
- . Le patrimoine naturel et la biodiversité ;
- . Les ressources naturelles ;
- . Les risques ;
- . Les pollutions et nuisances ;
- . La Synthèse de l'état initial de l'environnement.

Ce dernier chapitre met en évidence les points forts et faiblesses de la Commune de Saint-Maurice-de-Beynost, puis une synthèse des enjeux majeurs d'un point de vue environnemental, et une hiérarchisation des enjeux, à savoir les enjeux pour lesquels le PLU est l'outil approprié pour infléchir les tendances.

Thématiques	Enjeux	Hiérarchisation
Patrimoine naturel et biodiversité	La préservation de la trame verte <ul style="list-style-type: none"> <li>o en préservant les réservoirs de biodiversité</li> <li>o en favorisant les milieux favorables au déplacement des espèces entre ces espaces</li> </ul>	Structurant
	La préservation de la trame bleue (zones humides, fossés humides, cours d'eau et leurs abords (berges et ripisylves)	Structurant
	La préservation et la restauration des continuités écologiques en milieu urbain	Prioritaire
Ressources naturelles	La préservation de l'état chimique des cours d'eau et lacs	Prioritaire
	L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau et lacs	Prioritaire
	La préservation de l'état quantitatif et chimique des masses d'eau souterraine	Prioritaire
	L'adaptation du développement urbain du territoire à la ressource en eau et à la capacité des réseaux	Structurant
	Le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux	Prioritaire
Risques	La prise en compte des risques dans les projets d'aménagement	Structurant
	L'anticipation de tout nouveau risque dans le projet de développement intercommunal	Structurant
Pollutions et nuisances	La limitation des émissions de polluants pour préserver une bonne qualité de l'air	Prioritaire
	La mise en conformité de la station d'épuration	Structurant
	L'adaptation du développement urbain à la présence ou à la mise en place de systèmes d'assainissement collectifs ou non collectifs performants	Structurant
	La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement	Prioritaire
	la prise en compte des sites potentiellement pollués dans les projets d'aménagement	Modéré
	Le maintien de la collecte et du traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire	Faible
	La limitation de l'extension des zones bruyantes dans les zones soumises à des nuisances importantes à proximité des réseaux et la préservation les zones calmes	Modéré
Enjeu transversal	L'anticipation et la limitation des effets du réchauffement climatique	Structurant
Paysage (issu du diagnostic paysager)	Maîtriser et éviter l'urbanisation, préserver le cadre naturel boisé de la côte	Structurant
	Maintenir et valoriser les liens visuels entre les différentes entités géographiques	Prioritaire
	Maintenir le paysage du plateau	Prioritaire
	A l'échelle du pôle urbain, valoriser les « espaces non bâties »	Prioritaire
	Faire de la trame verte et bleue un élément structurant du paysage urbain	Structurant
	Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux identitaires	Prioritaire

Est présentée également une carte de synthèse sur la trame verte et bleue.

#### 1-45-2-L'évaluation environnementale

Après un exposé du cadre réglementaire (chap 1), cette partie présente :

**2. Le résumé non technique** (présenté en pièce 0 du dossier) ;

**3. La description de la manière dont l'évaluation environnementale a été menée**

#### **4. L'articulation du PLU avec les plans et programmes de rang supérieur,**

Dans un lien de compatibilité à savoir :

- . Le SCoT Bucopa, approuvé le 26 janvier 2017 et modifié en février 2023 sur laquelle s'est basée l'analyse de la compatibilité (révision prescrite le 2 avril 2024),
- . Les règles du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes (approuvé le 10 avril 2020),
- . Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée adopté le 18 mars 2022 pour la période 2022-2027,
- . Le Schéma Régional des Carrières Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 8 décembre 2021 (Il n'existe actuellement aucune carrière en activité sur la commune).

Par ailleurs, sont cités les plans et programmes de rang supérieur, dans un lien de pris en compte, à savoir :

- . Les objectifs du SRADDET, Le PCAET de la Communauté de communes de Miribel et du Plateau validé le 30 mars 2021.

#### **5. L'analyse de la prise en compte des enjeux environnementaux et des critères de développement durable**

Celle-ci indique en conclusion que le projet communal témoigne globalement d'une bonne cohérence vis-à-vis des enjeux les plus importants du territoire. Il permet aussi de satisfaire les objectifs de développement durable exigés par la réglementation française et prend en compte l'ensemble des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau national et communautaire.

#### **6. L'analyse des incidences par orientation du PADD**

Le tableau suivant synthétise l'ensemble des incidences, positives ou négatives, du Plan d'Aménagement et de Développement Durable. La plus-value du PADD est contrastée selon les thématiques mais son bilan reste positif sur l'environnement.

De nombreuses thématiques présentent un bilan positif : milieux naturels et biodiversité, paysages et patrimoine, risques, bruit, eau et assainissement, climat/air/énergie. La prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité est notamment développé dans l'axe 5. La préservation du paysage apparait le long du PADD. Plusieurs points sont détaillés par le PADD pour limiter prendre en compte les risques. Le PADD assure l'approvisionnement en eau des habitants tout en conservant une ressource en eau durable et sécurisée et le PADD développe des points limitant les émissions de GES et les nuisances sonores. Cependant, la croissance démographique aura un impact notable sur ces thématiques.

La thématique des déchets révèle un bilan neutre. En effet, le PADD prend en compte la gestion des déchets mais la croissance démographique entraînera une augmentation des déchets et le PLU a peu de leviers d'actions.

Enfin, le bilan sur la consommation d'espaces est négatif. Malgré l'objectif de modérer l'emprise foncière, l'augmentation de la population et des activités engendrera une consommation d'espaces.

Thème	Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3	Orientation 4	Orientation 5	Bilan par thème
Milieux naturels et biodiversité	+		-	++	++	+
Paysages et patrimoine	+	+	+	++	++	+
Risques	+	+			+	+
Bruit	0	+	0			+
Eau et assainissement		+	-		+	+
Climat/Air/Energie	0	+	+	+	+	+
Déchets	-		-			-
Consommation d'espaces	--	-	--			--
Paysage ?						

Note	Signification
--	Incidences négatives importantes
-	Incidences négatives
0	Incidences globalement neutres
+	Incidences positives
++	Mesures importantes en faveur de la protection de l'environnement
NC	Non Concerné

## 7. L'analyse des incidences sur l'environnement du zonage, règlement et OAP et mesures d'évitement et de réduction des impacts associées

Le tableau ci-contre montre les évolutions des zones du PLU.

	PLU 2014	PLU 2025	Evolution
U	176,31	175,78	-0,3%
AU	9,6	5,68	-40,8%
A	287,24	276	-3,9%
N	224,89	240,58	7,0%

Il est à noter en particulier que deux zones U basculent en zone AU (1.92 ha) dans le secteur de la résidence des Mimosas. Ce sont des dents creuses et auront vocation à être urbaniser dans un second temps.

Les nouvelles zones N dans le projet de PLU proviennent pour 92 % de zones naturelles du PLU actuel. Les autres nouvelles zones N proviennent de zones U et A. En coeur de ville une zone est préservée, c'est le parc de la Sathonette qui fait l'objet d'une OAP (OAP 3 – Pré André). On passe donc d'une zone Uab à une zone N. Deux zones au nord du centre-ville sont également repassées en zone Uc à zone N.

Plusieurs secteurs linéaires au nord de la commune classés en zone A sont désormais classés en zone N. Ils correspondent aux fossés présents le long des parcelles agricoles qui sont donc préservés par une zone tampon de 20m.

Les secteurs susceptibles d'être impactés (SSI) sont les secteurs présentant encore une occupation du sol naturelle ou agricole et sur lesquels des aménagements et/ou constructions



sont envisagées dans la carte de la révision du PLU.

Il s'agit dans le cas de Saint Maurice Beynost des secteurs localisés sur la carte suivante et décrits ci-dessous :

- . Une OAP : Le Pré André ;
- . Trois zones UX1c ;
- . Une zone UE ;
- . Une zone UEA ;
- . Deux zones 2AU (Le Mas Rolland et Gravelles Bèche Féve) ;
- . Une zone N.

Dans le premier projet de PLU le secteur nord de parc de la Sathonette était envisagé en zone UE, le terrain ayant révélé trop d'enjeu il a été choisi de le classer en zone N. Ce secteur ne fait plus partie des Secteurs Susceptibles d'être Impactés car le projet a été abandonné.

Chaque secteur fait l'objet d'une analyse mettant en évidence enjeux, incidences négatives potentielles, évitement, réduction impact négatif et mesures supplémentaires à mettre en place.

## **8. L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000**

La Commune de Saint-Maurice-de-Beynost est concernée par la présence d'un site Natura 2000 : « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage » (Directive Habitats FR8201785). Ce site couvre 18 % du territoire communal dans sa partie Sud, dont la frontière est marquée par le canal de Miribel. L'intégralité du site Natura 2000 se situe en zone N du PLU.

Compte tenu des mesures intégrées dans les OAP, le zonage et le règlement, les incidences du PLU de Saint-Maurice-de-Beynost sont jugées non significatives (faibles) sur les habitats et espèces ayant porté à désignation du site Natura 2000 concernés.

Le PLU de Saint-Maurice-de-Beynost n'est donc pas susceptible d'induire des incidences négatives significatives sur l'état de conservation des habitats et des populations d'espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 suivant :

- . Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage – FR8201785

## **9. Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats**

Des indicateurs sont proposés pour le suivi de l'état de l'environnement sur le territoire communal (au nombre de 32) en partant des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, en définissant les indicateurs correspondants, les sources et la fréquence de suivi (voir plus loin).

### **1453-Le résumé non technique de l'évaluation environnementale**

Présenté en tête du dossier d'enquête publique (pièce 0 du dossier), celui-ci présente la méthodologie utilisée, l'articulation avec les documents de rang supérieurs, puis la description de l'état initial de l'environnement, des effets probables du PLU sur l'environnement et la santé humaine et de l'application de la séquence de mesures ERC sur les différents volets suivants :

- . Climat, air, énergie

- . Milieux naturels
- . Paysage et patrimoine
- . Ressources naturelles
- . Risques
- . Pollutions et nuisances
- . Incidences sur les sites Natura 2000

Pour chaque thématique, les éléments fondamentaux de l'état initial de l'environnement sont expliqués et un tableau récapitulatif des incidences sur chaque enjeu est présenté avec :

- . les éléments du PADD, du zonage, de l'OAP et du règlement induisant :
- des incidences négatives ;
- des mesures diminuant les incidences négatives ;
- des incidences positives ;
- . les éventuelles mesures supplémentaires à mettre en place dans le cas où celle intégrées au projet de PLU ne seraient pas suffisantes pour diminuer les incidences négatives identifiées ;
- . le bilan des incidences résiduelles sur l'enjeu.

Enfin, il indique la présence d'indicateurs d'évaluation retenus sur l'ensemble des thématiques environnementales, au nombre de 32.

## **1-4-6-Le diagnostic paysager**

Celui-ci présente une analyse détaillée des structures du paysagères mettant notamment en évidence les points suivants ;

- . Un territoire communal fortement marqué par sa topographie et son hydrographie
- . Un paysage à la topographie très contrastée entre Dombes ouverte, Côtière, et plaine avec plusieurs entités.
- . Une évolution du paysage, avec le passage d'un paysage constitué en grande partie d'un parcellaire agricole en lanière très serré, la création d'une usine textile sur la commune entraînant un besoin de main-d'oeuvre ouvrière ainsi qu'un quadruplement de la population entre 1926 et 1931, la construction en 1959 de la route Nationale 84 ayant façonné le développement longitudinal de la commune.

En 1983, l'autoroute A42 relie Lyon à Bourg en Bresse, ce qui renforce l'accessibilité depuis le centre de Lyon. Le remembrement agricole sur le plateau devient flagrant. Dans la plaine, une forte urbanisation s'est amorcée dans les années 1980 avec l'extension de la zone industrielle et la construction de logements collectifs. Dans les années 1990 à 2000, le développement de la zone de loisirs à l'Est et le lotissement des Brotteaux à l'Ouest a significativement fait évoluer le paysage.

- . Une occupation du sol entre espaces de nature, d'agriculture et d'urbanisation, avec ses composantes boisée et agricole, ses composantes urbaines et la trame verte et bleue urbaine, à la fois dense et éparsillée (arbres d'alignement, espaces publics structurés par de grands arbres, jardins privés, quelques parcs et squares), excepté sur l'axe de la D1084 qui reste en majorité minéral, les vastes espaces végétalisés des grands ensembles, boisements de zones naturelles.

L'eau est un élément naturel fort dans l'histoire de la commune, dont le torrent du Merloux a marqué les lieux par sa violence aux portes du village. Au Sud, les berges sont accessibles et

bordées par la forêt alluviale et ses bancs de galets. Ainsi, les habitants conservent encore aujourd’hui un rapport à l’eau grâce au canal.

. Des valeurs pittoresques et patrimoniales urbaines, avec la présence d’un bâti historique et patrimonial, même si aucune construction n’est classée au code du patrimoine, avec des éléments remarquables comme l’église Saint Maurice datant du XI<sup>e</sup> siècle et le château de la Sathonette, et des éléments de petit patrimoine.

. Des enjeux paysagers et patrimoniaux avec les éléments suivants :

A l’échelle communale :

1- Unité et fractionnement du territoire :

- Maintenir et valoriser les liens visuels entre les différentes entités géographiques (plaine, côte, plateau), le paysage du plateau et surveiller son évolution en cas de remembrement, maîtriser et éviter l’urbanisation de la côte ;

2- Patrimoine naturel et agricole

- Maintenir et valoriser les sentiers existants du plateau, préserver le cadre naturel boisé de la côte ;

3- Patrimoine écologique

- Encourager la plantation de haies bocagères sur le plateau, bénéfiques au niveau écologique et pour leur fonction de maintien des sols (anti-érosif)

A l’échelle du pôle urbain :

1- Améliorer le cadre de vie à travers la valorisation des «espaces non bâtis» :

- Conserver des espaces de respiration contribuant à l’ambiance au sein du vieux village, Développer les zones d’espace public de qualité, zones de jeu et parcs urbains aujourd’hui dévalorisés, conserver l’accessibilité ainsi que l’aspect naturel paysager des berges sur la partie Nord du Canal

2- favoriser un développement urbain durable :

- Renforcer la connexion du quartier de la cité ouvrière au reste de la commune par la thématique du sport, rendre possible la traversée du canal afin de désenclaver la partie Sud de la commune (passerelle piétonne en cas de crue)

2- Faire de la trame verte et bleue un élément structurant du paysage urbain :

- Revaloriser et rendre plus perméable l’axe de la départementale par le biais d’un traitement paysager de la voirie, préserver et donner de la valeur aux arbres d’intérêt paysager (cèdres, tilleuls, épicéas...), améliorer l’insertion paysagère des abords de la zone d’activité, affirmer davantage le pôle sportif de la commune et le valoriser par un traitement paysager, conserver et valoriser le rapport à l’eau par la mise en valeur des vestiges, événements sur la thématique de l’eau, pédagogie...

3- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux identitaires :

- Mettre en valeur le patrimoine architectural de la cité ouvrière et de la cheminée de l’usine, identitaires de la commune (lisibilité des jardins en bande en fond de rue, traitement des clôtures), conserver la richesse patrimoniale et paysagère dans cet équilibre à la fois urbain et naturel qui valorise le cadre de vie des habitants.

## **1-4-7-La justification des choix**

### **1-4-7-1-Les justifications de projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

. Dans son introduction donnant les principes généraux, est rappelé l'article L.151-5 du code de l'urbanisme fixant les orientations générales des politiques territoriales et notamment des « objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le commissaire enquêteur fait remarquer ceux-ci ne sont pas présents dans le PADD, comme l'a souligné l'avis de l'Etat dans son analyse du projet, en invitant les auteurs à reprendre les éléments du rapport de présentation sur ce point (estimations des mobilisations foncières).

. Il est précisé ensuite que le PADD de Saint-Maurice-de-Beynost fixe les objectifs de développement et d'encadrement et protection du territoire pour la période 2025-2037.

. Il est indiqué également que le PADD s'inscrit dans les objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et par ailleurs que le contenu du PLLU prend en compte l'évolution croissante des normes législatives de ces quinze dernières années.

. Sont ensuite présentées les différentes orientations du PADD, au nombre de cinq, et leurs déclinaisons à savoir :

#### **Orientation 1 - Faire face à la pression urbaine métropolitaine : pour un développement urbain au service du territoire et qui ne mette pas à mal les qualités d'habiter propres à la Côte**

. Poursuivre le développement résidentiel de la commune dans les limites actuelles de la ville, en visant d'ici 2035 un objectif de croissance moyenne de +1.6% par an, afin de porter la population communale autour de 5300 habitants, en participant aux ambitions fixées par le SCOT BUCOPA sur ce « pôle réseau » de la Côte (conurbation comprenant les communes de Neyron, Miribel, Saint-Maurice-de-Beynost, Beynost, La Boisse, Montluel et Dagneux).

Les ambitions portées par le SCOT pour l'ensemble des communes qui composent ce réseau (conurbation) sont d'approcher un Taux de Croissance Annuel Moyen de 1.49%, ce taux de croissance annuel moyen n'ayant pas été atteint, et ce depuis 2016. Il est cependant convenu de donner possibilité, pour la commune, d'un développement plus conséquent que celui indiqué dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT, rédigé en 2017 en instituant un taux de croissance annuel moyen de +1.6% entre 2025 et 2035. Ainsi, le PLU entend donner toutes les dispositions nécessaires pour atteindre la population de 5300 habitants au total d'ici 2035.

La traduction de ces objectifs de croissance démographique, les besoins en logements sont évalués à minima – en compatibilité et cohérence avec le Programme Local de l'Habitat et le SCOT BUCOPA – autour de + 400 logements sur la période 2025-2035 », dont 85 estimés au plus au sein du tissu bâti existant, et 318 réalisés au travers de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques, deux des trois OAP désignées, constituant des opérations de mutation urbaine qui prévoient la démolition de 72 logements.

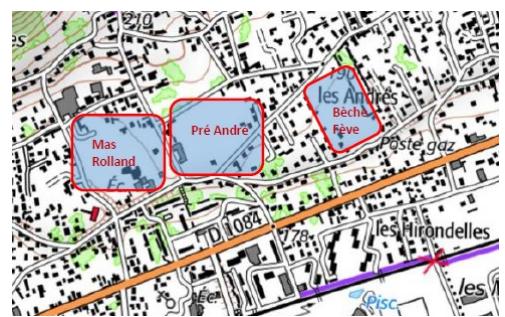
Particularité majeure de la commune. Celle-ci a atteint depuis longtemps ses limites naturelles : la Côte boisée et exposée à des risques naturels de glissement de terrain en limite nord, la plaine inondable du Rhône en limite sud. Le développement urbain s'entend ici

exclusivement « intra-muros ». Le territoire de Saint-Maurice-de-Beynost est cerné de contraintes qui viennent limiter fortement toute ambition de développement en dehors de son enveloppe urbaine actuelle.

Cette enveloppe urbaine a été définie par le SCOT en 2016 et tout développement urbain qui viendrait à dépasser cette limite, devrait faire l'objet d'une justification des plus poussées. Le territoire de Saint-Maurice-de-Beynost n'a pas dépassé cette limite depuis 2014, et ne prévoit surtout pas de les dépasser aujourd'hui.

#### **. Finir de construire la ville tout en la structurant par l'aménagement d'un tissu urbain cohérent et verdo�ant**

« L'optique de finaliser l'aménagement de la ville en investissant de grands ténements encore mobilisables en pleine zone urbaine représente une chance presque improbable pour les territoires. Les trois sites encore disponibles, dont le caractère urbain en devenir n'est qu'une question de décennies, doivent pouvoir être mobilisés de manière très encadrée et devront pouvoir répondre à des problématiques plurielles. »



A noter que le secteur des Gravelles dans le PLU en vigueur, est renommé désormais « Le Pré André » ; le secteur des Andrés est renommé désormais « Bèche-Fève ».

- Prévoir, au regard des surfaces mobilisables, un échelonnement dans le temps de leur urbanisation : soit 2 hectares mobilisables entre 2025 et 2035, et 3 autres hectares mobilisables au-delà de 2035 ;
- Considérer leur aménagement comme l'opportunité d'améliorer le maillage viaire de la commune en veillant particulièrement au confort des cheminements doux ;
- Assurer une insertion harmonieuse des futures opérations dans l'environnement bâti existant : reprendre un vocabulaire urbain comparable à celui du bourg (largeur et traitement des voies, valorisation des espaces publics, rapport du bâti à la voie, rythme des implantations, volumétrie, place des jardins...) ;
- Veiller à optimiser l'usage du foncier en diversifiant les formes d'habitat ;
- Répondre à un objectif de mixité sociale par la mise sur le marché de logements accessibles ;
- Réfléchir à la gestion des eaux pluviales le plus en amont possible : veiller à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols, mettre en oeuvre des solutions de gestion en surface qui participent à l'aménagement d'espaces publics qualitatifs et végétalisés ;
- S'engager de manière systématique dans une démarche de végétalisation des tissus urbains, notamment en proposant l'aménagement de parcs d'agrément, de maillages verts qui participeront à la lutte contre les îlots de chaleur en ville.

#### **. S'appuyer sur les dynamiques métropolitaines pour densifier et aménager des secteurs urbains à enjeux**

- Encadrer la mutation du paysage urbain perçu depuis la route de Lyon à Genève.

Consciente des enjeux que représentent la perception du territoire depuis la route de Lyon à Genève, la commune a d'ores et déjà engagé des travaux de requalification de cette voie en boulevard urbain multimodal. L'investissement nécessaire pour améliorer la qualité de

l'espace public n'aura de sens que s'il trouve un écho dans la transformation du front bâti qui l'accompagne.

Aussi, deux secteurs de développement, dédiés pour une opération de mutation urbaine, ont été identifiés pour constituer de nouvelles centralités et donner une identité au territoire communal, à savoir le carrefour formé par ladite Route de Genève avec l'Avenue des Ecoles (venant du bourg ancien) et l'Avenue de la Gare (menant à la halte ferroviaire et l'un des franchissements stratégiques de la voie ferrée), l'ilot situé à proximité de l'Avenue Maurice Cusin à proximité d'un petit centre commercial, dont les tissus pourraient être requalifiés et reconnectés à l'ensemble.

Ces deux tissus, pourront accueillir la majorité des logements à produire sur la période 2025 – 2035. L'idée sous-jacente étant de créer une véritable centralité nouvelle qui puisse permettre la création d'une nouvelle identité à la commune, mais aussi un quartier dynamique, accessible, dense et multimodal. Pour ce faire, deux OAP sont travaillées tout spécifiquement.

- Créer un véritable quartier à la gare tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux des lieux. La desserte ferroviaire de la commune est un atout indiscutables. La faible densité autour de la halte ferroviaire est une opportunité majeure qui appelle à imaginer, demain, un quartier de gare plus habité et en corollaire une gare offrant un confort d'usage plus élevé, tout en préservant le charme de l'Avenue de la gare et de ses anciennes villas, qui rappellent qu'autrefois on venait ici en villégiature ;
- Préserver les qualités patrimoniales de la cité-jardin tout en réinvestissant des secteurs aujourd'hui en friche. L'enjeu majeur de la cité-jardin est de préserver sa morphologie, ses codes, sa lisibilité, tout en réinvestissant l'ancien pétanquodrôme, aujourd'hui en friche.

**. Lutter contre les effets indésirables de la pression urbaine : reconstruire les modalités de densification des secteurs résidentiels pour préserver le caractère « cité-jardin » de la commune**

- Dans un contexte où la densification des tissus relâchés reste de mise, pour éviter de recourir au phénomène d'étalement urbain, il n'est pas souhaitable que la densification soit renforcée dans des tissus qui ne sont pas structurellement adaptés pour cela. Il s'agit de permettre la gestion des tissus bâtis existants à vocation résidentielle et leur évolution modérée afin d'assurer le respect :

- . de leurs intérêts patrimonial ou urbanistique pour les secteurs présentant des qualités bâties et paysagères particulières (vieux village, cité-jardin, quartier des Brotteaux, Avenue de la gare) ;
- . de leurs propriétés morphologiques dominantes en termes d'organisation et d'implantation du bâti, de volumétrie et de densité ;
- . de l'équilibre entre habitat et jardin qui garantit la qualité du cadre de vie et participe au maintien d'une trame verte en zone urbaine.

Le PLU instaure, dans les tissus pavillonnaires présents sur la commune, des Coefficients d'Emprise au Sol maximum et des Coefficients de Pleine Terre minimum à respecter pour toute nouvelle opération de construction nouvelle. Ceci en vue de préserver le cadre vert de la commune, d'éviter la bétonisation des tissus, de limiter les ruissellements d'eaux pluviales

**. Poursuivre la diversification du parc de logements pour une mixité sociale**

- Prévoir une mixité des formes urbaines dans les opérations nouvelles : favoriser les logements intermédiaires ou collectifs pour optimiser le foncier mais maintenir également une

offre en logements individuels ; permettre la réalisation d'opérations avec des logements de taille variée : logements de petite taille / produits familiaux.

- Favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux dans une optique de solidarité, en privilégiant une répartition équilibrée de l'offre sur toute la commune pour répondre :

. à la forte évolution des prix du foncier, à l'ensemble des besoins (jeunes ménages, familles monoparentales, individus en situation de logement précaire, personnes âgées, etc.), aux objectifs retenus dans le cadre du PLH de la CCMP, mais aussi en réponse au Contrat de Mixité Sociale, soit 145 logements aidés supplémentaires au minimum. Afin d'atteindre ces objectifs, un pourcentage minimum de logements sociaux devra être prévu pour toute opération d'une certaine ampleur.

Dans les trois OAP sectorielles instituées par la révision générale du PLU, il sera demandé un taux minimal de 35% de logements aidés et ou en accession sociale. Par ailleurs, le PLU encadrera tout opération qui pourrait mener à la production de plus de 3 logements et demandera qu'un certain nombre de logements sociaux soient réalisés.

Au premier janvier 2024, la commune comptabilisait 433 logements locatifs sociaux (LLS). Aussi, si la production à l'échéance 2035 envisage la mise en place d'un parc de logement global de 2300 résidences principales, cela signifierait qu'à cette même échéance, la commune puisse disposer de 575 logements aidés. Le PLU à son échelle de temps, doit pousser à la production d'au minimum 137 LLS. Les OAP sectorielles et le règlement écrit assureront qu'une telle production puisse se réaliser.

## **Orientation 2 - Améliorer le fonctionnement urbain communal**

### **. Améliorer les déplacements sur la commune, par la promotion des modes actifs et l'usage des transports en commun**

- Sécuriser les déplacements sur tout le territoire et rendre certains axes plus qualitatifs :

. Transformer la RD1084 en boulevard urbain multimodal : aménager la traversée principale de la commune en requalifiant les espaces publics, les espaces de stationnement et le traitement paysager, permettre un usage multimodal apaisé ;

. Sécuriser l'intersection entre le chemin du Pilon et l'avenue des îles.

. Améliorer la trame viaire existante par la création de voies nouvelles, dans le cadre de l'urbanisation à venir des grands tènements non bâtis mobilisables en zone urbaine. Il s'agit en particulier de l'ilot formé entre l'Avenue du Mas Rolland et la Montée de la Paroche, qui constitue un site potentiel de développement urbain à long terme. La commune souhaite y préserver les possibilités d'accès et d'articulation avec les quartiers adjacents pour éviter son enclavement progressif. Cette voie nouvelle doit être conçue avec les caractéristiques d'une rue de village dans le prolongement de la Rue des Andrés.

. Privilégier un développement urbain centré autour des équipements permettant de tirer parti de la desserte en transports collectifs et de la proximité des équipements (écoles, commerces, services ...) pour limiter le recours à l'automobile et favoriser les mobilités douces.

Le secteur du Mas-Rolland comprend un emplacement réservé pour l'étoffement du groupe scolaire Jacques Prévert. Cet espace dédié pour l'adaptation de cet équipement scolaire est à prévoir dans le cadre de l'augmentation potentielle des effectifs scolaires communaux dans les prochaines années.

Par ailleurs, les trois secteurs de développement proposés par la présente procédure, sont situés à proximité des principales aménités communale, toujours dans le but de favoriser l'accès aisné et non motorisé à ces derniers :

L'OAP n°1 – secteur de mutation urbaine – quartier gare, situé notamment à proximité immédiate de la gare ferroviaire-

L'OAP n°2 – secteur de mutation urbaine – Route de Genève, situé à proximité immédiate d'un petit entre commercial, et en face d'un linéaire commercial de proximité en pied d'immeubles aux Folliets.

L'OAP n°3 – Le Pré-André, situé à proximité immédiate de la résidence Les Mimosas, ceci en vue de favoriser la mixité générationnelle, en face du parc de la Sathonette, où il est prévu l'aménagement d'un parc structurant au coeur même de ce nouveau quartier.

Ces trois secteurs de développement sont pensés pour les courtes distances et la multi fonctionnalité dans son ensemble.

- Poursuivre le maillage doux de la commune, afin de rendre poreux les différents quartiers entre eux et de relier les principaux points stratégiques de la vie communale (équipements, commerces, arrêt de transport en commune ...) :

. Affirmer des axes de déplacements Nord/Sud sur la commune, en reconnectant les quartiers Sud de la ville aux quartiers Nord : Avenue de la gare – Avenue du Mas Rolland - Avenue Maurice Cusin – Montée de la Paroche essentiellement ;

. Conforter le réseau de liaisons douces existant : dans les opérations d'urbanisation futures, au sein du tissu bâti existant mais aussi en direction des communes limitrophes (liaison entre le Forum des sports et la cité Toray notamment) ;

. Améliorer le traitement qualitatif des zones de franchissement des voies de chemin de fer pour limiter le cloisonnement des quartiers entre eux ;

. Offrir des espaces de stationnement pour les cycles dans le cadre d'opérations structurantes ou de projet d'intérêt collectif.

- Veiller au renforcement du niveau d'équipement de la gare en vue d'une intensification de son usage (notamment de prévoir des capacités de stationnement supplémentaires qui puissent répondre à une hausse de l'usage du transport ferroviaire, réaliser des aménagements améliorant nettement le confort des usagers : passerelle, abris).

- Soutenir la politique communautaire visant à développer une offre de transport plus durable : aire de co-voiturage à proximité de l'échangeur autoroutier porté par la CCMP, pérennisation voire développement du réseau de transport Colibri.

#### **. Reconsidérer la place de la voiture en ville**

- Réfléchir aux réaménagements possibles des espaces de stationnement existants : mettre en oeuvre des revêtements permettant de réduire l'imperméabilisation des sols, apporter plus d'ombrages par l'installation d'ombrières solaires ... ;

- Considérer systématiquement les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement existants avant d'envisager la création de nouveaux stationnements ; mettre en oeuvre des solutions moins consommatrices d'espaces ; aménager la ville pour permettre le développement des voitures électriques : réfléchir à l'implantation de bornes de recharge dans l'espace public.

#### **. Veiller au maintien de la qualité des équipements publics, anticiper les besoins à venir**

- Anticiper les besoins à venir induits par l'accueil de nouveaux ménages : notamment au niveau des équipements scolaires et périscolaire : préserver la possibilité de renforcer les capacités d'accueil des équipements existants (dans le secteur du Mas Rolland, un espace

dédié pour l agrandissement ou la diversification du groupe scolaire Jacques Prévert est prévu par le PLU).

- Envisager la délocalisation de la salle des fêtes au forum des sports pour offrir un équipement plus adapté aux besoins
- Renforcer l offre d équipements à destination des enfants : aménager des espaces ludiques et des aires de jeux pour les enfants dans les parcs publics ;
- Proposer sur l ensemble du territoire une offre en communication numérique performante, en s inscrivant dans les programmes supra-communaux d amélioration de la desserte.

### **Orientation 3 – Pérenniser voire renforcer le tissu économique local et sa diversité**

#### **. Pérenniser l activité agricole**

- Définir clairement les limites des terres agricoles pour sécuriser leur devenir : préserver le plateau agricole de la Dombes (reconnu secteur agricole à préserver par le SCoT BUCOPA), et protéger la plaine agro-naturelle ;
- Soutenir l agriculture dans sa dimension périurbaine : en veillant notamment à ce que la circulation d engins agricoles reste possible en zone urbaine et en soutenant les initiatives de développement de circuits-courts et de diversification ;
- Pérenniser la fonctionnalité des exploitations agricoles : Protéger les terres à grande valeur agronomique : parcelles irriguées et parcelles en conversion biologique ; Rechercher un équilibre entre l activité agricole et la protection des sensibilités environnementales ; maintenir l agriculture au sein du Parc Miribel-Jonage dans le respect des différentes vocations du site : lieu de loisirs et d agrément, réservoir de biodiversité, rôle d écrêttement des crues.

Le PLU envisage néanmoins une diminution d espaces agricoles. Il s agit exclusivement de mobiliser les terres qui sont enclavées dans le tissu urbain. La plupart d entre elles, classées en zone d urbanisation future, sont vouées à être urbanisées dans un délai relativement lointain (plus de 10 ans). Ces terrains constituent de réels points de faiblesse sur le plan agricole, car isolés du reste du parcellaire, totalement cernés par une urbanisation diffuse, et assujettis aux règles des zones de non traitement, et susceptibles à court ou moyen terme de générer des conflits de voisinage (circulation des engins en ville, travaux d exploitation la nuit, etc ...).

#### **. Renforcer le tissu de commerces, de services et d artisans de proximité et le tissu industriel**

- Maintenir et améliorer l offre commerciale et de services de proximité, essentielle à l animation locale. La requalification de la RD1084 en boulevard urbain et l ambition de métamorphose du paysage urbain sur ce secteur stratégique (carrefour formé par la route de Genève et les Avenues des écoles et de la gare) vise à renouveler la vitrine commerciale de la commune. Il s agit de moderniser l offre, de la rendre plus attractive, plus visible et plus dense, dans une logique de proximité et de renouvellement urbain ;
- Conforter le tissu d entreprises à dominante industrielle regroupées en limite sud de l espace urbain communal, répondre à leurs besoins en termes de développement, dans les limites de la zone urbaine existante ;
- Soutenir la métamorphose de l entrée de ville connectée à l A42, porte d entrée stratégique du territoire communautaire. Cette porte d entrée stratégique souffre aujourd hui d un déficit d image (voie d accès trop routière, et secteurs de bâtis anciens) ;

- Favoriser la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles lorsqu'elles sont compatibles avec la vocation d'habitat, en affirmant la nécessité de délocaliser les activités nuisantes ou de type industriel dans les zones réservées à cet effet.

#### **. Poursuivre le développement des activités récréatives, de loisirs et de tourisme**

- Renforcer l'attractivité de la zone d'équipements sportifs et de loisirs en élargissant sa vocation à des activités récréatives (projet d'implantation d'un cinéma multiplex porté par la CCMP) ;
- Favoriser la découverte de la commune (paysage, patrimoine ...), en maintenant voire en développant les itinéraires de promenade existants sans promouvoir une surfréquentation des espaces naturels sensibles ;
- Participer au projet d'anneau bleu, porté par le Grand Parc de Miribel – Jonage : soutenir la réalisation d'une passerelle sur le Rhône permettant de rejoindre le Grand parc en modes actifs et aménager un parcours sportif sur l'itinéraire menant à la future passerelle ;
- Conserver une offre suffisante d'équipements à vocation culturelle, de loisirs et de tourisme (hôtels / restaurant) au vu de l'évolution démographique et économique souhaitée.

### **Orientation 4 – Assurer la transmission de l'identité paysagère et patrimoniale de territoire**

#### **. Protéger les éléments structurants du paysage et les grandes entités paysagères**

- Pérenniser la diversité d'ambiances paysagères qui participe à la qualité du cadre de vie du territoire : maintenir les grands équilibres entre le plateau agricole cultivé « ouvert », la Côteboisée, l'espace urbanisé et la plaine agro-naturelle, en préservant les pratiques qui les ont façonnés ;
- Préserver les principales structures végétales existantes (trame verte) : Côteboisée, ripisylve du canal de Jonage, réseau de haies sur le plateau, alignements d'arbres et sujets remarquables dans le tissu urbain ... ;
- Protéger de l'urbanisation les paysages agro-naturels, en traitant de manière qualitative les franges urbaines : Préserver la ceinture verte de la Côteboisée en tant que zone de transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé ; mettre en valeur les entrées de ville et les abords des axes structurants. La RD1084, axe de déplacements importants, et l'intersection avec les voies perpendiculaires (notamment l'Avenue de la Gare et l'Avenue des Ecoles), sont amenées à connaître une évolution vers plus de densité. L'objectif est de constituer un paysage urbain plus qualitatif marquant une centralité sur le linéaire de la RD1084, et une charnière entre le vieux bourg et la cité-jardin.

#### **. Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti**

- Affirmer les richesses patrimoniales du territoire en protégeant : Les éléments remarquables : église du XI<sup>e</sup> siècle, château de la Sathonette, Mairie, villa « Chevalier », monument aux morts, ancienne cure, cheminée de l'usine, pont en pierre semi-enterré... ; les ensembles urbains patrimoniaux : vieux village, demeures bourgeoises de l'Avenue de la gare, cité-jardin et parvis d'entrée de l'usine ; Les éléments du petit patrimoine, tels que les calvaires, le patrimoine lié à l'eau (lavoir, rigole fontaines), ou les éléments caractéristiques de l'architecture.
- Valoriser les espaces publics existants, en créer de nouveaux dans le cadre des projets de renouvellement urbain mais aussi dans les secteurs qu'il reste à urbaniser ;

- Promouvoir une évolution qualitative des espaces bâtis en assurant une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions : Privilégier une simplicité de gabarit dans les formes bâties, en rappel à l'architecture dombiste des corps de ferme traditionnels, sans fermer la porte à l'architecture contemporaine ; porter une vigilance particulière à l'insertion des nouvelles constructions ou installations, pour limiter leur impact paysager : implantation des constructions, couleur d'enduits, hauteurs, gabarits...; favoriser un traitement qui qualitatif et soigné des espaces publics.

#### **Orientation 5 – Préserver le bon état écologique des milieux naturels et des sites remarquables et composer avec les risques**

##### **. Protéger les milieux écologiquement garants d'une richesse faunistique et floristique**

- Préserver les grandes entités naturelles de la commune : le parc de Miribel – Jonage, la zone d'expansion des crues en rive droite du Canal de Miribel et la Côte de la Dombes ; maintenir les espaces naturels majeurs, riches en biodiversité : Préserver les sites reconnus dans les inventaires environnementaux, pour la richesse des espèces faunistiques et floristiques qu'ils abritent (ZNIEFF de type 1 et 2) et les zones humides ; protéger strictement le site Natura 2000.

- Protéger les continuum forestiers et aquatiques (trames verte et bleue), respecter les continuités écologiques en maintenant :

- . Les cours d'eau et leurs ripisylves, en particulier le long du canal de Miribel : maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber) ;
- . Les haies sur le plateau agricole ;
- . Les continuités forestières de la Côte de la Dombes, et les passages à faune.

Les trames vertes et bleues ont fait l'objet d'une recherche spécifique, au travers de l'Etat Initial de l'Environnement, mais aussi au travers d'une évaluation environnementale.

- Privilégier les essences locales lors de la création de haies ou de boisements nouveaux, et limiter la prolifération des espèces invasives : Renouée du Japon, Ambroisie, Buddleia et chardon notamment.

##### **. Préserver la ressource en eau et entretenir le système d'assainissement**

- Protéger les périmètres de captage contre toute atteinte générée par l'urbanisation et les risques de pollution

- Veiller à ne pas dépasser les capacités de traitement en eau usée de la commune, assurer le raccordement de chaque habitation au réseau d'assainissement collectif et maintenir un service d'assainissement qualitatif pour tous.

Les communes de Beynost et de Saint-Maurice-de-Beynost ont modernisé leur système d'assainissement et l'ont mutualisé notamment en aménageant une station d'épuration intercommunale, capable de gérer les effluents des deux communes. Les capacités de traitement de cette nouvelle STEP ont été adaptées aux ambitions de développement conjoints de ces deux communes, et pour les décennies à venir.

##### **. Intégrer la qualité environnementale dans l'aménagement et l'urbanisme**

L'objectif du PLU est d'encourager le développement de projets intégrant la qualité environnementale, notamment en :

- . Favorisant les projets de type « écoquartier » et l'expression de formes architecturales contemporaines intégrant la qualité environnementale. Soutenir notamment les projets intégrant la production d'énergies renouvelables ;
- . Développant la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction, à travers l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, la gestion de l'eau, l'économie d'espace et les déplacements actifs.
- Limiter l'exposition aux risques et les sources de nuisances
- En vue de préserver les biens et les personnes contre les aléas climatiques, naturels et technologiques, il est important de respecter certaines règles, à savoir les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI), dont certaines règles encadrent la constructibilité dans les zones les plus urbanisées (notamment l'interdiction d'aménagement d'espaces de sous-sol dans de nombreuses zones de développement proposées par le PLU) ;
- La préservation de la Côtière boisée et l'entretien des ouvrages d'art aménagés sur le bassin versant du Merloux, mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales et définition de disposition visant à améliorer leur gestion : réalisation de bassins de rétention d'eaux pluviales dans les aménagements si nécessaire, gestion des écoulements à la parcelle, maîtrise du développement urbain en vue de limiter l'artificialisation des sols ... afin de se prémunir contre les risques d'inondation sur la Côtière ;
- L'intégration des prescriptions acoustiques pour limiter les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport, notamment le long de la RD1084, de l'A42 et de la voie ferrée ;
- La prise en compte des contraintes induites par la présence de canalisations de gaz sur la commune.

Il est précisé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un premier débat, le 20 mars 2022. Cependant, son contenu s'est vite avéré incompatible avec l'évolution de la dynamique communale à ce moment-là, où à la suite de la crise du COVID, le nombre de permis de construire s'est envolé (plus de 120 logements supplémentaires ont été créés sur la commune entre 2021 et 2024).

Le PADD dans sa seconde version a été débattu par le conseil municipal, en date du 28 janvier 2025.

#### **1-4-7-2-Justification des ambitions de développement portées par la commune de Saint-Maurice-de-Beynost entre 2025 et 2035**

##### **Les normes et documents d'urbanisme de rang supérieur**

###### **. Les prescriptions du SCOT en matière démographique**

Le PLU de Saint-Maurice-de-Beynost doit être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT BUCOPA, en matière de démographique à l'échéance 2030, soit atteindre le minimum de Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de 1.49% entre 2016 et 2030.

Aussi, en respectant le TCAM demandé par le SCoT, le poids démographique de la commune pourrait être, au minimum de 4803 habitants en 2030, ou 4948 habitants en 2032. Soit environ 4950 habitants au minimum.

Dans l'attente de l'évolution probable du SCoT à une échéance supérieure à 2030, ce même taux de TCAM pourra, à défaut être appliqué sur la période 2030 – 2035. Soit une population

minimale de 5172 habitants à prévoir à l'échéance 2035. En se conformant aux prescriptions du SCOT BUCOPA, le PLU peut accueillir au minimum 1267 habitants entre 2016 et 2035.

#### **. Les prescriptions du SCOT, du PLH et du contrat de mixité sociale en matière de logement**

La détermination des logements à produire sur la commune tient dans les prescriptions de trois documents de planification distincts :

- Le Schéma de Cohérence Territorial BUCOPA, en vigueur et avec des prescriptions à l'échéance 2030
- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, à l'échéance 2025
- Le Contrat de Mixité Sociale signé entre la commune et l'état pour 2023-2025.

Ce que dit le SCOT BUCOPA : En page 46, le SCOT rappelle l'objectif de production de 2871 logements entre 2016 et 2030, répartis sur les quatre communes du pôle réseau (Miribel, Neyron, Beynost et Saint-Maurice-de-Beynost). Il indique des densités minimales ainsi que des enveloppes urbaines disponibles en extension. Il indique que conformément à l'article 55 de la loi SRU, l'objectif de production de 25% de LLS doit être respecté.

Ce que dit le PLH de La CCMP : Le PLH s'inscrit dans la même dynamique que celle du SCOT avec les objectifs suivants : produire à minima 510 logements dont au moins 130 logements sociaux répartis comme suit :

Phase 1 ( 2016-2019), produire 179 logements (dont au moins 48 LLS) ;

Phase 2 (2020– 2025), produire 180 logements (dont 34 LLS) ;

Phase 3 (2026– 2030), produire 151 logements (dont 28 LLS).

Aussi, pour respecter les objectifs conjoints du SCOT et du PLH, la commune doit produire 510 logements entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2030.

#### **Le décompte des logements produits entre 2016 et 2025**

D'après les registres PC de la commune, 368 logements ont été créés entre janvier 2016 et décembre 2024. Au premier janvier 2025, le parc de logement est estimé à 2061 logements.

Du fait d'un rythme de production plus important entre 2016 et 2020 mais également d'un rythme moins soutenu entre 2020 et 2025, l'objectif de production de logements pour la période 2025 – 2030 est de 150 logements à minima.

Ce que dit le Contrat de Mixité Sociale en matière de LLS : Ce contrat de mixité sociale indique un manque de 14 logements sociaux lors de sa signature le 25 avril 2024. Le PLU en vigueur devra assurer le respect de la production de ces 14 logements, mais pas que. Le taux de 25% doit être dépassé, compte tenu du nombre de résidences principales qui seraient construites sur la commune, en 2035.

Les objectifs minimaux de production de logement à l'échéance 2035 :

- Le PLH, suivant les tendances de production demandées par le SCOT est à échéance 2025.
- Le CMS, cosigné par l'Etat et la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, est à l'échéance 2025.

- Le SCOT BUCOPA est à échéance 2030.

Le PLU souhaite porter ses ambitions de production de logement à l'échéance 2035, en poursuivant les tendances de développement prescrites par ces documents d'ordre supérieur, dans l'attente de la révision générale du SCoT pour les prochaines décennies, soit un rythme moyen de production minimale de 30 logements par an.

Ainsi donc, pour rester compatible avec le SCOT BUCOPA, et en suivant les tendances de développement proposées par ce dernier à l'échéance 2035, le PLU doit être en mesure de produire 290 à 300 logements à minima entre 2025 et 2035.

#### **Les capacités d'accueil résidentielles du Plan Local d'Urbanisme au sein des dents creuses et des divisions foncières potentielles**

On peut estimer une taille minimale respectable de 400 m<sup>2</sup> par logement dans les dents creuses restant à mobiliser, ainsi qu'une taille minimale respectable de 400 m<sup>2</sup> par division parcellaire envisageable, selon organisation des terrains.

Ainsi, il est estimé que les disponibilités foncières allouées par le PLU en densification représentent 41 672 m<sup>2</sup>, soit 4.17 hectares, représentant 86 logements potentiels.

#### **Les capacités d'accueil résidentielles du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'opérations de démolition / reconstruction / vacance**

Depuis 2011, sont enregistrées 5 opérations de démolition reconstruction. Ces derniers ont mené à la création de 193 logements. Ces projets étant fondés en lieu et place d'anciens équipements publics et de deux habitations individuelles. Au regard de la faible quantité d'opérations de ce type observée sur la commune, on pourra considérer que ce type d'initiative à l'échéance 2035, est réellement négligeable, hormis dans le cadre d'opérations ponctuelles telles que définies dans les OAP, voir plus loin.

Il en est de même concernant les logements vacants. Ce taux est très bas et la pression foncière si intense, que la commune n'en a dénombré aucun.

Enfin, aucun bâtiment pouvant changer de destination n'a été identifié.

#### **Les capacités d'accueil résidentielles du Plan Local d'Urbanisme au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Le PLU envisage 3 OAP à vocation d'habitat, dont 2 d'entre elles en renouvellement urbain, avec la démolition d'un nombre parfois important de logements, puis la construction de tissus résidentiels plus denses que précédemment.

NOTA du commissaire enquêteur : p 40 du rapport de présentation – justification des choix : la carte fait apparaître par erreur l'OAP 5 au lieu de l'OAP 3), sur le Pré de Andrés.

OAP n°1 – Secteur de mutation urbaine – cœur de ville et quartier gare : Cette OAP est appelée à supprimer 60 logements (dont les 36 logements de la résidence La Roseraie). En lieu et place, l'OAP prévoit la construction de 305 logements, dont 300 logements de type collectif.

OAP n°2 – Secteur de mutation urbaine – Route de Genève : Dans la continuité de l'opération précédente, cette opération prévoit la destruction d'une dizaine de logements anciens et vétustes au profit de la création de 75 logements de type collectif.

OAP n°3 – Le Pré-André : Son aménagement sera réparti en deux phases distinctes :

. La première, de 1 hectare, sera mobilisable immédiatement : sa partie Nord, classée en zone 1AU sera dédiée pour requalification et construction d'une dizaine de logements ; sa partie Sud sera réservée par l'extension de l'EHPAD des Mimosas, situé juste à proximité

. La seconde, de 1.8 hectares, mobilisable au-delà de 2035 comprendra un aménagement d'ensemble : Un espace résidentiel diversifié d'une superficie d'un hectare, comprenant 25 logements de type intermédiaire et 5 logements de type individuel ; une zone de parc d'agrément, destinée pour un espace public qui agira comme poumon de verdure et de convivialité pour le quartier dans son ensemble. Ce parc aura une superficie de 7000m<sup>2</sup>.

A l'échéance 2035 donc, cette OAP est susceptible de générer la création de 10 logements supplémentaires.

Ainsi donc, les OAP comprendront :

- La destruction de 72 logements au total,
- La création de 390 logements,

Soit une évolution du parc de 318 logements au total, à l'échéance 2035.

### **Bilan des projections démographiques du PLU à l'échéance 2035**

Le Projet de PLU prévoit :

. Un potentiel d'accueil de 86 logements via des opérations de densification (dents creuses, division parcellaires possibles...)

. Une assiette de 318 logements neufs construits et encadrés par 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, néanmoins comprenant la destruction de 72 logements vétustes et inadaptés.

Au total, il est donc estimé qu'en 2035, le parc de logements à Saint Maurice de Beynost sera 2300 logements.

A raison de 2.3 personnes par ménages en moyenne (estimation de l'évolution du nombre moyen de personnes par ménages), la population municipale sera estimée à 5300 habitants en 2035, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de +1.6%, soit un peu en deçà des obligations minimales imposées par le SCOT BUCOPA (+1.49%). Ce qui représente environ 130 habitants en deçà des obligations minimales demandées par le SCOT.

### **Bilan des projections en matière de logement social à l'échéance 2035**

Pour atteindre le taux de 25% demandé par l'article 55 de la Loi SRU, soit 25% des 2310 logements prévus, il conviendrait donc de disposer de 577 LLS en 2035.

Le projet de PLU, au travers de ses OAP, prévoit que 35% de la production totale soit du logement aidé : soit 137 logements aidés à l'échéance 2035. Ainsi, si l'on s'en tient au contenu des OAP à vocation résidentielle du PLU révisé, la commune disposerait de 570 LLS en 2035, sur les 577 prévus.

A ce titre, une autre règle, établie spécifiquement pour les zones UA, UD1 et UD2 permettra, pour toute opération menant à la production de 3 logements, d'assurer la production de logements aidés supplémentaires. A noter, par ailleurs, que le projet d'extension de l'EHPAD des Mimosas, prévoit la réalisation d'une trentaine de logements adaptés pour les personnes âgées autonomes.

### **1-4-7-3-Les dispositions du plan local d'urbanisme**

#### **A-La compatibilité du PLU avec les dispositions globales d'aménagement**

Le PLU de Saint-Maurice-de-Beynost est conforme aux prescriptions nationales et lois d'aménagement et d'urbanisme concernant son territoire.

Il est à noter qu'à la suite du décret du 28 décembre 2015, le PLU présenté utilise la nouvelle nomenclature proposée dans le Code de l'Urbanisme depuis 2016. Par ailleurs, le décret du 10 Novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées dans les documents d'urbanisme.

#### **B-Les Servitudes d'Utilité Publique**

Celles-ci sont décrites dans le rapport de présentation et intégrée au dossier de PLU.

1. Servitude AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
2. Servitude EL3 de halage et de marchepied
3. Servitude EL11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
4. Servitudes de type I1 relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz et Servitudes de type I3 relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques
5. Servitudes de type I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité
6. Servitude PM1 relative aux plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plan de prévention de risques miniers (PPRM)
7. Servitude T1 relative aux voies ferrées
8. Servitude T4 relative à l'aéronautique de balisage et Servitude T5 relative à l'aéronautique de dégagement

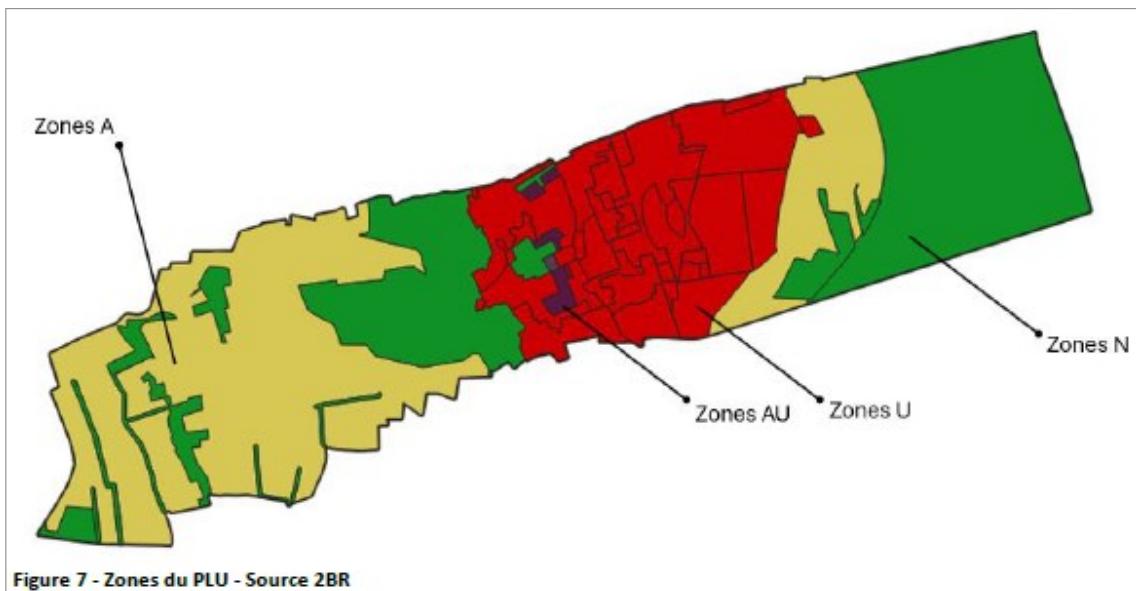
#### **C-Les Motifs de délimitation des zones**

Le PLU se divise en 4 types de zones à savoir :

<b>Code Zone</b>	<b>Désignation</b>	<b>Caractéristiques principales</b>
(U)	Zone urbaine	La zone urbaine qui recouvre les secteurs déjà urbanisés
(AU)	Zone à urbaniser	La zone à urbaniser dédiée à l'extension du tissu urbain
(A)	Zone agricole	La zone agricole strictement réservée à cet effet. Elle peut recouvrir certaines constructions isolées mais qui n'ont pas de lien direct avec l'activité agricole.
(N)	Zone naturelle	La zone naturelle qui recouvre les boisements, les cours d'eau, certaines constructions isolées, etc.

S'ajoutent à ce zonage la mise en place de prescriptions réglementaires graphiques.

Les différentes zones :



#### Les zones Urbaines :

Code	Désignation de la Zone	Vocation principale
<b>UA</b>	Zone urbaine de centre ancien	Centre historique et dense
<b>UB</b>	Zone urbaine de la ZAC des Brotteaux	Lotissement pavillonnaire spécifique
<b>UC</b>	Zone urbaine des grandes ensembles	Habitat collectif dense
<b>UD</b>	Zone urbaine à vocation pavillonnaire	Habitat individuel (diffuse ou dense)
<b>UE</b>	Zone urbaine d'équipements	Équipements publics
<b>UJ</b>	Zone urbaine – Cité Toray	Quartier spécifique (Cité Toray)
<b>UPr</b>	Zone urbaine mixte en rotation	Quartier en mutation
<b>UX</b>	Zone urbaine à vocation industrielle et artisanale	Industrie, artisanat (et commerce pour UX2)

#### Les zones à urbaniser :

La commune a pris le parti de classer plusieurs secteurs :

- Une partie du Pré des Andrés, en zone 1AU, urbanisable dès approbation du PLU
- Le secteur du Mas Rolland et Bèche Fève en zone d'urbanisation future, relégué au-delà de 2035.

A titre d'information, la loi ALUR avait renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation de ce type de zone. Si cette zone à urbaniser n'a pas été investie dans les 9 ans suivant la date d'approbation du PLU, ou si elle n'a pas fait l'objet de mesures d'acquisitions foncières significatives. La Loi Climat et Résilience porte désormais ce délai à 6 ans.

Ainsi donc, si les zones 2AU de Bèche Fève, Le Pré Andrés et le Mas Rolland ne sont pas investies sous 6 ans, elles pourront être comptabilisées comme zone agricole, soit à partir d'avril 2029.

#### Les zones agricoles :

En zone A peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice

d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Les zones naturelles :**

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées t qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Le PLU a choisi de discerner plusieurs zones naturelles, dont les vocations varient à la marge.

#### **Les zones UA :**

La zone UA est une zone urbaine de tissu ancien traditionnel. Elle correspond à l'emprise de l'ancien bourg de Saint Maurice (autour de l'église), les anciens hameaux de Tronfou et les anciennes constructions situées au Prés-Folliets.

La zone UA est quasi entièrement construite, néanmoins quelques divisions foncières sont toujours possibles au sein de tènements de taille importante et à condition de ne pas être en secteurs trop pentus ou trop végétalisés. C'est pourquoi notamment, certaines de ces parcelles font l'objet d'un classement de fond de jardin spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (voir plus loin, la justification des prescriptions graphiques).

Ces trois entités disposent d'une superficie totale de 11.82 hectares.

#### **La zone UB :**

La zone UB correspond à l'ancienne ZAC des Brotteaux, un lotissement pavillonnaire aménagé à partir de 1993, composé principalement de maisons individuelles en R+1 avec jardins et de quelques maisons jumelées.

Ce zonage permet de préserver le cadre paysager et la trame verte urbaine (sous-axe 4.1). En intégrant le règlement du lotissement au PLU, la commune garantit le respect de l'organisation originelle du quartier et évite une densification inadaptée à son environnement (sous-axe 1.2).

#### **Les zones UC :**

La zone UC, qui regroupe les grands complexes résidentiels HLM de la commune, notamment Les Folliets et la Résidence Saint-Maurice, s'étend sur 12,11 hectares et joue un rôle central dans la politique urbaine locale.

#### **Les zones UD :**

Celles-ci correspondent à l'ensemble des tissus pavillonnaires de la commune.

La commune distingue deux types de zones pavillonnaires : La zone UD1 (18,18 ha) et la zone UD2 (30,62 ha), dont la réglementation diffère uniquement par un Coefficient d'Emprise au Sol différent.

La zone UD1, située le long des axes structurants (Route de Genève) et près des pôles commerciaux et de transport, permet une densification plus soutenue mais maîtrisée (CES à

20%). La zone UD2, au caractère plus diffus, est grevée d'un CES à 15%, c'est-à-dire un CES maximal autorisé moins important.

#### **Les zones UE :**

La zone UE, d'une superficie totale de 21,52 hectares, est exclusivement dédiée aux équipements publics et aux services publics.

Elle comprend deux sous-secteurs distincts :

- la zone UEA (1,59 hectare), réservée pour la construction du complexe cinéma-restaurant de l'intercommunalité, le seul cinéma autorisé par ailleurs, sur le territoire communal. Il reprend l'emprise du permis accordé en 2022 dans le Forum des Sports.

- la zone UEB (1 hectare), dédiée exclusivement pour l'extension de l'EHPAD "Les Mimosas", un établissement privé sous délégation de service public, où les règles d'urbanisme sont plus strictes, notamment en matière de hauteur.

#### **La zone UJ :**

La zone UJ correspond à l'emprise de la cité ouvrière, dite Cité Toray. Son emprise est de 8,69 ha. Ce secteur fait l'objet d'une protection particulière dans le PLU, en raison de ses caractéristiques patrimoniales et urbaines particulières. Le règlement proposé dans cette zone intègre les recommandations du CAUE01. Il est question ici de préserver son caractère historique tout en permettant l'évolution maîtrisée du reste à construire.

#### **Les zones UPr :**

Les zones UPr, constituent un levier essentiel pour structurer de nouvelles centralités et renforcer l'identité visuelle de Saint-Maurice-de-Beynost. Ces zones constituent des nouveautés par rapport au contenu du PLU dans version précédente.

Ces zones sont vouées pour faire l'objet d'opération de renouvellement urbain. L'idée étant de reprendre ces tissus parfois peu dense, et pourtant centraux, pour les réaménager de manière qualitative et maîtrisée.

Elle se découpe en 4 secteurs distincts, dont deux sont soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle.

#### **Les zones UX1 et UX2**

La zone UX, d'une superficie totale de 51,43 hectares, constitue le principal pôle économique de Saint-Maurice-de-Beynost ; Il est situé au sud de l'enveloppe urbaine, à l'écart du centre du village. Cette zone marque également l'entrée de la ville par l'autoroute, un enjeu clé pour l'image urbaine de la commune.

Son aménagement a été conçu pour favoriser à la fois le développement des activités économiques et la préservation du cadre de vie résidentiel alentours.

La zone UX1 se compose de quatre sous-secteurs aux règles spécifiques : UX1a (15,61 ha), où les constructions sont limitées à une hauteur de 10 mètres ; UX1b (9,82 ha), avec une hauteur maximale de 30 mètres ; UX1c (23,32 ha), avec une hauteur maximale de 15 mètres. Et la zone UX1d (1,12 ha), réservée à l'extension de l'hôtel existant.

La zone UX2, dédiée aux activités mixtes artisanales et commerciales, autorise l'implantation d'hôtels et se trouve à l'entrée de la ville, à proximité de l'insertion d'autoroute. Son aménagement est encadré par une OAP spécifique qui s'étend également sur la commune voisine de Beynost.

L'aménagement de cette zone doit respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Porte de la Dombes", qui définit les objectifs d'urbanisme pour cette zone particulière, tout en prenant en compte la contrainte liée à la présence d'une canalisation de gaz.

### **La zone 1AU**

Le PLU propose une seule et unique zone 1AU. Cette zone, d'une superficie de 0.54 m<sup>2</sup> est située au croisement de la Montée de la Paroche et de la Rue des Andrés. Son aménagement sera mobilisable dès l'approbation du PLU.

### **Les zones 2AU**

En application de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, certaines zones à urbaniser ne seront mobilisables qu'après 2035. Ce choix permet de réguler la croissance démographique de la commune, en évitant un afflux excessif de logements (365 au lieu des 318 actuellement acceptables), préservant ainsi l'équilibre structurel de la commune.

Le PLU distingue 3 zones 2AU (5,13 hectares). Ces dernières occupent les tènements qui étaient classés en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur et qui n'ont fait l'objet d'aucune construction depuis 2007.

### **Les zones A**

En dehors de quelques exceptions classées en zone N ou ayant vocation à être urbanisées, sont classés en zone A les secteurs à vocation agricole, à savoir, les sièges agricoles, les terrains recensés au Recensement Parcellaire Agricole, les terrains non recensés mais où est constatée la présence de culture.

### **Les zones N**

Sont classés en zone naturelle l'ensemble des terrains, hors exceptions prévues par le PADD, à protéger.

La zone N est déclinée en 3 sous-secteurs :

- une sous-zone Np spécifique à la Côte, dans laquelle aucune construction nouvelle ne sera autorisée, sauf structures permettant de limiter les risques de ruissellement et de glissements de terrain. Ces zones comprennent des habitations isolées, dont la constructibilité suit les préconisations de la CDPENAF dans sa doctrine du 12 février 2016. Ces habitations étaient classées en zone Nh dans le PLU en vigueur. Il s'agissait de secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), dont le caractère exceptionnel était justifié par la Loi Macron au moment de la révision du PLU en 2014, mais a été restreinte par la Loi ALUR. Ce type de classement n'est désormais plus toléré par le Code de l'Urbanisme, mais les droits pour ces habitations « hors enveloppe urbaine » pourront évoluer de manière modérée, grâce à la doctrine citée plus haut.

- Une sous-zone Ns : disposée sur l'ensemble du Parc de Miribel Jonage et dans laquelle sont autorisés des aménagements légers et équipements autorisés spécifiquement dans cette zone.

- Une sous-zone NL : étalée dans les parcs urbains, dont la vocation est liée aux loisirs de plein air.

Les limites entre zones urbaines et la zone Np ont été définies en conformité avec le zonage du PPRN communal mais aussi pour limiter toute urbanisation sur les points les plus hauts, où la végétation reste indispensable au maintien des paysages, pour une meilleure gestion des écoulements des eaux de pluie, et une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

Les zones NL sont mises en place :

- Pour le parc de la Sathonette et le parc d'agrément proposé dans le cadre de l'aménagement de la dent creuse du Pré-André (encadré par l'OAP n°3) ;
- Pour une partie de la dent creuse de Bèche-Bèche en vue d'assurer que la bande de vigilance autour des canalisations de gaz (absence de construction et d'aménagements non réversibles dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de la canalisation), soit bien respectée.

### Bilan des surfaces

Le bilan des surfaces fait apparaître :

- . une diminution des zones agricoles A (-12,97 ha) au profit des zones naturelles N (+14,57 ha) ;
- . une diminution des zones à urbaniser de type 1AU (-3,19 ha) ;
- . une diminution des zones à urbaniser de type 2AU (-0,72ha) ;
- . une stabilité des zones urbaines U (+0,06 ha).

### D-Justification du règlement écrit

Comme cela est précisé par ailleurs, le règlement intègre le décret de décembre 2015 relatif à la recodification et à la modernisation du PLU, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2016 en définissant 3 volets :

I : Affectation des sols et destination des constructions

II : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III : Equipements, réseaux et emplacements réservés

La justification des règles concerne les points suivants :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

2. Mixité fonctionnelle et sociale :

. Diversité commerciale, avec l'interdiction de transformations de commerces en logement sur certaines zones ; l'obligation de construire des immeubles en front de rue dotés de rez-de-chaussée commerciaux en zone UPr (secteurs de renouvellement urbain).

. Mixité sociale, avec un quota de logement aidé selon les modalités inscrites dans un tableau récapitulatif pour les zones UA et UD, moins 35% des programmes de logements soient affectés pour du logement social, soit en location, soit en accession maîtrisée, en zone UPr et 1 AU.

3. Volumétrie et implantation des constructions : Celles-ci se traduisent par des règles en matière d'emprise au sol des constructions, de hauteur et d'implantation par rapport aux limites de tènement (implantation par rapport aux voies et emprises publiques et implantation par rapport aux limites séparatives).

4. Coefficient d'Emprise au Sol : Conformément aux orientations du PADD, il est donné possibilité de densifier davantage les tènements situés le long de la Route de Genève, et de limiter cette densification en pied de Côtier où les équipements et les infrastructures routières sont bien plus inadaptées.

5. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Le règlement écrit édicte des dispositions concernant les façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures afin d'assurer l'insertion des constructions dans leurs abords, et de favoriser la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions.

6. Patrimoine bâti et paysager, avec des rappels faits pour toutes les zones concernant les prescriptions graphiques en matière d'aspect extérieur s'appliquant au patrimoine ponctuel repéré et aux sites de caractères patrimonial.

7. Espaces libres et plantations, avec en zone UA, UD1, UD2 et 1AU, un coefficient de pleine terre de 40%. Dans les zones UPr, dédiées pour être davantage densifiées, l'absence de coefficient d'emprise au sol est néanmoins compensé par l'obligation d'un respect d'un Coefficient de Pleine Terre de 15%.

8. Stationnement, avec dans toutes les zones où le logement est autorisé, 2 places exigées par logement créé, pour les changements de destination, ou logement supplémentaire dans une construction existante, une seule place et une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés.

Par ailleurs, des dispositions minimales en matière de stationnement de cycles sont inscrites au règlement. Elles visent à favoriser l'usage du vélo en garantissant que les constructions destinées à l'habitat ou au bureau comportent un espace dédié au stationnement vélo qui répondent à certaines obligations minimales de confort et de sécurité pour les opérations à partir de 3 logements (et pour chaque bureau en zone UX1).

9. Accès / voirie, définissant les conditions d'accès et de voirie conformément aux objectifs du PADD, afin d'assurer l'accès à l'ensemble des constructions de manière sécurisée des usagers et par les équipements de défense incendie et de secours et par les véhicules de ramassage des ordures ménagères, ces dispositions étant fixées de manière qualitative.

10. Desserte par les réseaux, avec un raccordement obligatoire au réseau d'adduction en eau potable, au réseau d'assainissement collectif pour toutes les zones desservies définies dans le zonage d'assainissement collectif (dans les zones d'assainissement non collectif, le dispositif d'assainissement individuel sont autorisés). En matière d'eaux pluviales, la règle générale vise à favoriser en priorité le traitement à la parcelle. Une gradation des règles autorise l'usage de dispositifs selon les difficultés d'absorption et le rejet dans les réseaux dans les cas où elle est impossible.

Des prescriptions sont finalement fixées en matière de réseau de communication électronique conformément aux objectifs du PADD.

## E-Autres dispositions réglementaires

. **Eléments de patrimoine à protéger – L.151-19 du CU :** La commune a identifié des éléments patrimoniaux dignes de protection en raison de leur valeur historique, architecturale et culturelle.

. **Eléments de paysage et de patrimoine à protéger – L.151-19 et 23 du CU** : le PLU protège de nombreux éléments végétaux remarquables pour leur valeur patrimoniale et écologique. Sont concernés de nombreux arbres isolés, haies, alignements et ensembles boisés, essentiels à la qualité paysagère et aux continuités écologiques du territoire.

. **Emplacements réservés – L.151-41 du CU** : La liste a été mise à jour et renforcée par 5 autres emplacements réservés, dont deux (ER n°11 à 14 s'inscrivent pleinement dans l'axe 2.1 du PADD visant à améliorer les déplacements sur la commune, par la promotion des modes actifs.

. **Fonds de jardins à protéger – L.151-19 et 23 du CU** : Il s'agit de protéger certains fonds de jardin remarquables, par leur forte végétalisation, mais aussi pour leur intérêt sur le plan paysager, et pour la lutte contre les aléas naturels, avec une interdiction ferme de nouvelles constructions d'habitation et une autorisation strictement encadrée d'extensions (dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum) et d'annexes (20 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum, piscines comprises) aux constructions existantes à proximité.

. **Périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation – R.151-6 du CU** : Leur périmètre d'application doit figurer dans le règlement graphique du PLU.

. **Secteur de mixité sociale – L.151-15 du CU** : Dans les secteurs de développement les plus prononcés, (zones 1AU et UPR), la production devra respecter un quota de 35 % de logements aidés. Cet objectif est rappelé dans les trois OAP sectorielles dédiées pour l'aménagement de ces trois sites.

Dans les autres zones susceptibles d'accueillir du développement, à savoir les zones UD1, UD2 et UA, cette obligation s'appliquera pour toute opération menant à la création de trois logements neufs ou plus. Un tableau déclinant ces obligations, est rappelé dans l'article 3 desdites zones.

. **Zone humide à protéger – L.151-23 du CU** : Le principe de cette prescription graphique est de protéger les zones humides majeures. Elles sont peu nombreuses sur la commune, néanmoins elles sont d'une importance capitale car elles constituent un des rares réseaux bleus encore visibles à proximité de la Métropole de Lyon.

. **Terrain cultivé à protéger – L.151-19 et 23 du CU** : Cet espace, d'une superficie de 6200 m<sup>2</sup> était déjà préservé réglementairement par le PLU dans sa version en vigueur. Cette protection est maintenue au travers de la mise en place d'une trame spécifique. Au sein de cette trame de terrain cultivé, seuls sont autorisés les abris de jardin. Aucune autre construction n'y sera tolérée si ce n'est les équipements publics et d'intérêt collectifs.

. **Rez-de-chaussée commercial à protéger ou créer – L.151-16 du CU** : Le règlement interdit tout changement de destination pour ces locaux commerciaux. Il est décidé un délai de 5 ans comme limite d'application de la règle en cas de cessation d'activité afin d'éviter de fomenter une vacance qui irait à l'encontre des objectifs de mise en valeur et dynamisation communale.

Par ailleurs, et dans le souci de faciliter la mixité fonctionnelle des futurs quartiers, et notamment les secteurs de mutation urbaine (Up), l'OAP n°1 prescrit l'aménagement de rez-de-chaussée à vocation commerciale et de services au croisement des Avenue des Ecoles, Avenue de la Gare et Route de Genève.

. **Cheminement piéton à conserver – L.151-38 du CU** : L'ensemble des cheminements existants (hors cheminements le long des voiries, trottoirs) ont été cartographiés et sont désormais protégés. Le PLU stipule désormais que ces espaces doivent rester libres de tout obstacle dans une bande de 1.4 mètres de part et d'autre de leur tracé.

## F-Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

5 Orientations ont été définies :

- 4 OAP sectorielles, définies sur 4 secteurs géographiques particuliers
- 1 OAP thématique, dédiée à la trame verte et bleue, qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal

**. OAP n°1 - Secteur de mutation urbaine – Coeur de ville et quartier gare** : dédiée pour un réaménagement de quartier et conçue comme une nouvelle polarité urbaine structurante. Sa réalisation est justifiée de la manière suivante :

. La Route de Genève traverse de part en part, une continuité urbaine composée de 4 à 5 communes contiguës dont la lecture est aujourd’hui difficile. Hormis les panneaux d’entrée et sortie d’agglomération, il est très difficile de se rendre compte de l’identité spécifique à la commune de Saint Maurice de Beynost. Aussi, le réaménagement du croisement composé de la Route de Genève, l’Avenue des Ecoles et l’Avenue de la Gare, constitue un passage central, déjà doté de commerces de proximité, mais dont la lecture pourrait être plus affirmée.



. La halte ferroviaire de Saint Maurice est un vecteur de flux très important, qui permet à la fois aux locaux de rejoindre leur lieu de travail, et de rentrer chez eux sans avoir à prendre leur voiture ;

. Ce croisement permet aisément les liaisons Nord Sud, et Est-Ouest entre les différents tissus qui composent la commune.

A ce titre donc, le quartier situé entre la halte ferroviaire et la RD1084 constitue une centralité à part entière, aujourd’hui peu dense, mais qui pourrait être mobilisée pour un ensemble d’aménagements qualitatifs, identitairement différencié et stratégique sur le plan du développement communal dans son ensemble.

La commune constate, par ailleurs, que ce quartier fait déjà l’objet d’une pression foncière très importante.

Cette OAP est déclinée en 3 axes, le premier dédié à la thématique du logement, le second dédié aux espaces publics et le troisième, aux circulations.

Le premier axe vise à encadrer les dynamiques de mutations et de densification en cours, dans une logique de diversification de l’offre de logements et de maintien de la mixité sociale : L’OAP souhaite [vise] la réalisation de 300 à 315 logements, composés quasi exclusivement de logements collectifs, tout en respectant un quota de 35% de logements sociaux, pour concentrer 75% de la construction neuve.

Les densités de constructions seront prononcées au fur et à mesure que l’on approche de la Route de Genève, et de la gare, les hauteurs seront moins importantes en second rang, à la

fois pour ne pas gêner l'ensoleillement des villas qui seront maintenues, mais aussi dans le souci d'accompagner la lecture des lieux.

Ces opérations nécessiteront la démolition des habitations existantes, principalement constituées de maisons individuelles en R+1, pour la plupart datant du début du siècle. Au total, ces constructions représentent 60 logements qui seront détruits et reconstruits dans le cadre de l'OAP.

Ainsi, le parc de logements comprendra environ 245 logements supplémentaires.

Le second axe vise à permettre la requalification de la façade urbaine et moderniser le linéaire commercial, tout en maintenant les ouvertures visuelles sur la Côtière. Au travers de cette OAP, le PLU espère renforcer une centralité qui peine à se développer.

Le troisième axe vise à améliorer la multimodalité des modes de transports. L'OAP prévoit l'aménagement d'un réseau de modes doux et cyclables qui permettront par ailleurs, de faciliter les accès à pied jusqu'aux commerces de proximité.

Cette OAP s'inscrit surtout en réponse au premier axe du PADD, notamment le point 1.3 qui met son point d'orgue sur le réaménagement des abords de la RD1084, et qui indique clairement sa volonté de centralité nouvelle et affirmée sur ce secteur stratégique.

#### . OAP n°2 - Secteur de mutation urbaine – Route de Genève :

Le second site d'OAP constitue une continuité logique avec la précédente et s'inscrit dans une même logique. Les densités bâties qu'elle ambitionne sont néanmoins plus nuancées.

S'accrochant à l'axe structurant qu'est la RD1084, l'OAP devra comprendre la démolition d'une dizaine de logements individuels et la construction d'un minimum de 75 logements de type collectif. Toujours dans le respect des objectifs de réalisation de logements sociaux, au moins 35% de ce parc de logements nouveaux devra être constitué de LLS. Au moins 10% de ce parc aidé sera disponible en accession.



Dans la même logique que l'OAP précédente, les perspectives sur la Côtière seront préservés notamment en permettant des percées sur le paysage tous les 30 mètres. Un retrait minimal de 6 mètres sera néanmoins demandé par rapport aux limites de voirie.

Des cheminements doux devront être aménagés en vue de faciliter les accès à ce quartier, notamment depuis la route départementale, la question du stationnement et des circulations cycles, restant sensible car pour partie interdit en sous-sol par le PPRN.

#### . OAP n°3 - Le Pré-Andrés :

L'OAP n°3 vise à encadrer l'aménagement d'une dent creuse de 2.8 hectares et idéalement située, dans la continuité naturelle du Parc de la Sathonnette mais aussi à proximité de la mairie, de l'école Jacques Prévert et la maison de retraite communale.

Le tènement mobilisé devra être découpé en deux phases distinctes :

- . La première phase, pourra être mobilisable dès approbation du PLU et est découpée en trois secteurs :

- Une zone 1AU d'une emprise de 5000 m<sup>2</sup>, dont la moitié est déjà construite mais pourrait faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Cet espace comprend un espace public qui devra être retravaillé. L'autre moitié étant non urbanisée, pourra accueillir de nouvelles constructions, soit 10 logements de type jumelé ou intermédiaire
- Une zone UEb, qui sera dédiée exclusivement pour l'extension de la maison de retraite des Mimosas. Son étendue est de 5400 m<sup>2</sup>
- Une zone NL dédiée pour m'aménagement d'un parc urbain, qui s'inscrira dans la continuité du parc de la Sathonnette et conduira à une respiration dans cette nouvelle urbanisation.

- . La seconde phase, la plus grande en étendue, ne pourra être mobilisée qu'au-delà de l'échéance 2035, ceci en vue de limiter le degré d'artificialisation des sols (loi Climat et Résilience), mais aussi créneler le développement communal sur le long terme (donner la possibilité à la commune d'endiguer de tels aménagements pour ses équipements et sa structuration interne). Celle-ci comportera 15 logements de type intermédiaire / jumelé et 4 à 5 logements individuels. Ce nouveau quartier sera alimenté par une voirie spécifique, qui permettra par la même occasion de créer de nouvelles liaisons Nord-Sud.

**. OAP n°4 - Trame Verte et Bleue** : Son objectif est de s'assurer de la prise en compte des enjeux environnementaux sur l'ensemble du territoire communal, et pas seulement dans les zones agricoles et naturelles spécifiques. Celle-ci est découpée en 5 orientations spécifiques :

- Préserver les réservoirs de biodiversité → spécifique aux trames vertes, notamment le parc de Miribel Jonage ;
- Préserver les cours d'eau → spécifique aux trames bleues, hors zones humides ;
- Préserver les zones humides ;
- Préserver les espaces perméables relais → c'est-à-dire la nature en ville et les boisements de Côtière.

**. OAP n°5 - Portes de la Dombes** : initiative de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, en collaboration avec les communes de Beynost et de Saint Maurice de Beynost, il s'agit d'une OAP sectorielle intercommunale, à vocation commerciale et artisanale. Elle s'inscrit également dans une logique de réaménagement de l'entrée de ville par l'autoroute A42.

L'OAP est déclinée au travers d'un plan guide qui apporte diverses précisions sur la philosophie générale que devra porter cet aménagement, notamment vis-à-vis des flux, des alternances



entre espaces verts et bâties, les destinations des constructions souhaitées, les espaces perméables.

La commune de Saint Maurice de Beynost est relativement peu concernée par les orientations de cette OAP, dans le sens où l'OAP prévoit, que dans une bande de 20 mètres non aedificandi, avec néanmoins la construction d'un bâtiment qui marquera l'entrée de ville.

#### **1-4-7-4-Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et justification des objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain – dite étude de densification**

Cette partie du rapport de présentation indique que le PLU de Saint-Maurice-de-Beynost 2025-2035 s'inscrit dans le respect de objectifs généraux énoncés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme en matière de « lutte contre l'étalement urbain » et « d'utilisation économique des espaces naturels », de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières » et de « protection, des sites des milieux et des paysages naturels ».

En effet, en ne prévoyant pas plus de 0,55 hectare de zone à urbaniser avant 2035 (une seule zone 1AU), puis 5.42 hectares urbanisables au-delà de 2035 (zones 2AU), le projet de territoire réduit les possibilités d'extension de l'enveloppe urbaine par rapport au PLU précédent qui prévoyait plus de 3.74 hectares de zone à urbaniser et 5.86 hectares de zones d'urbanisation future. Ainsi, l'effort réalisé par la commune en matière de rationalisation foncière et de lutte contre l'étalement urbain est tel que la somme des surfaces à urbaniser/d'urbanisation future entre ce PLU et le précédent est donc quasiment divisée par deux, en passant de 9.6 hectares urbanisables en 2014, à 5.97 hectares en 2025.

Néanmoins, cette division par deux constitue une donnée brute. Cette analyse brute doit être retranscrite au regard de la législation en vigueur, et notamment vis-à-vis de la loi Climat et Résilience.

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost a décidé d'anticiper l'application de la loi sur son document d'urbanisme en réduisant drastiquement les espaces naturels, agricoles et forestiers consommables entre 2021 et 2031. Les autres tènements n'étant mobilisables qu'au-delà de l'échéance 2035, et leur classement justifié en zone 2AU, ils ne sauraient donc être considérés comme artificialisés à l'échéance du PLU.

Rappelons que l'objectif de division par deux des consommations ENAF pour 2021-2031 ne se traduit pas mécaniquement par un objectif de division par deux à l'échelle de chaque commune et il appartient au SRADDET puis au SCoT de territorialiser ces objectifs. Ainsi, le taux d'effort de réduction des consommations ENAF sur la commune de Saint-Maurice-de-Beynost n'a pas encore été décidé à ce stade de la révision générale du PLU.

Toutefois, afin d'apprécier la position du PLU sur la trajectoire nationale de lutte contre l'artificialisation des sols et anticiper au mieux l'application future de la loi Climat & Résilience, le chiffre de la consommation communale ENAF constatée entre 2011 et 2021 sera pris en compte comme un indicateur dans l'analyse suivante.

**1-Estimations des mobilisations foncières et des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers induits par le PLU entre 2011 et 2021**

Il est à noter en préambule, le site <https://mondiagartif.beta.gouv.fr>, donne les chiffres indicatifs suivants :

### Estimation de la trajectoire 2031

+4,3 ha

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

+2,1 ha

Consommation cumulée de la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50,0%

Ces chiffres doivent être comparés avec les données résultant des données communales, et notamment celle des autorisations d'urbanisme. L'analyse des Permis de Construire débutés à date du 22 aout 2011 jusqu'à l'échéance du 22 aout 2021, il est constaté la mobilisation de 8.69 hectares d'espaces ZAN [enaf]. Le rapport de présentation ajoute une cartographie détaillée des secteurs concernés.

La consommation d'espaces NAF devrait avoisiner le nombre de **4.34 hectares** entre le 22 aout 2021 et le 22 aout 2031.

2. Estimations des mobilisations foncières et des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers induits par le PLU entre 2021 et 2025.

Le registre des autorisations d'urbanisme de la commune a permis de calculer la consommation d'espaces NAF effective à la date du 1er janvier 2025 qui s'élève à 1,3 ha.

3. Estimations des mobilisations foncières et des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers induits par le PLU entre 2025 et 2035.

Le PLU révisé, induit une consommation d'espaces NAF de plusieurs ordres (logements, équipements, activités) avec un total de **3,75 hectares** (entre 2025 et 2035). Cette analyse s'appuie également sur une cartographie détaillée.

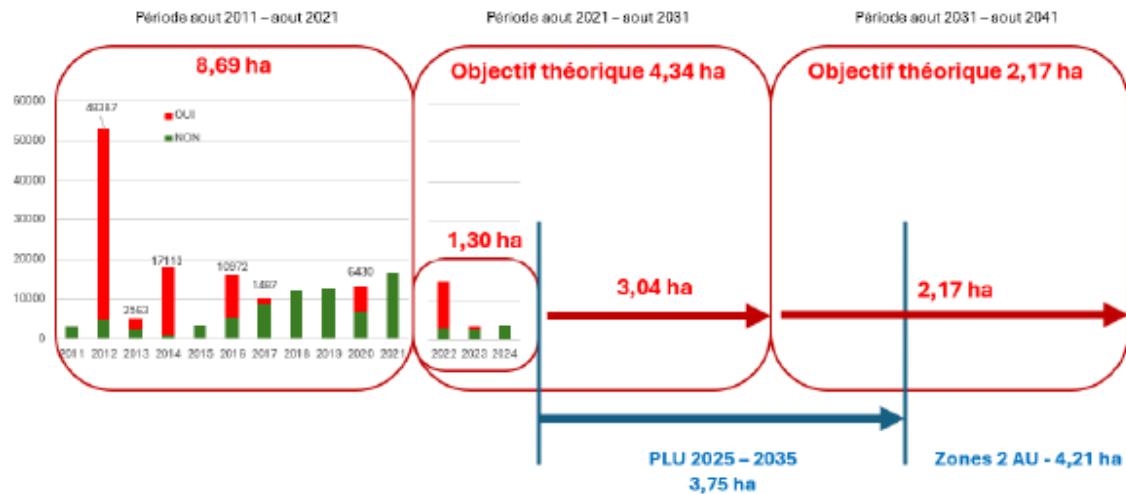
4. Estimations des mobilisations foncières et des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers induits par le PLU au-delà de 2035.

Le PLU propose plusieurs secteurs dont les OAP resteront à redéfinir lors de la prochaine procédure de révision générale. Ces secteurs, celui de Bèche-Fève, Le Pré-Andrés (dans sa partie Est), et Le Mas-Roland, constituent des réserves foncières en dent creuse, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCOT BUCOPA

5. Bilan des consommations NAF entre 2011 et 2035.

Les consommations d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers se sont étendues sur 8.69 hectares entre aout 2011 et aout 2021. L'objectif théorique de division par deux pour la période s'étendant entre aout 2021 et aout 2031 est de 4.34 hectares. En l'état, entre aout 2021 et le 31 décembre 2025, cette consommation a été de 1.30 ha. Il reste donc théoriquement une surface de 3.04 hectares mobilisables par le PLU jusqu'en aout 2031, si l'on s'en tient à cet objectif théorique proposé par la Loi Climat et Résilience.

Pour la décennie suivante, à savoir entre aout 2031 et aout 2041, cet objectif théorique est porté à 2.17 ha. Le PLU, au travers de son zonage et des projets qu'il porte, envisage la mobilisation de ces espaces à hauteur de 3.75 hectares, entre 2025 et 2035. Il reste donc compatible avec les objectifs de modération et de consommation des espaces demandés par la Loi Climat et Résilience. Les zones 2AU, expressément indiquées pour la période suivante, soit au-delà de 2035, devront être remises en question ultérieurement.



L'objectif théorique de division par deux, reporté sur les décennies suivantes, respecte, dans sa philosophie, les objectifs demandés par la Loi Climat et Résilience. En effet, le PLU propose une mobilisation de **3.75** hectares d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers, à l'échéance 2035, tandis que la loi demande à ce qu'on se rapproche des 3.04 hectares à l'échéance 2031.

Le PLU propose une consommation de 0.71 hectares qui pourront s'étaler sur l'échéance suivante, laquelle donne à disposition une enveloppe foncière d'environ 2.17 hectares sur la dizaine d'années suivante.

#### **1-4-7-5-Analyse de la capacité des réseaux à l'égard du développement proposé**

Cette partie du rapport de présentation relative à la justification du projet analyse successivement :

A-Le bilan de la ressource en eau potable avec :

1. Les consommations en eau potable en 2023 ;
2. Les consommations en eau potable estimées en 2035 ;
3. La qualité de l'eau distribuée, confirmant que l'eau est propre à la consommation.

B. Le bilan du traitement des eaux usées, indiquant notamment que la STEP nouvellement aménagée est en capacité amplement suffisante pour traiter les effluents des deux communes de manière conjointe, à l'échéance 2035.

C. Le bilan du traitement et de la gestion des déchets, avec une estimation de leur évolution entre 2021 et 2035.

#### **1-4-7-6-Indicateurs pour évaluer les résultats de l'application du PLU**

Comme le précise le rapport de présentation, la loi du 13 juillet 2006 a introduit dans le Code de l'Urbanisme l'obligation d'organiser au sein de l'organe délibérant de la Commune un débat triennal (si le PLU n'est pas en révision) sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement. L'objectif est donc de permettre à la Commune d'évaluer l'efficience de l'application de son PLU.

Ce débat permettra à la commune de délibérer sur l'opportunité de mettre son PLU en révision ou de déterminer des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient des sols résultant est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Conformément aux dispositions de l'article R 151-4 du Code de l'Urbanisme, la présente partie du rapport de présentation : « identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L 153-29.»

Le choix de ces critères a été fait dans l'optique d'un croisement entre la production de logements (individuel, collectif) par rapport à la situation géographique (en extension ou en renouvellement urbain) ainsi que sur le nombre de logements sociaux mis en place durant l'échéance du PLU. L'objectif est également de connaître la densité des constructions nouvelles réalisées, pour évaluer l'efficacité foncière. Il s'agit aussi de mesurer les incidences du développement urbain à venir sur l'artificialisation des sols, et de suivre plus particulièrement l'évolution des sites remarquables d'un point de vue environnemental.

## **1-5-Nature et caractéristiques du projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales**

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost a souhaité, dans le cadre de la révision de son PLU – Plan Local d'Urbanisme, réviser le zonage d'assainissement et des eaux pluviales, conformément aux obligations réglementaires et en cohérence avec le projet de PLU.

De manière générale, l'objectif principal du zonage d'assainissement est de proposer des solutions d'assainissement pérennes pour les secteurs actuellement non desservis en recherchant le meilleur compromis environnemental, technique et économique et en répondant aux obligations réglementaires.

L'objectif principal du zonage des eaux pluviales est de fixer des règles de gestion des eaux pluviales adaptées au contexte local visant d'une part, à réduire les impacts quantitatifs et qualitatifs des projets d'urbanisation sur l'environnement et d'autre part, à préserver les infrastructures de gestion des eaux pluviales de la commune.

Le projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales est intégré aux annexes sanitaires du dossier de révision du PLU.

## **1-6-Cadre juridique de la révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales**

Le cadre juridique pour l'organisation de la présente enquête publique est régi par les textes suivants :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article 2240-10 ;
- Le code de l'environnement, notamment les articles L123-1 à L123-19, et R123-1 à R123-33 ;
- La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

L'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) précise que :

« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Le contexte réglementaire :

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027. Approuvé par arrêté préfectoral du 21 mars 2022, le SDAGE et le programme de mesures qui l'accompagne fixent pour les 6 ans les grandes orientations pour une bonne gestion de l'eau et des milieux aquatiques sur les bassins versants du Rhône, de ses affluents et des fleuves côtiers formant le grand bassin Rhône-Méditerranée. Certaines orientations fondamentales (OF) ont un rapport avec l'assainissement.

### **1-6-1-Le zonage d'assainissement**

Le zonage d'assainissement est porté par la Communauté de Communes de Miribel et Plateau (CCMP), collectivité compétente en eaux usées. Il s'agit d'une révision du zonage de 2013. Il est intégré au dossier du projet de révision du PLU de Saint-Maurice-de-Beynost.

#### **Composition du zonage d'assainissement**

Ce zonage, soumis à enquête publique conjointe à la révision du PLU, est composé :

. D'une notice explicative. Le chapitre 2 rappelle le contexte technique et réglementaire, le chapitre 3 le contexte communal, les chapitres 4 et 5 la situation actuelle de l'assainissement collectif et non collectif, puis le chapitre 6 l'application du zonage sur le territoire ;

. D'un plan du zonage d'assainissement

A l'issue de l'enquête publique, le zonage sera approuvé et deviendra opposable aux tiers.

Après avoir présenté des définitions, le cadre juridique, puis le contexte territorial, le zonage définit :

. Une **zone d'assainissement collectif** où la collectivité est en charge de la réalisation et de l'entretien des ouvrages d'eaux usées, jusqu'à la limite publique privée ou la boite de branchement ;

. Une **zone d'assainissement non collectif** où l'usager est en charge de la réalisation et de l'entretien des ouvrages d'eaux usées, sous contrôle de la collectivité.

Le plan est annexé à cette partie des annexes sanitaires.

#### **La zone d'assainissement collectif**

Comme l'expose la notice, la zone d'assainissement collectif existante couvre les zones urbanisées ou urbanisables (zones AU) desservies par le réseau existant. Aucune zone

d'assainissement collectif future y figure car il n'est prévu aucune extension du réseau d'assainissement vers des zones non desservies.

La CCMP assure la collecte et le transport des eaux usées jusqu'à la station de traitement intercommunale située à Beynost.

Les usagers disposent d'un délai de 2 ans pour se raccorder au réseau de collecte. Seules les eaux usées sont admises dans le réseau pour toutes constructions. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la CCMP.

L'usager doit se conformer au règlement d'assainissement collectif de la CCMP. En cas de vente, il doit se conformer au règlement d'assainissement (chapitre 2.2 et annexe 2 du document).

**Aménagements projetés :** Le commissaire enquêteur relève qu'aucuns travaux ne sont projetés à ce jour, à l'exception de travaux de renouvellement de réseaux d'assainissement.

### **Zone d'assainissement non collectif**

La zone d'assainissement non collectif couvre le reste du territoire communal, en dehors de la zone d'assainissement collectif. Ce choix est justifié par la faible densité de l'habitat et l'éloignement de la zone d'assainissement collectif.

L'habitation doit être équipée d'une installation conforme et réglementaire, avec un dispositif de traitement utilisant :

- . Le sol en place (tranchées d'épandage, lit d'épandage) ;
- . Un sol reconstitué (filtre à sable vertical non drainé, filtre à sable vertical drainé, filtre à massif de zéolithe, filtre à sable drainé à flux horizontal) ;
- . Des filières agréées (filtre compacts, filtres plantés, microstations à cultures libres, microstations à cultures fixées, microstations SBR).

En sortie de tout dispositif de traitement, les eaux usées traitées doivent être infiltrées si la perméabilité du sol le permet. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel n'est possible qu'après une étude particulière démontrant qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

En cas de non-conformité et de danger pour la santé des personnes ou risque environnemental avéré, le propriétaire fait procéder aux travaux indiqués par le document établi à l'issue du contrôle, dans un délai de quatre ans suivant sa notification (délai inférieur possible). Le SPANC demandera une étude de sols pour tout projet de réhabilitation d'installation existante, ou construction de nouvelle installation.

Le passage du réseau public d'assainissement sur la parcelle voisine est susceptible d'induire la raccordabilité de l'habitation considérée (s'appréciant toutefois au regard de facteurs techniques et économiques) et donc de rendre le raccordement obligatoire.

La seule localisation en zone d'assainissement non collectif n'est pas de nature à empêcher un raccordement futur au réseau d'assainissement, ni même à en justifier son refus, l'obligation de raccordement imposée par le Code de la Santé Publique ayant une valeur juridique supérieure à celle du zonage. L'usager doit se conformer au règlement d'assainissement non

collectif de la CCMP, et au règlement du PPRN « crues du Rhône, crues torrentielles et mouvements de terrain ».

Sur la commune, l'assainissement non collectif concerne une habitation en zone d'assainissement collectif et non raccordée au réseau (parcelle 235 section AE), ainsi que quatre habitations en périphérie immédiate de la zone d'assainissement collectif. Elles sont marquées d'une croix violette « X » sur le plan de zonage.

Adresse à St Maurice de Beynost	Numéro et section de parcelle
5 327 avenue des Iles	272 AI
5 514 avenue des Iles	235 AE
5 184 rue du Torrent	21 AB
Les Montelières	34 AB
11 chemin de la Limite	166 AB

Tableau 3: l'assainissement non collectif en chiffres

## 1-6-2-Le zonage des eaux pluviales

### Objectif du zonage des eaux pluviales

L'objectif du zonage pluvial est de déterminer des règles spatiales de gestion des eaux sur le territoire de la collectivité compétente, tel qu'indiqué dans les alinéas 3 et 4 de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), à savoir comme indiqué plus haut :

« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique (...) :

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »

Le zonage pluvial est porté par la commune de Saint Maurice de Beynost, collectivité compétente en eaux pluviales. Il sera intégré au PLU en cours d'élaboration par la commune.

### Composition du zonage

Ce zonage, soumis à enquête publique, est composé :

. De la notice explicative. Le chapitre 2 rappelle le contexte communal, les chapitres 3 et 4 la gestion actuelle et future des eaux pluviales, puis le chapitre 5 l'application du zonage sur le territoire ;

. D'un plan représentant les différentes zones sur le territoire communal.

Il a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations, afin de permettre à la commune de disposer de tous les éléments nécessaires à sa décision. Après l'enquête publique, le zonage sera approuvé par arrêté municipal et deviendra opposable aux tiers.

La notice descriptive comprend un rappel des textes réglementaires, à savoir les dispositions du Code Civil qui définit les droits et obligations des propriétaires à l'égard des eaux qui découlent naturellement de leurs terrains, d'une part, des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales qui peuvent s'appliquer aux pétitionnaires au travers des documents et règles d'urbanisme en vigueur sur la collectivité, d'autre part.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme n'exempt pas le pétitionnaire de démarches administratives rendues nécessaires auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales. Au préalable, il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher du service concerné afin de s'assurer de la prise en compte des exigences de gestion des eaux pluviales dans la conception de son projet.

Pour les projets d'une certaine taille (lotissements, zones d'activités,...), le pétitionnaire doit également vérifier si son projet relève d'une procédure de déclaration ou de demande d'autorisation au titre du Code de l'Environnement.

#### **Prescriptions pour le raccordement des rejets d'eaux pluviales :**

Contrairement aux eaux usées domestiques, la collectivité compétente peut refuser le raccordement des eaux pluviales aux réseaux d'assainissement, qu'ils soient unitaires ou séparatifs (pluvial). Dans le cas contraire, le Code de la Santé Publique (CSP) prévoit que la commune puisse fixer des prescriptions pour le raccordement des eaux pluviales.

Ces prescriptions peuvent par exemple porter sur des principes d'infiltration des eaux pluviales avant raccordement ou sur des valeurs limites de débits acceptables dans les réseaux.

#### **Etat des lieux**

Comme l'indique la notice descriptive, le réseau de la commune est majoritairement séparatif, et schématisé ainsi :

. Partie du centre bourg au nord de la RD 1084 : réseau pluvial bien développé avec de nombreuses antennes rejoignant un réseau unitaire sous la RD 1084. Exutoire final réseau EP chemin des Culées en limite de commune avec Miribel qui se jette dans le canal de Miribel. Deux bassins de rétention enterrés publics sont recensés dans le quartier des Folliets ;

. Partie du centre bourg au sud de la RD 1084 : réseau pluvial peu développé, présence de nombreux puits d'infiltration compte tenu des formations fluviatiles anciennes et récentes dans la plaine du Rhône.

Par ailleurs, la Côtière de Saint-Maurice-de-Beynost est entaillée par plusieurs torrents : Le Merloux, Les Chataigniers, Les Treilles, et La Limite marquant la limite communale avec la commune de Beynost. Plusieurs ravines sont présentes dans la partie supérieure de la Côtière.

Le plus important est le torrent du Merloux qui s'écoule à ciel ouvert en aval du cimetière et rejoint la montée de la Paroche pour finir dans le réseau pluvial de la RD 1084. Plusieurs bassins de rétention ont ainsi été aménagés en amont du village pour limiter les effets des crues sur le centre bourg.

#### **Dysfonctionnements recensés par la commune :**

La commune mentionne les pluies torrentielles de 1995 qui ont générée des inondations dans le centre bourg par le torrent du Merloux. La CCMP a engagé une réflexion sur le fonctionnement des nombreux bassins écrêteurs et les aménagements possibles pour optimiser le remplissage et la vidange des ouvrages afin de limiter les incidences sur le réseau pluvial en aval.

#### **Synthèse :**

Le schéma directeur d'assainissement de 2017 fixait un programme d'actions. La CCMP a engagé d'une part des travaux sur le réseau d'assainissement, et d'autre part une étude dans le cadre de sa compétence ruissellement.

Par ailleurs, sont cités également les points suivants :

. Nécessité d'un ouvrage de rétention à définir rue des Hirondelles, où des insuffisances des puits d'infiltration sont signalés. La réalisation de cet ouvrage sera décidée après les travaux sur la RD 1084 qui vont limiter le ruissellement dans le secteur ;

. Présence d'au moins deux séparateurs à hydrocarbures sur la commune. Ces ouvrages nécessitent un entretien important. Leur présence dans des rues pose question, ces ouvrages étant réservés à des zones bien spécifiques (station de lavage, station essence ...). Ils pourraient être supprimés après validation de leur inutilité ;

. Le réseau pluvial de la RD 1084 présente une pente faible. Ce réseau doit être curé régulièrement.

#### **Aptitude à l'infiltration :**

Sauf cas particuliers, les sols sont favorables à l'infiltration. Localement, ceux-ci peuvent être peu favorables à l'infiltration. La gestion des eaux pluviales doit alors être assurée par des ouvrages de rétention avec rejet à débit limité vers un exutoire pluvial.

#### **Gestion future des eaux pluviales :**

Développement programmé dans le cadre du PLU et conséquences de l'urbanisation :

Le projet de révision du PLU prévoit trois zones d'urbanisation future (Mas Rolland, les Gravelles, Les Andrés) ainsi que cinq OAP.

L'urbanisation d'un terrain conduit souvent à une augmentation des surfaces imperméabilisées. En l'absence de mesures compensatoires, elle se traduit par une diminution de l'infiltration et de la recharge des nappes souterraines, une augmentation du ruissellement ainsi que des volumes et débits de pointe d'eaux pluviales à l'exutoire. Les impacts sur le milieu naturel sont doubles :

. aggravation du risque d'inondation en aval ;

. aggravation de la qualité des eaux, par le ruissellement d'eaux pluviales qui se chargent en polluants sur des surfaces imperméabilisées et / ou déversements plus fréquents de déversoirs d'orage sur des réseaux de type unitaire.

Un tableau identifie les infrastructures existantes à proximité des zones d'urbanisation future. Toute opération d'urbanisation doit intégrer très en amont une réflexion sur la gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration. Si l'infiltration n'est pas envisageable, une rétention avec rejet à débit limité vers le réseau d'eaux pluviales sera mise en œuvre.

#### **Règles de gestion des eaux pluviales :**

Règle générale : Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par la construction d'ouvrages conçus, dans l'ordre de priorité :

1. Soit exclusivement par infiltration in situ (perméabilité du sol favorable), de préférence sur des espaces en plein terre. Les solutions fondées sur la nature (noues, jardins de pluie, espaces verts...) peuvent être mixées avec d'autres techniques d'infiltration (revêtements perméables, chaussées réservoirs). Dans ce cas, les eaux pluviales sont gérées à la parcelle, sans raccordement au réseau public ;
2. Soit par infiltration pour les pluies faibles, et rejet après rétention vers le milieu naturel superficiel pour les pluies moyennes (perméabilité du sol peu favorable) ;
3. Soit exclusivement par rejet après rétention vers un réseau pluvial ou la voirie en dernier recours pour les pluies faibles à moyennes (perméabilité du sol nulle et/ou interdiction d'infiltrer dans le sol à cause d'un règlement l'interdisant type arrêtés de périmètres de protection de captages, Plan de Prévention des Risques Naturels).

L'infiltration sera systématiquement recherchée, et privilégiée. Même en cas de perméabilité peu favorable, l'infiltration sera recherchée en amont ou en aval de l'ouvrage de rétention afin de maintenir un minimum d'infiltration pour les pluies courantes. La déconnexion (aménagement existant) et la non-connexion (aménagement neuf) des eaux pluviales au réseau d'eaux pluviales doivent être considérées comme une priorité.

Les ouvrages seront dimensionnés pour un niveau de protection 30 ans minimum sur l'ensemble du territoire communal. Ce niveau pourra être relevé par la collectivité compétente si des enjeux à l'aval le justifient (réseau existant sous dimensionné par exemple).

Dans certains cas, l'aménageur devra obtenir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire pour son rejet d'eaux pluviales (cas des rejets vers un fossé de route départementale par exemple). Les ouvrages seront régulièrement contrôlés (tous les trimestres) et entretenus. Il est précisé qu'aucune dérogation ne sera accordée. Les règles s'appliquent pour tous les projets (constructions nouvelles, extensions, annexes) d'emprise au sol supérieure à 0 m<sup>2</sup>.

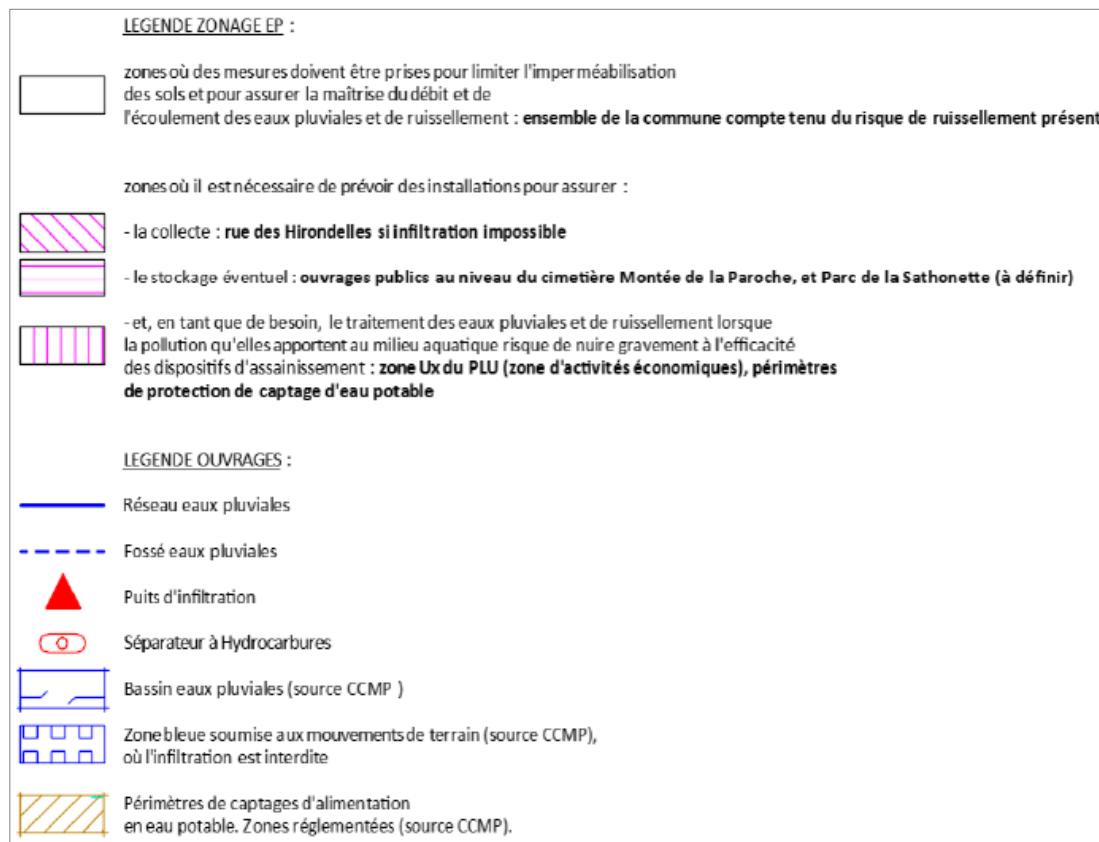
L'annexe 1 présente les techniques de gestion des eaux pluviales :

- . Les fossés et noues végétalisées ;
- . Les tranchées drainantes ;
- . Les puits d'infiltration ;
- . Les chaussées à structure réservoir ;
- . Les bassins à ciel ouvert ;
- . Les bassins enterrés ;
- . Les toitures terrasses ;
- . Les jardins de pluie ;
- . La récupération et utilisation des eaux de pluie.

Le rapport indique ensuite les règles applicables selon les seuils de surfaces (emprise au sol) des projets. Un tableau synthétise les règles de gestion des eaux pluviales, en intégrant la notion de service (niveau de pluie) avec des exemples, puis des préconisations selon les zones : zones urbaines et à urbaniser ; zones naturelles et agricoles.

## Le zonage des eaux pluviales :

Le plan de zonage des eaux pluviales figure en annexe 2 de la notice avec la légende ci-après.



Le tableau suivant présente les zones évoquées aux alinéas 3 et 4 de l'article L.2224-10.

Zones	Secteurs	Justification
où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Ensemble de la commune	<p>La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) crues du Rhône, crues torrentielles et mouvements de terrain. Le règlement demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones rouges et bleues « que toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour limiter l'impact sur le libre écoulement des eaux de crues de tout nouvel ouvrage ou aménagement » ;</li> <li>- Zone verte « d'accompagner toutes nouvelles constructions ou aménagements de moyens suffisants d'infiltration ou de rétention des eaux de pluie afin de réduire au maximum l'impact de l'imperméabilisation (ruissellement) ».</li> </ul> <p>La limitation de l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble de la commune limite le ruissellement et répond au règlement du PPR. Le présent zonage ne fixe pas de taux maximum d'imperméabilisation, mais plutôt des objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utiliser des matériaux perméables ou végétalisés pour les nouveaux aménagements (parkings, toitures végétalisées ou voiries) ;</li> <li>- désimperméabiliser les surfaces existantes.</li> </ul>
où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte	Rue des Hirondelles	<p>Pour tout nouveau projet d'aménagement, les eaux pluviales seront gérées par infiltration en priorité. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront gérées par des ouvrages de rétention avec rejet au réseau public.</p> <p>Pour la rue des Hirondelles, un réseau pluvial sera mis en place si l'infiltration n'est pas réalisable.</p>
où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer le stockage	Cimetière Montée de la Paroche, Parc de la Sathonette	<p>Les ouvrages de rétention privés, à charge des aménageurs, n'entrent pas dans cette rubrique).</p> <p>Nous recensons deux ouvrages publics au niveau du cimetière Montée de la Paroche ainsi qu'au niveau du Parc de la Sathonette. Ces ouvrages seront mis en œuvre selon les conclusions de l'étude CCMP en cours (cf page 17).</p>
où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer le traitement	Zone Ux du PLU, périmètres de protection de captage d'eau potable	<p>Les ouvrages potentiels de traitement privés, à charge des aménageurs, n'entrent pas dans cette rubrique).</p> <p>La zone Ux du PLU est destinée principalement à des activités économiques artisanales, industrielles, de services (bureau). Ces activités sont susceptibles de produire des eaux de ruissellement chargées en pollution. L'ouvrage de traitement sera adapté à la pollution à traiter.</p> <p>Les périmètres éloignés et rapprochés de protection de captage d'eau potable visent à protéger la ressource en eau, compte tenu de la très grande vulnérabilité des nappes aquifères (formations fluvio-glaciaires et alluvions fluviales modernes). Les rejets devront respecter la réglementation fixée par les arrêtés.</p>

## 1-7-Composition du dossier d'enquête publique conjointe

Le commissaire enquêteur a bien constaté la présence de l'ensemble des pièces composant le dossier d'enquête publique conjointe mis à disposition du public en mairie de Saint-Maurice-de-Beynost ainsi que sur le site internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête, à savoir :

- . Modalités de l'enquête publique, mention des textes qui régissent l'enquête publique
- . L'avis de l'ensemble des Personnes Publiques Associées
- . L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (tacite) sur le projet de révision du PLU et les avis MRAE concernant le zonage d'assainissement et des eaux pluviales
- . L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- . Le bilan de la concertation

[Dossier de PLU : ]

0-Résumé non technique de l'évaluation environnementale

1. Rapport de présentation

1.1. Diagnostic territorial

1.2. Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale et le résumé non technique de l'évaluation environnementale

1.3. Diagnostic paysager

1.4. Justifications des choix

2. Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P)

4. Règlement écrit

- 5. Règlement graphique
  - 5.1. Plan de zonage 1 au 1/5000
  - 5.2. Plan de zonage – zoom sur la zone urbaine au 1/2000
- 6. Prescriptions graphiques
  - 6.1. Plan des prescriptions au 1/5000
  - 6.2. Plan des prescriptions - zoom sur la zone urbaine au 1/2000
- 7. Liste des emplacements réservés
- 8. Annexes
  - 8.1. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique
  - 8.2. Annexes – Plan de Prévention des Risques Naturels
  - 8.3. Annexes – Annexes sanitaires dont le zonage d'assainissement et des eaux pluviales
  - 8.4. Annexes – Autres
- 9. Actes

## **2- Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2-1- Organisation de l'enquête**

#### **2-1-1-Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur Alain AVITABILE a été désigné comme commissaire enquêteur, avec Monsieur Alain Pichon, en tant que commissaire enquêteur suppléant, par ordonnance du 4 décembre 2024 n° E25000079/69, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon (en tant que membres de la liste d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur pour le département du Rhône au titre de l'année 2025).

Le Commissaire Enquêteur a, dès sa réception, indiqué à la présidente du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur en application de l'article L. 123-5, et a signé une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme, conformément à l'article R123-4 du code de l'environnement (modifié par le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4).

#### **2-1-2- Modalités d'organisation de l'enquête**

L'organisation de l'enquête a été effectuée par la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, en concertation avec le commissaire enquêteur.

#### **La préparation des pièces nécessaires à l'enquête**

A la suite de sa désignation, le commissaire enquêteur a contacté la commune, pour organiser le bon déroulement de l'enquête publique et notamment définir les permanences.

Le commissaire enquêteur a procédé à l'examen des pièces du dossier qui lui a été transmis.

Une réunion s'est tenue le 30 juin 2025 avec les représentants de la commune (service technique et urbanisme, un adjoint) et le commissaire enquêteur, au cours de laquelle ont été abordés le contenu du projet et les questions d'organisation de l'enquête, la mise à disposition d'un registre numérique et la composition du dossier d'enquête.

#### **La définition des permanences**

Les permanences ont été établies avec le commissaire enquêteur aux heures d'ouverture de la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost, siège de l'enquête, à raison de 4 permanences, à savoir :

- . le jeudi 4 septembre 2025 de 16h30 à 18h30 ;
- . le mercredi 17 septembre 2025 de 10h à 12h ;
- . le Lundi 22 septembre 2025 de 16h30 à 17h30 ;
- . Le vendredi 3 octobre 2025 de 10 à 12h.

#### **La finalisation de l'arrêté de mise à l'enquête publique du PLU**

C'est sur la base de ces différents éléments que Monsieur le Maire de Saint-Maurice-de-Beynost a pris un arrêté n° U-2025-003 du 30.07.2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du PLU.

Celui-ci cite notamment :

- Les textes de référence du code de l'urbanisme (notamment les articles L 153-19, L153-36 et L153-41) et du code de l'environnement (notamment les articles L123-1 à L123-19, et R123-1 à R123-33) ;
- La délibération du conseil municipal en date du 20 mai 2021 engageant la révision générale du PLU, et énonçant les objectifs poursuivis ainsi que la définition des modalités de concertation ;
- Les délibérations relatant les débats sur les orientations du PADD en date du 10 mars 2022 et du 28 janvier 2025 ;
- La délibération du 03 avril 2025 portant sur l'arrêt PLU et le bilan de la concertation ;
- L'ordonnance du 7 mai 2025 du président du Tribunal Administratif désignant Monsieur Avitabile en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Pichon en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique ;
- Les différents avis recueillis sur le projet révision du PLU :
  - L'avis du 22 mai 2025 de la CDPENAF ;
  - L'avis du 10 juin 2025 rendu de Chambre d'Agriculture de l'Ain ;
  - L'avis du 19 juin 2025 rendue par la chambre de Commerce et d'industrie de l'Ain ;
  - L'avis du 23 juin 2025 rendu par l'ARS :
  - L'avis du 24 juin 2025 rendu par le Scot BUCOPA ;
  - L'avis du 25 juin 2025 rendu par la Préfecture de l'Ain ;
  - L'avis du 26 juin 2025 du Conseil Départemental de l'Ain ;
  - L'avis du 27 juin 2025 de NATRAN groupe ;
  - L'avis du 7 juillet 2025 de la CCMP ;
  - L'avis du 9 juillet 2025 de Dynacité ;
  - L'avis tacite du 9 juillet 2025 de la MRAE ;

L'arrêté définit ensuite les modalités de l'enquête, à savoir :

- la durée de l'enquête ;
- Le fait que l'autorité compétente est Monsieur Pierre Goubet, maire de la commune auprès de qui des informations peuvent être demandées ;

- Le nom du commissaire enquêteur désigné et son suppléant
- Le fait que le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie :
  - . le jeudi 4 septembre de 16h30 à 18h30 ;
  - . le mercredi 17 septembre de 10h à 12h ;
  - . le Lundi 22 septembre de 16h30 à 17h30 ;
  - . Le vendredi 3 octobre de 10 à 12h.
- Le fait que le dossier sera déposé à la mairie pendant 32 jours consécutifs, aux jours et heures d'ouverture, que chacun pourra prendre connaissance du dossier sur place et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie ; les observations du public peuvent être consultées et communiquées aux frais de la personnes qui en fait la demande ;
- Le fait que le dossier peut être consulté pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>
- Le fait que le dossier est constitué du projet de révision du PLU, accompagné de son évaluation environnementale et du bilan de la concertation, de l'avis de l'autorité environnementale relatif à l'évaluation environnementale, des avis sur la procédure par les personnes associées ou consultées, et de la mention des textes qui régissent l'enquête publique ;
- Le fait que pendant toute la durée de l'enquête chacun pourra consigner ses observations et propositions ou les adresser par courrier au commissaire enquêteur en mairie, sur le registre d'enquête, par voie électronique sur le registre dématérialisé, par mail [enquete-publique.6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique.6540@registre-dematerialise.fr). Les contributions transies par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé.
- Le fait qu'il sera procédé par les soins de la mairie d'un avis au public d'ouverture d'enquête dans deux journaux diffusés dans le département de l'Ain, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et à titre de rappel dans les huit premiers jours de l'enquête ; dans les mêmes conditions de durée et de validité, le maire procédera à l'affichage du même avis en mairie ;
- Le fait qu'à l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui rendra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête. Il en adressera copie au Président du Tribunal Administratif ;
- Le fait qu'une copie du rapport et des conclusions sera adressée au Préfet. Ceux-ci seront tenus à la disposition du public en Préfecture, en mairie et sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> pendant un an à compter de la clôture de l'enquête ;
- Le fait qu'au terme de l'enquête, la révision générale du PLU sera approuvée par délibération du conseil municipal, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et suivant l'avis du commissaire enquêteur, ainsi que des observations émises par les personnes publiques.

### **La visite des lieux**

Compte tenu de la diversité et l'étendue du territoire faisant l'objet de la révision du PLU, la visite des lieux a été effectuée personnellement par le commissaire enquêteur.

## **2-2-Déroulement de l'enquête**

### **2-2-1-L'information effective du public et la publicité légale de l'enquête**

La mairie de Saint-Maurice-de-Beynost :

- a fait procéder à la publication de l'avis d'enquête relative au projet de révision du PLU dans la presse :

- . le 4 août 2025 dans "Le Progrès » de l'Ain ;
- . le 15 août 2025 dans « La voix de l'Ain » ;
- . le 2 septembre dans "Le Progrès » de l'Ain ;
- . le 5 septembre dans « La voix de l'Ain ».

- a procédé à la mise en ligne sur le site Internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> et le site internet de la commune, préalablement à l'ouverture de l'enquête :

- . de l'avis d'ouverture d'enquête ;
- . de l'intégralité des pièces du dossier d'enquête publique permettant de les consulter et de les télécharger, ce que le commissaire enquêteur a pu constater ;
- a procédé à l'affichage règlementaire de l'arrêté municipal n° U-2025-003 du 30.07.2025, notamment à la mairie, et publié aux lieux et places en usage dans la commune, au moins 15 jours avant la date d'ouverture, et pendant toute la durée de l'enquête, soit jusqu'au 3 octobre 2025 inclus ;
- a fait figurer l'information de l'avis d'enquête sur les panneaux d'information lumineux installés dans la commune, pendant toute la durée de l'enquête et sur l'application Panneau Pocket.

Le commissaire enquêteur a été en possession d'un certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire et d'un rapport de constatation par la police municipale.

Aucune autre forme de publicité (tracts, annonces sur d'autres sites internet, radio, TV, etc.) n'a été mise en place.

Compte tenu de ces différents éléments, le commissaire enquêteur considère que l'information du public a ainsi été très correctement assurée, conformément aux prescriptions réglementaires.

### **2-2-2-Le déroulement des permanences**

Après avoir côté et paraphé le registre d'enquête, comme précisé dans l'arrêté municipal n° U-2025-003 du 30.07.2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Saint-Maurice-de-Beynost.

Il a tenu les quatre permanences prévues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête n°U-2025-0003 du 30 juillet 2025, à savoir :

- Le jeudi 4 septembre 2025 de 16h30 à 18h30 ;
- Le mercredi 17 septembre 2025 de 10h00 à 12h00 ;
- Le lundi 22 septembre 2025 de 16h30 à 17h30 ;
- Le vendredi 3 octobre de 10h00 à 12h00, dernier jour de l'enquête.

La salle du conseil située au premier étage de la mairie a été réservée à cet effet, le palier d'accès à celle-ci étant équipé de sièges faisant office de salle d'attente.

De manière générale, l'enquête publique conjointe a suscité un certain intérêt du public, essentiellement pour le projet de révision du PLU, avec 14 visites en mairie au cours des permanences du commissaire enquêteur, dont certaines regroupant plusieurs personnes, soit 22 personnes reçues.

Le commissaire enquêteur considère que l'organisation de l'enquête est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement et son déroulement s'est effectué dans le respect de l'arrêté d'ouverture d'enquête, sans aléas particuliers.

#### **2-2-1-Le climat dans lequel s'est déroulée l'enquête**

Le commissaire enquêteur n'a noté aucun incident pendant le déroulement de cette enquête. Celle-ci s'est déroulée dans des conditions normales et dans un climat courtois.

#### **2-2-2-L'absence de suspension d'enquête**

A aucun moment de l'enquête Monsieur le Maire n'a fait part au commissaire enquêteur qu'il souhaiterait que cette enquête soit suspendue, comme l'article L123-14 du Code de l'environnement en donne la possibilité, car il ne comptait pas apporter de modifications substantielles au dossier.

#### **2-2-3-L'absence de réunion publique d'information et d'échange organisée par le commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique en cours d'enquête, comme le l'art. R 123-17 du Code de l'environnement en donne la possibilité, du fait :

- que personne ne l'a sollicité ;
- que Monsieur le Maire avait lui-même organisé des réunions publiques d'information sur le projet de révision du PLU durant la période de concertation préalable.

#### **2-3-Clôture et récupération du dossier, des courriers et du registre**

Le commissaire enquêteur, après la fermeture de la mairie au public a clôturé le registre papier à l'issue de l'enquête publique. Le registre numérique a été clos au même moment, soit le vendredi 3 octobre à 12H00.

Il a récupéré le registre ainsi que les courriers associés, et le dossier d'enquête publique afin de pouvoir procéder à l'élaboration du procès-verbal de synthèse puis de son rapport et des conclusions. Par ailleurs, il a récupéré le contenu du registre numérique édité automatiquement (observations et pièces jointes).

### **3- Analyse des observations du public, réponses du maire et appréciation du commissaire enquêteur**

#### **3-1-Décompte des observations reçues**

##### **3-1-1-Projet de révision du PLU**

###### **2-1-1- Décompte total des observations reçues (PLU)**

Comme cela a été indiqué plus haut, l'enquête publique conjointe a suscité un certain intérêt du public, essentiellement pour le projet de révision du PLU, avec pour ce qui concerne le registre numérique :

- . 1 585 visiteurs du site dématérialisé avec une augmentation significative dans la semaine précédant la fin de l'enquête publique ;
- . 989 téléchargements d'au moins un document, soit 62.3% des visiteurs ;
- . 19 visiteurs ont déposé au moins une contribution, soit 1.1% des visiteurs pour un total de 27 contributions, sachant que des visiteurs ont déposé plusieurs contributions, identiques pour certaines.

Au total, pendant cette période, 41 observations, dont 26 observations écrites, et 15 observations orales, ont été formulées auprès du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, se décomposant comme suit :

- 21 observations écrites ont été portées directement au registre numérique ;
- 5 observations écrites ont été reçues par courriel, et intégrées au registre numérique ;
- 6 observations écrites ont été portées au registre d'enquête papier, dont une observation cosignée par un groupe de 14 personnes ;
- 15 observations orales ont été formulées lors des quatre permanences auprès du commissaire enquêteur.
- Il y a eu 14 visites en mairie au cours des permanences du commissaire enquêteur, dont certaines regroupant plusieurs personnes, soit 22 personnes reçues.

###### **2-1-2- Décompte des observations reçues après déduction des doubles comptes**

Il est à noter que plusieurs personnes ont rendu visite au commissaire enquêteur, en formulant des observations orales, et ont envoyé par ailleurs des observations identiques à la fois sur le registre numérique et par courriel.

Il est à noter que certaines personnes se sont rendues plusieurs fois aux permanences du commissaire enquêteur, seules ou accompagnées.

Ainsi, en enlevant les doubles comptes, au nombre de 10 au total, et les regroupant par auteurs, le nombre d'observations peut être ramené à 31 observations dont :

- . **14** observations uniquement par écrit,
- . **5** observations à la fois orales et écrites des mêmes auteurs (ou en lien de parenté),

. **12** observations orales uniquement.

Les simples demandes d'information, sans observations orales, n'ont pas été comptabilisées.

La synthèse des observations est présentée plus loin.

### **3-1-2-Projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales**

#### **3-1-2-1-Décompte total des observations reçues sur le zonage d'assainissement**

Aucune observation n'a été formulée sur ce sujet.

#### **3-1-2-2-Décompte total des observations reçues sur le zonage des eaux pluviales**

Une seule observation écrite a été déposée directement sur le registre numérique.

### **3-2-Procès-verbal de synthèse**

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a remis en mains propres au responsable du projet, qui l'a contresigné, le procès-verbal de synthèse des observations du public reçues lors de l'enquête publique ainsi que des avis des personnes publiques, incluant des questions du commissaire enquêteur, qui ne portaient que sur les points précités, au cours d'une réunion tenue le 8 octobre 2025, dans les délais légaux, soit dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur lui a commenté le procès-verbal qui comportait 84 pages et lui a indiqué que, selon le Code de l'environnement, il disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles sur les éléments présentés.

Une copie de ce procès-verbal de synthèse est annexée au présent rapport d'enquête.

### **3-3-Mémoire en réponse de Monsieur le Maire**

La commune a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse du maire de la commune au procès-verbal de synthèse le 23 octobre 2025 (soit dans les 15 jours suivant la remise du procès-verbal de synthèse).

Celui-ci portait sur les observations du public, les avis des personnes publiques synthétisées dans le procès-verbal de synthèse et les questions du commissaire enquêteur sur ces éléments.

La commune a répondu, dans les grandes lignes, aux éléments présentés dans le procès-verbal de synthèse. Ce mémoire en réponse indique que ces éléments de réponse seront validés ou débattus lors d'une réunion prévue en présence de l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

Une copie du mémoire en réponse du maire de la commune est jointe en annexe du présent rapport.

### **3-4-Analyse des observations du public, réponses du Maire et appréciation du commissaire enquêteur**

Pour l'ensemble des observations formulées, l'analyse du Commissaire Enquêteur s'appuie sur le contenu du dossier mis à l'enquête, d'une part, sur les réponses apportées par la commune de Saint-Maurice-de-Beynost aux questions posées et également sur les informations qu'il a pu recueillir dans ses recherches ou consultations diverses le cas échéant, d'autre part.

### **3-4-1-Les observations du public par thématiques sur le projet de PLU :**

**1-La densification excessive, en termes de hauteurs et de distances faibles par rapport aux limites séparatives**, mettant en évidence la dégradation de la qualité de vie (vis-à-vis, nuisances liées notamment aux flux de véhicules) et la dépréciation de la valeur des biens (notamment aux abords de la route de Genève) avec des propositions visant à :

- maintenir les arbres existants et l'installation de haies (obs n° 1, 4, 6, 11, 28) ou d'un écran végétal (n°29) ;
- interdire l'implantation de garages en limites séparatives (obs n° 1, 4, 6, 11) ;
- baisser les hauteurs de construction (n°5, 40, 41) ;
- augmenter les distances en limites séparatives (n°5) ;
- laisser le tissu pavillonnaire existant en l'état (zonage UD) ou passer ces secteurs pavillonnaires de zone UD1 en zone UPr, afin de pouvoir valoriser les biens en cas de vente (n°5, 33, 34, 42).

Réponse de la commune :

Ces éléments seront discutés avec la municipalité. Comme évoqué dans les commentaires précédents, il est possible de rediscuter de ces règles afin d'éviter un effet « rupture paysagère » trop brutal et de conforter les masques en vis-à-vis des propriétés voisines. Les règles de distance par rapport aux limites séparatives seront notamment discutées.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur en prend acte et confirme la nécessité de rechercher des dispositions pour atténuer les effets de rupture entre les futures constructions en petits collectifs et le tissu pavillonnaire existant telles que des écrans végétaux, des distances des constructions en limites séparatives plus importantes ( $L=H/3$  ou  $H/3$ ). En revanche, il n'est pas favorable à l'interdiction des garages ou annexes en limites séparatives, de hauteur limitée, qui peuvent contribuer à protéger des nuisances de circulation.

### **2-A l'inverse des observations, plus limitées (2), proposant d'augmenter les hauteurs sur un secteur d'OAP et la possibilité de parkings en sous-sol (n°9, 36)**

Réponse de la commune :

Cette remarque rejoint la précédente. Des arbitrages devront être réalisés sur l'articulation des hauteurs et implantations bâties dans les OAP.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

. Le commissaire enquêteur souligne l'accentuation prévisible des nuisances mises en évidence dans les observations précédentes avec un niveau de plus.

. Concernant les parkings en sous-sol, cette option n'apparaît pas compatible avec les dispositions du PPRNI sur ce secteur.

. Le commissaire enquêteur confirme que l'extension de ce type de projet au-delà des limites proposées par le PLU engendrerait une augmentation de population importante et nécessiterait des acquisitions foncières que les opérateurs ne pourraient ne pourraient peut-être pas assumer d'un seul tenant.

### **3-Des observations, faisant l'objet de pièces jointes détaillées, contestant le déclassement de secteurs aujourd'hui constructibles sur :**

. Le secteur de Mas Rolland : classement contesté de zones U (Ua, Uab) et 1 AUb en zone 2AU au projet de PLU) (n°12/17, 39) ;

- . La montée de la Paroche, au nord : classement d'une parcelle actuellement en UD2 en zone Np au projet de PLU (n°13/18) ;
- . La montée de la Paroche, côté ouest : demande de reclassement en zone UD2 de parcelles en zone 2AU au projet de PLU (n°14/19) ;
- . Le secteur de la Sathonette, au sud : zone NL au projet de PLU jugée injustifiée, demande de maintien en zone AU ou à défaut, emplacement réservé (n°15/20, 39) ;
- . Le secteur de Prés André : classement contesté du zonage et notamment du classement en zone 2AU et d'une nouvelle zone NL, incohérence entre le zonage et l'OAP n°3, création d'une zone UEB (n°21).

Réponse de la commune :

L'incohérence entre le zonage et l'OAP n°3 a été retenue également par les PPA, cette coquille sera corrigée.

Le déclassement des parcelles évoquées (2AU, NL) constituent des engagements pris pour limiter la consommation d'espaces NAF à l'échéance 2031, et de lutte contre l'étalement urbain. Dans le PADD tel qu'il avait été débattu en mars 2022, il était prévu le maintien de l'ensemble de ces parcelles en zone 1AU. Néanmoins, le PLU a dû, dans le cadre de sa procédure de révision générale, faire l'objet d'une mise à jour en vue de tenir compte des engagements pris par la Loi Climat et Résilience, et notamment l'obligation de tendre vers une division par deux de ses espaces naturels agricoles et forestiers mobilisables dans la prochaine décennie, c'est-à-dire entre 2021 et 2031.

Les articulations de droit et le devenir de ces parcelles seront débattus par la commune directement avec les Personnes Publiques Associées, et notamment les services de l'Etat, lors de la réunion d'examen finale prévue le 27 novembre 2025. La décision qui sera prise en la matière sera réalisée dans un esprit de consensus, et de manière conjointe avec l'ensemble des personnes présentes (DDT, SCOT et la Chambre d'agriculture, notamment).

Au propos des demandes de reclassement de certaines parcelles situées au Nord du bourg (Np), sur les flancs de Cotière, ces parcelles n'ont pas vocation à se développer, en raison de sensibilités paysagères, environnementales et structurelles indiquées notamment dans le PADD. Elles constituent une extension de l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCOT BUCOPA. Leur mobilisation rendrait le PLU incompatible avec ce dernier.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

- . Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune sur la mise en cohérence du zonage et de l'OAP n°3 (Prés Andrés).
- . Concernant le secteur de Mas Rolland, classé en zone à urbaniser 1AU et en zone U au PLU en vigueur, le commissaire enquêteur fait remarquer que son classement en zone 2AU, en en différant la constructibilité à l'horizon 2035, s'inscrit dans les objectifs nationaux de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et de réduction de l'artificialisation des sols, renforcés par la loi Climat-Résilience, traduits dans le projet de révision du PLU. La commune a indiqué que ce classement en 2AU était intervenu après une mise à jour du PADD pour prendre en compte cette loi. Les terrains situés en zone 1 AUb du PLU en vigueur sont des terrains aujourd'hui cultivés. Cependant, ceux-ci sont bordés de secteurs bâties et sont équipés. Aussi, ces dispositions présentent une fragilité juridique au regard des critères de classement des zones à urbaniser, selon l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

Afin de répondre aux objectifs poursuivis par la commune et de s'inscrire dans l'économie générale du projet, tout en prenant en compte l'article R151-20 du code de l'urbanisme précité, le commissaire enquêteur recommande :

- de conserver la zone 1AU du Mas Rolland inscrite au PLU en vigueur, urbanisable dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone, en introduisant un échéancier de réalisation dans le temps, qui pourrait être fixé à 2031 ;
- de conserver le principe d'une OAP, en la limitant à la zone 1AU au PLU en vigueur, en n'indiquant que les différents secteurs par types d'habitat, le principe d'une voie traversante et l'échéancier de réalisation à 2031 ;
- de maintenir un classement en zone U des parcelles existantes au nord (AC21, 20, 431), avec un classement en UA ou en UD2, et à l'est (partie de AC23, AC24 et 25, 343, 359, montée de la Paroche), en UD2.

Le commissaire enquêteur considère que ces dispositions n'apparaissent pas de nature à modifier l'économie générale du projet.

. Concernant le secteur des Prés - Andrés, le commissaire enquêteur fait remarquer que ce secteur, déjà en zone 2AU au PLU en vigueur, n'a pas été ouvert à l'urbanisation et n'a pas fait l'objet d'acquisitions depuis 9 ans. Ce secteur jouxte des tissus bâtis et notamment des équipements, justifiant le zonage d'une partie en UEb, zone d'équipements, et présente un caractère structurant. Le PADD et l'OAP (n°3) affichent un espace vert en « extension » du parc de la Sathonette, avec un zonage en NL. Cependant, un emplacement réservé serait à ajouter.

. Concernant la montée de la Paroche, au nord, sur les flancs de Cotière (obs 13, 18), le classement contesté d'une parcelle actuellement en UD2 en zone Np au projet de PLU, le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune, au regard du PADD et de la compatibilité avec le SCoT.

#### **4-Des inquiétudes sur les logements sociaux : sécurité, tranquillité et dévalorisation des biens (n°16, 25)**

Réponse de la commune :

Ces éléments ne relèvent pas du PLU. Mais il est à penser que la création d'une nouvelle centralité engendrera une dynamique et des usages qui viendront limiter cette insécurité.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur en prend note et partage la réponse de la commune.

#### **5-Des observations sur la compatibilité des OAP avec certains projets :**

. l'OAP 1 ne permettant pas de construire 2 maisons avec un PC accordé (n°22).

Réponse de la commune : Le permis de construire est caduc depuis aout 2025.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune. Il précise que ce secteur est voué à une opération de renouvellement urbain et que, par ailleurs, la maison existante apparaît compatible avec l'OAP.

. l'OAP 2 présentant un problème d'assiette et de périmètre (n°23).

Réponse de la commune : Le schéma sera clarifié pour assurer le maintien de l'accès existant.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune et propose que le terme d'espace public, soit supprimé pour ne mentionner qu'un espace à requalifier.

. l'OAP n°2 : que l'accès aux immeubles soit clairement indiqué (n°29).

**Réponse de la commune : ces accès seront matérialisés du côté de la Route de Genève.**

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune. Il fait remarquer que l'observation concernait les accès depuis la rue des Hirondelles. Cette éventualité pourrait être étudiée.

## **6. des demandes d'adaptation du zonage**

. reclassement demandé en zone constructible sur une parcelle sur le secteur de La Sathonette (n°32)

**Réponse de la commune :**

Comme indiqué précédemment, au propos des demandes de reclassement de certaines parcelles situées au Nord du bourg (Np), sur les flancs de Cotière, ces parcelles n'ont pas vocation à se développer, en raison de sensibilités paysagères, environnementales et structurelles indiquées notamment dans le PADD. Elles constituent une extension de l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCOT BUCOPA. Leur mobilisation rendrait le PLU incompatible avec ce dernier.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur entend la réponse de la commune. Toutefois, cette parcelle, classé en U au PLU en vigueur, constitue un redent dans le zonage et s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Aussi, il propose à la commune de reconstruire son zonage au projet de PLU révisé.

. modification demandée de la zone NL en entrée de ville (secteur de Bèche-Fève) pour permettre un accès (n°24)

**Réponse de la commune :** La remarque semble pertinente, le zonage UD2 pourra être retravaillé tout en assurant la protection de la canalisation de gaz dans sa bande de servitude. L'arbre remarquable identifié par le PLU sera maintenu protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Attendu que l'expectative d'un tel reclassement, même si très minime, entraîne une potentielle consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers, il sera demandé sa validation par les Personnes Publiques Associées lors de la réunion d'examen final du 27 novembre 2025.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur confirme la pertinence de la remarque et l'opportunité de retravailler le zonage UD2 tout en assurant la protection de la canalisation de gaz dans sa bande de servitude et l'arbre remarquable identifié par le PLU. Il considère comme marginale la potentielle consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

. ajustement du zonage UD 2 sur le Pré des Andrés (n°30).

**Réponse de la commune :** Le reclassement de cette parcelle est effectivement envisageable car il s'agit d'une erreur de délimitation du zonage.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**  
Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune.

## **7. Des observations diverses ou ponctuelles**

. pas de mise en valeur du patrimoine en entrée de ville (n°2) :

Réponse de la commune : il s'agit là d'un parti pris qui sera débattu à nouveau avec la commune

**Appréciation du commissaire enquêteur :**  
Le commissaire enquêteur partage les réponses de la commune sur le classement en zone UD et par ailleurs le choix d'un projet de renouvellement urbain sur un patrimoine vétuste avec des passoires énergétiques dont la rénovation s'avèrerait très couteuse.

. règles de stationnement vélos dans le règlement à adapter (n°3)

Réponse de la commune : sera discuté également. Il est possible d'encadrer le stationnement de manière plus poussée

**Appréciation du commissaire enquêteur :**  
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune et l'encourage à mieux encadrer le stationnement vélos.

. absence de mise à jour du cadastre (n°4) ;

Réponse de la commune : la projection proposée est la plus récente.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**  
Le commissaire enquêteur ajoute que cette question est récurrente.

. erreurs matérielles dans les règles de clôtures (hauteurs) (n°10)

Réponse de la commune : le schéma sera repris

**Appréciation du commissaire enquêteur :**  
Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune.

. calcul du nombre de logements sociaux et des règles de stationnement (n°26, 35) ;

Réponse de la commune : ces éléments pourront être discutés avec la DDT01 notamment, mais en principe l'obligation du respect de l'article 55 de la Loi SRU ne peut pas faire l'objet de dérogation

**Appréciation du commissaire enquêteur :**  
Le commissaire enquêteur précise qu'il s'agit seulement de réécrire les règles de logements sociaux pour les rendre plus claires. Par ailleurs, les règles de stationnement pourraient être ajustées en fonction de la typologie des logements pour en favoriser la diversité.

. distances en limites séparatives à réduire pour certains équipements publics médico-sociaux (n°27) ;

Réponse de la commune : les règles relatives à l'implantation du bâti vis-à-vis des limites des emprises publiques pourra être retravaillé.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**  
**Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune.**

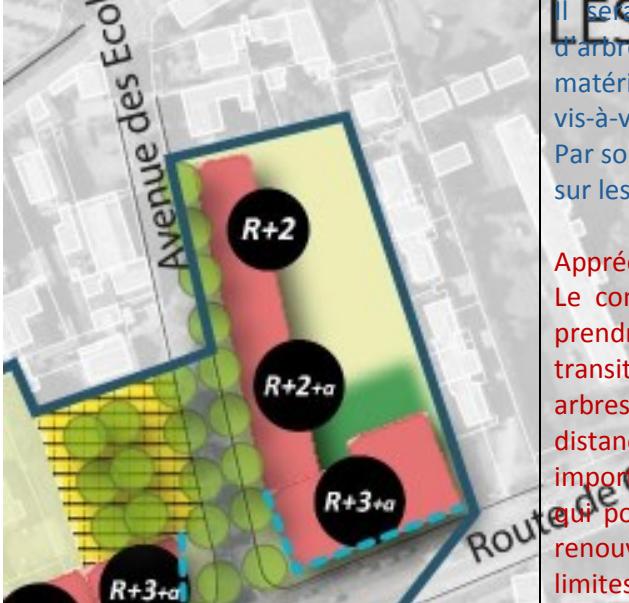
- . problème de débordement d'égout (n°37).

**Réponse de la commune : ne relève pas du PLU**

**Appréciation du commissaire enquêteur :**  
**Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune et invite les propriétaires à se rapprocher de la collectivité.**

### 3-4-2-Les observations de la commune concernant les observations du public (compléments)

Celles-ci apportent des compléments sur le point précédent relatif à la synthèse des observations du public par thèmes.

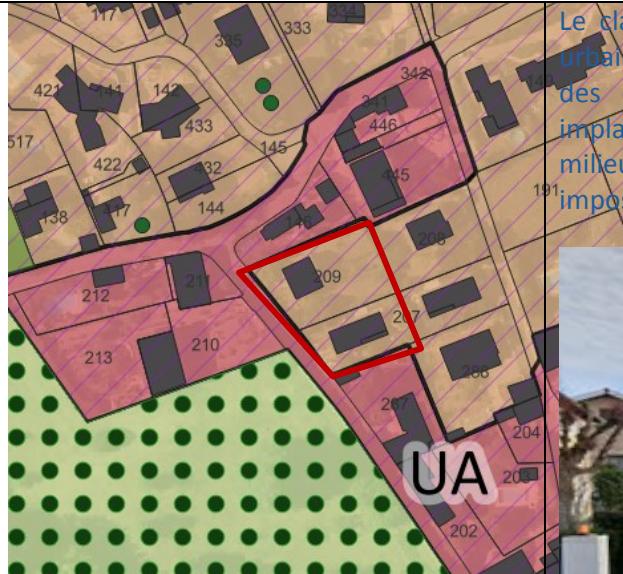
Demande	Lieu concerné	Propositions qui seront soumises à l'avis des Personnes Publiques Associées lors de la réunion d'examen final du 27 novembre 2025
<u>1 - M. GOUTAGNY Vincent</u> <u>6 - M. WATIER Clément</u> <u>11 – Anonyme</u> <u>28 – Mme MARCEAUX Anne</u>  Suite à une entrevue avec Mr Avitable, voici quelques remarques et demandes : A  I' Est des parcelles 0222, 0223, 0914, 0227, nous souhaitons :  - Le maintien des arbres existant et l'installation d'une haie de hautes tiges pour les parties sans arbres.  - Pas d'implantation de garages "box" dans cette même zone.  - Pour la parcelle 0323, maintien du couvert végétal conformément au projet de PLU.		<p>Il sera possible de matérialiser dans l'OAP des alignements d'arbres à créer ou à maintenir en limite parcellaire Est afin de matérialiser un tampon végétal avec le voisinage et éviter ainsi les vis-à-vis.</p> <p>Par souci de cohérence, il conviendra d'ajouter ce tampon végétal sur les autres secteurs soumis à de tels aléas dans cette OAP.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le commissaire enquêteur invite effectivement la commune à prendre des dispositions dans ce sens pour ménager des transitions afin d'atténuer les effets de rupture : maintien des arbres existants et plantations et écrans végétaux en limites, distances des constructions en limites séparatives plus importantes (<math>L=H/3</math> ou <math>H/3</math>), à défaut de diminuer les hauteurs qui pourraient mettre en cause la faisabilité des opérations de renouvellement urbain. En revanche, les garages ou annexes en limites séparatives de hauteur limitée peuvent contribuer à protéger des nuisances de circulation. Aussi, il n'y a pas lieu de les interdire.</p> <p>Le commissaire enquêteur confirme qu'il conviendrait d'ajouter ces dispositions sur les autres secteurs soumis aux mêmes effets prévisibles de la densification.</p>

## **2 - Mme PARIS Florence**

Nonobstant, le détour des parcelles des 6 et 8 rue de la Faitenière et leur classement en zone UD, alors que l'ensemble des fronts de rue est classé en zone UA peut interroger.

Hormis une petite vengeance (qui par ailleurs ne me dérange pas à court terme), existe-t-il une justification sérieuse à cette dent creuse inversée?

Par ailleurs et de façon moins personnelle, il est regrettable que les bâtiments début de siècle (XXeme) qui ponctuent l'entrée de ville par l'alignement de leurs pignons sur rue soient voués à disparition. Le patrimoine est particulièrement négligé dans la commune, les trames urbaines historiques devraient à minima être mises en valeur.



Le classement en zone UA ou UD s'en tient à la morphologie urbaine. Les parcelles situées au 6 et 8 Rue de Faitenières sont des constructions récentes (seconde moitié du XXe siècle) implantées au retrait de la voirie (la construction est implantée au milieu de la parcelle). Un classement au zone UA revient à imposer des implantations incompatibles avec l'existant.



**Appréciation du commissaire enquêteur :**  
Le commissaire enquêteur confirme l'opportunité d'un classement en zone UD.  
Concernant le patrimoine bâti situé à l'entrée de ville : il s'agit d'un patrimoine fragile, vétuste et des passoires énergétiques dont la rénovation est bien trop couteuse et pouvant être victime de vacance. Le choix d'un projet de renouvellement urbain permettra de remplacer des logements anciens par des résidences

		<p>adaptées aux besoins et confort modernes.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur partage la réponse de la commune sur le choix d'un projet de renouvellement urbain sur un patrimoine vétuste avec des passoires énergétiques dont la rénovation s'avèreraient très couteuse.</p>
<p><b>3 - M. DORE Benoit :</b></p> <p><u>. Logements collectifs :</u> Rappeler explicitement que les locaux vélo doivent respecter les prescriptions du Code de la construction et de l'habitation, afin d'éviter des dispositifs inadaptés (pince-roues, locaux peu accessibles).</p> <p><u>. Constructions non résidentielles :</u> Remplacer la formule « adapté aux besoins » par une référence claire aux quotas chiffrés fixés par le Code de la Construction et de l'Habitation (bureaux, commerces, ERP).</p> <p><u>. Vélos cargos :</u> Intégrer l'obligation d'emplacements spécifiques (au moins 1 pour 10 logements en collectif, dimensions adaptées : 1 m x 2,5 m, accès sans obstacle).</p> <p><u>. Qualité minimale :</u> Préciser que les stationnements doivent permettre l'attache du cadre + une roue, être sécurisés, éclairés et accessibles depuis l'espace public. Ces ajouts assureront la cohérence avec le droit national, éviteraient les aménagements de façade et garantiraient des équipements véritablement fonctionnels pour les habitants et usagers.</p>	<p>Ces règles pourront être reprises dans le règlement de chaque zone. Néanmoins le PLU est surtout régi par le Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune et l'encourage à mieux encadrer le stationnement vélos.</p>	

**4 - Anonyme :**

**8 – Mme MARCEAU Anne**

1/ Constat : En premier lieu, pourquoi les documents affichés qui présentent le projet, ne sont-ils pas conformes au cadastre actuel ? Des maisons construites depuis plus de 2 ans n'apparaissent pas sur les plans affichés en mairie

2/ Logements : ce projet représente 400 logements, « un besoin » imposé par la préfecture, soit. Comment ce chiffre de 400 a-t-il été décidé pour notre commune et est-ce que les impacts liés à cette croissance ont bien été pris en compte ?

Par ailleurs, pourquoi avoir indiqué lors de ma première visite, que cela ne serait pas des logements sociaux, puisqu'au final, Mr Avitabile précise qu'il y en aura à hauteur de 35% ?

3/ Environnement : A une époque où l'on se bat pour préserver la nature, la planète, notre commune fait des travaux depuis plus de 2ans et demi sur la nationale, avec ajout de plantations, démarche à laquelle nous adhérons. Or ce projet va rajouter à la bétonisation du secteur alors que nos sols n'arrivent déjà plus à absorber l'eau, notamment dans l'allée de notre copropriété où dès qu'il pleut, les bouches et regards sont engloutis sous une flaque de 2cm de profondeur. La voirie et la mairie sont au courant qu'actuellement, à chaque épisode pluvieux,



1 – Les projections cadastrales ne sont pas toujours à jour. Néanmoins les PC accordés récemment sont bien pris en compte (p36-37, p109 du rapport de présentation – volet justification). Ces nouvelles constructions ont été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ajoute que cette question est récurrente.

2 – La commune de St Maurice de Beynost doit s'assurer de ne pas être carencée en logements sociaux. Dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale qui a été élaboré en synergie avec l'Etat pour répondre à ces obligations, le PLU a pour obligation de réaliser cette mixité sociale. Le courrier de la préfecture, daté du 25 juin 2025 et disponible dans les pièces consultables dans le cadre de l'enquête publique, a précisé que le projet de PLU soit vigilant sur cette thématique.

De même, concernant les ambitions de développement (400 logements entre 2025 et 2035), l'ensemble du PLU a été dimensionné pour les accueillir. C'est notamment pourquoi il est prévu des emplacements réservés pour renforcer les équipements scolaires, centraliser les flux autour de la gare ferroviaire, proposer une offre diversifiée en commerces de proximité au cœur des secteurs qui seront appelés à se développer dans la prochaine décennie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune

3 – Les problématiques d'eaux pluviales sont bien pris en compte.

<p>l'eau n'est pas évacuée par ces bouches, qu'a-t-il été prévu en amont concernant votre projet, notre problématique n'étant pas isolée ? Quels impacts ?</p> <p>D'autre part, sachant que sont prévues en principe 2 places de parking par logement, que ces derniers seront en surface puisque zone inondable, ces constructions à proximité de nos parcelles représentant environ 5500 m<sup>2</sup>, cela équivaut au bas mot entre 600 et 800 voitures, comment a été prévu la gestion de cet afflux de véhicules, les problématiques de parking associées, alors qu'aujourd'hui, on parvient juste à pouvoir se garer correctement et qu'au quotidien, on sort parfois difficilement de notre lotissement aux heures de pointes, nationale totalement engorgée ?</p> <p>S'agissant de notre copropriété toujours, l'écrin de verdure attrayant et nécessaire qui nous entoure jusqu'à présent, deviendrait bétonné pour parquer des voitures juste devant nos yeux, terrasses et jardins, et donc engendrerait bruits, nuisances visuelles, déchets, vis à vis directs sur nos propriétés ; Nous avons déjà ce cas de figure à l'arrière de nos maisons, la mairie est d'ailleurs complètement au courant.</p> <p>On souhaite donc que les terrasses qui seront situées au 3ème étage des immeubles à venir, soient tournées côté rue des Ecoles et non pas plongeant directement sur nos maisons, afin d'éviter ce vis-à-vis et cette promiscuité.</p>		<p>L'enquête publique a été conjointe pour le PLU mais aussi pour le zonage d'assainissement et d'eaux pluviales. Ce document va envisager des travaux et aménagements spécifiques. Concernant l'artificialisation des sols dans leur globalité, le règlement de chaque zone du PLU impose le respect d'un Coefficient de Pleine Terre. Ce qui signifie que pour chaque parcelle investie par une nouvelle construction, l'architecte et/ou le requérant devra absolument maintenir des espaces non aménageables, laissant l'eau s'infiltrer. Les espaces de stationnement devront comporter des arbres et être perméables pour éviter la bétonisation et le ruissellement.</p> <p>Concernant plus spécifiquement la question des espaces de stationnement, plusieurs espaces ne sont pas assujettis par l'interdiction de construire du stationnement en sous-sol. A ce titre, le stationnement résidentiel sera mutualisé dans ces espaces et les éléments de surface, si impactés pour ces fonctions, devront rester perméables et végétalisés.</p> <p>Les futures constructions seront implantées en front de rue, c'est-à-dire à plus de 40 mètres des terrasses et fenêtres des constructions voisines. <b>Néanmoins pour répondre à la nécessaire tranquillité du voisinage, il est possible de matérialiser dans l'OAP l'édition de tampons végétalisés. Possibilité également d'imposer un retrait plus important.</b></p> <p>Le règlement de la zone prévoit l'obligation de planter des arbres dans les espaces de stationnement. Mais des règles ont également été établies pour les espaces libres, et notamment l'obligation de maintenir de 15% d'espaces de pleine terre, la protection de certaines végétation et certaines haies.</p>
--	--	---

Votre projet prévoit un arbre tous les 100 m, est-ce réellement envisageable/pertinent ? il est nécessaire, d'un point de vue environnemental, écologique, non seulement de garder la végétation actuelle mais également d'intensifier au maximum l'implantation d'arbres, non seulement pour la chaleur, la nature, mais surtout pour le bien être de tout un chacun.

N'y a-t-il pas urgence à préserver les espaces verts, à prévoir un mur végétal et phonique qui serait demandé aux futurs promoteurs.

Il n'est pas envisageable non plus d'avoir des garages ou boxes, qui jouxteraient nos propriétés (parcelles 564 à 578 si pas d'erreur), ajoutant de la gêne et du béton.

Nous craignons aussi lors des futurs travaux, les tremblements, voire dommages collatéraux (fissures murales, tassements de terrains), le bruit qui sera quotidien pendant un certain temps, nous qui venons de subir presque 3 ans de travaux, tout se ressentant dans nos maisons. Cette fois ce sera sous nos fenêtres. Pendant combien de temps ? Quelle est la durée prévue des travaux ?

Les familles qui composent notre lotissement, qui ont fait le choix d'une maison individuelle, n'ont pas choisi de subir un vis-à-vis plongeant sur leur propriété, sinon elles seraient en immeuble.

L'impact va être fort sur la valeur de nos propriétés qui représentent le projet d'une vie, et dont la revente risque d'être compromise, forcément impactée.

4/ Globalité du projet : Que des immeubles

**Appréciation du commissaire enquêteur :**  
**Le commissaire enquêteur partage les réponses de la commune sur ce point abordé par ailleurs par thèmes (1-La densification excessive) et par observation (1, 5, 6, 11, 28, 34...) et confirme la nécessité de rechercher des dispositions pour atténuer les effets de rupture entre les futures constructions en petits collectifs et le tissu pavillonnaire existant telles que des écrans végétaux, des distances des constructions en limites séparatives plus importantes ( $L=H/3$  ou  $H/3$ ).**

4 – Concernant la globalité du projet : le choix a été fait de densifier ce secteur, notamment parce qu'il est implanté à proximité de la gare ferroviaire et au croisement stratégique de plusieurs voies structurantes (et notamment la Route de Genève). Il est pertinent de densifier à proximité des intermodalités de transport et de ne pas renforcer cette densification loin des commerces, services et infrastructures de transport.

Concernant la question de la sécurité, ce n'est pas l'objet du PLU. Néanmoins, parmi les leviers d'apaisement envisagés, l'enjeu d'assurer une véritable mixité sociale dans le projet, et dans le PLU dans sa globalité permettra d'assurer une cohérence sociale d'ensemble. Le quartier des Folliets est pour partie du logement social, et l'OAP n°1 prévoit un quota de 35%, ceci justement pour éviter l'effet « guetto ». La réalisation d'un front de rue commerçante permettra en outre, pour la population, de s'approprier l'espace public, ce qui renforcera la dynamique du quartier et pourrait engendrer la limitation des incivilités.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**  
**Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune**

soient construits en donnant vue sur la nationale, pourquoi pas, le vis-à-vis existant déjà. Nous concernant ce projet va créer une concentration de personnes, de voitures, de béton, le tout en excès. Comment cela a-t-il été réfléchi ? occuper plutôt des terrains qui sont disponibles pas si loin du centre, et où le voisinage ne serait pas impacté, ne serait-il pas préférable ?

400 logements, très bien, mais pourquoi coincer notre lotissement qui souffre déjà de la cité des Folliets à 30 m derrière ?

Vous avez en mairie pleinement connaissance des incivilités que nous subissons, de jour comme de nuit : cris, menaces, insultes, musiques tonitruantes, qui ont conduit certains propriétaires à partir ces dernières années. Mr le maire nous a demandé de contacter systématiquement la gendarmerie pour constater les faits, cependant, ce n'est pas notre rôle et chaque habitant de la commune a le droit de vivre dans la tranquillité et le respect.

Alors qu'avez-vous prévu pour assurer la tranquillité, la sécurité de nos enfants et des citoyens ?

On pense logement, mais rarement à ce qui va avec, donc comment a été pensé votre projet à moyen et long terme ?

**5 - M. CUMIN Christophe :**

**34 - idem**

Ces constructions de 15 à 16 mètres de hauteur vont donc plonger sur notre terrain. Quelle joie en perspective de voir de tels immeubles à quelques mètres de notre terrasse.

Quelle perte de valeur pour notre bien immobilier, notre patrimoine familial, notre futur et ceux de nos enfants. Notre bien immobilier va être dévalué de façon considérable par ce projet de PLU, c'est un bouleversement complet de notre vie et de notre futur.

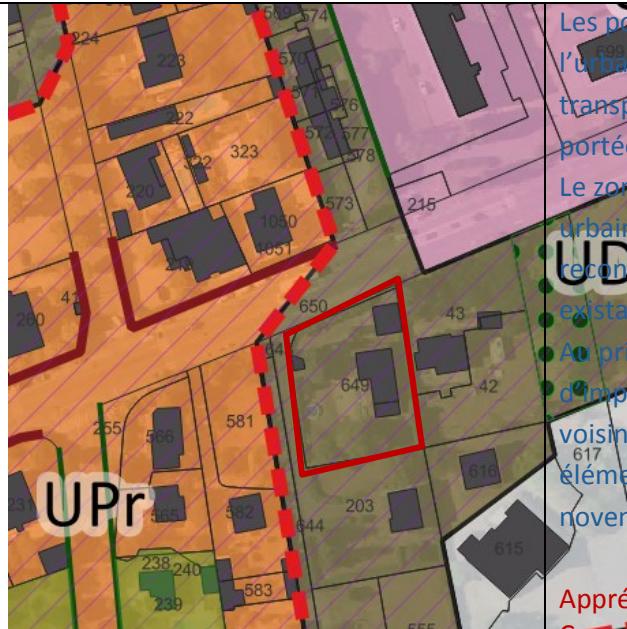
Nous ne comprenons pas pourquoi vouloir faire de telles hauteurs d'immeubles dans cette zone résidentielle alors que pour le moment, dans St Maurice les constructions sont des R+2 ou R+3.

300 logements donnent 400 à 500 voitures en plus dans cette zone. N'est-ce pas trop, où vont se garer les voitures ?

Des commerces au rez-de-chaussée, mais en cette période e conjoncture difficile, on sait que le commerce est difficile, donc quels commerces ? Et où vont se garer les clients ? Au bord de la RD1084 ?

Notre première demande est donc une modification du nombre de niveau et de hauteur de la zone UPr, afin de passer cette zone en « R+1+Attique » plutôt que R+4. Ce qui représenterai des commerces au Rdc plus 2 niveaux d'habitation.

Pourquoi notre parcelle qui est en bordure de RD



Les politiques de planification actuelles imposent de densifier l'urbanisation existante et notamment les quartiers aux abords de transports en commun structurantes. Ces obligations sont portées par la préfecture et le SCOT BUCOPA.

Le zonage UPr s'inscrit dans un modèle de renouvellement urbain, c'est-à-dire principalement de démolition / reconstruction. Le Zonage UD1 permet de densifier les tissus existants.

• Au prime abord, il est envisagé de reprendre les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives avec des zones voisines afin de permettre un apaisement des implantations. Ces éléments seront spécifiquement débattus lors de la réunion du 27 novembre 2025, avec les Personnes Publiques Associées

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Comme cela a été précisé par ailleurs, le commissaire enquêteur confirme la nécessité de rechercher des dispositions pour atténuer les effets de rupture entre les futures constructions en petits collectifs et le tissu pavillonnaire existant telles que des écrans végétaux, des distances des constructions en limites séparatives plus importantes ( $L=H/3$  ou  $H/3$ ). En revanche, il n'est pas favorable à l'interdiction des garages ou annexes en limites séparatives, de hauteur limitée, qui peuvent contribuer à protéger des nuisances de circulation.

1084 c'est-à-dire en zone permettant d'affirmer l'identité spécifique de la commune, n'est-elle pas classée en zone UPr ? Pourquoi la zone UPr ne va-t-elle pas de l'avenue de la gare à la place Charles de Gaulle le long de la nationale puisque c'est le but du projet ? Pourquoi l'arrêter au milieu ?  
Cela éviterait de voir des immeubles surplomber des villas qui perdront de leur valeur. Notre deuxième demande est donc une modification du zonage qui passerai notre parcelle en UPr.

#### **9 - Mme. MADER Odette :**

Le grief porte sur la nécessité de reprendre en profondeur les modifications apportées aux crues torrentielles depuis ces ouvrages réalisés après l'approbation du PPRI et de réviser partiellement le PPRI afin de permettre la construction de sous-sol sur le quartier des hirondelles.

En cohérence avec les autres terrains identifiés en OAP le long de la Route de Genève, je demande que la possibilité de construire en R+3+A ou R+4 soit accordée ainsi que la modification du PPRI en zonage BTa comme potentiel de densité identifié sur la commune comme le PLU et ses OAP le définisse.

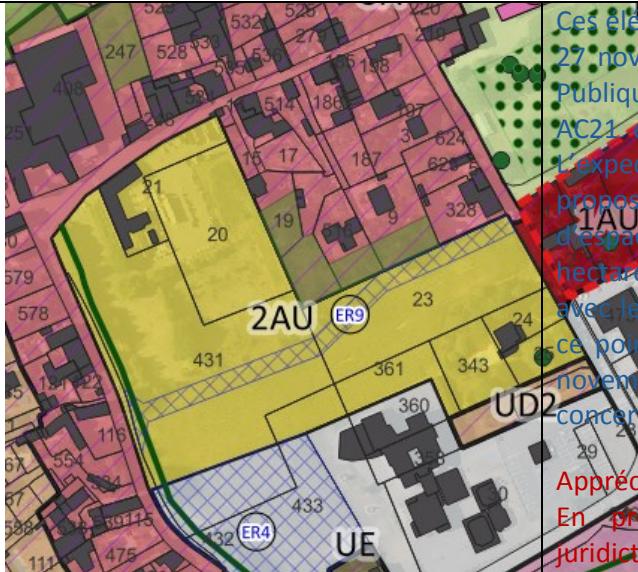
		<p>Le contenu du PPRI ne peut être modifié via le PLU. Par ailleurs, un zonage permettant des opérations de renouvellement urbain et des densités plus importantes sur d'autres secteurs, a besoin d'être appréhendé sur de longues périodes. Il n'est pas envisageable, pour l'équilibre du territoire, d'étailler ce type de projet urbain, au risque de fortement déséquilibrer le territoire.</p> <p>L'opportunité de généraliser, ou de poursuivre ce type de projet au-delà des limites proposées par le PLU engendrerai une augmentation de population bien trop importante, mais aussi des engagements en matière d'acquisition foncière que les acteurs du territoire ne peuvent assumer d'un seul tenant.</p> <p>L'opportunité de prolonger ce projet au-delà de ses limites actuelles, si envisagé, pourra être étudié dans les prochaines décennies.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> . Le commissaire enquêteur souligne l'accentuation prévisible des nuisances mises en évidence dans les observations précédentes</p>

		<p>avec un niveau de plus. Il estime souhaitable de conserver l'option d'une diminution des hauteurs entre l'intersection de la route de Genève avec l'avenue de la gare et la partie est de la route de Genève, présentant des hauteurs plus faibles.</p> <p>. Concernant les parkings en sous-sol, cette option n'apparaît pas compatible avec les dispositions du PPRNI sur ce secteur, en précisant que sa révision relève de l'appréciation de l'Etat au regard de ouvrages réalisés.</p> <p>. Le commissaire enquêteur confirme que l'extension de ce type de projet au-delà des limites proposées par le PLU engendrerait une augmentation de population importante et nécessiterait des acquisitions foncières que les opérateurs ne pourraient ne pourraient peut-être pas assumer d'un seul tenant. Cette option pourrait être effectivement envisagée à plus long terme.</p>
<b><u>10 – M. LEYMONIE Laurent :</u></b>		<p>Le schéma des clôtures sera corrigé</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune.</p>

**12 – Me BICHELONNE pour le compte de la société Grumel :**

**17 - Mme THIVILLER Morgane**

Conteste le classement en zone 2AU du secteur du Mas Rolland, sur les parcelles AC 430, AC 431, AC 20, AC 21, AC 433, AC 23 , AC 361, AC 343, AC 24, AC 25, avec un argumentaire conséquent



Ces éléments seront spécifiquement étudiés lors de la réunion du 27 novembre 2025, en synergie avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées. Il serait envisagé de reclasser la parcelle AC21 en zone UA, et les parcelles AC24 et 25 en zone UD2. L'expectative d'un reclassement de l'ensemble du parcellaire proposé en zone 2AU représenterait une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers supplémentaire de 2.2 hectares, qui ne pourrait être validé en l'absence de concertation avec les Personnes Publiques Associées. Un débat spécifique sur ce point est prévu pour à l'ordre du jour de la réunion du 27 novembre 2025 et la décision finale sera envisagée en concertation avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

En préalable, le commissaire enquêteur indique que les juridictions administratives considèrent avec constance que les auteurs d'un PLU sont libres de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage. Ainsi, l'un des principes régissant le droit de l'urbanisme est qu'il n'existe aucun droit acquis au maintien d'un classement.

. Concernant le secteur de Mas Rolland, classé en zone à urbaniser 1AU et en zone U au PLU en vigueur, le commissaire enquêteur fait remarquer que son classement en zone 2AU, en différant la constructibilité à l'horizon 2035, s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et de réduction de l'artificialisation des sols à l'échelle nationale, renforcés par la loi Climat-Résilience du 22 août 2021, traduits dans le projet de révision du PLU. La commune a indiqué que ce classement en 2AU était intervenu

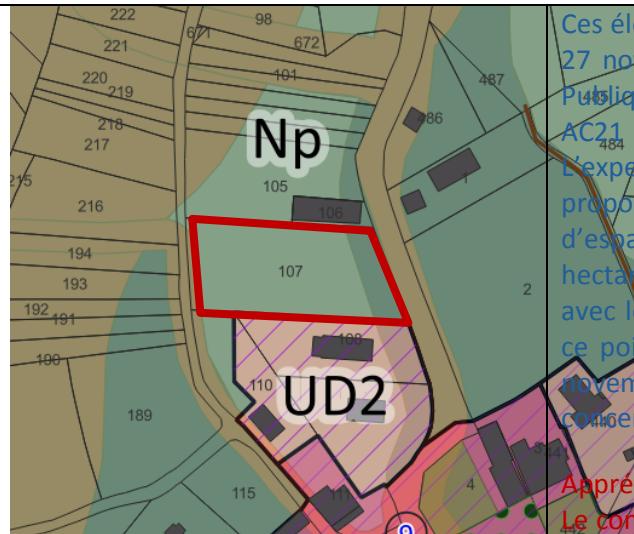
		<p>après une mise à jour du PADD pour prendre en compte cette loi. Les terrains situés en zone 1 AUb du PLU en vigueur sont des terrains aujourd’hui cultivés. Cependant, ceux-ci sont bordés de secteurs bâtis et sont équipés.</p> <p>Aussi, s'il apparaît que le projet de révision du PLU a utilisé ce classement en zone 2AU pour en différer l'urbanisation et limiter la consommation d'espace au-delà de 2035, ces dispositions présentent une fragilité juridique au regard des critères de classement des zones à urbaniser, selon que celles-ci sont insuffisamment équipées (zone 2AU) ou équipées en périphérie immédiate (zone 1AU) en vertu de l'article R151-20 du code de l'urbanisme mis en avant dans les observations du public sur le secteur.</p> <p>Afin de répondre aux objectifs poursuivis par la commune et de s'inscrire dans l'économie générale du projet, tout en prenant en compte l'article R151-20 du code de l'urbanisme précité, le commissaire enquêteur recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de conserver la zone 1AU du Mas Rolland inscrite au PLU en vigueur, urbanisable dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone, en introduisant un échéancier de réalisation dans le temps, qui pourrait être fixé à 2031, ce qui correspond à la fin de la période 2021-2031 durant laquelle la loi Climat Résilience et ses décrets, impose une réduction de l'artificialisation des sols (RAS) de moitié par rapport à la période précédente (2011-2021). Le commissaire enquêteur précise que le SRADDET, dont la modification a été engagée, n'a pas à ce jour intégré les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, ni a fortiori le SCoT, mis en révision le 2 avril 2024 ;</li> </ul>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de conserver le principe d'une OAP, en la limitant à la zone 1AU au PLU en vigueur, en n'indiquant que les différents secteurs par types d'habitat (sans indication de plan masse schématique), et le principe d'une voie traversante, et en intégrant l'échéancier de réalisation à 2031 ;</li> <li>- de maintenir un classement en zone U des parcelles existantes au nord (AC21, 20, 431), avec un classement en UA ou en UD2 (le zonage Ub du PLU en vigueur n'étant pas reconduit au projet de PLU et la zone UB du projet de PLU révisé n'étant pas adaptée aux caractéristiques du secteur, notamment en termes de hauteurs), et à l'est (partie de AC23, AC24 et 25, 343, 359, montée de la Paroche), en UD2.</li> </ul> <p>Le commissaire enquêteur considère que ces dispositions n'apparaissent pas de nature à modifier l'économie générale du projet.</p>
--	---

**13 - Me BICHELONNE**

**18 - Mme THIVILLER Morgane**

Conteste le classement en zone Np de la parcelle B107



Ces éléments seront spécifiquement étudiés lors de la réunion du 27 novembre 2025, en synergie avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées. Il serait envisagé de reclasser la parcelle AC21 en zone UA, et les parcelles AC24 et 25 en zone UD2. L'expectative d'un reclassement de l'ensemble du parcellaire proposé en zone 2AU représenterait une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers supplémentaire de 2.2 hectares, qui ne pourrait être validé en l'absence de concertation avec les Personnes Publiques Associées. Un débat spécifique sur ce point est prévu pour à l'ordre du jour de la réunion du 27 novembre 2025 et la décision finale sera envisagée en concertation avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

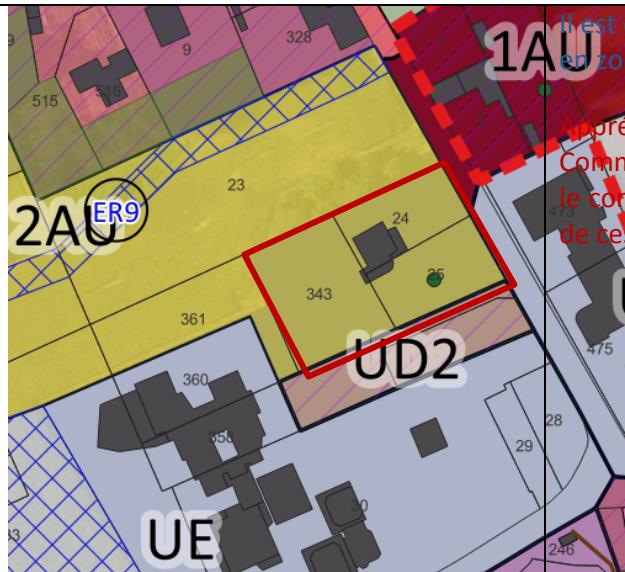
Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune, à savoir que « ces parcelles n'ont pas vocation à se développer, en raison de sensibilités paysagères, environnementales et structurelles indiquées notamment dans le PADD. Elles constituent une extension de l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCOT BUCOPA. Leur mobilisation rendrait le PLU incompatible avec ce dernier. »

**14 – Me BICHELONNE**

**19 - Mme THIVILLER Morgane**

**39 – Elisabeth GRUMEL**

Conteste le classement des parcelles AC24, 25 et 343 en zone 2AU



Il est envisagé de reclasser les parcelles 24, 25 et 343 (déjà bâties) en zone UD2.

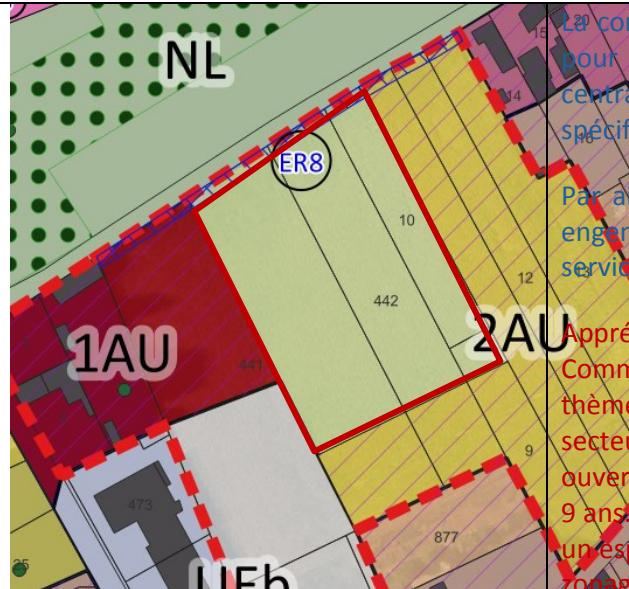
Appréciation du commissaire enquêteur :  
Comme indiqué plus haut (analyse des observations par thèmes), le commissaire enquêteur propose effectivement le reclassement de ces parcelles en zone urbaine.

**15 – Me BICHELONNE**

**20- Mme THIVILLER Morgane**

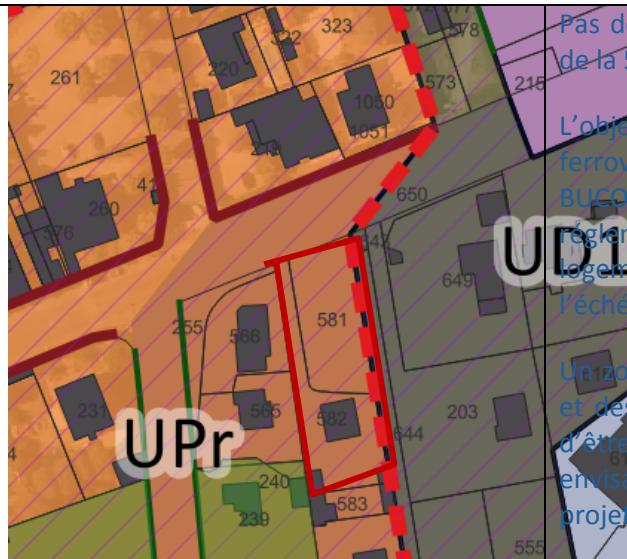
**39 – Elisabeth GRUMEL**

Conteste le classement des parcelles AD442, AD441, AD10 et 9 en zone NL et souhaite leur reclassement en zone 1AU



## 16 – BBAS Fatima

J'ai été informée que le projet de révision du PLU pourrait permettre la construction d'immeubles sur ma propriété, située en face de la pharmacie. Selon ce que j'ai compris, 20 % des logements prévus devraient être destinés au logement social. Je tiens à exprimer mes réserves à ce sujet. D'une part, l'implantation de logements sociaux le long de la nationale soulève des inquiétudes en matière de sécurité et de tranquillité du lieu. D'autre part, la nationale a récemment été réaménagée avec soin, et nous sommes nombreux à être satisfaits du résultat obtenu. L'ajout d'immeubles, en particulier de logements sociaux sur cette zone viendrait dénaturer cet équilibre, nuire à l'harmonie urbaine et entraîner une dévalorisation importante de nos propriétés.



Pas de numéro de parcelle évoqué, nous supposons qu'il s'agit de la 581.

L'objectif de renforcement des densités aux abords de la gare ferroviaire s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCOT BUCOPA et s'inscrivent également dans la suite logique de la réglementation en vigueur. La commune étant carencée en logements sociaux, le PLU devra s'assurer de leur production à l'échéance du PLU.

Un zonage permettant des opérations de renouvellement urbain et des densités plus importantes sur d'autres secteurs, a besoin d'être appréhendé sur de longues périodes. Il n'est pas envisageable, pour l'équilibre du territoire, d'étaler ce type de projet urbain, au risque de fortement déséquilibrer le territoire.

L'opportunité de généraliser, ou de poursuivre ce type de projet au-delà des limites proposées par le PLU engendrerai une augmentation de population bien trop importante, mais aussi des engagements en matière d'acquisition foncière que les acteurs du territoire ne peuvent assumer d'un seul tenant. L'opportunité de prolonger ce projet au-delà de ses limites actuelles, si envisagé, pourra être étudié dans les prochaines décennies.

### Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette réponse ne semble pas s'appliquer à cette observation, mais à l'observation n°9 traitée plus haut. Le commissaire enquêteur pense qu'il s'agit de la réponse suivante (formulée en réponse aux observations par thèmes n°33 et 42) :

« Réponse de la commune :

Ces éléments ne relèvent pas du PLU. Mais il est à penser que la création d'une nouvelle centralité engendrera une dynamique et

		<p>des usages qui viendront limiter cette insécurité. »</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur en prend note et partage la réponse de la commune.</p>
<p><b><u>21 – CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats pour Mme Odile GRUMEL</u></b></p> <p>Conteste le classement en zone 2AU des parcelles AC23-24-25-343 et 361 et souhaite leur reclassement en zone UD</p> <p>Conteste le classement en zone NL des parcelles AD441-442-9 et 10 et souhaite leur reclassement en zone 1AU</p>		<p>Mêmes arguments que précédemment.</p> <p>Concernant le devenir des parcelles AD441-442 et 10, un débat sera organisé spécifiquement lors de la réunion du 27 novembre 2025, en synergie avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Comme cela été indiqué plus haut, le commissaire enquêteur propose le reclassement des parcelles : partie de AC23, AC24 et 25, 343, 359, en zone UD2.</li> <li>. le commissaire enquêteur fait remarquer que ce secteur, déjà en zone 2AU au PLU en vigueur, n'a pas été ouvert à l'urbanisation et n'a pas fait l'objet d'acquisitions depuis 9 ans. Ce secteur jouxte des tissus bâtis et notamment des équipements, et présente un caractère structurant justifiant sa reconduction en zone 2AU. Le PADD et l'OAP (n°3) affichent un espace vert en « extension » du parc de la Sathonette, avec un zonage en NL. Cependant, un emplacement réservé serait à ajouter.</li> </ul>

**22 - M. CHTEPA Luc**

je suis propriétaire des parcelles AC 388;588;584; 583;587;586;585;

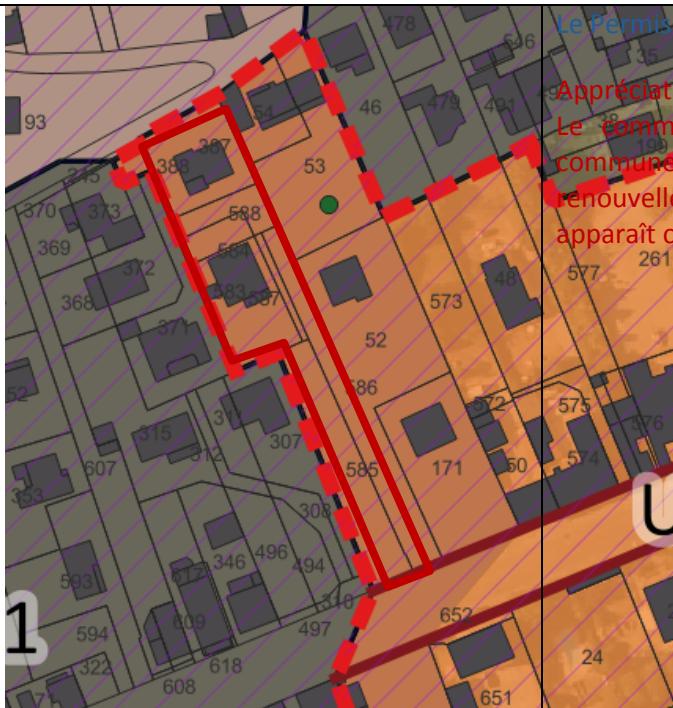
l'OAP n°01 empêche de construire 2 maisons de 6 logements voué à la location; parce que ce projet subit n'était pas prévu au moment de l'obtention de mon permis de construire. Cela va me privée maison d'accès à la route de Genève si je ne vend pas le reste de ma propriété. Les espaces AC588;584.583 sont dévalorisées en espace vert dans l'AOP ; sur lequel se trouve construit actuellement ma maison et mon garage et vont disparaître dans l'espace et jardin à préserver. Je ne comprends pas pourquoi dans l'AOP ces zones qui sont déjà construite vont se transformer en zone verte; alors qu'elles sont en zone constructible actuellement ?

1 PJ : OAP commentée

Le Permis de Construire est caduc depuis le 14 aout 2025.

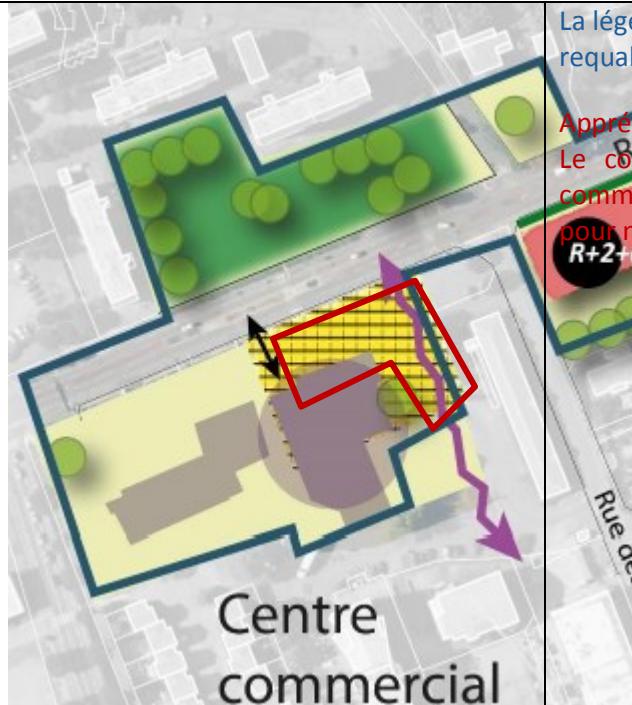
Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune. Il précise que ce secteur est voué à une opération de renouvellement urbain et que, par ailleurs, la maison existante apparaît compatible avec l'OAP.



### **23 - SCI La Pierre Banche**

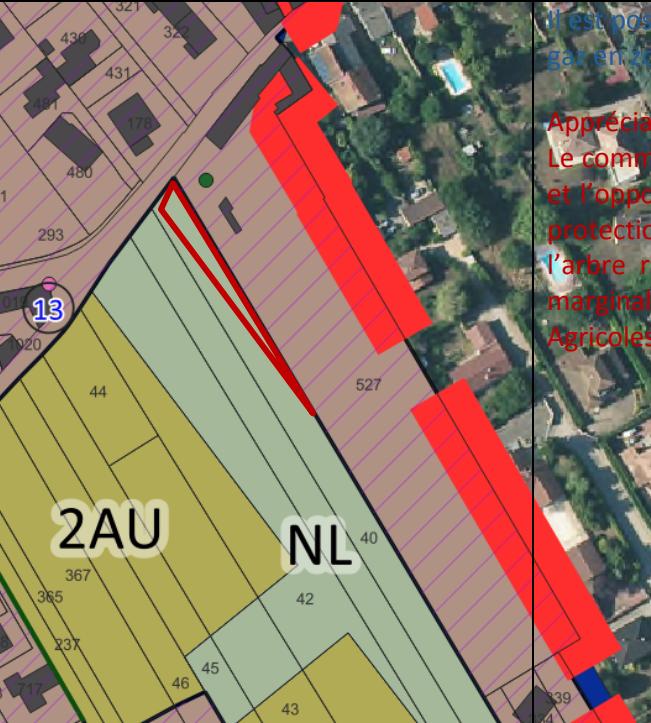
Conteste la volonté de transformer la parcelle 479 en espace public, relève que cet espace est privé et qu'un recours au TA est en cours pour un litige antérieur. La SCI La Pierre Blanche estime qu'il s'agit d'un acharnement sur sa personne



La légende de l'OAP sera modifiée. Il s'agit d'un espace à requalifier, mais qui ne relève pas du domaine public.

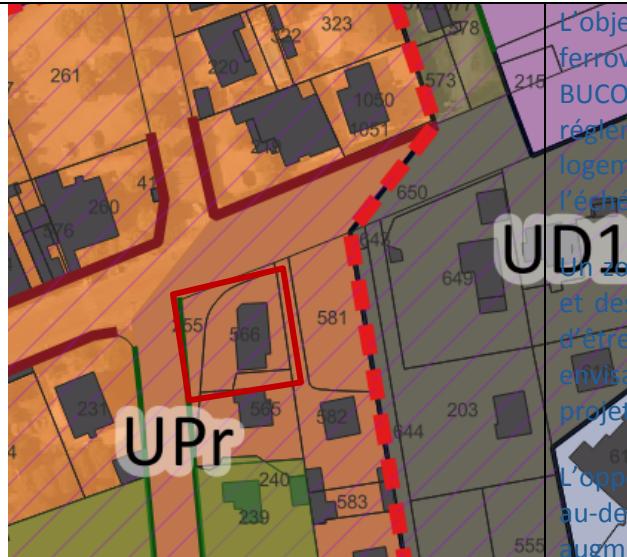
Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune et propose que le terme d'espace public, soit supprimé pour ne mentionner qu'un espace à requalifier.

<p><b>24 – Mr MYARD Dominique</b></p> <p><b><u>38 - Idem</u></b></p> <p>Ne conteste pas le classement de la parcelle 527 en zone UD, ni le classement de la parcelle 40 en zone NL. Cependant pour donner accès au fond de parcelle, un élément de patrimoine a été identifié comme à protéger. Or c'est uniquement par ce passage qu'il devient possible pour le requérant d'aménager une desserte interne, et ainsi pouvoir proposer une division parcellaire en vue de construire plusieurs lots.</p> <p>Demande le classement partiel de la parcelle 40, au droit de l'arbre identifié pour permettre cet accès</p>		<p>Il est possible de reclasser le triangle au droit de la servitude de gaz en zone UD2.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur :</p> <p>Le commissaire enquêteur confirme la pertinence de la remarque et l'opportunité de retravailler le zonage UD2 tout en assurant la protection de la canalisation de gaz dans sa bande de servitude et l'arbre remarquables identifié par le PLU. Il considère comme marginale la potentielle consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers.</p>

## 25 – M. St Cyr Léonard

J'ai été informée que le projet de révision du PLU pourrait permettre la construction d'immeubles sur ma propriété, située en face de la pharmacie dans l'angle. Selon ce que j'ai compris, 20 % des logements prévus devraient être destinés au logement social. Je tiens à exprimer mes réserves à ce sujet. L'implantation de logements sociaux dans cette zone impactera la dévalorisation de nos propriétés que ce soit sur la pharmacie ou sur ma parcelle et celle de mes voisins. Je vous remercie de bien prendre en compte mes remarques dans le cadre de la révision du PLU.



L'objectif de renforcement des densités aux abords de la gare ferroviaire s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCOT BUCOPA et s'inscrivent également dans la suite logique de la réglementation en vigueur. La commune étant carencée en logements sociaux, le PLU devra s'assurer de leur production à l'échéance du PLU.

Un zonage permettant des opérations de renouvellement urbain et des densités plus importantes sur d'autres secteurs, a besoin d'être appréhendé sur de longues périodes. Il n'est pas envisageable, pour l'équilibre du territoire, d'étaler ce type de projet urbain, au risque de fortement déséquilibrer le territoire.

L'opportunité de généraliser, ou de poursuivre ce type de projet au-delà des limites proposées par le PLU engendrerai une augmentation de population bien trop importante, mais aussi des engagements en matière d'acquisition foncière que les acteurs du territoire ne peuvent assumer d'un seul tenant. L'opportunité de prolonger ce projet au-delà de ses limites actuelles, si envisagé, pourra être étudié dans les prochaines décennies.

Appréciation du commissaire enquêteur : Cette réponse ne semble pas s'appliquer à cette observation, mais aux observations n° 25/42 traitées par ailleurs. Le commissaire enquêteur pense qu'il s'agit de la réponse suivante (formulée en réponse aux observations par thèmes, n°9) :

« Réponse de la commune :  
Ces éléments ne relèvent pas du PLU. Mais il est à penser que la création d'une nouvelle centralité engendrera une dynamique et des usages qui viendront limiter cette insécurité. »

		<p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b>  <b>Le commissaire enquêteur en prend note et partage la réponse de la commune.</b></p>
<b><u>26 - M. RODE Corentin</u></b>		<p>La règle de PLU en projet prévoit 35% de logements locatifs sociaux en UPR, le pourcentage est trop élevé, 30% est suffisant pour maintenir un taux à plus de 25% et 25% est même suffisant vis-à-vis des opérations de bailleurs sociaux dépassant largement ce quota en cours sur la commune. Par ailleurs, le PLU ne prévoit que 5% de ce quota en accession sociale. Le logement en accession social notamment le BRS est un type de logement en pleine ascension et des contraintes aussi forte sur ce type de logement sur les 10-15 prochaines années risque d'être très préjudiciable pour la qualité du logement social dans la commune. Il paraît plus pertinent d'indiquer simplement que le pourcentage de logement social s'applique comme pour de plus en plus de commune aux logements définis à l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation pour que le PLU s'adapte aux formes de logements sociaux qui pourraient évoluer et se conformer à son quota de logements sociaux vis-à-vis de la loi SRU.</p> <p>Concernant les exigences en matière de stationnement, outre la dérogation au stationnement dans les 500m de la gare à intégrer au PLU, il n'y a pas d'adaptation au type de logement, le studio demandant le même nombre de place qu'une maison individuelle T6.</p> <p>La commune doit, notamment dans le cadre de ses prérogatives sur la mixité sociale, assurer que le nombre de logements aidés en 2035 soit toujours à 25%.</p> <p>Concernant les règles liées au stationnement, les règles ont été établies de manière similaire quelque soit le type de logement, notamment parce qu'aujourd'hui, le nombre exact de logements par typologie n'est pas connu. Imposer un nombre d'espaces de stationnement plus conséquents pour des logements de grande taille risque d'engendrer des blocages.</p> <p>Par ailleurs, le secteur est appelé à concentrer du stationnement pour la gare et les commerces futurs. Si certains logements de petite taille ne nécessitent pas forcément l'usage de deux places de stationnement, ces dernières constitueront un reliquat pour les usagers du quotidien.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b>  <b>Le commissaire enquêteur précise qu'il s'agit seulement de réécrire les règles de logements sociaux pour les rendre plus claires, entre les logements locatifs sociaux et les autres types de logements sociaux.</b></p> <p><b>Par ailleurs, les règles de stationnement pourraient être ajustées en fonction de la typologie des logements pour en favoriser la diversité, en diminuant les règles pour les logements de petite taille.</b></p>

<p>Il serait plus pertinent d'indiquer un nombre de place par m<sup>2</sup> créé, une place pour 50m<sup>2</sup> par exemple ou par typologie de logement, 1 place pour les studios et T2, 1,5 place pour les T3, 2 places pour les T4 et 3 au-delà comme on le voit dans de nombreux PLU.</p>		
<p><b>27 – Anonyme</b>  page 104 - UE 4.3 - Dans l'objectif de favoriser l'implantation des projets d'intérêt général et en particulier des établissements médico-sociaux tels que les EHPAD et résidences autonomies, les orientations actuelles du PLU peuvent constituer un frein à la réalisation de ces projets, notamment en raison des retraits obligatoires par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas toujours compatibles avec les contraintes foncières des sites identifiés ou mobilisables. Nous proposons que soit intégrée une implantation possible en limite séparative, uniquement pour les établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux, à vocation publique ou d'intérêt général, sous réserves du respect des règles de sécurité d'accessibilité et de bon voisinage, et d'une intégration architecturale et paysagère adaptée.</p>		<p>Pour faciliter le projet d'EHPAD, le règlement spécifique à cette zone sera repris, notamment sur les règles d'implantation par rapport aux limites des entreprises publiques.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b>  Le commissaire enquêteur confirme l'opportunité d'adapter le règlement dans ce sens.</p>

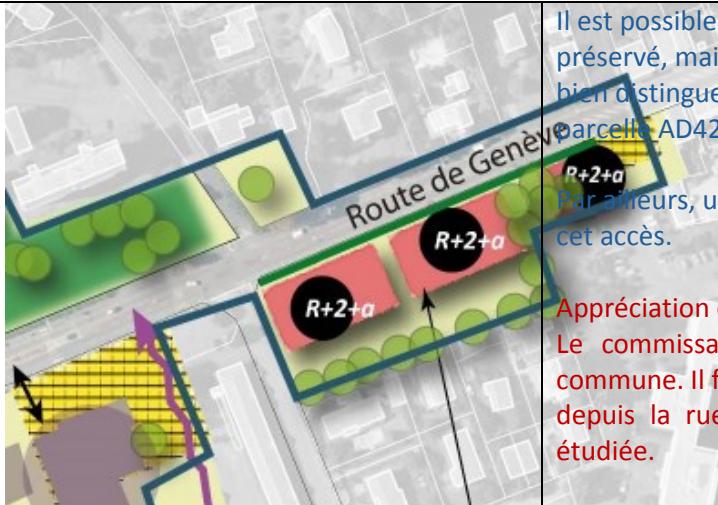
## 29 – M. BONTEMPS René

S'inquiète de la réalisation à venir d'une opération en limite de sa propriété (maison individuelle).

Il souhaite que son accès à sa maison ne soit pas emprunté par l'opération à venir, d'autant que cette impasse appartient à un propriétaire situé sur l'emprise de cette opération dont il a un droit de passage.

Il propose que l'accès soit clairement indiqué sur l'OAP n°2 tel qu'il est noté sur l'observation portée au registre papier.

Ajoute que l'opération de 75 logements va contribuer à dévaloriser son patrimoine. Il demande qu'une bande végétale soit matérialisée au droit de sa propriété



Il est possible de matérialiser cet accès et de demander qu'il soit préservé, mais aussi de repousser la limite de l'OAP de manière à bien distinguer que ce dernier n'est pas concerné. L'accès à la parcelle AD426 n'est pas compris dans l'OAP.

Par ailleurs, une bande végétale sera bien matérialisée au droit de cet accès.

### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune. Il fait remarquer que l'observation concerne les accès depuis la rue des Hirondelles. Cette éventualité pourrait être étudiée.

**30 – Mme ALCINA Marie**

Je me permets de solliciter que la totalité de l'assiette foncière de ma maison soit placée en zone UD2 (3 parcelles constituées AD 8 + 2 autres). En effet il apparaît que la petite parcelle située à la limite ouest tout le long et d'une largeur de 4 m ait été oubliée. Elle est classée dans la zone UEB attenante et non comme les deux autres en UD2. Cette parcelle m'appartient et fait partie intégrante de la maison. Elle est d'autant [plus] importante qu'en cet emplacement il y a peu de terrain entre le bâti et la limite séparative, ce qui rend préjudiciable toute construction d'une hauteur supérieure me privant d'intimité, de vue, de soleil (dont l'implantation envisagée très bientôt de panneaux solaires). Le projet d'implantation du futur bâtiment de la résidence autonomie d'une longueur de 80 m, en R+2+combles, fait déjà l'objet d'une prise en compte de cette problématique d'ailleurs. Je vous remercie donc de bien vouloir rattacher cette petite parcelle à mon jardin en termes de zonage.



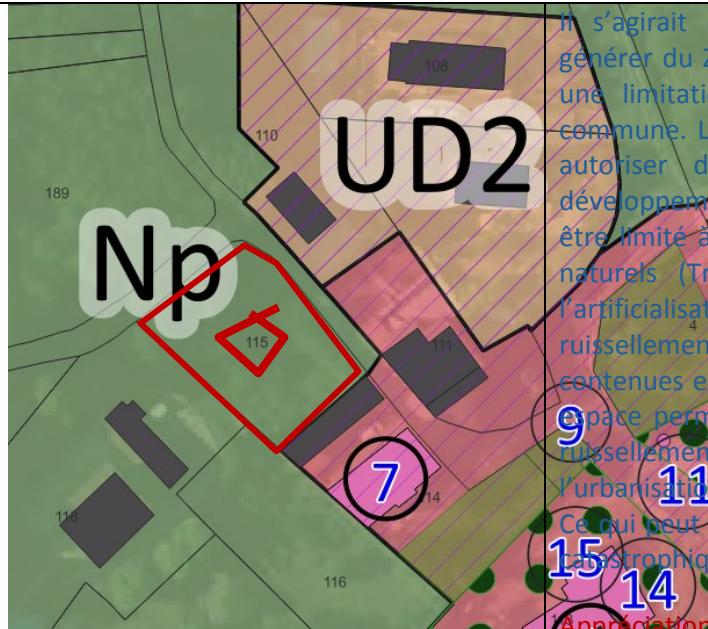
Il est envisagé de reclasser cette bande en zone UD2 car il s'agit d'une erreur de zonage.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune.

### **32 – M. MONNET JC**

Souhaite que la parcelle 115 soit maintenue en zone constructible. Ets prêt à échanger avec la commune à propos de la parcelle B112.



Il s'agirait d'une extension de l'urbanisation susceptible de générer du ZAN. Par ailleurs, les ambitions du PADD demandent une limitation du développement sur la partie haute de la commune. La voie d'accès à cette parcelle est trop exiguë pour autoriser de nouvelles constructions sur ce secteur. Un développement résidentiel sur la partie haute de la Cotière doit être limité à l'existant, dans un souci de préservation d'espaces naturels (Trame verte et bleue) et dans le souci d'éviter l'artificialisation des sols en prévention des potentiels risques de ruissellement en contrebas. Si les eaux de pluie ne sont pas contenues en amont des écoulements (et la Cotière constitue un espace perméable remarquable pour la commune), les eaux de ruissellement risquent de se frayer un passage au travers de l'urbanisation située en contrebas et déjà fortement artificialisée. Ce qui peut engendrer des problématiques d'écoulement parfois catastrophiques.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur entend la réponse de la commune. Toutefois, cette parcelle, classé en U au PLU en vigueur, constitue un redent dans le zonage et s'inscrit dans l'enveloppe urbaine. Aussi, il propose à la commune de reconsidérer son zonage au projet de PLU révisé.

**33 – Mme THIOLIERE Bassila**

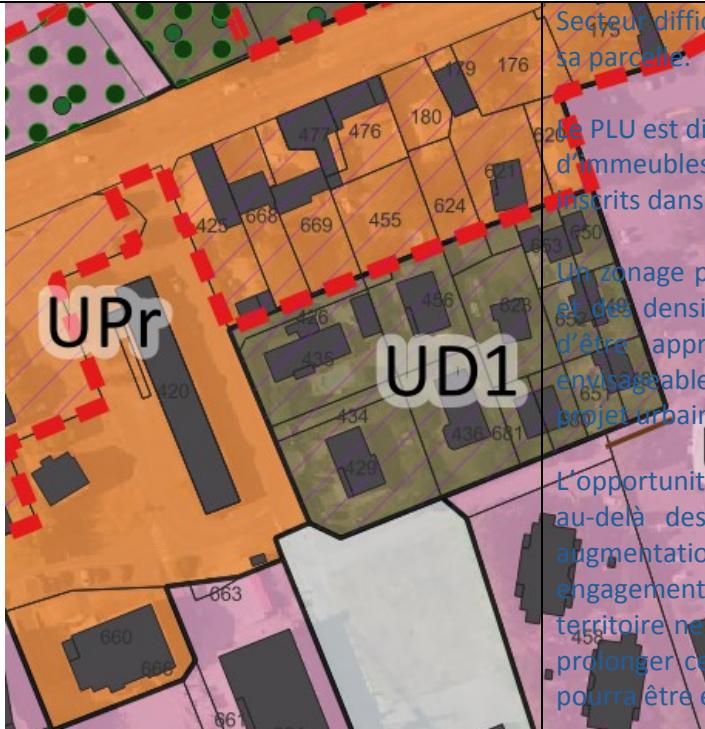
**42 - Idem**

Indique la présence d'un secteur constructible pour des immeubles en bord de la route de Genève (zone UD1).

Etait en zone constructible pour des immeubles, et avait été contactée par des promoteurs, et en zone pavillonnaire au futur PLU.

S'inquiète d'être entourée d'immeubles avec un risque de dévalorisation pour des maisons récentes. Elle estime qu'il serait plus logique que cette zone soit classée en zone constructible pour des immeubles.

Envisage de déposer une observation écrite sur le registre papier avec les propriétaires voisins qu'elle envisage de contacter.



<p>pouvoir bénéficier de dérogations au niveau du stationnement.</p> <p>. Concernant l'OAP 2 : propose de passer à R+3 + attique afin d'harmoniser les volumes avec les autres OAP de la route de Genève.</p> <p>Par ailleurs, il serait nécessaire de préciser l'orientation sur les logements sociaux « Respecter un minimum de 35 % de logements sociaux dont 10 % maximum en accession » en remplaçant la phrase par « 35 % de logements sociaux dont 25% minimum en logements locatifs sociaux ».</p> <p>Mr Rode envisage de faire une observation écrite.</p>		<p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Cette réponse ne semble pas s'appliquer à cette observation, mais à l'observation n°27 traitée plus haut.</p> <p>. Concernant des dérogations aux règles de stationnement sur le site de l'OAP n°1 située à moins de 500 m de la gare, le commissaire enquêteur considère que, globalement, le niveau de desserte en transports en commun ne justifie pas de diminuer ces règles.</p> <p>. Les autres points ont été traités par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- concernant l'augmentation des hauteurs sur l'OAP n°2 (obs n°9), le commissaire enquêteur souligne l'accentuation prévisible des nuisances mises en évidence dans les observations précédentes avec un niveau de plus. Il estime souhaitable de conserver l'option d'une diminution des hauteurs entre l'intersection de la route de Genève avec l'avenue de la gare et la partie est de la route de Genève, présentant des hauteurs plus faibles.</li> <li>- concernant les obligations de logements sociaux (obs n°26), le commissaire enquêteur précise qu'il s'agit seulement de réécrire les règles de logements sociaux pour les rendre plus claires, entre les logements locatifs sociaux et les autres types de logements sociaux.</li> </ul>
<p><b>36 – Mme MADER Odette</b></p> <p>. Secteur en R+2+ attique : demande que les hauteurs soient portées à R+3+attique et stationnement en sous-sol ou R+4 si pas de stationnement en sous-sols</p> <p>. Présence à proximité d'un parking de 8 voitures transformé en jardin, de propriété communale.</p>		<p>Le PLU est dimensionné pour accueillir 400 habitants. La création d'immeubles supplémentaires pourrait déséquilibrer les objectifs inscrits dans le PADD.</p> <p>Un zonage permettant des opérations de renouvellement urbain et des densités plus importantes sur d'autres secteurs, a besoin d'être appréhendé sur de longues périodes. Il n'est pas envisageable, pour l'équilibre du territoire, d'étaler ce type de projet urbain, au risque de</p>

<p>Demande que cet espace soit porteur de surface constructible et reste en parking et entre dans le calcul du projet sur les parcelles précitées.</p> <p>. Garages en sous-sol : collecteur des eaux usées passent devant le quartier des hirondelles et là on n'autorise pas les parkings en sous-sol alors que les propriétés voisines en ont.</p> <p>Avait posé la question à la préfecture qui a répondu (septembre 2022) qu'il n'était pas prévu de révision du PPR. Elle précise que la Semcoda a réalisé un programme avec des parkings en sous-sol.</p> <p>Elle demande, par dérogation, que les parcelles précitées permettent la réalisation de parkings en sous-sol, considérant qu'il s'agit d'un oubli qui ne prend pas en compte des travaux de rétention des eaux réalisés en amont, ou en engageant une révision du PPR.</p> <p>. Par ailleurs, il serait nécessaire de réécrire les règles relatives au logement social, avec 25% minimum en logements locatifs sociaux.</p> <p>.</p> <p>Enfin, il serait nécessaire d'adapter les règles de stationnement à la taille des logements.</p>		<p>fortement déséquilibrer le territoire.</p> <p>L'opportunité de généraliser, ou de poursuivre ce type de projet au-delà des limites proposées par le PLU engendrerai une augmentation de population bien trop importante, mais aussi des engagements en matière d'acquisition foncière que les acteurs du territoire ne peuvent assumer d'un seul tenant. L'opportunité de prolonger ce projet au-delà de ses limites actuelles, si envisagé, pourra être étudié dans les prochaines décennies.</p> <p>Concernant l'opportunité de modifier le PPRN, il s'agit d'une compétence de l'Etat. Le PLU a pour ordre de suivre ses prérogatives, et non de les contredire.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Cette observation reprend des observations traitées par ailleurs (n°9). Concernant les hauteurs, le commissaire enquêteur souligne l'accentuation prévisible des nuisances mises en évidence dans les observations précédentes avec un niveau de plus. Il estime souhaitable de conserver l'option d'une diminution des hauteurs entre l'intersection de la route de Genève avec l'avenue de la gare et la partie est de la route de Genève, présentant des hauteurs plus faibles.</p> <p>. Concernant les règles de stationnement, ceci rejoint l'observation n°26 (du même auteur). Le commissaire enquêteur considère que les règles de stationnement pourraient être ajustées en fonction de la typologie des logements pour en favoriser la diversité, en diminuant les règles pour les logements de petite taille.</p>
<p><b>37 – Mme SOLER Jeannine</b></p> <p>Problème d'égout. Mme Soler est au bout du parc des Brotteaux (lotissement) avec des</p>		<p>Ces éléments ne relèvent pas du PLU</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b></p>

<p>débordements dans sa salle de bains, puis dans le jardin. La mairie avait proposé de faire des travaux sous réserve du branchement d'autres projets non raccordés au réseau collectif (par la création de servitudes) et ces personnes ont refusé et maintiennent leur position tant que des réparations ne sont pas faites pour éliminer les odeurs.</p> <p>Demandent à ce que la pompe de relevage soit réparée ou remplacée, au milieu du lotissement, ainsi que l'affaissement de l'égout (en face du n°49) qui produit des débordements.</p>		<p><b>Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune et invite les propriétaires à se rapprocher de la collectivité.</b></p>
<p><b>40 - Mme VANNIERE Martine</b></p> <p>Parcelles AD 0228 et O229. 1200 m<sup>2</sup> : En zone UPr, sur le secteur en R+3 + attique, demande que ce soit diminué à R+2. Demande si elle peut vendre au cas où, une partie ou la totalité pour construire sur le terrain non bâti. Le commissaire enquêteur lui a indiqué que oui. Concernant les limites séparatives de 4m jugées faibles, s'inquiète sur le risque de dévalorisation des maisons et s'oppose à une urbanisation à outrance, avec le manque de places de parkings.</p>		<p>Un zonage permettant des opérations de renouvellement urbain et des densités plus importantes sur d'autres secteurs, a besoin d'être appréhendé sur de longues périodes. Il n'est pas envisageable, pour l'équilibre du territoire, d'étaler ce type de projet urbain, au risque de fortement déséquilibrer le territoire.</p> <p>L'opportunité de généraliser, ou de poursuivre ce type de projet au-delà des limites proposées par le PLU engendrerai une augmentation de population bien trop importante, mais aussi des engagements en matière d'acquisition foncière que les acteurs du territoire ne peuvent assumer d'un seul tenant. L'opportunité de prolonger ce projet au-delà de ses limites actuelles, si envisagé, pourra être étudié dans les prochaines décennies.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b>  <b>Cette réponse ne semble pas s'appliquer à cette observation, mais aux observations n°1, 6, 28 traités par ailleurs. Le commissaire enquêteur pense qu'il s'agit de la réponse suivante (formulée en réponse aux observations par thèmes) : Il invite la commune à prendre des dispositions pour ménager des</b></p>

		<p style="color: red;">transitions afin d'atténuer les effets de rupture : maintien des arbres existants et plantations et écrans végétaux en limites, distances des constructions en limites séparatives plus importantes (<math>L=H/3</math> ou <math>H/3</math>), à défaut de diminuer les hauteurs qui pourraient mettre en cause la faisabilité des opérations de renouvellement urbain.</p>
<b>41 – Mme CHAKAMIAN Jannine</b>	<p>OAP1 (gare), parcelles AE 40, AE583 et AE 556 et 555. En zone UPr et AE 556 et 555 en zone UD1. En zone UPr, sur le secteur en R+3 + attique, demande que ce soit diminué à R+2.</p> <p>. Demande si elle peut conserver sa maison (UPr) ou la vendre à un particulier. Le commissaire enquêteur lui a indiqué que oui.</p> <p>. Concernant les limites séparatives de 4m jugées faibles, s'inquiète sur le risque de dévalorisation des maisons et s'oppose à une urbanisation à outrance, avec le manque de places de parkings.</p>	 <p>Un zonage permettant des opérations de renouvellement urbain et des densités plus importantes sur d'autres secteurs, a besoin d'être appréhendé sur de longues périodes. Il n'est pas envisageable, pour l'équilibre du territoire, d'étaler ce type de projet urbain, au risque de fortement déséquilibrer le territoire.</p> <p>L'opportunité de généraliser, ou de poursuivre ce type de projet au-delà des limites proposées par le PLU engendrerai une augmentation de population bien trop importante, mais aussi des engagements en matière d'acquisition foncière que les acteurs du territoire ne peuvent assumer d'un seul tenant. L'opportunité de prolonger ce projet au-delà de ses limites actuelles, si envisagé, pourra être étudié dans les prochaines décennies.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur (Idem) :</b></p> <p>Cette réponse ne semble pas s'appliquer à cette observation, mais aux observations n°1, 6, 28 traités par ailleurs. Le commissaire enquêteur pense qu'il s'agit de la réponse suivante (formulée en réponse aux observations par thèmes) : Il invite la commune à prendre des dispositions pour ménager des transitions afin d'atténuer les effets de rupture : maintien des arbres existants et plantations et écrans végétaux en limites, distances des constructions en limites séparatives plus importantes (<math>L=H/3</math> ou <math>H/3</math>), à défaut de diminuer les hauteurs qui pourraient mettre en cause la faisabilité des opérations de renouvellement urbain</p>

### **3-4-3-Les observations sur le projet de révision de zonage d'assainissement et des eaux pluviales**

. **zonage d'assainissement** : Aucune observation déposée.

. **zonage des eaux pluviales** : Une observation sur le portant sur une rectification d'informations (n°7).

Réponse de la commune : (Pas de commentaires)

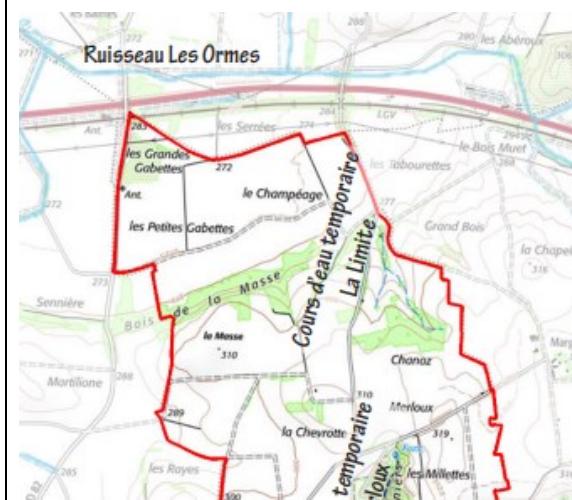
Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur invite la commune à procéder à la rectification.

## 4- Analyse des avis des personnes publiques, réponses du maître d'ouvrage et appréciation du commissaire enquêteur

Personne Publique Associée	Avis formulé / Remarques	Réponses de la commune et appréciation du commissaire enquêteur
CDPENAF	<u>Courrier en date du 22 mai 2025 – Avis favorable</u>	
ETAT	<u>Courrier en date du 25 Juin 2025 – Avis favorable</u>	
	<p><b>Logements aidés :</b>            Les dispositions du PLU devraient permettre de maintenir le taux de LLS. Pour autant, nous vous invitons à un suivi minutieux du parc de logements locatifs sociaux afin de garantir le maintien de ce taux. En fonction de son évolution, la commune prendra les mesures nécessaires pour augmenter le volume de LLS en adaptant les dispositions du PLU</p>	<p>Bien que le zonage impose, via l'édification d'un Secteur de Mixité Sociale à hauteur de 35% de la production sur le secteur du Pré André, il pourra être rappelé spécifiquement ladite règle dans l'OAP dédiée.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune.</p>
	<p><b>Zones 2AU :</b>            Le PLU propose 4 zones 2AU. Les conditions d'urbanisation de ces zones d'ici 10 ans sont très hypothétiques et un affichage de ces 4 zones simultanément semble prématuré. Un reclassement d'une ou deux d'entre elles doit être envisagé.</p>	<p>L'expectative d'un reclassement de certaines parcelles fera l'objet d'un débat spécifique lors de la réunion du 27 novembre 2025. L'articulation entre la fonctionnalité du territoire et celle des obligations de modération de consommation d'espaces générée par la Loi Climat et Résilience, nécessitera des arbitrages composés en synergie et en collaboration avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées.</p>

	<p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le commissaire fait remarquer que le PLU devra décliner les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols définis par le SRADDET, après la modification engagée, puis le SCoT, après la révision engagée, à la première révision ou modification et au plus tard au 22/2/2028. A défaut, le PLU devra intégrer des objectifs de réduction de consommation d'ENAF avant le 22/8/2031. Ainsi, une évolution du PLU devrait vraisemblablement intervenir avant 2035 pour intégrer ces objectifs.</p> <p>A cette occasion, le zonage de ces secteurs en 2AU pourrait être reconstruit au vu de ces objectifs précis. Néanmoins, si la commune opte dès à présent pour un déclassement d'une ou deux de ces zones 2AU, compte tenu de l'analyse des observations du public relative au Mas Rolland, ce déclassement ne pourrait logiquement porter que sur les zones 2AU que sont le Prés des Andrés ou Bêche-Fève, sachant que celles-ci n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation et n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives depuis 9 ans.</p> <p>La zone du Pré des Andrés jouxte des tissus bâtis et notamment des équipements et présente un caractère structurant, avec une OAP mentionnant un espace vert en « extension » du parc de la Sathonette, pour lequel un emplacement réservé serait à ajouter. Il y aurait donc lieu de préférer un déclassement en zone agricole des deux zones de Bêche-Fève correspondant à leur usage actuel, celles-ci étant dans la même situation. A défaut, il pourrait être envisagé de préciser dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation que ces deux zones pourront être ouvertes à l'urbanisation dans un deuxième temps, après celle du Pré Andrés.</p>
--	--

	<p><b>Zone UX1 :</b> Une partie de la zone au Nord de l'entreprise STEEP Plastique est actuellement inoccupée sur environ 1.5 hectares. Les extensions envisagées de cette zone d'activités sur des surfaces conséquentes nécessitent un classement en zone 1AU, avec une couverture par une OAP. Cet outil donnera des garanties en réponse aux enjeux d'optimisation du foncier et de densité des opérations.</p>	<p>Il sera possible de mettre en place une OAP légère ainsi qu'un classement du site en zone 1AUX.</p>  <p>Néanmoins, il est important de se rapprocher des services de l'intercommunalité. En effet, la zone d'activité et son aménagement relèvent de sa compétence. Si une OAP devait être édifiée à cet emplacement, elle devra tenir compte de l'étude réalisée par la CCMP sur l'ensemble de la zone, et peut être faire l'objet d'une mise en cohérence avec l'OAP existante pour la « Porte de la Dombes ». Ces éléments seront notamment validés lors de la réunion du 27 novembre 2025, en présence de l'intercommunalité.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse de la commune</p>
;	<p><b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :</b> Le PADD doit comporter des objectifs chiffrés</p>	<p>L'intégration de ces chiffres sera réalisé dans le PADD.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire</p>

		enquêteur confirme ce point qui sera repris dans son avis (réserve).
	<p><b>Zones humides :</b>  Le cours d'eau temporaire « La Limite » pourtant évoqué en pages 8 et du diagnostic paysager n'est pas repris. Il fait partie des continuités départementales de zones humides pouvant être renforcées, participant aux continuités écologiques connectées au réservoir de biodiversité de la Dombes.</p>	<p>Cet espace pourra être identifié comme zone humide à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur confirme l'opportunité de procéder à ce classement</p> 
	<p><b>Zones humides bis :</b>  L'EIE n'évoque pas de fonctionnalités de zones humides sur le plateau. L'espace perméable relais linéaire constitué par le ruisseau des Ormes, identifié au SRADDET s'inscrit dans les continuités éco paysagères. Des compléments sont attendus sur les connaissances locales de ces milieux et les mesures permettant d'éviter et réduire les atteintes éventuelles à leurs fonctionnalités à l'occasion du PLU.</p>	<p>Ces éléments seront précisés par l'environnementaliste.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse de la commune.</p>
	<p><b>Protections paysagères :</b>  Une partie des boisements de la Cotière, comme continuité forestière</p>	<p>Certains abords du canal de Miribel ne sont pas identifiés au titre du L.151-23 du CU, car il y a des lignes haute tension et</p>

	<p>incluse dans la zone Np n'est pas identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. C'est également le cas pour une partie de la ripisylve du canal.</p>	<p><a href="#">des canalisations de gaz en certains points.</a></p> <p>Une discussion sur le bien-fondé de classer les boisements de Cotière au titre de ce même article sera à discuter avec les Personnes Publiques associées. Néanmoins, le classement en zone Np (et non en zone N) semble suffisant.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune.</p>
	<p><b>Rapport de présentation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Page 12 : la carte des intercommunalités est obsolète</li> <li>- Page 15 : il manque le dernier historique du SCOT BUCOPA</li> <li>- Le PLU fait référence à la DTA de l'Aire métropolitaine lyonnaise. La présentation de la prise en compte de la DTA serait plus pertinente que la liste des objectifs en eux même</li> <li>- Le Rapport doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicule hybrides, motorisés, électriques, vélos.</li> </ul>	<p><a href="#">Ces éléments seront précisés</a></p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments en précisant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. le SCoT a été mis en révision le 2 avril 2024 ;</li> <li>. selon l'avis de l'Etat, la DTA n'est plus opposable aux documents d'urbanisme locaux ;</li> <li>. l'inventaire des capacités de stationnement doit être complété.</li> </ul>
	<p><b>OAP :</b> Les croquis seront complétés par l'échelle, la superficie du terrain d'assiette et la densité de l'opération. Sur le volet construction : il est indiqué que l'ensemble des opérations devront s'inscrire dans une démarche de développement durables avec une réflexion sur la récupération des eaux pluviales, et la mise en place de panneaux solaires sur les toitures. Une réflexion sur le thermique et les modes de chauffage serait le bienvenu ». Ces bonnes intentions ne se retrouvent pas déclinées concrètement.</p>	<p><a href="#">Il sera possible d'ajouter des noues dans les OAP et des principes d'aménagement permettant de drainer les eaux de pluie, les valoriser.</a></p> <p><a href="#">Ou encore d'imposer la pose de toiture photovoltaïque sur les attiques des constructions nouvelles.</a></p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments de réponse de la commune.</p>
	<p><b>Règlement :</b> Aléa retrait gonflement des argiles : la commune est en aléa faible et moyen. Les terrains situés en zone d'exposition moyenne ou forte font l'objet d'obligation d'études géotechniques de conception ou de techniques particulières de construction depuis le 1er octobre 2020</p>	<p><a href="#">Ces éléments seront ajoutés dans les en tête de chaque zone</a></p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune.</p>

	(Article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018). Risque sismique : la commune est en aléa faible 2/5. Pour les constructions neuves et certains bâtiments existants faisant l'objet de travaux importants, des niveaux de protection sont requis. Les règles parasismiques, depuis le 1er mai 2011, sont celles définies par les normes NF-EN 1998, dites règles Eurocode 8	
	Les exhaussements et affouillements devraient être autorisés pour favoriser les équipements de chauffage par géothermie lorsqu'ils sont autorisés dans la zone.	<p>Ces aménagements sont interdits dans de nombreuses zones en raison de la présence de risques naturels sur la commune. Il sera discuté lors de la réunion du 27 novembre prochain de l'opportunité d'indiquer que les affouillement sont autorisés dans la limite des règles instaurées par le PPRI.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</p>
	Les articles 5 indiquent systématiquement « Non réglementé ». Il conviendrait d'être plus déterminé pour favoriser la qualité des constructions tels que l'autorisation sans condition de l'isolation par l'extérieur, le recours prioritaire aux matériaux bio sourcés, les principes de construction bioclimatique, les ouvrant orientés pour améliorer le confort d'été.	<p>Ces éléments relèvent du code de la construction et de l'habitat (RE2020). Certaines mentions pourront être ajoutées dans le règlement en cette faveur néanmoins le PLU est surtout régi par le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune en indiquant néanmoins qu'une formulation générale dans le PLU pourrait inciter à la prise en compte de ces éléments.</p>
	Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageable, selon l'article L.151-22 du CU.	<p>Le règlement écrit propose déjà des coefficient de pleine terre dans la plupart des zones urbanisées. Il n'est pas nécessaire d'ajouter des contraintes supplémentaires au risque de nuire à tout projet.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire précise qu'en dehors des espaces verts en pleine terre comme cela est mentionné dans le règlement, le règlement</p>

		recommande des surfaces perméables pour la desserte interne. Ceci pourrait être complété par un pourcentage global d'espace perméables incluant les espaces verts en pleine terre, voire un coefficient de biotope de surface.
	<b>Zonage :</b> Les périmètres de protection des captages sont peu visibles	La représentation graphique sera rendue plus facilement lisible.  Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune
	<b>Servitudes</b> : des éléments à supprimer, à préciser, à revoir	Ces éléments seront repris  Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune
	<b>Assainissement</b> : deux habitations, pourtant classées en zone d'assainissement collectif ne sont pas raccordées.	Ces éléments relèvent du Schéma Directeur d'Assainissement mais seront débattus par l'autorité compétence en la matière.  Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune et indique que ce point est précisé dans le zonage d'assainissement.
	<b>Eaux pluviales</b> : rappeler l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation des eaux impropre à la consommation humaine.	OK  Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune
	<b>Annexes autres</b> : La commune possède sa propre réglementation des boisements. Ces éléments sont à ajouter.	La commune confirme l'absence d'un règlement de boisement. Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune
<b>SCOT Bucopa</b>	<b>Courrier en date du 24 Juin 2025 – Avis favorable sous réserve</b>	
	<b>Ressource en eau potable</b> : l'évaluation environnementale pointe sur l'un des trois puits de captage, une forte pollution chronique en pesticide mais qui n'est pas abordée dans la partie justification des choix. Il est nécessaire d'apporter des précisions quant à l'utilisation	Les annexes sanitaires dans la justification seront mises à jour en conséquence. Voir le commentaire de la CCMP sur ce sujet. Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur invite la commune à procéder à cette mise à jour.

	de cette source dans la consommation d'eau potable.	
	Une erreur matérielle s'est glissée dans l'OAP n°1 concernant le nombre de logements à réaliser qui semble supérieur à celui indiqué sur les cartes	<p>Le chiffre sera réaligné conformément aux ambitions de la commune, et au contenu chiffré du PADD en la matière.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur invite la commune à procéder à cette rectification.</p>
	Les cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisées par le BUCOPA avec le CAUE devraient être annexés au règlement du PLU	<p>Ladite fiche de recommandation sera ajoutée dans les annexes du règlement écrit</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</p>
	En matière d'intégration architecturale des dispositifs ENR, le règlement pourrait s'inspirer de la fiche de recommandation ?	<p>Le cahier de recommandations sera annexé au règlement.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</p>
	<b>Transport et mobilité :</b> Le projet de PLU pourrait porter une réflexion globale sur maillage mode doux. De même, une OAP thématique sur ce sujet paraît pertinente	<p>Il est possible de réaliser une OAP thématique mobilités néanmoins le profil du territoire rend difficile l'établissement de maillages modes doux réellement efficient sur la commune, notamment entre la partie haute et la partie basse. Par ailleurs, l'intercommunalité est en train de réaliser son schéma des mobilités. Le PLU pourra faire l'objet d'une modification, si besoin.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur confirme l'intérêt de faire évoluer le PLU après la réalisation du schéma des mobilités</p>
<u>Conseil Départemental de l'Ain</u>	<b>Courrier en date du 26 Juin 2025 – Avis favorable sous réserve</b>	
	<b>OAP 1 – cœur de ville et quartier gare</b> : le stationnement est prévu à raison de deux places par logement, mais aucune place n'est allouée aux commerces en rez-de-chaussée, ce qui constitue un point à corriger.	<p>Il pourra être précisé que le recul de 5m devra être respecté pour les accès depuis la RD.</p> <p>Et maintenir la traduction réglementaire en vigueur dans le PLU arrêté, à savoir : 2 places de stationnement par logement</p>

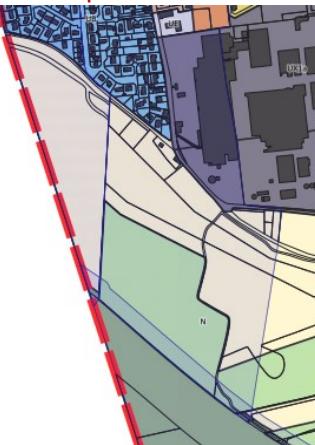
	Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD1084. Les accès existants notamment ceux situés à proximité des carrefours à feu, ne pourront pas être maintenus compte tenu du changement de destination. Le trafic généré pourrait perturber le fonctionnement du carrefour. Pour les accès conservés, un recul minimum de 5 mètres devra être exigé.	et des quantités proportionnelles aux besoins pour les commerces.  Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune
	<b>OAP 2 – Route de Genève :</b> remarques similaires.	La rue des Hirondelles dessert déjà un grand nombre de logements et dispose déjà d'un feu tricolore.  Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune
	<b>OAP 3 – Le Pré André :</b> Bien qu'elle ne soit pas implantée directement sur la RD, cette opération générera un report des circulations vers cet axe déjà saturé.	Idem, le croisement de la Rue des Ecoles dispose déjà d'un feu tricolore.  Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune
	L'ENS correspondant à la zone Natura2000 n'est pas mentionnée dans les documents réglementaires. Son intégration serait opportune.	Il pourra être fait mention de cette protection dans l'OAP TVB  Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune mais considère que ceci devrait figurer également dans le règlement.
	L'article relatif aux clôtures dans les zones naturelles ne s'applique actuellement qu'à la zone Ns. Il serait utile de la faire appliquer à toutes les zones, y compris dans les zones U et AU.	Le règlement des zones A et N reprennent la loi du 2 février 2023 sur l'engrillagement des espaces naturels. L'OAP TVB les encadre également sur l'ensemble du territoire communal, y compris en zones urbaines.  Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune
	Le DOCOB du site NATURA 2000 est en cours de révision. De même, un PENAP est en cours de réflexion.	Le PLU ne s'inscrit pas en incompatibilité avec ces protections. Si nécessaire, le PLU pourra être adapté en conséquence.  Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune
<b>Chambre d'Agriculture de l'Ain</b>	<u>Courrier en date du 10 Juin 2025 – Avis favorable</u>	

	<b>OAP :</b> Bien renseigner la densité minimale dans le cahier d'OAP afin d'encadrer le développement urbain dans les secteurs concernés	<b>Une densité minimale sera appliquée pour chaque OAP.</b> <b>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</b>
	<b>OAP 3 – Secteur du Pré André :</b> mettre en cohérence le secteur signalé en phase 1 et en phase 2.	<b>La rectification sera réalisée</b> <b>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</b>
	<b>Zonage :</b> identifier les bâtiments agricoles en activité	<b>Si ces activités ne génèrent pas de périmètre de réciprocité, il n'est pas utile d'alourdir des plans déjà suffisamment fournis.</b> <b>D'autant plus si leur repérage n'est pas suivi de traduction réglementaire.</b> <b>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune</b>
	<b>Règlement A et N :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Tout local accessoire à usage de logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :</i></li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">- être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite maximale de 2 logements par exploitation ;</p> <p style="margin-left: 20px;">Nous vous demandons de reformuler le paragraphe afin d'y inclure que tout logement lié à une exploitation agricole doit justifier <u>la nécessité d'une présence rapprochée et permanente</u> sur l'exploitation, en raison notamment de la notion de soins constants (cf. CE, 18 juillet 2011, n°323479).</p>	<b>Ces éléments seront repris</b> <b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> <b>Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</b>

	<p><u>Extensions des bâtiments d'habitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant</li> <li>• Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup></li> <li>• Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Annexes des bâtiments d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m</li> <li>• Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup></li> <li>• Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit</li> </ul>	<p>La doctrine de la CDPENAF de l'Ain pourra être reprise à la lettre. Néanmoins le règlement dans sa version arrêtée a reçu un avis favorable de la CDPENAF de l'AIN. La différence réglementaire n'est donc pas perçue comme déséquilibrée.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b></p> <p><b>Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune</b></p>
	<p><u>4. Article A.4. Volumétrie et implantation des constructions</u></p> <p><u>A.4.1. Hauteur maximale.</u> Nous demandons que la hauteur maximale des exploitations agricoles et des locaux techniques soit fixée à 15 mètres, sauf en cas de besoins fonctionnels spécifiques dûment justifiés (ex. : silo)</p>	<p>Le règlement sera adapté en conséquence</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b></p> <p><b>Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</b></p>
<b>Chambre des Commerces et de l'Industrie</b>	<b>Courrier en date du 19 Juin 2025 – Avis favorable</b>	
	<p>Il conviendra de prévoir les places de stationnement nécessaires pour desservir les commerces le long de la RD1084, tels que des places de stationnement minute. Et des places de stationnement aux abords de la gare</p>	<p>Il est envisagé de maintenir la traduction réglementaire en vigueur dans le PLU arrêté, à savoir : 2 places de stationnement par logement et des quantités proportionnelles aux besoins pour les commerces</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune</p>

	<p>Les espaces d'activités existants doivent répondre en priorité aux besoins spécifiques des activités industrielles (infrastructures de transports, foncier...) qui ne pourraient être satisfaisants ailleurs.</p> <p>Dans la zone UX du PLU, l'accueil d'activités industrielles (ou d'entrepôts) ne doit pas être conditionné à l'absence de nuisances pour le voisinage, notamment esthétique. Car ces espaces sont destinés par définition à recevoir des activités susceptibles de générer des nuisances, dans le respect de la réglementation.</p> <p>Le PLU doit aussi rendre possible l'extension des entreprises industrielles, avec un règlement de PLU permettant la densification.</p>	<p>Il est envisagé de reprendre le règlement et indiquer que les espaces extérieurs de stockage devront faire l'objet d'une insertion paysagère, y compris si non visible depuis l'espace public.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune et précise que des écrans, notamment végétaux, pourraient être imposés dans ce sens.</p>
CCMP	<b>Courrier en date du 7 Juillet 2025 – Avis favorable</b>	
	<b>Plan de zonage</b> : le périmètre du champs captant n'est pas visible	<p>La prescription sera rendu plus lisible dans le plan des prescriptions graphiques</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</p>
	<b>Plan des prescriptions :</b> Les fonds de jardins sont peu lisibles – il serait utile d'ajouter des surfaces	<p>Aucune mention complémentaire ne sera réalisée, au risque d'alourdir le PLU. Cependant, les couleurs entre espaces de parc et espace de jardin seront plus différenciées.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune</p>
	Les limites des OAP sont peu lisibles	<p>Les limites d'OAP ne coupent pas de parcellaire, néanmoins la représentation graphique sera reprise pour les rendre plus facilement lisibles.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</p>
	Le plan des servitudes sera-t-il mis à jour ?	<p>Le plan des SUP n'est plus une pièce obligatoire.</p> <p><b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune. Néanmoins, il serait utile de les faire figurer dans les annexes du PLU.</p>

	<p><b><u>Sur le document « Justification » :</u></b></p> <p>Page 29 : il convient d'écrire « été » au lieu de « état » dans titre F orientation 5</p> <p>Page 85 concernant les clôtures : indiquer que le PPRN interdit les murs et que dans ce cas, le PPRN prévaut</p> <p>Page 102 : il est indiqué <b>5 orientations spécifiques dans l'OAP thématique : il n'en existe que 4.</b></p>	<p>Ces éléments seront corrigés</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</p>
	Erreur de numérotation dans la liste des OAP	<p>Ok</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</p>
	Il est demandé de supprimer la variante 2 de l'OAP intercommunale et d'ajouter un élément d'introduction	<p>OK</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune et confirme l'utilité d'une introduction en précisant bien ce qui relève des orientations par rapport à la présentation du contexte et des intentions générales.</p>
	Ensemble de modifications souhaitées dans le règlement et concernant l'eau potable / assainissement	<p>Ces éléments seront pris en compte. Un point spécifique sera réalisé entre la commune et la CCPM sur ces éléments. Car plusieurs d'entre eux ne semblent pas pertinents.</p> <p>Discussion à avoir sur l'état du réseau d'eau potable de la commune.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</p>
<b>Chambre des métiers et de l'artisanat</b>	<b><u>Courrier en date du 15 Avril 2025 – Avis favorable</u></b>	
<b>ARS</b>	<b><u>Courrier en date du 23 Juin 2025</u></b>	
	Certains secteurs et certaines zones sont localisées dans les PPE des Puits de Four à Chaux. Les prescriptions de la DUP devraient être reprises dans le règlement : comme l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement	<p>L'obligation de raccordement au réseau d'assainissement est déjà mis en place, avec ou sans DUP. Les autres obligations sont des interdictions liées au rejet d'hydrocarbures, qui sont des règles de bon fond à ne pas reproduire partout, y compris en dehors de la DUP.</p>

		<p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune</p>
	<p>Le sud de la zone située dans l'emprise de la DUP doit être inscrite en zone ND et non en A.</p>	<p>Il est possible de reclasser le secteur en zone N</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</p> 
	<p>Les estimations futures en consommation en eau potable pourraient inclure les communes voisines approvisionnées par les même sources</p>	<p>Il est difficile de réaliser cette estimation en dehors de la réalisation d'une étude plus poussée. En effet, chaque commune dispose de ses propres ambitions de développement, ses documents d'urbanisme et ses données de consommations qui lui sont propres. Nous nous sommes adonnés à l'exercice dans les limites des données à notre disposition.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune</p>
	<p>Demande de clarification sur le schéma directeur d'assainissement : notamment à propos des constructions en ANC qui devraient s'inscrire en zone d'assainissement collectif</p>	<p>Ces demandes concernent le schéma directeur d'assainissement. Le PLU annexera le dossier modifié.</p> <p>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</p>

	Les OAP 1 et 2 sont sujettes aux nuisances sonores, celles de la voie ferrée et celle de la D. Il conviendrait d'éloigner les constructions pour que les résidents puissent bénéficier d'extérieures sans subir les bruits et nuisances.	<b>Les règles d'insonorisation devront être respectées. A ce titre, l'arrêté départemental sur les voies bruyantes sera annexé au PLU</b> <b>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune</b>
<b>NATRAN</b>	<b>Courrier en date du 27 Juin 2025</b>	
	Plan de zonage : la SUP1 doit apparaître sur le plan de zonage	<b>La bande SUP1 est visible sur le plan de zonage</b> <b>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</b>
	Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.	<b>Des zones NL ont été instituées dans les secteurs les plus tendus, en dehors du secteur de la « Porte des Dombes », qui fait l'objet d'une OAP. Au sein de cette dernière, la bande de servitudes est prise en compte.</b> <b>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune</b>
	Les emplacements réservés n° 11, 12 et 13 sont traversés et impactés par la canalisation DN 300. Ils devront être validés technique au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.	<b>L'intercommunalité se rapprochera de Natran en temps voulu.</b> <b>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune</b>
	La représentation des SUP doit être matérialisée sur un plan	<b>Le PLU des SUP n'est plus obligatoire.</b> <b>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune.</b> Néanmoins, il serait utile de les faire figurer dans les annexes du PLU.
<b>DYNACITE</b>	<b>Courrier en date du 9 Juillet 2025</b>	
	Nous attirons votre attention sur le nombre de stationnement véhiculé demandé à savoir 2 places par logement. Les règles de stationnement pourraient être assouplies sur ce secteur.	<b>Il est possible de maintenir la traduction réglementaire en vigueur dans le PLU arrêté, à savoir : 2 places de stationnement par logement et des quantités proportionnelles aux besoins pour les commerces</b> <b>Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note et partage la réponse de la commune.</b>

Fait à Lyon le 4 novembre 2025

Le commissaire enquêteur

Alain Avitable

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alain Avitable". The signature is fluid and cursive, with a large, stylized 'A' at the beginning.

## **Annexes (document séparé)**

- . Justificatifs de publication :**
  - . Le Progrès : 4/8 et 2/9/2025
  - . La Voix de l'Ain : 15/8 et 5/9/2025
- . Certificat d'affichage de l'avis d'enquête**
- . Constatation d'affichage**
- . Procès-verbal de synthèse remis le 8 octobre 2025**
- . Mémoire en réponse de Monsieur le Maire transmis le 23 octobre 2015**
- . Registre d'enquête papier**
- . Registre d'enquête dématérialisé avec pièces jointes.**