

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

**Annexes au rapport du commissaire  
enquêteur**

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

## **Annexes**

- . 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.**

de Lyon

: Bernard et  
tent les coulisses  
du jeu de M6



ais lors d'une épreuve du  
Photo Guillaume Mirand/M6

et découverte», c'est avec ces  
ard, 68 ans, originaire de Cra-  
xpérience lors du tournage de  
du groupe M6: 99 à battre. Le  
a diffusé le 7 août prochain en  
soirée, le principe est simple:  
ont dans une série d'épreu-  
f, ne jamais finir en dernière  
dans l'aventure.

out le monde  
ut gagner»

l'adresse, de logique, de mé-  
e culture générale ou encore  
a diversité des épreuves ne fa-  
ni le plus malin. «Tout le mon-  
elon Brice, 36 ans, seul Lyon-  
a chance pour décrocher les  
gagnant. «Au départ, il y a tel-  
on n'est pas forcément le plus

ce n'est pas tant que tous les  
e chance de gagner mais que  
t perdre facilement». Enlever  
hemise à une main, éteindre  
n un seul souffle, pédaler sur  
ement possible, un seul faux  
rète. S'il n'a pas pu nous dévoil-  
final, Bernard est sûr d'une  
ois, je vole l'expression de mes  
kiffé!»  
ne (magicien et animateur télé)  
enceuse sport) qui présentent  
toine a fait du Eric Antoine, il  
nt», indique Brice au Progrès.  
as Juju Fitcats, elle avait le rôle  
ce et interviewait les partici-  
s, ils étaient complémentaires  
e Brice.

ai failli lâcher  
ne larme».

15 arbitres dont Gilles Veissière  
international de football, ont en-  
endant douze jours. Brice a très  
avec un petit groupe de partici-  
onné l'objectif d'aller le plus

## AVIS

Enquêtes publiques



COMMUNE DE  
SAINT-AURICE-DE-  
BEYNOST

Avis d'enquête publique

Enquête publique portant sur le projet de  
Révision du zonage d'assainissement et des  
eaux pluviales

Par arrêté n° U-2025-004 du 30 juillet 2025, le Maire de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales.

La personne responsable de la révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales est la commune de Saint-Maurice-de-Beynost représentée par son maire, M. Pierre GOUBET dont le siège administratif est situé 1 Avenue du Mas Rolland, 01700 SAINT-AURICE-DE-BEYNOST.

A l'issue de l'enquête publique, la révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales sera approuvée par délibérations du conseil municipal et du conseil communautaire, 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 associées et consultées.

A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné M. AVITABILE en qualité de commissaire enquêteur, et M. PICHON en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera en mairie de SAINT-AURICE-DE-BEYNOST, 1 Avenue du Mas Rolland, 01700 SAINT-AURICE-DE-BEYNOST du 1ER Septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> et en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost selon les dates indiquées ci-dessous:

- \* Jeudi 4 septembre 2025 de 16h30 à 18h30
- \* Mercredi 17 septembre de 10h à 12h
- \* Lundi 22 septembre de 16h30 à 17h30
- \* Vendredi 3 octobre 2025 de 10h à 12h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et signer éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions :

\* Par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Saint Maurice de Beynost - 1 Avenue du Mas Rolland - 01700 Saint Maurice de Beynost

\* Sur le registre unique d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;

\* Par voie électronique, sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> qui permet la transmission d'observations électroniques ;

\* Par email, à l'adresse [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales des avis émis sur la procédure par les personnes associées ou consultées et de la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de SAINT MAURICE DE BEYNOST et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Dès la publication de l'arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au maire et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

A SAINT MAURICE DE BEYNOST,  
Le Maire,  
Pierre Goubet

467734200



COMMUNE DE  
SAINT-AURICE-DE-  
BEYNOST

Avis d'enquête publique

Enquête publique portant sur le projet de  
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° U-2025-003 du 30 juillet 2025, le Maire de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU).

La personne responsable de la révision générale du PLU est la commune de Saint-Maurice-de-Beynost représentée par son maire, M. Pierre GOUBET dont le siège administratif est situé 1 Avenue du Mas Rolland, 01700 SAINT-AURICE-DE-BEYNOST. A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal pourra approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme 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 associées et consultées.

A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné M. AVITABILE en qualité de commissaire enquêteur, et M. PICHON en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera en mairie de SAINT-AURICE-DE-BEYNOST, 1 Avenue du Mas Rolland, 01700 SAINT-AURICE-DE-BEYNOST du 1ER Septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> et en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost selon les dates indiquées ci-dessous :

- Jeudi 4 septembre 2025 de 16h30 à 18h30
- Mercredi 17 septembre de 10h à 12h
- Lundi 22 septembre de 16h30 à 17h30
- Vendredi 3 octobre 2025 de 10h à 12h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et signer éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions :

Par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Saint Maurice de Beynost - 1 Avenue du Mas Rolland - 01700 Saint Maurice de Beynost

- Sur le registre unique d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;

- Par voie électronique, sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> qui permet la transmission d'observations électroniques ;

- Par email, à l'adresse [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

-Le dossier complet du Plan Local d'urbanisme,  
-L'avis de l'autorité environnementale relatif à l'évaluation environnementale,

-Les avis émis sur la procédure par les personnes associées ou consultées,

-Le bilan de la concertation ;

-La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de SAINT MAURICE DE BEYNOST et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Dès la publication de l'arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au maire et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

LA SAINT MAURICE DE BEYNOST, Le Maire,  
Pierre Goubet

467733300



Marchés publics

Agir en Proximité

avec les acheteurs Publics et Privés



**VIS**

**Administratifs**

**COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DE LA  
DOMBES**

**Concertation préalable  
de l'Urbanisme**  
L.103-7 ET L. 300-2  
de l'Urbanisme

**du Parc d'Activités  
Centre  
bilité du Plan Local  
de la commune de  
ronne et du schema de  
oriale de la Dombes**

**alable et de la participation du**

d'Activités Chalaronne Centre, sur  
se situe sur la commune de  
entrée de ville sud-ouest, sur un  
partementale RD 936 et composé  
ction A n°212 et n°213, d'une  
en continuité de la zone d'activités  
mettra d'accueillir de nouvelles  
on d'emplois, tout en mutualisant  
et en s'insérant dans le maillage

Plan local d'urbanisme (PLU) de la  
Chalaronne ainsi que du Schéma de  
ombes et l'obtention d'un permis  
essais par le projet d'extension  
Centre. Cette procédure fait  
lique préalable.

**Concertation préalable se déroulera du 22  
septembre 2025 à 17H00.** Elle permet  
r le projet d'extension et par les  
uments d'urbanisme de s'informer  
rc d'Activités, ses objectifs et ses  
agées du PLU de la commune de  
SCOT de la Dombes, et d'émettre  
itions sur ce projet qui fera l'objet  
es mises en compatibilités qu'il  
présentées ci-dessous.

**Concertation préalable :**  
compter du 22 septembre à 9H00  
17H00 du dossier de concertation  
mettant au public de prendre  
formuler ses observations ou

de Communes de la Dombes :  
illon-sur-Chalaronne - 04 28 36 12

i au vendredi de 8h30 à 12h30 et

Chalaronne :  
400 Châtillon-sur-Chalaronne - 04

li au jeudi de 9h00 à 12h00 et de  
9h00 à 12h00 et 13h30 à 16h30

u Village - 01990 Relevant - 04 74

i de 14h00 à 18h00, Le mercredi  
de 14h00 à 18h00

-Mise à disposition du dossier de concertation à compter du 22  
septembre à 9H00 jusqu'au 21 novembre 2025 à 17H00 sur le  
site Internet :

\* De la Communauté de Communes de la Dombes :  
www.ccdombes.fr

\* De la commune de Châtillon-sur-Chalaronne :  
www.chatillon-sur-chalaronne.fr

- Les observations et les propositions du public pourront  
également être transmises :

\* A l'adresse email dédiée :

concertation.prelable.projet.extension.PACC@ccdombes.fr

\* ou par courrier à l'adresse Communauté de Communes de la

Dombes - Pôle Aménagement - 100, avenue Foch - 01400

Châtillon-sur-Chalaronne

-Organisation d'une réunion publique pendant la période de  
concertation destinée à présenter le dossier de concertation et  
répondre aux interrogations du public : la date, l'heure et le lieu

de cette réunion seront fixés et communiqués ultérieurement.

467913500

**Enquêtes publiques**



**COMMUNE DE  
SAINT-AURICE-DE-  
BEYNOST**

**Avis d'enquête publique**

**Enquête publique portant sur le projet de  
Révision du zonage d'assainissement et des  
eaux pluviales**

Par arrêté n° U-2025-004 du 30 juillet 2025, le Maire de la  
commune de Saint-Maurice-de-Beynost a ordonné l'ouverture  
de l'enquête publique sur le projet de Révision du zonage  
d'assainissement et des eaux pluviales

La personne responsable de la révision du zonage  
d'assainissement et des eaux pluviales est la commune de  
Saint-Maurice-de-Beynost représentée par son maire, M. Pierre  
GOUBET dont le siège administratif est situé 1 Avenue du Mas  
Rolland, 01700 SAINT-AURICE-DE-BEYNOST.

A l'issue de l'enquête publique, la révision du zonage  
d'assainissement et des eaux pluviales sera approuvée par  
délibérations du conseil municipal et du conseil communautaire,  
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 associées et consultées.

A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné M.  
AVITABILE en qualité de commissaire enquêteur, et M. PICHON  
en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera en mairie de  
SAINT-AURICE-DE-BEYNOST, 1 Avenue du Mas Rolland,  
01700 SAINT-AURICE-DE-BEYNOST du 1ER Septembre 2025  
à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h, soit pendant 32 jours  
consécutifs.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site  
<https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> et en mairie aux jours  
et heures habituels d'ouverture au public.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public  
à la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost selon les dates  
indiquées ci-dessous :

\* Jeudi 4 septembre 2025 de 16h30 à 18h30

\* Mercredi 17 septembre de 10h à 12h

\* Lundi 22 septembre de 16h30 à 17h30

\* Vendredi 3 octobre 2025 de 10h à 12h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des  
remarques formulées et consigner éventuellement ses  
appréciations, suggestions ou contre-propositions :

\* Par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur  
à la mairie de Saint Maurice de Beynost - 1 Avenue du Mas  
Rolland - 01700 Saint Maurice de Beynost

\* Sur le registre unique d'enquête à feuillets non mobiles, côté et  
paraphé par le commissaire enquêteur, aux jours et heures

habituels d'ouverture au public ;

\* Par voie électronique, sur le registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

qui permet la transmission d'observations électroniques ;

\* Par email, à l'adresse

enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans  
les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles  
par tous.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le projet de  
révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales des  
avis émis sur la procédure par les personnes associées ou  
consultées et de la mention des textes qui régissent l'enquête  
publique en cause.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront  
tenus à la disposition du public à la mairie de SAINT MAURICE  
DE BEYNOST et à la préfecture aux jours et heures habituels  
d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et  
pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête  
publique.

Dès la publication de l'arrêté, toute personne pourra, sur sa  
demande adressée au maire et à ses frais, obtenir  
communication du dossier d'enquête publique.

**A SAINT MAURICE DE BEYNOST,**  
Le Maire,  
Pierre Goubet

467734200



**COMMUNE DE  
SAINT-AURICE-DE-  
BEYNOST**

**Avis d'enquête publique**

**Enquête publique portant sur le projet de  
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme**

Par arrêté n° U-2025-003 du 30 juillet 2025, le Maire de la  
commune de Saint-Maurice-de-Beynost a ordonné l'ouverture  
de l'enquête publique sur le projet de révision générale du plan  
local d'urbanisme (PLU).

La personne responsable de la révision générale du PLU est la  
commune de Saint-Maurice-de-Beynost représentée par son  
maire, M. Pierre GOUBET dont le siège administratif est situé 1  
Avenue du Mas Rolland, 01700 SAINT-AURICE-DE-BEYNOST.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal pourra  
approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme  
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 associées et consultées.

A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné M.  
AVITABILE en qualité de commissaire enquêteur, et M. PICHON  
en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera en mairie de  
SAINT-AURICE-DE-BEYNOST, 1 Avenue du Mas Rolland,  
01700 SAINT-AURICE-DE-BEYNOST du 1ER Septembre 2025  
à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h, soit pendant 32 jours  
consécutifs.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site  
<https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> et en mairie aux jours  
et heures habituels d'ouverture au public.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public  
à la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost selon les dates  
indiquées ci-dessous :

- Jeudi 4 septembre 2025 de 16h30 à 18h30

- Mercredi 17 septembre de 10h à 12h

- Lundi 22 septembre de 16h30 à 17h30

- Vendredi 3 octobre 2025 de 10h à 12h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des  
remarques formulées et consigner éventuellement ses  
appréciations, suggestions ou contre-propositions :

Par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur  
à la mairie de Saint Maurice de Beynost - 1 Avenue du Mas  
Rolland - 01700 Saint Maurice de Beynost

- Sur le registre unique d'enquête à feuillets non mobiles, côté  
et paraphé par le commissaire enquêteur, aux jours et heures  
habituels d'ouverture au public ;

- Par voie électronique, sur le registre dématérialisé :  
<https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> qui permet la  
transmission d'observations électroniques ;

- Par email, à l'adresse

enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr

Les contributions transmises par courriel seront publiées dans  
les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles  
par tous.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

-Le dossier complet du Plan Local d'urbanisme,

-L'avis de l'autorité environnementale relatif à l'évaluation  
environnementale,

-Les avis émis sur la procédure par les personnes associées ou  
consultées,

-Le bilan de la concertation ;

-La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront  
tenus à la disposition du public à la mairie de SAINT MAURICE  
DE BEYNOST et à la préfecture aux jours et heures habituels  
d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et  
pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête

**Marchés  
publics**



**Agir en Proximité avec  
les acheteurs Publics et Privés**

## La Voix de l'Ain

### AVIS IMPORTANT

Pour le département de l'Ain, le tarif des annonces légales est fixé par l'arrêté du 16 décembre 2024 modifiant l'arrêté du 19 novembre 2021, à 0,187 € du caractère et à un forfait spécifique selon la forme des sociétés pour les annonces de constitutions, modifications, de dissolution et liquidations, non-dissolution ainsi que les procédures collectives et changement de nom patronymique.

### Annonces administratives



### AVIS D'ATTRIBUTION

COMMUNE DE DIVONNE-LES-BAINS  
Vincent SCATTOLIN - Maire  
73 avenue des Thermes  
01220 DIVONNE LES BAINS  
Tél : 04 50 20 03 49  
mél : commande-publique@divonne.fr  
web : <http://www.divonnelesbains.fr>  
SISET 21010143200016  
Objet : Fournitures de bureau et accessoires  
Référence acheteur : 202521  
Nature du marché : Fournitures  
Procédure adaptée  
Classification CPV :  
Principale : 30195300 - Fournitures de bureau ou accessoires  
Critères d'attribution :  
Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération  
40% Valeur technique de l'offre  
60% Prix  
Attribution du marché  
LOT N° 01 - Papier ordinaire et spécifique pour la reprographie laser et jet d'encre  
Date d'attribution : 30/07/25  
ANTALIS FRANCE, 2 AV DES ACCORDS DE SCHENGEN, 91250 TIGERY  
Montant HT : 24 000,00 Euros  
LOT N° 02 - Papier traceur pour la reprographie jet d'encre  
Date d'attribution : 30/07/25  
ANTALIS FRANCE, 2 AV DES ACCORDS DE SCHENGEN, 91250 TIGERY  
Montant HT : 8 000,00 Euros  
LOT N° 03 - Papeteries et accessoires  
Date d'attribution : 30/07/25  
PBI PAPETERIE BUREAUTIQUE, 2650 RTE DE GENEVE, 01170 CESSY  
Montant HT : 80 000,00 Euros  
LOT N° 04 - Consommables informatiques  
Date d'attribution : 31/07/25  
BEITA, RUE MARC JODOT, 59220 ROUVIENNES  
Montant HT : 28 000,00 Euros  
Envoi le 11/08/25 à la publication  
Pour retrouver cet avis intégral, allez sur <https://www.marchés-publics.info>  
25167895



### AVIS D'ATTRIBUTION

Section 1 : Référence de l'avis Initial  
BOAMP  
Annonce N° : 25-18450  
Mise en ligne sur le site [www.boamp.fr](http://www.boamp.fr) le 17 Février 2025 jusqu'au 26 Août 2025  
Section 2 : Identification de l'acheteur  
Nom complet de l'acheteur : Mairie de Divonne les Bains  
Type de Numéro national d'identification : SIRET  
N° National d'identification : 21010143200016  
Code Postal : 01220  
Ville : DIVONNE LES BAINS  
Groupement de commandes : Non  
Accord-cadre de fourniture de produits divers pour le service Parc et jardin de la Commune de Divonne-les-Bains  
CPV - Objet principal : 03100000.  
Type de marché : Fournitures  
Mots descripteurs : Produits de l'agriculture.  
Section 4 : Informations relatives à l'attribution  
Renseignements relatifs à l'attribution du marché et/ou des lots :  
Lot 1, 2 et 4 NATURALIS Lot 3 GEPAC  
Date d'envoi du présent avis : 12 Août 2025  
25167959

## ville de PERONNAS

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal n° 2025/105 en date du 12 août 2025  
Mme le Maire de PÉRONNAS ouvre une enquête publique  
à la Mairie de PÉRONNAS, Place de la Mairie, BP 20, 01960 PÉRONNAS  
Du vendredi 29 août 2025 au mardi 30 septembre 2025

### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET RÉVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ET DES EAUX PLUVIALES

Par arrêté municipal en date du 12/08/2025, Mme le Maire de PÉRONNAS a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur le projet de révision PLU, du zonage d'assainissement et des eaux pluviales.  
A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Lyon a désigné M. André MOIN-GEON en qualité de commissaire enquêteur.  
L'enquête publique est ouverte pendant une durée de 33 jours du vendredi 29 août 2025 à 09 heures au mardi 30 septembre 2025 à 12 heures, à la mairie de PÉRONNAS, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.  
Pendant la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra consulter le dossier comprenant le projet de révision du PLU, le dossier du zonage d'assainissement et des eaux pluviales accompagnés des avis des personnes publiques associées, du bilan de la concertation, à la mairie de PÉRONNAS Place de la Mairie, BP 20, 01960 PÉRONNAS, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.  
Le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert à la mairie de PÉRONNAS.  
Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public, communiquera toutes informations utiles sur le dossier et le registre d'enquête au cours des permanences suivantes à la mairie de PÉRONNAS :  
1<sup>ère</sup> permanence : Lundi 1<sup>er</sup> septembre 2025 de 14h00 à 17h00  
2<sup>ème</sup> permanence : Vendredi 5 septembre 2025 de 09h00 à 12h00  
3<sup>ème</sup> permanence : Mardi 16 septembre 2025 de 10h00 à 12h00  
4<sup>ème</sup> permanence : Mercredi 24 septembre 2025 de 14h00 à 17h00  
5<sup>ème</sup> permanence : Mardi 30 septembre 2025 de 09h00 à 12h00  
Le public pourra adresser ses observations par courriel à l'attention de M. le commissaire enquêteur à la mairie de PÉRONNAS ou par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-6345@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6345@registre-dematerialise.fr)  
Pendant toute la durée de l'enquête les observations du public peuvent être consultées et communiquées aux frais de la personne qui en fait la demande.  
Cet avis est affiché à la mairie de PÉRONNAS et peut être consulté, ainsi que le dossier soumis à enquête publique sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/6345>.  
Au terme de l'enquête publique, la révision du PLU et la révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales seront approuvées par délibérations du Conseil Municipal et par Grand Bourg Agglomération.  
Le rapport, l'avis motivé du commissaire enquêteur et ses conclusions seront déposés à la mairie de PÉRONNAS pour être tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Ils seront également consultables, pendant un an sur le site internet mentionné ci-dessus.

Hélène CÉLÉAU,  
Maire de PÉRONNAS  
25167901

### COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST

Enquête publique portant sur le projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme  
Par arrêté n° U-2025-003 du 30 juillet 2025, le Maire de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU).  
La personne responsable de la révision générale du PLU est la commune de Saint-Maurice-de-Beynost représentée par son maire, M. Pierre GOUBET dont le siège administratif est situé 1 Avenue du Mas Rolland, 01700 SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST.  
A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal pourra approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme 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 associées et consultées.  
A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné M. AVTIBALE en qualité de commissaire enquêteur et M. PICON en qualité de commissaire enquêteur suppléant.  
L'enquête publique se déroulera en mairie de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, 1 Avenue du Mas Rolland, 01700 SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST du 1<sup>er</sup> septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h, soit pendant 32 jours consécutifs.  
Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> et en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public.  
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost selon les dates indiquées ci-dessous :  
- Jeudi 4 septembre 2025 de 16h30 à 18h30  
- Mercredi 17 septembre 2025 de 16h30 à 17h30  
- Lundi 22 septembre de 16h30 à 17h30  
- Vendredi 3 octobre 2025 de 10h à 12h  
Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et consigner éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions :  
- Par courriel à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Maurice de Beynost - 1 Avenue du Mas Rolland - 01700 Saint Maurice de Beynost  
- Sur le registre unique d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;  
- Par voie électronique, sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> qui permet la transmission d'observations électroniques ;  
Par email, à l'adresse [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr).  
Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.  
Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :  
- Le dossier complet du Plan Local d'Urbanisme,  
- L'avis tacite de l'autorité environnementale relatif à l'évaluation environnementale,  
- Les avis émis sur la procédure par les personnes associées ou consultées,  
- Le bilan de la concertation ;  
La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause  
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de SAINT MAURICE DE BEYNOST et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouvertures ou ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.  
Dès la publication de l'arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au maire et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

A SAINT MAURICE DE BEYNOST,  
Le Maire,  
Pierre Goubet  
25166995

La Voix de l'Ain  
CHAQUE VENDREDI



Annonces légales dans le 01  
contactez nous au  
06 43 47 55 77

Un service proposé par La Voix de l'Ain



### Direction départementale des territoires AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique relative à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol, dite « Balan-Bouvier », située chemin de Tîle à BALAN, par la société CORFU SOLAIRE, et préalable à la délivrance du permis de construire.

Par arrêté préfectoral du 4 juillet 2025, une enquête publique est ouverte dans les formes déterminées par les articles R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement, pendant 31 jours, du lundi 1<sup>er</sup> septembre 2025 à partir de 9h au mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2025 jusqu'à 17 h, dans la commune de BALAN.

Le dossier d'enquête publique comprend :  
• une note de présentation générale non technique du projet,  
• une étude d'impact et son résumé non technique,  
• la demande de permis de construire,  
• l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) n° 2024-ARA-AP-1662 en date du 26 mars 2024,  
• le mémoire des avis listés dans les vus  
• les avis des services et organismes consultés et le certificat de dépôt des données de biodiversité.  
Pendant toute la durée de l'enquête publique :  
• un poste informatique est mis à la disposition du public pour la consultation en ligne du dossier d'enquête et la formulation d'observations, en mairie de la commune de BALAN ;  
• le dossier d'enquête publique est consultable :  
- en dématérialisé à cette adresse (<https://www.registre-numerique.fr/projet-photovoltaique-au-sol-balan>) ;  
- en version papier, en mairie de BALAN, dans laquelle un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire-enquêteur est déposé, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier et déposer ses observations aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie ;  
• les observations du public peuvent être déposées par courriel ([projet-photovoltaique-au-solbalan@mail.registre-numerique.fr](mailto:projet-photovoltaique-au-solbalan@mail.registre-numerique.fr)) et seront consultables sur le registre numérique ;  
• les observations et propositions du public peuvent également être adressées au commissaire-enquêteur, par correspondance, à l'adresse postale de la mairie de BALAN et seront insérées dans le registre d'enquête.

Monsieur Fabrice GORY, retraité, nommé commissaire-enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Lyon, recevra les observations du public au cours des permanences suivantes en mairie de BALAN : lundi 8 septembre 2025, de 9h à 12h, samedi 20 septembre 2025, de 9h à 12h, mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2025, de 14h à 17h.  
En cas d'empêchement du commissaire-enquêteur titulaire, la commissaire enquêteur suppléante, Madame Martine BOYE FLOTTES, remplacera ce premier et dispose de toutes les prérogatives visées aux articles R.123-1 et suivants du code de l'environnement.  
Au terme de la procédure, la préfète de l'Ain est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre une décision de refus motivée.  
Toute personne souhaitant obtenir des informations complémentaires peut prendre contact auprès de la société CORFU SOLAIRE, maître d'ouvrage de l'opération, à l'adresse suivante :  
Vivex BRUTUS, Chef de projet développement PV,  
10 cours de Verdun 69002 LYON  
Tél. : 06 15 42 28 44  
Courriel : [vbrutus@terrelec.com](mailto:vbrutus@terrelec.com)

Toute personne peut obtenir, sur sa demande et à ses frais, communication du dossier d'enquête publique auprès de la direction départementale des territoires (service protection et gestion de l'environnement).  
Le public pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur à la direction départementale des territoires (service protection et gestion de l'environnement), en mairie de BALAN, sur le site du registre numérique ainsi que sur le site internet > Enquêtes Publiques / Projets photovoltaïques >, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

25165542

## La Voix de l'Ain

LA VOIX DE L'AIN est un hebdomadaire édité par la SAS H.C.R.  
Siège social : 18 bis, rue Lalande - 01003 Bourg-en-Bresse - Tél. 04 74 23 80 50  
[www.lavoixdelain.fr](http://www.lavoixdelain.fr) - courriel : [redaction@voixdelain.fr](mailto:redaction@voixdelain.fr)

Associé  
SOGEMEDIA  
Président  
Jean-Pierre de Kerraou, Directeur général  
Nicolas BERNARD  
Directeur  
Corinne GARRY  
Rédactrice en chef  
Publicité locale  
Tél. 04 74 23 80 77 - [publicite@voixdelain.fr](mailto:publicite@voixdelain.fr)  
Publicité nationale  
Espace PIR, 72, rue d'Hauteville,  
75010 Paris - Tél. 01 45 23 98 00  
Papier 90€  
Abonnement 1 an  
Commission paritaire 0927 C 79933  
ISSN : Éd. A - 2553-9477 / Éd. B - 2553-937 / Éd. C - 2554-0920 / Éd. D - 2554-0939 / Éd. E - 2742-3050 / Éd. F - 2780-3534  
Impression édition Bresse : DigitaPrint  
Origine du papier : France



Tout de fibres recyclées : 100% Ecobul européen du fournisseur sur ce papier n°1737001 - Prot.0111111  
Impression autres éditions : DIGITALPRINT - AVEUNE-SUR-HELPE  
Origine du papier : France  
Origine du papier : France  
Origine du papier : France

# Ville de Saint-Maurice-de-Beynost

## Commune de Saint Maurice de Beynost

**Enquête publique portant sur le projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la Révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales**

### Certificat d'affichage des avis d'enquête publique

Je soussigné, Pierre Goubet, maire de la commune de Saint Maurice de Beynost (01 – Ain), certifie que l'avis d'enquête, relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme et l'avis d'enquête relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales, correspondants aux arrêtés municipaux U-2025-003 et U-2025-004 en date du 30/07/2025, ont été publiés et affichés aux emplacements réservés pour les communications officielles à partir du 6 août 2025 et maintenu pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à Saint Maurice de Beynost, le 6 octobre 2025

Le Maire,

Pierre GOUBET





Police Municipale - Saint-Maurice-de-Beynost (01700)

**Rapport n°PV202500106**

du 21/08/2025 à 11:00

**Objet :**

Rapport de Constatation Enquête Publique Révision du PLU et Révision de zonage d'assainissement et des eaux pluviales

**Pièces jointes :**

**Avenue des écoles.jpg**  
**Avenue des Iles.jpg**  
**Chemin des Bottes.jpg**  
**Mairie.jpg**  
**Montée de la Paroche.jpg**  
**Place d'Arménie.jpg**  
**Rue des Andrés.jpg**  
**Rue des Folliets.jpg**

**République Française**

**Rapport de Constatation**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt et un du mois d'août,

Nous soussignés, Brigadier Chef Principal Nicolas GRIMOULT,  
Assisté de Brigadier Chef Principal Karine ROBERT,

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie de Saint-Maurice-de-Beynost. En fonction à la Police Municipale de Saint-Maurice-de-Beynost. Agissant en tenue d'uniforme munis des insignes apparents de nos qualités, en service, et en exécution des ordres reçus de notre hiérarchie.

Vu les articles 21-1, 21-2, 21 2° et 537 du Code de Procédure Pénale,  
Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure,

Rapportons les faits suivants :

Le vingt et un août deux mille vingt-cinq, à onze heures zéro minute, sur la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, nous constatons que les deux avis d'enquête publique portant sur la révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales ainsi que la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sont bien affichés . Nous pouvons les trouver sur huit emplacements d'affichages (photos jointes) :

- Devant l'entrée de la Mairie Avenue du Mas Rolland
- Devant l'entrée du parc de la Sathonette Montée de la Paroche
- A côté du 4 rue des Folliets
- Face au 17 rue des Andrés
- Face au 74 Chemin des Bottes
- Dans le rond-point Place d'Arménie
- En face de la salle des fêtes Avenue des Iles.
- Face au 2 Avenue des écoles.

L'affichage a été réalisé par la police municipale et est en place depuis le 06 août 2025.

Rapport établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait et clos le 21 août 2025 à 11:15 à Saint-Maurice-de-Beynost

**Le rédacteur :**

- GRIMOULT Nicolas (0137600279 - Brigadier Chef Principal)

**Les accompagnants :**

- ROBERT Karine (0137600275 - Brigadier Chef Principal)

**Lieu :**

- 01700 Saint-Maurice-de-Beynost

**TRANSMISSIONS**

Vu et transmis le 21 août 2025 par Brigadier Chef Principal GRIMOULT Nicolas à :

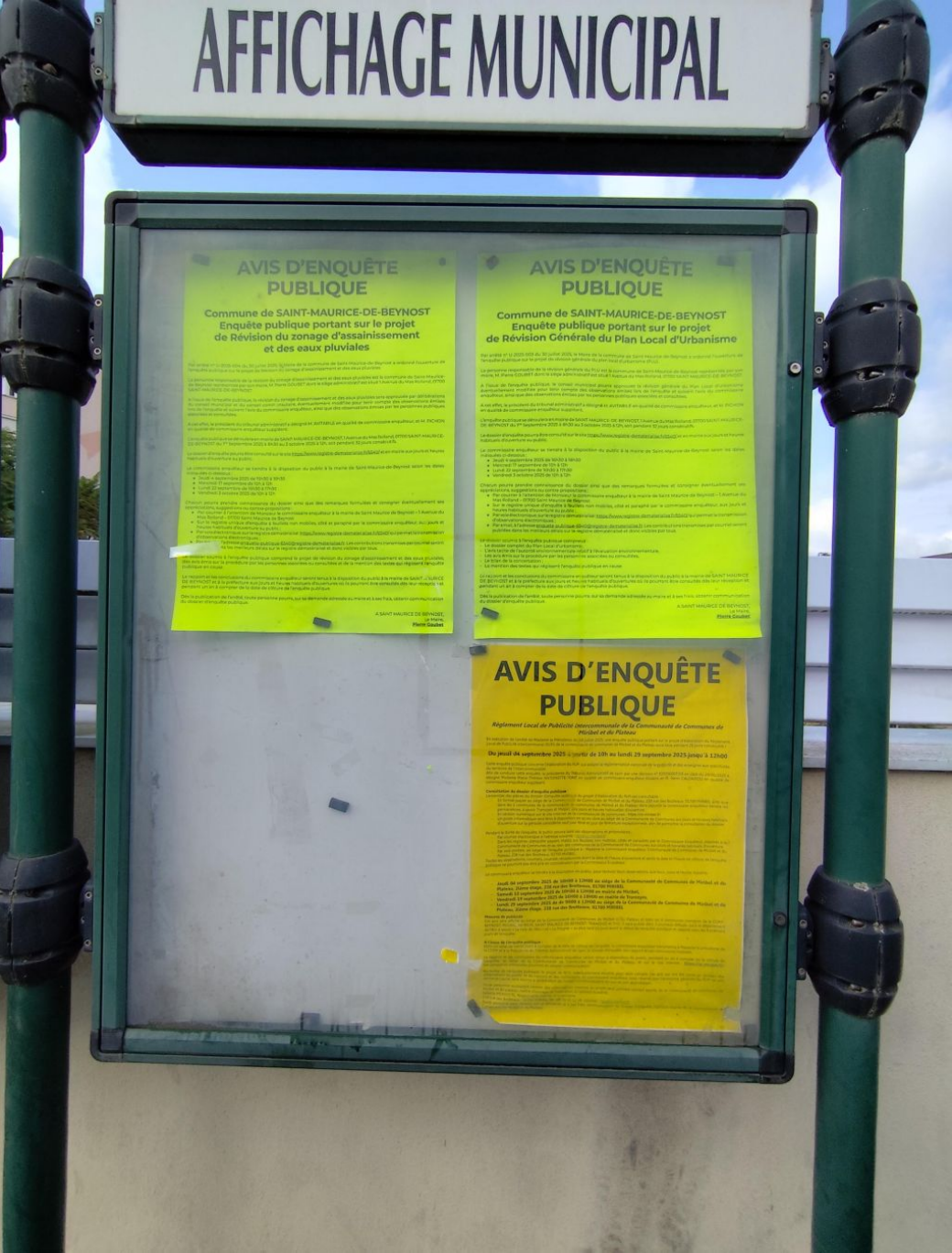
01 exemplaire : Maire de Saint-Maurice-de-Beynost  
01 exemplaire : Directeur des Services Techniques et de l'Urbanisme  
01 exemplaire : Archives Police municipales de Saint-Maurice-de-Beynost

## Annexes

Annexe n°1 - Avenue des écoles.jpg





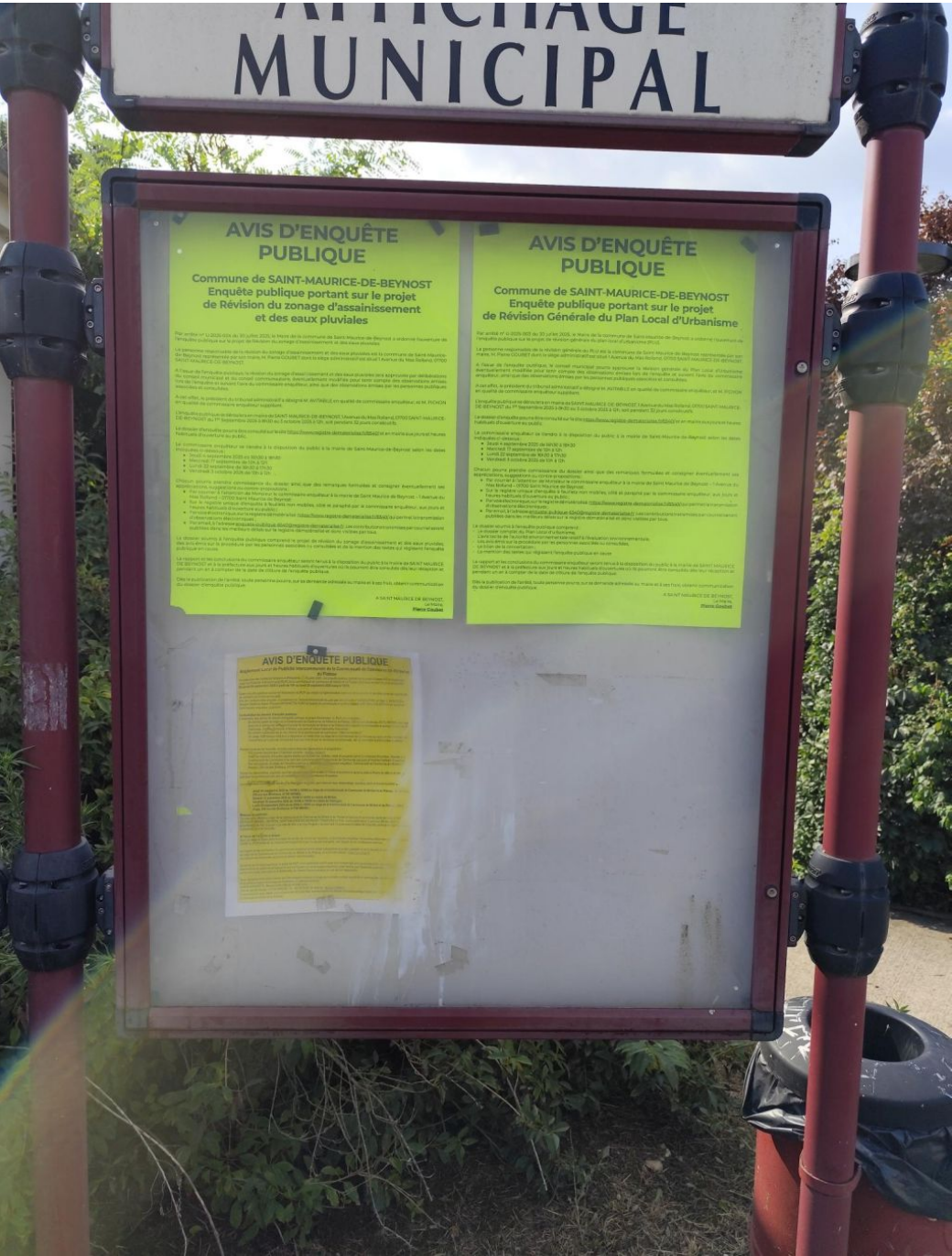












Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST  
Enquête publique portant sur le projet  
de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

A SAINT VALENTINE DE SEYMOUR  
TO MISS  
ELLEN GARDNER

[Téléchargez l'avis d'enquête publique \(pdf\)](#)

**Lien d'accès au registre dématérialisé :**

<https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>



# Informations



## Infos Ville

L'avis d'enquête publique  
portant sur le projet de  
**révision générale du  
Plan Local  
d'Urbanisme** est  
disponible sur la page  
d'accueil du site internet  
de la commune

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE – Révision du PLU

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST  
Enquête publique portant sur le projet  
de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

© 2010 The Authors. Journal compilation © 2010 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 267: 505–514

© 2006 Pearson Education, Inc. All rights reserved. This publication is protected by copyright. Any unauthorized distribution or reproduction of this work is illegal. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is printed on acid-free paper. 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

© 1997 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. This publication is a registered trademark of The McGraw-Hill Companies, Inc. All other trademarks are the property of their respective owners.

© 2006 The Authors  
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

© 2006 The Authors  
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

© 2006 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 260: 391–400

doi:10.1371/journal.pone.0142802.g002

- *Journal of Management Inquiry* 16(4) 401-414
- *Journal of Management Inquiry* 16(4) 415-429
- *Journal of Management Inquiry* 16(4) 430-444
- *Journal of Management Inquiry* 16(4) 445-459

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2669-2675.

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 399–406

- [illegible]

© 2006 The Authors  
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

© 2004 Blackwell Publishing Ltd  
Journal of Internal Medicine 255: 105–112

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

**Procès-verbal de synthèse des observations  
reçues lors de l'enquête publique et questions  
du commissaire enquêteur**

établi par Monsieur Alain Avitabile,  
Commissaire Enquêteur  
Octobre 2025  
Référence TA :  
E250001079/69



# Sommaire

<b>Procès-verbal de synthèse des observations reçues lors de l'enquête publique et questions du commissaire enquêteur</b>	<b>4</b>
<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>1- Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>4</b>
1-1- Désignation du commissaire enquêteur	4
1-2- Arrêtés d'ouverture d'enquête	4
1-2-1- Révision du PLU	4
1-2-2- Révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales	7
1-3- Le déroulement des permanences	8
1-4- La clôture de l'enquête	8
<b>2- Les observations du public</b>	<b>8</b>
2-1- Les observations sur le projet de révision du PLU	9
2-1-1- Décompte total des observations reçues (PI U)	9
2-1-2- Décompte des observations reçues après déduction des doubles comptes	10
2-2- Projet de projet de zonage d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)	10
2-2-1- Décompte total des observations reçues sur le zonage d'assainissement	10
2-2-2- Décompte total des observations reçues sur le zonage des eaux pluviales	10
2-3- Les observations du public	10
2-3-1- Synthèse des observations du public par thèmes	10
2-3-1-1- Sur le projet de révision du PLU	10
2-3-1-2- Sur le projet de révision de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales	17
2-3-2- Tableau récapitulatif des observations du public	13
<b>3- Questions du commissaire enquêteur au responsable du projet</b>	<b>58</b>
3-1- Observations du public	58
3-2- Avis des personnes publiques	58

# **Procès-verbal de synthèse des observations reçues lors de l'enquête publique et questions du commissaire enquêteur**

## **Préambule**

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

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

Celle-ci portait sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost. Celle-ci a été conduite conjointement à l'enquête sur la révision du schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales, ayant fait l'objet d'un arrêté distinct de mise à l'enquête.

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

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

### **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).

### **1-2- Arrêtés d'ouverture d'enquête**

#### **1-2-1- Révision du PLU**

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 vavis 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.

## **1-2-2- Révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales**

Monsieur le Maire de Saint-Maurice-de-Beynost a pris un arrêté n° U-2025-004 du 30.07.2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales.

Celui-ci cite notamment :

- Les textes de référence du 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 ;
- La délibération du conseil municipal du 3 avril 2025 arrêtant le projet de zonage des eaux pluviales ;
- La délibération du conseil communautaire de la CCMP du 15 avril 2025 arrêtant le projet de zonage d'assainissement ;
- 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 ;
- La décision du 2 juin 2025 de la MRAE, après examen au cas par cas, relative à la révision du zonage d'assainissement ;
- La décision du 2 juin 2025 de la MRAE, après examen au cas par cas, relative à la révision du zonage des eaux pluviales ;

L'arrêté définit ensuite les modalités de l'enquête. Celles-ci sont identiques à l'arrêté de mise à l'enquête du projet de révision du PLU à la différence de :

- . l'article 1 précisant l'objet de l'enquête portant sur le projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales ;

. l'article 7 indiquant que le dossier est constitué du projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales ;

. l'article 12 mentionnant le fait qu'au terme de l'enquête, la révision de zonage d'assainissement et des eaux pluviales sera approuvée par délibérations du conseil municipal et du conseil communautaire, 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.

### **13- Le déroulement des permanences**

La personne de la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost m'a confirmé que le dossier et le registre d'enquête sont restés disponibles, consultables et accessibles pendant cette période et pendant les heures d'ouverture habituelles de la mairie.

J'ai 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.

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.

### **14- La clôture de l'enquête**

A l'issue de la période d'enquête, le vendredi 3 octobre 2025 à 12h00, le registre d'enquête papier a été clos et signé par mes soins.

Par ailleurs, le registre numérique a été également clos automatiquement dans le même temps.

## **2- Les observations du public**

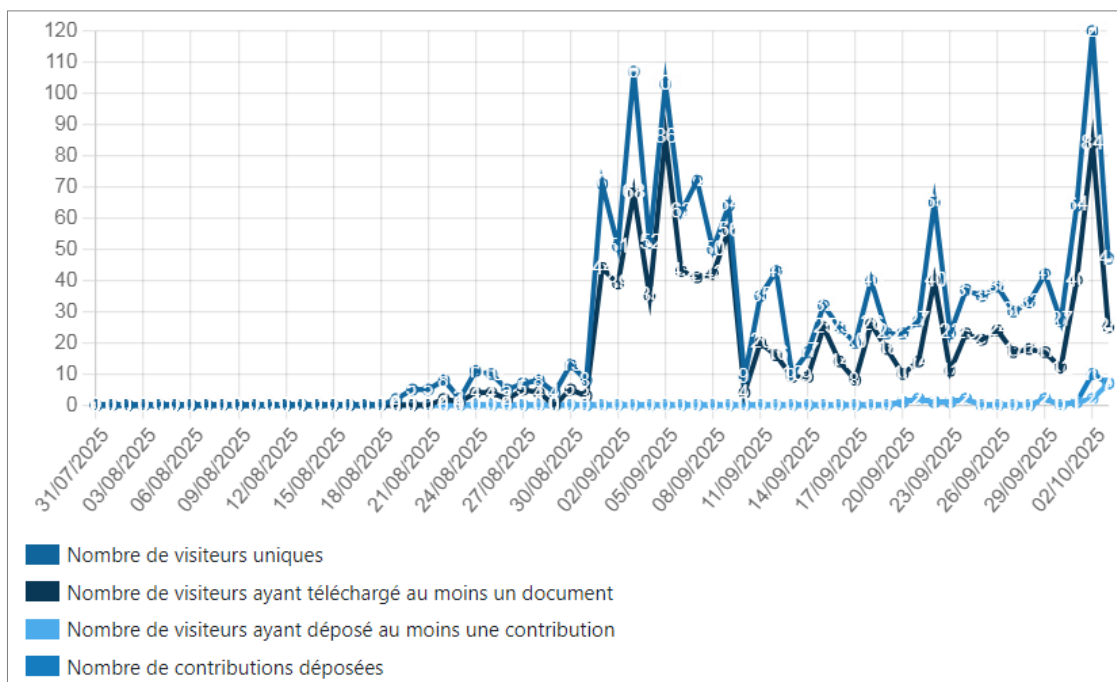
De manière générale, l'enquête publique conjointe a suscité un certain intérêt du public, essentiellement pour le projet de révision du PLU, avec pour ce qui concerne le registre numérique :

. **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.

Par ailleurs, 15 observations ont été recueillies réparties entre le registre papier (6 observations écrites) et auprès du commissaire enquêteur (15 observations orales recueillies au cours de 14 visites), soit un total de **42 observations**.



## 2-1- Les observations sur le projet de révision du PLU

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

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.

En outre, 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 figure dans le tableau présenté ci-après.

## **2-2-Projet de projet de zonage d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)**

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

Aucune observation n'a été formulée sur ce sujet.

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

Une seule observation écrite a été déposée directement sur le registre numérique (voir tableau ci-après).

## **2-3- Les observations du public**

### **2-3-1-Synthèse des observations du public par thèmes**

#### **2-3-1-1-Sur le projet de révision du PLU**

L'analyse des observations du public fait ressortir les principales thématiques suivantes :

**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).

**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)

**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).

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

**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) ;
- . l'OAP 2 présentant un problème d'assiette et de périmètre (n°23) ;
- . l'OAP n°2 : que l'accès aux immeubles soit clairement indiqué (n°29).

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

- . reclassement demandé en zone constructible sur une parcelle sur le secteur de La Sathonette (n°32) ;
- . modification demandée de la zone NL en entrée de ville (secteur de Bèche-Fève) pour permettre un accès (n°24) ;
- . ajustement du zonage UD 2 sur le Pré des Andrés (n°30).

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

- . pas de mise en valeur du patrimoine en entrée de ville (n°2) ;
- . règles de stationnement vélos dans le règlement à adapter (n°3) ;
- . absence de mise à jour du cadastre (n°4) ;
- . erreurs matérielles dans les règles de clôtures (hauteurs) (n°10) ;
- . calcul du nombre de logements sociaux et des règles de stationnement (n°26, 35) ;
- . distances en limites séparatives à réduire pour certains équipements publics médico-sociaux (n°27) ;
- . problème de débordement d'égout (n°37).

## **2-3-12-Sur le projet de révision de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales**

- . Aucune observation sur le zonage d'assainissement ;
- . Une observation sur le zonage des eaux pluviales portant sur une rectification d'informations (n°7).

### 232- Tableau récapitulatif des observations du public

L'ordre de prise en compte des observations a été établi par le commissaire enquêteur en prenant en compte en premier, par ordre d'arrivée, les lettres adressées en mairie au commissaire-enquêteur (par voie postale), colonne L, les Emails ou courriels, colonne @, puis par ordre d'arrivée les observations inscrites au registre en dehors ou au cours des permanences, colonne R (R : registre papier et E : registre électronique ou numérique), puis par ordre des visites, les observations orales (O) formulées lors des permanence, puis les visites colonne V. Toutes les observations portent un numéro d'enregistrement par catégorie (L1, @1, R1, E1, O1, V1).

Type	Date	N° d'enregistrement							Nom	Révision du PLU Objet de l'observation
		N°	L	@	R	E	O	V		
Obser écrite. (Reg num)	20/9/2025 à 07h43	1				E1			Goutagny vincent	Suite à une entrevue avec Mr Avitabile, voici quelques remarques et demandes : A l' 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.
Obser écrite. (Reg num)	21/9/2025 à 12h07	2				E2			Paris Florence	Je ne m'attendais certes pas à mieux compte tenu d'oppositions précédentes à certains projets municipaux. 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 a minima être mises en valeur.

Obser écrite. (Reg num)	21/9/2025 à 20h17	3			E3			Benoit Doré	<p>Plusieurs points concernant le stationnement vélo dans le projet du PLU de Saint-Maurice-de-Beynost méritent d'être renforcés pour garantir des aménagements réellement adaptés :</p> <p>. Logements collectifs : 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>. Constructions non résidentielles : 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>. Vélos cargos : 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>. Qualité minimale : Préciser que les stationnements doivent permettre l'attache du cadre + une roue, être sécurisés, éclairés et accessibles depuis l'espace public.</p> <p>Ces ajouts assureraient la cohérence avec le droit national, éviteraient les aménagements de façade et garantiraient des équipements réellement fonctionnels pour les habitants et usagers.</p>
Obser écrite. (Reg num)	2é/9/2025 à 15h21	4			E4			Anonyme	<p>Je fais suite à ma visite en mairie de St Maurice de Beynost en juin 2025 auprès de la responsable du projet de modification du PLU et à mon entrevue fin juillet avec Mr Avitabile, nommé contact référent.</p> <p>J'aimerais attirer votre attention sur les différents points listés ci-dessous et sur nos craintes concernant le projet de modification du PLU, par rapport à notre copropriété size au 45 route de Genève. (parcelles 564 à 578 si pas d'erreur)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements sociaux</li> <li>- Eléments environnementaux</li> <li>- Nuisances</li> <li>- Vision globale du projet</li> </ul> <p>1/ Constat : En premier lieu, pourquoi les documents affichés qui présentent le projet, ne sont-ils pas conformes au cadastre actuel ?</p> <p>Des maisons construites depuis plus de 2 ans n'apparaissent pas sur les plans affichés en mairie auprès de Mr Avitabile. Comment réfléchir correctement à un</p>

									<p>tel projet et prendre les décisions appropriées si les éléments communiqués ne sont pas à jour ?</p> <p>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 ?</p> <p>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% ?</p> <p>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 bétonnisation 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, 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 m², 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. On souhaite donc que les terrasses qui seront situées au 3ème étage des immeubles à venir, soient tournées coté rue des Ecoles et non pas plongeant directement sur nos maisons, afin d'éviter ce vis-à-vis et cette promiscuité</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p>gênante.</p> <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.</p> <p>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.</p> <p>Il n'est pas envisageable non plus d'avoir des garages ou boxs, qui jouxteraient nos propriétés (parcelles 564 à 578 si pas d'erreur), ajoutant de la gêne et du béton.</p> <p>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 ?</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4/ Globalité du projet : Que des immeubles soient construits en donnant vue sur la nationale, pourquoi pas, le vis-à-vis existant déjà.</p> <p>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 ?</p> <p>400 logements, très bien, mais pourquoi coincer notre lotissement qui souffre déjà de la cité des Folliets à 30 m derrière ?</p> <p>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, mais cependant, ce n'est pas notre rôle et chaque habitant de la commune a le droit de vivre dans la tranquillité et le respect.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>Vous ne pouvez ignorer les conséquences directes de ce projet sur notre copropriété, qui se retrouverait prise en sandwich entre 2 cités, dont celle déjà existante des Folliets, et c'est de notoriété publique, qu'elle est devenue un lieu de deal connu des forces de la police locale ; Alors qu'avez-vous prévu pour assurer la tranquillité, la sécurité de nos enfants et des citoyens ?</p> <p>5C'est quoi l'idée de rajouter une 2eme barre d'immeuble qui va multiplier par 2 ce que nous rencontrons actuellement ?</p> <p>Lorsqu'il y a une concentration excessive de personnes dans un même endroit, on en connaît l'issue en termes de nuisances et de délinquance, problème de voisinages, incivilités, problèmes de propreté, avec en face, de faibles moyens dont disposent les communes.</p> <p>On pense logement, mais rarement à ce qui va avec, donc comment a été pensé votre projet à moyen et long terme ?</p>
Obser écrite. (Reg num)	23/9/2025 à 20h02	5			E5			CUMIN Christophe	<p>Nous sommes actuellement propriétaire de la parcelle AE 649 au 24 route de Genève sur la commune de St Maurice de Beynost, je découvre le projet de révision du PLU.</p> <p>Suite à notre rencontre en mairie le 22 septembre, je viens par la présente, porter à votre attention deux sujets que sont les hauteurs de constructions en zone UPr proche de mon domicile (qui est lui en zone UD1) ainsi que le découpage des zones UD1 et UPr.</p> <p>1-Hauteurs de constructions en zone UPr</p> <p>Au niveau du carrefour entre la Route de Genève, l'avenue des écoles et l'avenue de la gare, il va y avoir une zone UPr. Cette zone centrée sur ce carrefour, forme pratiquement un carré et s'arrête au niveau de notre parcelle.</p> <p>On constate que dans cette zone UPr, même si plusieurs hauteurs de constructions sont préconisées, les règles générales donnent pour l'ensemble de la zone une hauteur de construction de R+4 soit 15 à 16 mètres (selon la toiture).</p> <p>Donc, sur les parcelles (AE581, AE582 qui sont une même propriété) les plus proches de la nôtre, il sera possible (et préconisé sur le projet de PLU) de construire des immeubles de 15 à 16 mètres de hauteur à une distance de 4 mètres de la limite de propriété, ou même en limite, pour des hauteurs jusqu'à 3.5 mètres.</p> <p>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</p>

									<p>notre terrasse.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nous avons choisi cette commune pour son coté résidentiel et calme et pas pour des immeubles de 16 mètres de haut alignés le long de la RD 1084.</p> <p>La mairie parle d'affirmer l'identité spécifique de la commune par ces constructions de 16 mètres, de part et d'autre de la RD 1084, mais des immeubles de 5 niveaux sur 200 mètres de long sont-ils une si belle identité pour une commune ? Laissez-nous douter d'une telle affirmation.</p> <p>Nous ne nous sommes pas installés à St Maurice pour cela, bien au contraire. Souvenons-nous que Mr le maire a été élu en 2001, justement en luttant contre ce type de projets le long de la RN 84 dans cette même zone et sur du R+3 seulement.</p> <p>Avec le nouveau projet de PLU, nous avons la double peine. Nous pouvons nous retrouver avec des immeubles de 16 mètres à coté de notre domicile avec des nuisances énormes et avons une perte de valeur conséquente de notre bien immobilier.</p> <p>En analysant le projet de plus de 300 logements et des commerces dans une zone assez petite, 2 réflexions nous viennent :</p> <p>☒ 300 logements donnent 400 à 500 voitures en plus dans cette zone. N'est-ce pas trop, où vont se garer les voitures car même si des parkings sont prévus, on sait que certains restent en dehors, on voit déjà un parking de l'âne presque plein en permanence depuis la construction de 32 logements derrière la boulangerie. De plus, quid de la future circulation dans cette zone.</p> <p>☒ Des commerces au rez de chaussée, mais en cette période de conjoncture difficile, on sait que le commerce est difficile, donc quels commerces ? Et si tous les commerces fonctionnent où vont se garer les clients en bord de RD 1084 ?</p> <p>A l'heure actuelle avec les 3 commerces existants (pharmacie, boulangerie et charcuterie) il n'est pas toujours facile de trouver de la place, il n'est pas rare de</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>trouver des voitures garées devant chez nous par manque de stationnement sur la route.</p> <p>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.</p> <p>2- Découpage des zones UPr et UD1</p> <p>Si nous observons bien cette nouvelle zone OAP classée UPr, elle forme un carré qui est amputé dans sa zone inférieur droite, d'un autre carré (dans lequel se situe notre parcelle) qui sera en zone UD1 en limite de la zone UPr. Zone UD1, ne pouvant contenir que des construction R+1.</p> <p>Notre parcelle est donc en zone UD1 en limite de zone UPr.</p> <p>Pourquoi notre parcelle qui est en bordure de RD 1084 c'est-à-dire en zone permettant d'affirmer l'identité spécifique de la commune, n'est-elle pas classée en zone UPr ?</p> <p>Dans l'esprit du nouveau PLU, notre parcelle (AE 649) et pourquoi pas celle de notre voisin (AE42 et AE43) devraient être incluses en zone UPr.</p> <p>Pour quelle raison il y a-t-il un décrochage et que les parcelles AE 649, AE203, AE556, AE 555, AE43, AE42 et AE616 sont exclues de la zone UPr ?</p> <p>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 ?</p> <p>Cela éviterait de voir des immeubles surplomber des villas qui perdront de leur valeur.</p> <p>S'il n'est pas possible pour vous de revoir à la baisse les hauteurs admissibles sur les parcelles voisines en zone UPr (ce qui serait regrettable), notre bien immobilier va perdre de sa valeur et notre cadre de vie sera fortement dégradé. Dans ce cas nous pourrions décider de quitter St Maurice et de vendre notre bien, comme nos voisins. Mais avec le zonage proposé nous voilà de nouveau pénalisés car soit pour un particulier l'environnement ne sera pas vendeur, soit pour un promoteur sur cette zone limitée à du R+1 impossible de faire un bel immeuble en R+4 qui aurait permis d'affirmer l'identité spécifique de la commune et donc d'acheter notre parcelle.</p> <p>Notre deuxième demande est donc une modification du zonage qui passera notre parcelle en UPr.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										Vous comprendrez aisément que les hauteurs de constructions prévues et le découpage ne puissent nous convenir et du coup notre demande de révision et de modification. Nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération ce courrier et restons à votre disposition pour échanger si nécessaire. 1 PJ : Lettre jointe [NOTA du commissaire enquêteur : identique à l'observation portée au registre]
Obser écrite. (Reg num)	24/9/2025 à 10h14	6				E6			Watier Clément	Nous souhaitons qu'a l'EST des parcelles AD222, AD223, AD914, AD227 et AD323 les maintien des arbres existants. Pour la parcelle AD323 nous souhaitons qu'elle reste une zone végétalisé ou "couvert végétal" dans son intégralité comme prévu dans le projet PLU. Nous souhaitons qu'a L'EST de l'ensemble de ses parcelles ne soient pas implanté de garages ou box et que les balcons ou terrasses des futurs constructions ne donne pas dans cette direction en particulier pour la parcelle AD1050. Autrement dit qu'ils ne donnent pas sur les maisons des parcelles du 45 route de Genève.
Obser écrite. (Reg num)	24/9/2025 à 17h47	7				E7			TURGIS Robert	NOTA du commissaire enquêteur : Voir tableau suivant ci-après : zonage des eaux pluviales.
Obser écrite. (Reg num)	29/9/2025 à 15h48	8				E8			MARCEAUX Anne	Bonjour, juste pour préciser que je suis l'autrice de la contribution n°4 dont la case anonyme a été cochée par erreur. Salutations distinguées. AM
Obser écrite. (Reg num)	29/9/2025 à 19h07	9				E9			Mader Odette	PLU - PPR - zone Uaa Le quartier des hirondelles dont les limites sont Beynost à l'Est et Rue des Hirondelles à L'Ouest souffre d'une incompréhension, d'une erreur d'appréciation fondamentale. Dès après les ouvrages réalisés postérieurement au PPRI qui présentent aujourd'hui les caractéristiques de sécurité à l'aval de ces ouvrages et de manière pérenne : - les torrents du Merloux et celui de la Limite déversant les mêmes volumes. En conséquence, 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. Pour preuve, à noter qu'il n'y a pas eu d'inondations dans les caves des propriétés situées Route de Genève dans le quartier des Hirondelles depuis. Par ailleurs, ce quartier est situé entre deux zones dans laquelle il est possible de réaliser des

									<p>sous-sol à savoir le ténement "ALDI" à l'Ouest en zone BTa et la commune de Beynost à l'Est dépourvu de contraintes au PPRI dans sa partie Ouest de la Route de Genève.</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU, des OAP ont été identifiées le long de la Route de Genève et sur ma propriété en particulier. Les OAP Route de Genève ont pour vocation une densification afin de créer un centre village identifiable le long de cet axe rénové et structurant proche de la gare et accueillir les populations nouvelles anticipées au SCOT. Hors l'OAP dans laquelle se situe mon terrain est la seule à ne pas permettre de R+3+A ou de R+4 ce qui rend la réalisation d'opération économiquement et techniquement impossible. Cela ajouté à l'impossibilité de réaliser des stationnements en sous-sol comme il est possible de le faire sur les autres terrains identifiés comme potentiellement densifié au PPRI de 2006 sous l'appellation BTa.</p> <p>En cohérence avec les autres terrains identifiés en OAP le long de la Route de Genève, je demande à ce 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>
Obser écrite. (Reg num)	1/10/2025 à 15h08	10			E10			Leymonie laurent	<p>page 93 du règlement écrit, vous parlez d'une clôture de 1m50 de haut maximum alors que le croquis juste après parle de 1.80m. les derniers échanges évoqués parlaient de 1m80, il doit y avoir une erreur de frappe. C'est le cas sur tous les paragraphes en UX5.4</p>
Obser écrite. (Reg num)	2/10/2025 à 14h40	11			E11			Anonyme	<p>Vous trouverez ci-dessous mes quelques remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'est des parcelles AD 222, 223, 914 et 227 : pas de construction de garage ou box, même stationnement extérieur en raison des nombreuses nuisances que cela génère.</li> <li>- sur ces mêmes parcelles : maintien des arbres existants et installation d'une haie pour la partie sans arbre.</li> <li>- à l'est de la parcelle AD 227 : est-il possible de prévoir un fonds de jardins à protéger / jardins cultivés car il y a bien des plantations déjà existantes sur cette parcelle. De fait, les constructions devraient être édifiées sur les parcelles AD 229 et 228 en bordure de route, afin de préserver un minimum la végétalisation de ces parcelles et de la parcelle AD 227.</li> </ul>
Obser écrite. (Reg num)	2/10/2025 à 14h54	12			E12			Me BICHELONNE Anthony, pour le compte de l'indivision	<p>Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.</p>

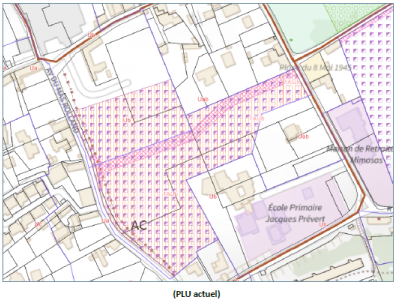
								<p>GRUMEL et de la SARL IMMOBILIERE DU MAS ROLLAND</p> <p>1 PJ (9p) : « Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.</p> <p>En vous souhaitant une bonne réception,</p> <p>Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) :</p> <p>Parcelle cadastrée section AC 430</p> <p>Parcelle cadastrée section AC 431</p> <p>Parcelle cadastrée section AC 20</p> <p>Parcelle cadastrée section AC 21</p> <p>Parcelle cadastrée section AC 433</p> <p>Parcelle cadastrée section AC 23</p> <p>Parcelle cadastrée section AC 361</p> <p>Parcelle cadastrée section AC 343</p> <p>Parcelle cadastrée section AC 24</p> <p>Parcelle cadastrée section AC 25</p> <p>Propriétaire : AC 430 + AC431 + AC433 + AC 20 + AC21 : Propriétaire SARL IMMOBILIERE DU MAS ROLLAND</p> <p>AC23 + AC24 + AC25 + AC343 + AC361 : Propriétaires Elisabeth GRUMEL, Odile GRUMEL, Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL</p> <p><b>1. CLASSEMENT DES PARCELLES EN ZONE 2AU DANS LE PROJET DE PLU</b></p> <p>Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises précitées, un classement en zone 2AU :</p> <p>Selon le règlement du futur PLU, la zone 2AU constitue une zone d'urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ou des parties de cette zone est soumise à évolution du Plan Local d'urbanisme dans le respect des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (Extrait du règlement écrit du PLU).</p> <p><b>2. OBSERVATIONS</b></p> <p>A titre de rappel, le Code de l'urbanisme dispose que « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. ».</p> <p>- La zone 1AU : mobilisable lorsque « les voies ouvertes au public et les réseaux [...]</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---



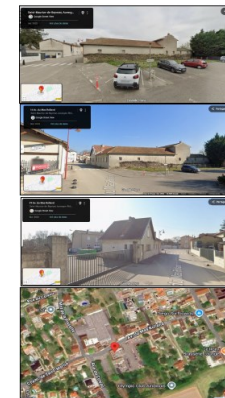
(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)

									<p>à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante » et que des OAP/règles encadrent l'aménagement ; les constructions peuvent alors être autorisées à mesure de la réalisation des équipements internes.</p> <p>- La zone 2AU : lorsque les voies/réseaux n'ont pas une capacité suffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU (révision/modification) comportant les OAP correspondantes.</p> <p>Il appartient aux auteurs des documents d'urbanisme de justifier, dans les documents du PLU, des raisons impliquant le classement d'une parcelle en zone 2AU, et le terrain doit répondre aux caractéristiques de la zone 2AU.</p> <p><b>2.1. Un reclassement injustifié au regard des documents du PLU</b></p> <p>Le rapport de présentation indique que les zones 2AU ont pour vocation de constituer des réserves foncières mobilisables après 2035, sur des « dents creuses » encore non urbanisées, afin de réguler la croissance démographique :</p> <p>« 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.</p> <p>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.</p> <p>Le report de leur urbanisation garantit une croissance progressive et la mise à disposition de foncier de manière échelonnée, qui illustre la volonté de la commune d'anticiper les besoins futurs (réserves foncières) tout en préservant les équilibres existants (capacités d'accueil, infrastructures).</p> <p>Cette volonté répond à l'axe 1.2 du PADD qui précise cette volonté de finir de construire la ville en la faisant évoluer en plusieurs phases, et distinguant 3 hectares qui pourront être mobilisés dans la décennie suivante.</p> <p>En effet, les dents creuses du Mas-Rolland, le Pré-André et Bèche-Fève constituent des opportunités de développement importantes, mais surtout elles constituent les derniers jalons de l'urbanisation communale. Lorsqu'ils seront mobilisés, la commune aura alors mobilisé la totalité de son foncier accessible. Le foncier étant une denrée rare, surtout pour un tel territoire assujéti par tant de risques et par une géographie si contrastée.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



									<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au Sud : contact par une bande étroite (≈ 5 m) avec une parcelle bâtie UA ;</li> <li>• Aucune coupure verte, friche ou transition paysagère n'interrompt la séquence bâtie entre la parcelle AC n° 21 et les parcelles classées UA mitoyennes.</li> </ul> <p>Elles se situent ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à &lt; 200 m de la mairie et de la place principale ;</li> <li>• à &lt; 100 m de l'école communale et en lisière du parc de la Sathonette (pôle de sociabilité du bourg) ;</li> <li>• sur un axe nord-sud structurant reliant place du Marché, commerces (notamment Roxy Brasserie Lounge) et équipements collectifs.</li> </ul> <p>Cette centralité et cette intensité urbaine plaident sans ambiguïté pour un classement UA ; elles sont antinomiques avec un classement 2AU pensé pour des secteurs non desservis ou en périphérie.</p> <p>Son classement en zone 2AU introduit une rupture artificielle et incohérente, en créant une enclave au milieu d'un secteur homogène en UA. La création d'une zone 2AU isolée au milieu de ce tissu revient à créer une « incise » artificielle dans la zone U, qui ne correspond pas à la réalité urbaine.</p> <p>La parcelle se situe au centre de la commune, dans un secteur déjà desservi par les réseaux et les équipements publics. Le règlement du PLU rappelle que les zones 2AU doivent être réservées aux secteurs non encore urbanisés et dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée à long terme. Ce n'est manifestement pas le cas ici. L'argument de maîtrise de l'étalement urbain ou de préservation du foncier agricole/NAF, mis en avant dans la justification du zonage, ne s'applique donc pas ici. Le classement en secteur 2AU implique un report d'urbanisation et l'éventuelle obligation de révision future du PLU pour toute évolution de ce tènement. Pour une parcelle déjà construite, cela crée une insécurité juridique inutile et un décalage manifeste avec la réalité du terrain.</p> <p>Enfin, il sera souligné qu'une partie des entrepôts de la Société Vins Henri Grumel</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---



								<p>se trouverait en zone 2AU, quand l'autre partie située directement de l'autre côté de la rue se situerait en zone UD 2 (Montée de la Pissette), ce qui est évidemment de nature à nuire à la pérennité de l'activité exercée sur le site.</p> <p>Cette séparation entre deux bâtiments fonctionnellement attachés à une même activité n'est pas cohérente, et doit être censurée.</p> <p><b>2.2. Un classement en contradiction avec les orientations du PADD</b></p> <p>Le PADD souligne l'importance de construire la ville sur elle-même, en continuité du tissu urbain existant et en optimisant le foncier disponible. Le PADD vise à finir de construire la ville en optimisant le foncier interne, en densifiant les secteurs en enjeux et en limitant l'étalement urbain. Sanctuariser une parcelle centrale et déjà urbanisée en 2AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fige du foncier au coeur du bourg,</li> <li>• déplace la pression d'urbanisation vers la périphérie,</li> <li>• contredit la trajectoire ZAN telle que présentée dans l'étude de densification (échelonner l'ouverture des tènements vierges au-delà de 2035, pas bloquer des parcelles bâties en coeur de ville).</li> </ul> <p>Maintenir en 2AU une parcelle déjà bâtie et insérée dans la trame urbaine va à l'encontre de cet objectif. Il y a donc une incohérence entre le règlement et le PADD, susceptible d'être sanctionnée par le juge administratif.</p> <p>En conséquence, nous sollicitons que cette parcelle soit reclassée en zone UA, comme les parcelles voisines qui l'entourent, afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• respecter la continuité urbaine,</li> <li>• éviter une rupture artificielle de zonage,</li> <li>• et assurer une cohérence avec les objectifs du PADD et du SCOT en matière de densification maîtrisée et d'optimisation du foncier déjà urbanisé.</li> </ul> <p>Telles sont les observations que nous souhaitons apporter. »</p>
Obser écrite. (Reg num)	2/10/2025 à 14h58	13			E13			<p>Me BICHELONNE Anthony, Montée de la Paroche.</p> <p>Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.</p> <p>1 PJ (5p) :</p> <p>« Dans le cadre de cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, pour le compte de l'indivision GRUMEL, mes observations relatives au classement de la parcelle cadastrée section B n° 107, en zone Np.</p> <p>Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) : Parcelle cadastrée section B n° 107</p> <p>Propriétaire :</p>

									<p>Elisabeth GRUMEL, Odile GRUMEL, Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL</p> <p><b>1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE NP</b></p> <p>Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises des terrains de la propriété GRUMEL, un classement en zone Np :</p> <p>Selon le règlement du futur PLU, la zone Np constitue une zone naturelle protégée.</p> <p><b>2. OBSERVATIONS</b></p> <p>3.1. Sur l'absence de justification du maintien de la parcelle en zone Np :</p> <p>L'application de l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme implique que le classement en zone N, et a fortiori Np, soit justifié par une « qualité de site, de milieu naturel, de paysage ou d'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».</p> <p>La jurisprudence administrative rappelle que le classement en zone N doit être proportionné, justifié par la réalité du terrain, et non motivé par une volonté générale de freiner l'urbanisation si les caractéristiques du site n'imposent pas une telle protection (voir par exemple, CAA Bordeaux, 13 février 2025, n° 23BX02159).</p> <p>La parcelle considérée, classée en zone naturelle protégée (Np) est située en bordure du centre-village, surplombant des secteurs bâtis, et immédiatement desservie par les infrastructures existantes (voirie, réseaux divers).</p> <p>Ce classement repose sur des motivations de protection paysagère (colline herbeuse, panorama, forêt de fond), d'intérêt écologique (corridors faune/flore) et de préservation des terres agricoles, ainsi que sur la prévention de l'étalement urbain et la sauvegarde du cadre de vie des riverains</p> <p>En l'espèce, plusieurs éléments appellent toutefois à nuancer la pertinence du maintien en Np :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle ne présente pas de boisements remarquables, ni d'espèces protégées avérées sur le site, elle ne bénéficie pas d'un périmètre de servitude d'utilité</li> </ul>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

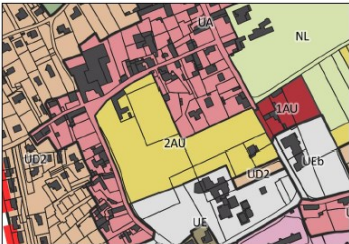


(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)

									<p>publique majeure (réserves d'eau, canalisation de gaz, etc.) qui exigerait une protection absolue ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sa localisation en continuité immédiate du tissu urbain, et l'absence d'aménagement agricole ou forestier actif, la rapproche davantage d'un secteur urbanisé que d'un espace strictement naturel ou agricole.</li> </ul> <p>La parcelle se situe dans le prolongement naturel d'une ligne continue d'habitations adjacentes, situées à une même altitude sur la colline ; en arrière-plan, une zone boisée qui constitue la limite naturelle du développement urbain. L'implantation résidentielle se déploie à l'est et au nord-est de la parcelle rectangulaire étudiée : des maisons individuelles alignées le long de la voirie desservent les parcelles, formant un front urbain continu sans interruption marquée. Un point d'accès (signalé par le marqueur vert) connecte la parcelle au maillage viaire existant, renforçant la possibilité d'un prolongement cohérent du tissu urbain</p> <p>Le diagnostic du PADD précise que le tissu communal est marqué par une imbrication et une alternance de typologies urbaines (lotissements, îlots diffus, ensembles cohérents). La continuité des habitations autour de la parcelle est donc localement forte, malgré le morcellement global du territoire : le quartier concerné s'inscrit dans le prolongement du « front bâti » résidentiel, ce qui confère à la parcelle GRUMEL une vocation évidente à s'intégrer au tissu urbain existant. En l'état, rien ne justifie donc que la parcelle considérée conserve un classement en zone Np.</p> <p>3.2. Sur la cohérence avec les objectifs du PADD : tension démographique, besoins en logements et densification maîtrisée</p> <p>La révision du PLU, telle que présentée dans le dossier de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), vise explicitement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre à l'objectif démographique de +1,6% par an sur la période 2025–2035, avec une demande estimée à 300 à 400 logements nouveaux, notamment pour des foyers intermédiaires, des jeunes ménages et des logements aidés ;</li> </ul>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---



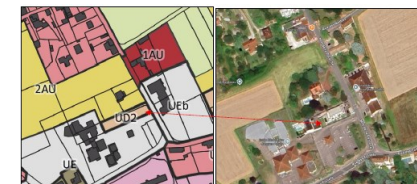
									<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la consommation d'espace naturel et agricole à 3,75 hectares sur la période, conformément à la loi Climat &amp; Résilience, en mobilisant prioritairement les parcelles en continuité urbaine et proches des équipements ;</li> <li>• Assurer une densification maîtrisée autour des axes de transports collectifs et des équipements villageois, tout en préservant les secteurs à fort enjeu écologique (ripisylve du canal, zones humides, coteaux boisés).</li> </ul> <p>La parcelle propriété de la famille GRUMEL répond précisément aux critères d'une urbanisation raisonnée : proximité immédiate du centre, desserte optimale, capacité de raccordement aux réseaux, possibilité d'intégration paysagère et architecturale selon le cahier des charges fixé en zone UD2.</p> <p>Pour rappel, le règlement du PLU définit la zone UD2 comme une "zone urbaine résidentielle à densifier progressivement, en continuité du bâti existant".</p> <p>Ainsi, l'hypothèse d'un reclassement en zone UD2 se trouve renforcée non seulement par l'état des lieux (proximité immédiate d'un front de maisons alignées, continuité du réseau viaire, absence de rupture urbaine), mais aussi par le cadre réglementaire du PLU et du PADD, qui promeuvent la densification dans les secteurs jouxtant des quartiers existants structurés.</p> <p>Au regard de ces éléments, il apparaît que le maintien de la parcelle considérée en zone Np n'est ni justifié par un intérêt environnemental ou paysager majeur ni par une contrainte réglementaire stricte. À l'inverse, le classement en zone UD2 serait conforme au projet communal, aux objectifs de développement durable, et aux exigences de densification et de mixité sociale fixées par le PADD et la législation nationale.</p> <p>Je sollicite donc expressément le reclassement de la parcelle en zone UD2, conformément à l'ensemble des observations ci-dessus et aux principes énoncés dans la révision du PLU.</p>
Obser écrite. (Reg num)	2/10/2025 à 15h01	14			E14			Me BICHELONNE Anthony, Montée de la Paroche 2.	<p>Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.</p> <p>1 PJ (8p) :</p> <p>« Dans le cadre de cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, pour le compte de l'indivision GRUMEL, mes observations relatives au classement des parcelles cadastrées section AC n° 24, 25 et 343, en zone 2AU.</p> <p>Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) : Parcelles cadastrées section AC n° 24, 25, 343, 23p et 361p</p>

									<p>Propriétaire : Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL, Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL</p> <p><b>1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE 2AU</b></p> <p>Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises précitées, un classement en zone 2AU :</p> <p>Selon le règlement du futur PLU, la zone 2AU constitue une zone d'urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ou des parties de cette zone est soumise à évolution du Plan Local d'urbanisme dans le respect des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (Extrait du règlement écrit du PLU).</p>  <p><small>(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)</small></p> <p><b>2. OBSERVATIONS</b></p> <p>A titre de rappel, le Code de l'urbanisme dispose que « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone 1AU : mobilisable lorsque « les voies ouvertes au public et les réseaux [...] à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante » et que des OAP/règles encadrent l'aménagement ; les constructions peuvent alors être autorisées à mesure de la réalisation des équipements internes.</li> <li>- La zone 2AU : lorsque les voies/réseaux n'ont pas une capacité suffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU (révision/modification) comportant les OAP correspondantes.</li> </ul> <p>Il appartient aux auteurs des documents d'urbanisme de justifier, dans les documents du PLU, des raisons impliquant le classement d'une parcelle en zone 2AU, et le terrain doit répondre aux caractéristiques de la zone 2AU.</p> <p><b>2.1. Sur l'absence de justification cohérente du reclassement en zone 2AU :</b></p> <p>Le rapport de présentation indique que les zones 2AU ont pour vocation de constituer des réserves foncières mobilisables après 2035, sur des « dents creuses » encore non urbanisées, afin de réguler la croissance démographique :</p> <p>« 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



									<p>Le rapport de présentation du PLU justifie le passage d'une partie des secteurs classés précédemment en UA (Gravelles-Pré-André, Bèche-Fève-Andrés, Mas Rolland, extension Pré-Andrés) en zone 2AU selon les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lissage et échelonnement de l'urbanisation pour éviter une mobilisation non maîtrisée,</li> <li>• Conformité à l'axe 1.2 du PADD, prônant un report de l'urbanisation afin de garantir une croissance progressive et maîtrisée,</li> <li>• Limitation immédiate de l'artificialisation, notamment en raison des objectifs de la loi Climat et Résilience, la zone 2AU étant conçue pour une mise en oeuvre à horizon différé (après 2035 pour certains secteurs).</li> </ul> <p>Or, en l'espèce, les parcelles concernées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont bâties et desservies par les réseaux dans des conditions satisfaisantes (voiries/réseaux existants au centre-bourg) ;</li> <li>• Ne sont pas une réserve vierge ni une dent creuse au sens retenu par le PLU ;</li> <li>• Ne présentent aucune contrainte d'équipement justifiant un classement différé 2AU (aucune justification technique n'est fournie dans le dossier pour ce micro-secteur central).</li> </ul> <p>Vous trouverez ci-dessous un reportage photographique permettant de justifier du caractère urbanisé desdites parcelles :</p> <div data-bbox="1249 794 2123 997">  </div> <p>La situation bâtie et équipée, documentée tant par le rapport de présentation que par les éléments du règlement écrit, atteste de la vocation urbaine de ces terrains et de leur disponibilité immédiate pour l'urbanisation.</p> <p>En outre, il n'est fait mention d'aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP) propre à la zone 2AU qui serait susceptible de différer ou de justifier ce passage, ni de l'existence de contraintes environnementales particulières sur ces parcelles dans les documents de zonage accessibles</p> <p>L'objectif de zéro artificialisation nette peut certes constituer un motif général de</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p>report, mais il ne saurait servir de fondement exclusif à la rétrogradation d'un secteur déjà urbanisé et équipé.</p> <p>2.1. Sur la rupture d'égalité avec les parcelles directement voisines classées en zone UD :</p> <p>Les propriétaires relèvent par ailleurs que les deux parcelles situées sur la limite SUD de leur propriété ont vocation à être classées en zone UD2, alors qu'elles étaient, comme les parcelles GRUMEL, précédemment classées en zone UA :</p> <p>Ainsi, deux ensembles de parcelles, situées dans une même continuité spatiale et urbaine, présentant des conditions similaires d'équipement et d'intégration, se trouvent soumis à des régimes juridiques radicalement différents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les unes (UD2) constructibles sans délai,</li> <li>• les autres (2AU) gelées pour une urbanisation hypothétique et différée.</li> </ul> <p>Cette disparité de traitement constitue une rupture manifeste d'égalité entre administrés d'autant plus gênante que les parcelles cadastrées section AC n° 24, 25 et 343 sont bâties depuis 1957 alors que les parcelles cadastrées 589 et 590 sont bâties depuis 2022.</p> <p>Le principe d'égalité devant les charges publiques, garanti par la jurisprudence constante du Conseil d'État, impose en effet que des terrains se trouvant dans une situation similaire soient soumis aux mêmes règles, sauf à démontrer l'existence de différences objectives et pertinentes.</p> <p>Or, le rapport de présentation du PLU n'apporte aucune justification différenciatrice :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ni contraintes techniques,</li> <li>• ni risques particuliers,</li> <li>• ni servitudes nouvelles,</li> <li>• ni objectif d'aménagement stratégique propre au secteur.</li> </ul> <p>En l'absence de tels éléments, la différence de traitement repose sur une justification insuffisante et arbitraire, créant une insécurité juridique et une iniquité entre propriétaires voisins.</p> <p>Je sollicite donc expressément le reclassement des parcelles cadastrées section AC</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---



									n° 24, 25 et 343 en zone UD2, conformément à l'ensemble des observations ci-dessus et aux principes énoncés dans la révision du PLU.
Obser écrite. (Reg num)	2/10/2025 à 15h07	15				E15		Me BICHELONNE Anthony, Parc de la Sathonette	<p>Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.</p> <p>1 PJ (6p) : « Dans le cadre de cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, pour le compte de Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL et Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL et Aurélie GRUMEL, mes observations relatives au classement des parcelles AD442, AD441, AD10, AD9, en zone NL.</p> <p>Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) : AD442 et AD441. Propriétaires : Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL, Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE AD10 et AD9. Propriétaires : Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL, Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL</p> <p><b>1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE NL</b></p> <p>Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises des terrains de la propriété GRUMEL, un classement en zone NL :</p> <p>Selon le règlement du futur PLU, la zone NL constitue une zone naturelle à destination de loisirs.</p> <p><b>2. OBSERVATIONS</b></p> <p>Je tiens à contester fermement le classement en zone NL des parcelles situées au sud du parc de la Sathonette, dans le projet de révision du PLU.</p> <p>3.1. Une extension de la zone NL injustifiée :</p> <p>Le projet d'extension de la zone NL vers le sud, incluant le secteur du parc de la Sathonette, repose exclusivement sur des motivations génériques telles que la protection « des sites, milieux et espaces naturels » et leur « intérêt écologique ou paysager ».</p> <p>Or, les documents du PLU ne fournissent aucune justification spécifique ni analyse circonstanciée concernant ce secteur précis : il n'existe aucun diagnostic détaillé ou étude démontrant la valeur écologique propre du périmètre sud incriminé. La mention récurrente de l'importance paysagère ou écologique du parc procède d'un constat d'intention, non d'un état des lieux argumenté, ni d'une évaluation</p>

									<p>comparative des enjeux entre espaces ouverts et espaces destinés à l'urbanisation.</p> <p>Cette carence de motivation soulève dès l'origine une difficulté fondamentale : la simple extension graphique d'une zone NL, sans corrélation technique (inventaire d'espèces, cartographie d'aléas ou analyse de corridor écologique), ne suffit pas à établir la légitimité d'une protection renforcée.</p> <p>L'extension vers le Sud ne s'accompagne ainsi d'aucune rationalité territoriale : aucun élément ne vient attester d'une transformation soudaine ou notable du site, ni d'un accroissement du risque ou de la pression urbaine justifiant une sanctuarisation.</p> <p>Le parc de la Sathonette n'est pas non plus décrit comme site naturel d'intérêt majeur (ZNIEFF, Natura 2000, trame bleue), mais comme un « équipement structurant, peu accessible », support d'activités péri-scolaires...</p> <p>Cette absence de justification doit être censurée.</p> <p>3.2. Une incohérence manifeste avec les objectifs fixés par le PADD :</p> <p>A l'inverse, les documents du nouveau PLU attestent d'un besoin structurel d'urbanisation : la commune affiche une trajectoire démographique soutenue, des besoins en logements (entre 145 et 400), des besoins en mixité sociale, et une nécessité de renouvellement urbain sur les prochaines décennies</p> <p>La stratégie du PADD se fonde sur un « objectif de 1,6 % de croissance annuelle » ainsi que sur la diversification et la densification de l'habitat et l'équipement public.</p> <p>Le reclassement en zone NL du secteur Sud, jouxtant les fronts bâtis et la limite zonale AU, vient délibérément contrarier cette dynamique et obstrue toute perspective d'aménagement urbain maîtrisé.</p> <p>Aucun phasage ni étude alternative n'est présenté quant à l'articulation possible entre sanctuarisation et ouverture à l'urbanisation.</p> <p>La justification du zonage AU repose, selon les mêmes documents, sur la présence ou la programmation d'infrastructures (voiries et réseaux), la capacité d'accueil du secteur et la préservation des équilibres environnementaux</p> <p>Toutefois, la zone sud n'est jamais présentée comme dépourvue de réseaux ou hors capacité d'évolution : aucune contrainte technique ou logistique particulière, hormis la gestion du risque inondation dans la plaine, n'est recensée ; et précisément, les parties bâties ou capables d'être équipées pourraient</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p>parfaitement faire l'objet d'un reclassement AU à l'échelle locale.</p> <p>L'aspect limitrophe des secteurs AU et NL dans ce secteur met en exergue la contradiction du choix d'extension : le zonage AU s'applique dans la logique du développement programmé, alors que le classement NL fige la situation au-delà du nécessaire ou du justifiable, sans qu'une analyse spatialisée ou prospective, ni la moindre gradation, n'appuie la décision.</p> <p>Les terrains concernés ne correspondent en rien à cette définition : il s'agit de parcelles agricoles ou en friche, sans aucun aménagement ni affectation au loisir. Leur classement en secteur NL apparaît donc comme une manipulation du zonage, destinée non pas à préserver un espace de loisirs existant, mais à bloquer arbitrairement l'urbanisation d'un tènement pourtant situé au coeur de la ville.</p> <p>À quelques mètres à peine, les parcelles voisines présentent des caractéristiques strictement identiques : terrains nus, sans vocation particulière, intégrés dans le même tissu urbain central. Celles-ci sont pourtant classées en zone 2AU, c'est-à-dire reconnues comme réserves foncières urbanisables à terme :</p> <p>Comment justifier que le même ensemble foncier soumis à des règles diamétralement opposées ? Ce zonage différencié est injustifié, incohérent et arbitraire.</p>  <p>3.3. Un outil juridique inapproprié pour un éventuel projet public</p> <p>Si la commune entend réellement affecter ces terrains à une vocation publique – par exemple l'extension du parc de la Sathonette – elle dispose pour cela d'un outil parfaitement adapté et prévu par le Code de l'urbanisme : l'emplacement réservé.</p> <p>En refusant d'y recourir et en optant pour un classement en NL, la commune commet une confusion grave : elle détourne la vocation d'un zonage réglementaire pour masquer un choix purement politique de gel foncier, au détriment des principes de clarté et de sécurité juridique. Elle prive par ailleurs les propriétaires du droit de délaissement offert par un emplacement réservé.</p> <p>Le détournement de procédure est d'autant plus caractérisé que la zone NI ne comporte aucun règlement écrit propre. Surtout, au sein de ce secteur, le</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>règlement d'urbanisme n'autorise pas le développement d'activités qui seraient compatibles avec la vocation de loisirs de la zone.</p> <p>En conclusion, le classement en NL de ces parcelles est arbitraire, incohérent et contraire à la logique du PLU lui-même. Je demande que ces terrains soient reclassés en zone AU, comme leurs voisines de caractéristiques identiques, ou qu'à défaut, la commune assume clairement son projet en instituant un emplacement réservé.</p> <p>En conclusion, le classement en NL n'est pas justifié. Il prive la commune d'un potentiel foncier central et va à l'encontre des orientations du PADD et des principes de cohérence du PLU.</p> <p>Nous demandons donc à ce que ces parcelles soient reclassées en zone AU, en conformité avec le classement des parcelles directement voisines.</p> <p>Telles sont les observations que nous souhaitons apporter.</p>
Obser écrite. (Reg num)	3/10/2025 à 07h28	16			E16			BBAS Fatima	<p>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.</p> <p>Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ces remarques dans le cadre de la révision du PLU.</p>
Obser écrite. (courriel)	2/10/2025 à 14h53	17	@1					Morgane THIVILLER Assistante juridique, pour Me Anthony BICHELONNE, Avocat Associé	<p>Mas Rolland. Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.</p> <p>1 PJ :NOTA du commissaire enquêteur : Identique à la PJ à l'observation n°12/E12 portée au registre numérique.</p>
Obser écrite. (courriel)	2/10/2025 à 14h58	18	@2					Morgane THIVILLER Assistante juridique Pour Me Anthony BICHELONNE, Avocat Associé	<p>Montée de la Paroche. Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.</p> <p>1 PJ : NOTA du commissaire enquêteur : Identique à la PJ à l'observation n°13/E13 portée au registre numérique.</p>

Obser écrite. (courriel)	2/10/2025 à 15h01	19	@3				Morgane THIVILLER Assistante juridique Pour Me Anthony BICHELONNE, Avocat Associé	Montée de la Paroche 2. Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique. 1 PJ : NOTA du commissaire enquêteur : Identique à la PJ à l'observation n°14/E14 portée au registre numérique.
Obser écrite. (courriel)	2/10/2025 à 15h07	20	@4				Morgane THIVILLER Assistante juridique Pour Me Anthony BICHELONNE, Avocat Associé	Parc de la Sathonette. Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique. 1 PJ : NOTA du commissaire enquêteur : Identique à la PJ à l'observation n°15/E15 portée au registre numérique.
Obser écrite. (courriel)	2/10/2025 à 15h43	21	@5				Proposée par CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats, pour Mme Odile GRUMEL	<p>Je me permets de prendre votre attache pour le compte de ma cliente, Madame Odile GRUMEL, propriétaire de parcelles sur le territoire de la Commune de Saint-Maurice-de-Beynost, afin de vous faire part de son avis et de ses observations s'agissant de la procédure de révision du PLU communal.</p> <p>1 PJ (9p) : « Je prends votre attache en ma qualité de Conseil de Madame Odile GRUMEL, propriétaire des parcelles suivantes, situées sur le territoire de la Commune de SAINT-MAURICE-DEBEYNOST :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur dit du Mas Rolland : AC23, AC24, AC25, AC343 et AC 361</li> <li>- Secteur dit du Pré-André : AD441, AD442, AD9 et AD10</li> </ul> <p>En effet, il apparait que le classement de ces différentes parcelles au sein du document d'urbanisme communal serait amené à fortement évoluer dans le cadre de la révision générale soumise à enquête publique, en méconnaissance de leurs caractéristiques, du secteur au sein duquel elles s'inscrivent, ainsi que des propres objectifs du futur document d'urbanisme. Le projet de révision du PLU appelle en conséquence les observations qui suivent, ainsi qu'un avis défavorable de Madame GRUMEL, dont elle sollicite la prise en compte dans le cadre de la présente enquête publique.</p> <p><b>1. Sur le secteur du Mas Rolland</b></p> <p>Les parcelles concernées sont identifiées sur le plan cadastral ci-après : Elles sont aujourd'hui classées en zone Ub du PLU en vigueur, et sont supports de plusieurs servitudes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un emplacement réservé (ER9) destiné à l'élargissement des voies publiques</li> <li>- Une servitude de mixité sociale</li> <li>- Un périmètre d'OAP sectorielle n°2</li> </ul>

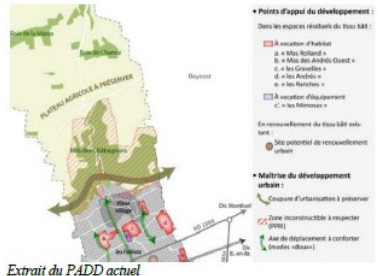
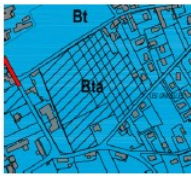




									<p>- Un classement zone Bleue / Bta et Bt du Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) autorisant les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter certains principes constructifs :</p> <p>Le classement en zone urbaine s'avère cohérent avec, non seulement la typologie des parcelles, dont certaines sont déjà supports de constructions, mais également avec la zone au sein de laquelle elles s'insèrent, classée très largement en zone urbaine :</p> <p>De même, l'OAP n°2 figurant dans le PLU en vigueur, qui présente une superficie de 22600m2, précise que : « Le secteur « Mas Rolland » est situé au coeur du vieux village, à proximité des équipements publics (mairie, école élémentaire Jacques Prévert, Parce de la Sathonette,...), au niveau de la Montée de la Paroche et de l'avenue du mas Rolland. (...) L'objectif est de créer un nouveau quartier d'habitat mixte, bien connecté au reste du territoire communal et aux équipements publics de proximité, en renforçant les continuités et en maillant le territoire ». Cette OAP, en toute logique, contourne les parcelles aujourd'hui urbanisées de Madame GRUMEL :</p> <p>Or, il apparait que le projet de PLU en révision envisage de déclasser ces parcelles urbanisées, et de les inclure dans une zone 2AU dont « l'ouverture à l'urbanisation (...) est soumise à évolution du plan local d'urbanisme dans le respect des objectifs fixés par le Plan d'aménagement et de développement durable » (extrait règlement PLU révisé, p. 193) :</p> <p>En premier lieu, aux termes du règlement du PLU, serait ainsi interdite toute construction, quel qu'en soit l'usage ou la</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



									<p>destination. La Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST entend ainsi retirer de l'urbanisation des parcelles spécifiquement identifiées dans le PLU en vigueur comme destinées à accueillir des logements, et ainsi à répondre à un véritable besoin communal en termes de logements collectifs et individuels. En effet, si ce besoin était déjà identifié dans le PLU en vigueur, et il est réaffirmé dans le PADD soumis à révision, qui comporte les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « intensifier l'accueil de nouveaux habitants pour renforcer le poids démographique de la Commune » (p. 5)</li> <li>- « traduire les objectifs de croissance démographique en besoins en logements » (p. 5)</li> <li>- « offrir un parc de logements diversifié dans les types d'habitats et de logements » (p. 9)</li> <li>- « permettre la réalisation d'opérations avec des logements de taille variée » (p. 9)</li> <li>- « favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux » (p. 9).</li> </ul> <p>Le PADD estime ainsi à environ 400 le nombre de logements devant être créée sur la période 2025-2035 (p. 6), et rappelle le Contrat de Mixité Social exigeant a minima 145 logements aidés supplémentaires (p.9) : retirer de l'urbanisation une zone classée U du PLU et faisant aujourd'hui l'objet d'une OAP spécifiquement dédiée au logement apparaît en contradiction totale avec ces objectifs.</p> <p>La localisation de ces parcelles répond également parfaitement à un autre objectif du PADD qui est de « maintenir le développement résidentiel dans les limites actuelles de la ville » :</p> <p>« C'est une des particularités majeures de la commune. La ville a atteint depuis longtemps ses limites naturelles dont les caractéristiques permettent de les qualifier « d'intangibles » : la Côtère 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 » » (p. 6).</p> <p>Un déclassement des parcelles en zone AU méconnaîtrait ainsi les objectifs que s'est elle même fixée la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST.</p> <p>En second lieu, il importe de rappeler que ces parcelles sont pour partie déjà urbanisées, et supports de constructions. Cela signifie en toute logique qu'elles sont desservies par tous les réseaux et équipements publics nécessaires, et qu'elles présentent toutes les caractéristiques d'une zone urbaine, classement</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

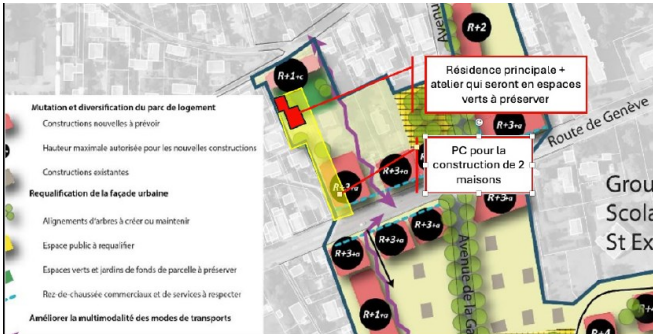
									<p>dont elles bénéficient jusqu'à ce jour. Un déclassement en zone 2AU du PLU, qui interdit toute construction ou aménagement, y compris une simple extension mesurée ou une annexe, méconnaît ainsi les dispositions de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme qui définit comme suit la zone urbaine :</p> <p>« Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Il ressort de ce qui précède que Madame GRUMEL sollicite, dans le cadre de la présente enquête publique, un maintien de ses parcelles AC23, AC24, AC25, AC343 et AC 361 en zone urbaine du futur PLU, et en particulier en zone UD destinée à l'habitation pavillonnaire, de manière similaire aux parcelles voisines présentant des caractéristiques identiques aux siennes.</p> <p><b>2. Sur le secteur du Pré André</b></p> <p>Les parcelles concernées sont identifiées sur le plan cadastral ci-après :</p> <p>Elles sont aujourd'hui classées en zone 2AU du PLU en vigueur, et sont supports de plusieurs servitude :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un emplacement réservé (ER8) destiné à l'élargissement des voies publiques</li><li>- Une servitude de mixité sociale</li><li>- Un classement zone Bleue Bta du Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)</li></ul> <p>Très concrètement, cela signifie qu'à ce jour les parcelles en cause, certes non urbanisées mais situées au coeur d'un très vaste espace urbain, pouvaient être ouvertes à l'urbanisation. Le règlement du PLU en vigueur prévoit en effet que ces zones sont « dédiées à une urbanisation future à vocation d'habitation » (p. 101), et le PADD identifie ce secteur comme un « point d'appui au développement » en réponse à son orientation n°1 consistant à « assurer un développement durable et solidaire du territoire, en optimisant le foncier au sein des limites urbaines actuelles » :</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---



									<p>Une telle démarche est par ailleurs cohérente avec la localisation des parcelles en cause, entourées de constructions et de zones U (U, Uc, Ua, Ub, ...) :</p> <p>Or, le projet soumis à enquête publique fait volte-face et propose plusieurs nouveaux classements faisant fi, non seulement des orientations précédentes, mais également de la localisation des parcelles (en coeur d'urbanisation) et de leurs contraintes.</p> <p>En premier lieu, le nouveau PLU propose en effet de créer une OAP3 « Le Pré André » sur les parcelles en question, qui seraient destinées à « accueillir de nouveaux espaces de convivialité », dont l'urbanisation serait repoussée à 2035 et serait réalisée « autour d'un futur parc d'agrément » à destination de logements ainsi que de l'EHPAD des Mimosas :</p> <p>Pourtant, les orientations générales du PADD n'ont pas évolué, bien au contraire. Le projet de PADD soumis à enquête publique fixe en effet comme objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « intensifier l'accueil de nouveaux habitants pour renforcer le poids démographique de la Commune » (p. 5)</li> <li>- « traduire les objectifs de croissance démographique en besoins en logements » (p. 5)</li> <li>- « offrir un parc de logements diversifié dans les types d'habitats et de logements » (p. 9)</li> <li>- « permettre la réalisation d'opérations avec des logements de taille variée » (p. 9)</li> <li>- « favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux » (p. 9).</li> </ul> <p>En ressort de manière claire un besoin de logements sur le territoire communal, besoin qui semble au surplus immédiat dès lors qu'il était déjà présent dans le PLU actuel. La définition de l'OAP n°3 est pourtant en opposition complète à ces objectifs, dès lors qu'elle a pour effet de retarder dans le temps une urbanisation devenue nécessaire et répondant au besoin de logements locaux, dans un secteur s'inscrivant au sein de zones déjà urbanisées.</p> <p>Dans cette optique, classer en zone 2AU les parcelles AD9 et AD10, avec un horizon d'urbanisation « à partir de 2035 » ne paraît pas cohérent.</p>	 <p>Extrait du zonage actuel</p>  <p>Plan extrait de l'OAP n°3 soumise à enquête</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>En deuxième lieu, s'agissant de la vocation de « parc d'agrément », la Commune semble oublier que la réalisation d'un tel « espace de convivialité » ne saurait être menée sur des terrains privés, dont elle ne dispose pas de la maîtrise foncière.</p> <p>En troisième lieu, la plus grande ambiguïté entoure le projet de révision du PLU s'agissant du zonage du secteur du Pré-André, une incohérence manifeste devant être relevée entre le classement projeté des parcelles et leur destination au sein de l'OAP. L'OAP reproduite ci-avant propose en effet deux zones distinctes, selon le calendrier d'urbanisation possible, le secteur situé à l'ouest étant destiné à une « urbanisation immédiate ».</p> <p>Nous pourrions donc en toute logique penser que les parcelles concernées par cette première phase d'urbanisation seront situées en zone U, voire en zone 1AU du PLU.</p> <p>Pourtant, le règlement graphique du PLU propose pour partie le classement de ces parcelles en zone NL, qui autorise exclusivement les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :</p> <p>Ce classement concerne une très grande partie des parcelles de Madame GRUMEL, et s'avère irrégulier : il ne correspond, ni à la réalité des lieux, ni aux objectifs résultants du PADD, ni même à ceux identifiés dans l'OAP n°3.</p> <p>En quatrième lieu, enfin, il est étonnant de constater qu'une partie de la zone 2AU actuelle serait désormais située en zone UEb du futur PLU (cela concerne pour Madame GRUMEL une partie de la parcelle 441), dont les possibilités d'urbanisation sont très strictement encadrées, puisque limitées à la réalisation de constructions de type « EHPAD ».</p> <p>Or, il a été rappelé ci-avant que les parcelles en question sont situées en zone bleue Bta du règlement du PPRNP (zone exposée aux inondations par les crues torrentielles), manifestement incompatible avec une activité de type ERP et l'accueil d'un public fragile. Le règlement du PPRNP, en son articles 2.2.3.1, n'identifie pas ailleurs pas les établissements de type « ERP » ou tout autre bâtiment public ou collectif, au titre des constructions et aménagement autorisés.</p> <p>Pour toutes ces raisons, Madame GRUMEL sollicite que les parcelles du Pré-André soient classées en zone 1AU du PLU, en concordance avec le secteur au sein duquel elles s'insèrent et avec les objectifs du projet de PADD. Dans ces conditions, Madame GRUMEL vous demande de bien vouloir prendre en</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---



								considération l'avis défavorable qu'elle entend émettre sur le projet de PLU soumis à révision, ainsi que les observations suivantes : - Maintenir un classement en zone urbaine du PLU (UD) des parcelles cadastrées AC23, AC24, AC25, AC343 et AC 361, en cohérence avec leurs caractéristiques propres et avec les objectifs du PADD ; - Classer en zone 1AU du PLU les parcelles cadastrées AD441, AD442, AD9 et AD10, en cohérence avec les objectifs du PADD et avec leur classement actuel. Je vous remercie de bien vouloir intégrer ces observations au registre de l'enquête publique, de les examiner, et d'émettre un avis favorable à leur prise en compte au sein du futur PLU de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST.
Obser écrite. (Reg num)	3/10/2025 à 10h	22			E17		Chtepa Luc	<p>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 vends pas le reste de ma propriété. Les espace 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 ?</p> <p>1 PJ : OAP commentée</p> 
Obser écrite. (Reg num)	3/10/2025 à 10h26	23			E18		JEAN Yves, gérant de la SCI La Pierre blanche [concernant le 42 route de Genève]	<p>Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.</p> <p>1 Pièce jointe : Observations à l'intention de monsieur le commissaire enquêteur concernant la révision du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost et plus particulièrement l'orientation d'aménagement n°2 : « secteur de mutation</p>

									<p>urbaine, route de Genève »</p> <p>La SCI DE LA PIERRE BLANCHE est propriétaire des murs commerciaux à usage de supermarché, à dominante alimentaire, située 42 Route de Genève, à SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST (01700). Étant directement concerné, par cette orientation d'aménagement n°2, la SCI DE LA PIERRE BLANCHE entend faire valoir les observations réserves et critiques suivantes.</p> <p>1. En premier lieu, il importe de constater que l'assiette de cette orientation d'aménagement n°2 prétend traitée cumulativement deux problématiques distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'urbanisation le long de la route de Genève, par la construction d'environ 75 logements,</li> <li>- « Requalifier » certains espaces le long de la route de Genève.</li> </ul> <p>Ces deux domaines d'interventions ne relèvent pas de la même préoccupation, et le caractère artificiel de ce montage se trouve parfaitement illustré par la découpe incohérente de l'assiette retenue, pour cette O.A.P n°2.</p> <p>Il y aurait donc lieu d'inviter la commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST à revoir l'assiette et le périmètre de cette O.A.P n°2, en limitant son emprise aux terrains retenus pour favoriser le développement urbain.</p> <p>2. Il résulte de l'examen attentif des documents décrivant la finalité de cette orientation d'aménagement n°2, que celle-ci aurait aussi pour objet « la requalification des espaces publics le long de la route de Genève ».</p> <p>La formulation de cet autre objectif, et non seulement erronée mais volontairement mensongère.</p> <p>En effet, il suffit de se reporter aux documents illustrant et accompagnant cette orientation d'aménagement n°2, pour constater que l'essentiel des prétendus espaces publics « à requalifier », sont PRIVÉS.</p> <p>Il en va ainsi, de la quasi-totalité des terrains et autres espaces, figurant en jaune clair et jaune foncé hachuré, sur les documents graphiques, compris dans l'orientation d'aménagement n°2.</p> <p>Ces espaces identifiés en jaune, dans l'illustration annexe, recouvrent les parties communes et les parkings de la copropriété du 40 route de Genève, ainsi que les parkings privés de la SCI LA PIERRE BLANCHE.</p> <p>Il est volontairement erroné de vouloir faire passer des espaces privés dont le statut juridique est incontestable pour de soi-disant espaces publics à requalifier !</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p>La manœuvre s'avère particulièrement grossière puisque l'assise de la copropriété du 40 route de Genève, et celle de l'assiette de la propriété de la SCI LA PIERRE BLANCHE, représentent à elles seules près de 90% des zones colorées en jaune.</p> <p>Il y aura donc lieu, à ce que Monsieur le Commissaire Enquêteur exige de la commune de SAINT-AMRUCIE-DE-BEYNOST, la rectification de cette qualification grossièrement mensongère.</p> <p>3. Cette nouvelle manœuvre de la part de la commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, développée à l'occasion de cette révision du P.L.U, confirme l'acharnement systématique mis en œuvre par cette commune à l'égard de la SCI DE LA PIERRE BLANCHE.</p> <p>En effet, il importe de rappeler que de façon totalement abusive, la Mairie de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, a multiplié les contraintes à l'égard de la SCI LA PIERRE BLANCHE, notamment en refusant de façon arbitraire, une autorisation de travaux permettant un simple changement d'enseigne pour l'exploitation des lieux donnés à bail.</p> <p>Il a fallu l'intervention effective de Madame la Préfète de l'Ain pour faire cesser cet abus caractérisé.</p> <p>La procédure indemnitaire, relative aux préjudices subis par la SCI LA PIERRE BLANCHE, est à ce jour pendante devant le Tribunal Administratif de LYON.</p> <p>La mention de prétendus « espaces publics à requalifier », dans l'orientation d'aménagement n°2, alors qu'il s'agit pour l'essentiel D'ESPACES PRIVÉS, traduit la volonté de harcèlement et de déstabilisation de la commune à l'égard de la SCI LA PIERRE BLANCHE.</p> <p>Il est donc demandé à Monsieur le Commissaire Enquêteur d'exiger que la commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, rectifie le texte relatif à ces espaces et procède à la suppression sur les documents graphiques de la désignation, comme prétendus espaces publics de l'assiette de la copropriété du 40 route de Genève, et de la propriété de la SCI LA PIERRE BLANCHE, au 42 route de Genève.</p> <p>Il convient, en outre, pour la moralité des explications, de noter que la volonté de la commune de porter atteinte aux espaces privés de la SCI LA PIERRE BLANCHE s'affiche comme étant en totale contradiction avec l'objectif théorique de la révision du P.L.U, à savoir « favoriser le développement urbain et commercial de ce quartier ».</p> <p>1 PJ : Mémoire en réplique n°2 pour la S.C.I de la pierre blanche contre la</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

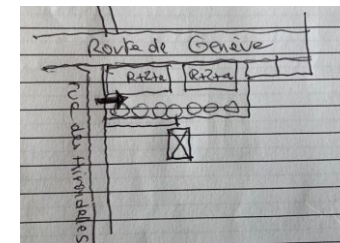
									commune de Saint Maurice de Beynost. [NOTA du commissaire enquêteur : En résumé, cette pièce jointe fait état d'un contentieux antérieur à la présente révision du PLU, notamment d'opposition à une déclaration préalable pour des travaux concernant une surface commerciale existante. Un arrêté de retrait de cette décision du 22 octobre 2021 a été pris. Néanmoins, la SCI a saisi le Tribunal administratif en mettant notamment en avant la responsabilité d la commune et les préjudices subis].
Obser écrite. (Reg num)	3/10/2025 à 10h33	24			E19			MYARD Dominique	<p>Dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PLU de la commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, j'ai pu constater que ma propriété a été classée en partie constructible (UD2) pour ce qui concerne la parcelle cadastrée AD 527 et en zone naturel (NL) pour la parcelle AD 40 située à l'Ouest de la précédente. J'ai aussi constaté que vous aviez classé comme élément de paysage et de patrimoine a protéger l'imposant cèdre situé au Nord-Ouest de ma propriété ce dont je vous félicite. Au pied de celui-ci figure aussi l'ancien lavoir et la laverie qui valorise aussi la maison bourgeoise existante.</p> <p>Après étude des possibilités d'aménagement de ma propriété, je constate que la seule manière d'accéder à la partie Sud de celle-ci serait de partir du Nord par l'entré existante et de passer sur ces éléments patrimoniaux remarquables ce qui serait dommageable pour le paysage de la commune.</p> <p>A la lecture du règlement de la zone NL, je constate qu'il n'est pas possible de réaliser une voie d'accès à l'intérieur de celle-ci.</p> <p>De plus, la canalisation de transport de gaz longeant ma propriété empêcherait un accès par la Rue de Bèche-Fève, le service gestionnaire de celle-ci nous interdisant de réaliser une voie d'accès au dessus de l'ouvrage.</p> <p>Afin de préserver la qualité paysagère et urbanistique du secteur et de la partie Nord de ma propriété, il serait plus opportun de modifier le règlement graphique du projet de PLU de la commune en agrandissant la zone UD2 au Nord de la parcelle AD 40 afin de créer une bande d'accès de 8 mètres de largeur sur 70 mètres de long accolée à la parcelle AD 527 et ainsi</p>

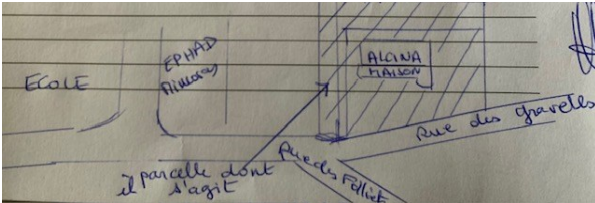


									<p>desservir la partie Sud de celle-ci sans dénaturer la qualité patrimoniale de la partie Nord de ma propriété.</p> <p>La réalisation de cette modification du plan de zonage projeté permettrait de réaliser un projet raisonnable de 5 à 7 lots destinés à la construction de maison individuelle et de logements sociaux dans un cadre paysager et en harmonie avec l'environnement urbain existant.</p> <p>Je vous joins à la présente une proposition de modification du plan de zonage qui me paraît essentielle pour la future qualité urbaine de ce secteur de la commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST.</p> <p>Souhaitant que ma remarque soit prise en compte lors de l'approbation du future PLU de la commune dans le but de préserver le patrimoine locale et la qualité paysagère de la commune,</p> <p>1 PJ</p>
Obser écrite. (Reg num)	3/10/2025 à 11h26	25			E20			Saint Cyr Leonard	<p>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 impacterait 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.</p>
Obser écrite. (Reg num)	3/10/2025 à 11h37	26			E21			RODE Corentin	<p>Le règlement 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>

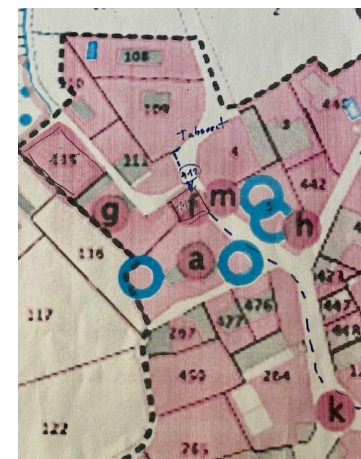
									Concernant les exigences en matière de stationnement, outre la dérogation au stationnement dans les 500m de la gare à intégrer au PLU, il n'y a pas d'adaptation au type de logement, le studio demandant le même nombre de place qu'une maison individuelle T6. Il serait plus pertinent d'indiquer un nombre de place par m² créé, une place pour 50m² 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.
Obser écrite. (Reg num)	3/10/2025 à 11h38	27			E22			Anonyme	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 autonomes, 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.
Visite, observation orale	Permanence n°1 du 4/09/2025	28				O1	V1	Madame Marceaux Anne, 45 route de Genève (4ème maison à partir de la route de Genève)	Fera une observation écrite. S'inquiète de la construction à venir d'immeuble en limite de sa copropriété de 4 maisons avec les incidences sur le stationnement en surface (2 places par logement + visiteurs). Souhaiterait le maintien des plantations existantes, un écran végétal et des stationnements plus largement plantés qu'un arbre par 100 m2 et une clôture supérieure à 1,50m. Estime anormal que le cadastre ne soit pas à jour. Par ailleurs, se plaint des incivilités et nuisances des habitants de la barre des Folliets, avec des saisines répétées à la gendarmerie, et craint d'être prise en 2 ensembles de logements, avec une part de logements sociaux
Visite, observation orale, observation écrite (reg papier)	Permanence n°1 du 4/09/2025	29		R1		O2	V2	Mr Bontemps René, 1bis rue des Hirondelles (Zone UD1)	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.

								<p>Observation portée au registre papier (28/R1) :  « Je souhaite que mon accès à ma 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 j'ai le droit de passage. Je propose que l'accès soit clairement indiqué sur l'OAP n°2 tel qu'il est noté ci-dessus ».</p> <p>[Nota du commissaire enquêteur : voir observation R6]</p>
Visite, observation orale, observation écrite (reg papier)	Permanence n°2 du 17/09/2025	29		R2		O3	V3	<p>MMme Bontemps René, 1bis rue des Hirondelles, 1bis rue des Hirondelles</p> <p>Mr Bontemps réitère son observation précédente et ajoute que la construction de 75 logements en limite de propriété conduirait à la dévalorisation de leur propriété. Il a déposé une observation écrite sur le registre papier.</p> <p>Observation portée au registre papier (29/R2) :  « Mr le commissaire enquêteur, Suite à notre rendez-vous du 4 septembre et après réflexion, j'ai appris qu'une ouverture sur la RN 84 favorisait l'accueil des voitures des 75 appartements avec leurs sorties ans mon impasse privée. Vous comprendrez mon refus concernant la zone pavillonnaire attachée à a propriété. La construction des 75 logements en limite de notre propriété conduirait à la dévalorisation de notre propriété. Donc, demande d'indemnité substantielle en dédommagement à valeur à ma propriété.</p> <p>Dans tous les cas, on demande qu'il y ait un écran végétal pour limiter les nuisances sonores des véhicules, et protéger le paysage (vis-à-vis) ».</p> <p>[Nota du commissaire enquêteur : voir observation R6]</p>
Visite, observation orale, observation écrite (reg papier)	Permanence n°2 du 17/09/2025	30		R3		O4	V4	<p>Mme Alcina Marie, née Grumel, permanence n°2, 1 rue des Gravelles.</p> <p>Fait partie du groupe ayant déposé en mairie (concertation) un série d'observations et propositions (depuis 2021) sur les secteurs des gravelles-rue des Andrés. Le commissaire enquêteur a indiqué que le secteur dans lequel est située sa propriété était couvert par une OAP. Sur la partie est, en revanche, il n'y pas d'OAP. Les zones 2AU sont des zones d'urbanisation future, à horizon 2035.</p> <p>A déposé une observation écrite sur le registre papier.</p> <p>Observation portée au registre papier (30/R3) :  « 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</p>



								<p>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 terme de zonage. Ci-après croquis (très approximatif) pour comprendre.</p> <p>Je précise en outre que j'ai acheté il y a quelques années cette parcelle aux propriétaires voisins et que j'y ai planté arbres et clôtures, c'est-à-dire des frais non négligeables en sus du terrain.</p>	
observation écrite (reg papier)	17/09/2025	31		R4				Lyliane et Jacques Monnet	Très bon travail et merci à toute l'équipe municipale.

Visite, observation orale, observation écrite (reg papier)	Permanence n°2 du 17/09/2025	32		R5		O5	V5	Mr Monnet Jean Charles, La Sathonette	<p>Souhaite que son terrain, parcelle 115, auparavant classée en zone constructible, puis déclassée en zone naturelle soit à nouveau classée en zone constructible. Par ailleurs, il propose de céder à la commune une petite parcelle correspondant à un tabouret d'eau potable.</p> <p>A déposé une observation écrite sur le registre papier (R4).</p> <p>Observation portée au registre papier (31/R5) :</p> <p>« Je sollicite votre attention sur le projet de modification du PLU, notamment pour la parcelle B 115 (715 m²). Dans le projet, elle repasserait de Uab, en non constructible. Cela recréerait une dent creuse qui avait été supprimée lors d'une modification précédente. À noter que la viabilisation est faite. À noter que j'ai un accord avec les 2 voisins latéraux pour vendre la moitié du terrain chacun, ce qui supprimerai la friche actuelle. Ce que je propose à la commune, c'est de laisser cette parcelle constructible, de lui céder gratuitement la parcelle B 112 qui est sur un tabouret d'alimentation en eau de la Sathonette (plan remis en le 3 septembre à Madame Évelyne Guillet) et de voir l'usage souhaité par la commune de la parcelle boisée et contiguë B 189. En souhaitant un avis favorable, je vous prie d'agréer Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations. » Plan joint.</p>
Visite, observation orale	Permanence n°2 du 17/09/2025	33				O6	V6	Mme Thiollière Bassila, 5 ter rue des hirondelles	<p>Indique la présence d'un secteur constructible pour des immeubles en bord de la route de Genève (zone UD1).</p> <p>Était en zone constructible pour des immeubles, et avait été contactée par des promoteurs, et en zone pavillonnaire au futur PLU.</p> <p>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.</p> <p>Envisage de déposer une observation écrite sur le registre papier avec les propriétaires voisins qu'elle envisage de contacter.</p> <p>[Nota du commissaire enquêteur : voir observation R6]</p>

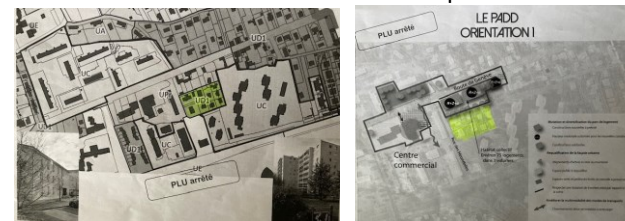


Visite, observation orale	Permanence n°3 du 22/9/2025	34				O7	V7	Cumin Christophe, parcelle AE 649, 24 route de Genève	<p>Monsieur Cumin s'étonne que l'on puisse construire des immeubles en R+ 4 (ou R+3+attique), soit 15 mètres de hauteur, à une distance de 4 m de la limite séparative ou en limite pour des constructions de 3,50mètres (garages, abris), et que cette hauteur est inacceptable dans la mesure où il y aura une dévalorisation de notre bien immobilier et de notre bien-être quotidien, ce qui correspond à un changement radical</p> <p>. Demande première : revoir à la baisse les hauteurs sur les parcelles voisines à R+2, ce qui paraîtrait plus adapté et moins pénalisante sur le plan de l'environnement et de la valeur du bien</p> <p>. Si cette possibilité n'est pas envisageable, nous devons quitter les lieux mais nous ne pourrions pas valoriser le bien du fait que nous sommes en secteur pavillonnaire (UD1). Donc, notre deuxième demande passe en zone UPr pour une cohérence d'ensemble du secteur.</p> <p>Nous faisons remarquer que le règlement indique que « des implantations différentes doivent être suivies si prescrites spécifiquement par les OAP ». L'OAP n°1 ne mentionne aucune autre implantation.</p> <p>[Nota du commissaire enquêteur : voir observation au registre numérique (5/E5)]</p>
Visite, observation orale	Permanence n°3 du 22/9/2025	35				O8	V8	Mr Rode, Nexity	<p>. Concernant l'OAP 1 : angle avenue de la Gare - route de Genève (30 logements). Souhaiterait savoir si cette partie est phasée ou décalée dans le temps.</p> <p>Le commissaire enquêteur lui a indiqué que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est immédiat, dès l'approbation du PLU.</p> <p>Par ailleurs, Mr Rode fait remarquer que ce site est à moins de 500 mètres de la gare et devrait 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>[Nota du commissaire enquêteur : voir observation au registre numérique (26/E21)]</p>
Visite, observation	Permanence n°4 du	36				O9	V9	Mme Mader Odette, accompagnée par Mr Rode,	<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</p>

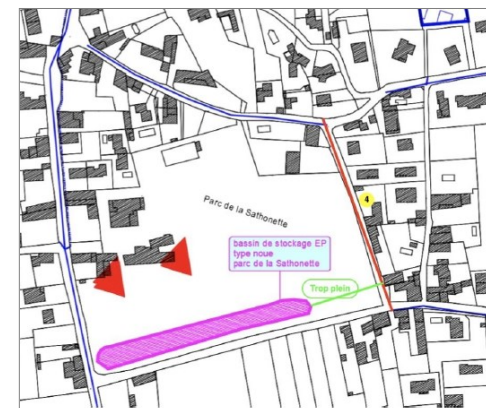
orale	3/10/25							parcelles 175, 176, 179, 180, 620, 621, 624 route de Genève.	<p>sous-sol.</p> <p>. Présence à proximité d'un parking de 8 voitures transformé en jardin, de propriété communale. Demande que cet espace soit porteur de surface constructible et reste en parking et entre dans le calcul 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>. Enfin, il serait nécessaire d'adapter les règles de stationnement à la taille des logements.</p>
Visite, observation orale	Permanence n°4 du 3/10/25	37				O10	V10	Mmes Soler Jannine et Vertout-Doï Aline, respectivement aux 51bis et 50, parc des Brotteaux	<p>Problème d'égout. Mme Soler est au bout du parc des Brotteaux (lotissement) avec des 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>
Visite, observation orale	Permanence n°4 du 3/10/25	38				O11	V11	Mr Myard Dominique, 34 rue des Andrés, parcelle AD 40 et 527	<p>Tait en zone en UC et en 2 AU, passés en UD2., la deuxième partie (AD 40) étant passée ne zone NL.</p> <p>Pb « d'accès du fait d'un arbre remarquable et un lavoir.</p> <p>Demande que sa parcelle AD 40, sur la partie hors contrainte de gaz, sur la partie en NL pas en zone constructible pour permettre l'accès à des lots constructibles.</p> <p>[Nota du commissaire enquêteur : voir observation au registre numérique</p>

									(n°24/E19)]	
Visite, observation orale	Permanence n°4 du 3/10/25	39					O12	V12	Elisabeth Grumel, Lucie Peyroche, propriétaires accompagnées de Me Anthony Bichelone	Contestent le classement des propriétés : . Sur le Mas Rolland : zone 2 AU, alors que le PLU actuel les a classé en zones U, et en 1 AU. Ils jugent anormal de déclasser en 2 AU des zones urbaines, d'autant qu'une société se situe à cheval sur 2 zones (avenue du Mas Rolland) ; . Une maison en UAb est déclassée en zone 2 AU (AC 23, 24, 25 343, 361p), alors qu'un terrain attenant est classé en UD2 dans le projet de PLU. Il est demandé que les terrains classés actuellement en zone U conservent ce statut. . Une autre difficulté : le classement en zone NL sur le pré des Andrés, au sud du parc de la Sathonette : Le règlement ne distingue pas de vocation de loisirs. Ce classement n'est pas justifié et fige le foncier. Il faudrait un emplacement réservé pour en faire une zone de loisirs. Ces personnes demandent que cette partie soit intégrée en zone 2 AU. Elles précisent que les successions ont bloqué tout projet jusque là mais que celles-ci sont réglées. NOTA du commissaire enquêteur : Ces personnes ont déposé 4 observations au registre numérique (E12 à 15) et 5 mails (17 à 21/@1-5) par leur avocat.
Visite, observation orale	Permanence n°4 du 3/10/25	40					O13	V13	Mme Vannière Martine et 12 avenue des Ecoles, accompagnée de Mme Chakamian Jannine	Parcelles AD 0228 et O229. 1200 m2 : 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.
Visite, observation orale	Permanence n°4 du 3/10/25	41					O14	V13	Mme Chakamian Jannine, 22 bis route de Genève, accompagnée de Mme Vannière Martine	. 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. . Demande si elle peut conserver sa maison (UPr) ou la vendre à un particulier. 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.

Visite, observation orale	Permanence n°4 du 3/10/25	42		R6		O15	V14	<p>Mme Thiollière ; Mme Benassou, Mr Bontemps, rue des hirondelles</p> <p>Zone UD1 : Ne voient pas l'intérêt de faire des immeubles autour de cette zone pavillonnaire, avec la dépréciation des biens, les vis-à-vis et les nuisances. Ne jugent pas cohérent de laisser une zone pavillonnaire, sans bénéficier des avantages d'une zone permettant des construire des immeubles en UPr, ce qui était le cas avant, ou, à défaut, demandent que le secteur UPr en bord de route reste en l'état, en zone pavillonnaire. Ont déposé une observation commune signée des colotis au registre papier (à caractère de pétition).</p> <p>Observations concernant la modification de la zone d'habitation (R6) :</p> <p>« Nous nous vous adressons cette lettre dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune Saint-Maurice de Beynost. Résidant dans la zone concernée, nous souhaitons exprimer notre désaccord quant à la modification de cette zone, qui passerait d'une zone à forte densification, permettant la construction d'immeubles, à une zone pavillonnaire. Cette modification me semble préjudiciable pour plusieurs raisons :</p> <p>1-Perte de densité : la zone actuelle favorise une densification qui répond aux besoins de logement croissants, notamment pour les familles.</p> <p>2-Impact sur la valorisation du secteur : la restriction à une zone pavillonnaire pourrait diminuer l'attractivité et la valeur immobilière de notre quartier</p> <p>3-Cohérence avec le développement global de la commune : cette modification semble aller à l'encontre des objectifs de développement durable et de l'équilibre entre les différents types d'habitat.</p> <p>Nous serons gré de bien vouloir prendre en compte ses observations lors de l'évaluation du projet nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire. »</p> <p>PJ : Extraits du Plan de zonage ; et du PADD/OAP 1.</p>
---------------------------------	---------------------------------	----	--	----	--	-----	-----	---



Type	Date	N° d'enregistrement							Nom	Révision du zonage des eaux pluviales
			L	@	R	E	O	V		
Obser écrite. (reg num))	249/ 2025 à 17h47	7				E7			TURGIS Robert, 4 Rue de la Faiteniere	<p>Contribution de Robert TURGIS, 4 rue des Jacquetières</p> <p>1 PJ : Document « 8.3 Zonage d'eaux pluviales »</p> <p>1. Sur le plan « Zonage des eaux pluviales » (121/139 du document), le tronçon du réseau pluvial de la rue des Jacquetières compris entre la rue du Tronfou et la rue des Andrés n'est pas représenté (en rouge sur l'extrait du plan). A corriger donc.</p> <p>2. Par fortes pluies d'orage, l'eau du réseau pluvial remonte par notre branchement (rond jaune), ce qui suppose une mise en charge de ce réseau. Désordre dans le réseau ? Perte de charge due au changement de direction, rue des Andrés ? Ce réseau draine en partie le ruissellement superficiel de la rue du Torrent et parfois, de la montée de la Paroche au niveau de la croix.</p> <p>3. Je n'ai pas observé de soulèvement du tampon situé devant le 12 rue des Andrés. Peut être y a t-il eu des remontées par les avaloirs...</p> <p>4. Eventuellement, la réalisation d'un trop plein vers le « bassin de stockage EP de type noue » prévu dans le bas du parc de la Sathonette permettrait de sécuriser l'écoulement, si les cotes le permettent (en vert sur l'extrait du plan). Robert TURGIS.</p>



## 3- Questions du commissaire enquêteur au responsable du projet

Pouvez-vous m'apporter les réponses aux questions suivantes :

### 3-1- Observations du public

Pouvez-vous me faire part de vos remarques sur l'observation du public telle qu'exposée ci-dessus ?

### 3-2- Avis des personnes publiques

Pouvez-vous m'indiquer si les avis et observations formulés par les personnes publiques sur le projet rappelés ci-après amènent des observations et/ou des réponses de votre part, le cas échéant ?

#### Avis des personnes publiques (synthèse) :

Préalablement au lancement de l'enquête publique, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (art L 153-16), le projet de révision du PLU arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques.

Parmi les réponses, 12 avis émanant des personnes publiques ont été reçus, à savoir :

- Préfecture de l'Ain DDT (25 juin 2025)
- Syndicat Mixte Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain – SCOT BUCOPA (24 juin 2025)
- Chambre d'Agriculture de l'Ain (10 juin 2025)
- CCI de l'Ain (19 juin 2025)
- Communauté de Communes de Miribel et du Plateau (7 juillet 2025)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain (15 avril 2025)
- Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône-Alpes (23 juin 2025)
- Département de l'Ain (26 juin 2025)
- SNCF (29 avril 2025)
- Natran Groupe (27 juin 2025)
- Dynacité (9 juillet 2025)
- CDPENAF de l'Ain (22 mai 2025)

et, par ailleurs, l'avis tacite de la MRAe sur le projet de révision du PLU (9 juillet 2025).

**Synthèse des avis des personnes publiques** (résumé non exhaustif des points principaux relevés par le commissaire enquêteur) :

**1- Etat Préfète de l'Ain (reçu le 25 juin 2025) :**

**Avis favorable** au projet de PLU qui concilie un développement à la hauteur du statut de pôle « réseau » de la Côtère tout en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière

**Annexe** : analyse du projet arrêté pour guider la commune dans son évolution

**Une vigilance indispensable sur le taux de logement locatif aidé**

Depuis la loi Elan, les PSLA sont comptabilisés parmi les logements sociaux mais ne le restent que pour une durée de cinq ans à partir de la levée d'option. Ainsi la commune ne peut réellement compter sur cette typologie pour maintenir le taux réglementaire de LLS sur le long terme. Je note que l'OAP n° 3 prévoit 35 logements intermédiaires/jumelés sans préciser le pourcentage de LLS. Programmer des logements locatifs aidés sur ce secteur apporterait des garanties complémentaires vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU.

Les dispositions du PLU devraient permettre de maintenir le taux de LLS à un niveau proche du seuil réglementaire de 25 %. Pour autant, je vous invite à un suivi minutieux du parc de logements locatifs aidés 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.

**Quelques pistes d'amélioration pour un projet globalement cohérent**

Le règlement graphique inscrit 4 zones 2AU dont l'urbanisation n'est pas prévue avant 2035. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation d'ici 10 ans sont très hypothétiques et un affichage des 4 zones simultanément semble prématuré. Un reclassement d'une ou deux d'entre elles doit être envisagé.

Les extensions envisagées de la zone d'activités classé en zone UX au sud du territoire nécessitent un classement en 1AU avec une couverture par une OAP, en réponse aux enjeux d'optimisation du foncier et de densité des opérations.

Par son PADD incomplet, le projet de PLU présente une fragilité juridique. Afin de sécuriser l'évolution de votre PLU, je vous invite à vous appuyer sur la démonstration de modération de la consommation d'espace figurant au sein du document de justification à partir de la page 111 et de l'intégrer dans le PADD.

Le PADD doit comporter des objectifs chiffrés de modération la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément aux articles L 151-4 et L 105 et 151-5 du code de l'urbanisme

**Étude des incidences sur les milieux naturels**

Je note positivement que le parti d'aménagement du PLU s'inscrit globalement dans une démarche de préservation de l'environnement. Pour autant, les actions en matière de protection et de mise en valeur des espaces naturels et forestiers présentent, pour certaines, des insuffisances.

Ni l'évaluation environnementale, ni l'étude incidences Natura 2000 ne font état de possibles fonctionnalités écologiques assurées par les éléments de la TVB locale susceptible de participer aux continuités écologiques nécessaires au maintien ou la restauration du site Natura 2000 de la Dombes. L'espace constitué par le ruisseau des Ormes identifié au SRADET s'inscrit pourtant dans les continuités paysagères susmentionnées immédiatement au nord de la commune. Des compléments sont donc attendus sur les connaissances locales de ces milieux et les mesures permettant d'éviter ou de réduire les atteintes éventuelle leur fonctionnalités à l'occasion de la mise en œuvre du PLU.

(...) Une partie des boisements de la Côtère comme la continuité forestière incluse dans la zone Np n'est pas identifiée au titre de ces articles. C'est également le cas pour une partie la ripisylve du canal. Une restriction des destinations en zone A et N n'est pas suffisante pour apporter toutes les garanties de protection des éléments éco-paysagers tels les cours d'eau, leurs ripisylves, les haies et les continuités forestières. L'absence de repérage graphique rend en effet le règlement inopérant. Je vous invite à systématiser le repérage graphique des éléments de la trame verte et bleue. L'exception sera justifiée sur la base d'une réelle évaluation.

Les enjeux de protection de l'environnement nécessitent une plus grande vigilance dans l'évaluation des incidences et la déclinaison des mesures permettant d'atténuer les effets de **de la mise en œuvre du PLU, voire de les supprimer.**

#### **Annexe évolution qualitative**

Sur la forme un certain nombre de coquilles d'approximation se sont glissées dans les différents pièces du PLU quelques corrections sont suggéré pour chacun des documents :

##### **. Rapport présentation :**

Voir page 12 (carte des intercommunalités obsolète), page 15 (dernière modification du Scot)

En particulier, l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés devra préciser les places réservées aux vélos et aux véhicules électriques.

##### **. Justifications :**

Page 9 (carte du SCoT obsolète)

##### **. Orientations d'aménagement et de programmation :**

A compléter par l'échelle, la superficie du terrain d'assiette et la densité de l'opération.

Les OAP 1, 2 et 3 indiquent que "l'ensemble des opérations devront s'inscrire dans une démarche de Développement Durable avec une réflexion sur la récupération des eaux pluviales et la mise en place de panneaux solaires sur les toitures. De plus, une réflexion sur le thermique et les modes de chauffage serait le bienvenu." Ces bonnes intentions ne se retrouvent pas déclinées concrètement dans les OAP sectorielles.

##### **. Règlement :**

L'existence du plan de prévention des risques naturels est bien rappelée dans les dispositions générales du règlement et en entête de chaque zone du PLU. Pour être le plus complet

possible, les dispositions générales pourraient rappeler les différents points listés (cf annexe à l'avis de la préfecture) :

. Aléa retrait gonflement des argiles : la commune est en aléa faible et moyen.

. Risque sismique : la commune est en aléa faible 2/5.

Pour toutes les zones, le règlement des zones U autorise "Les exhaussements et affouillements du sol lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone". Cette rédaction ne doit pas empêcher les installations de production d'énergie par géothermie. Il conviendrait de préciser dans le rapport de présentation ou dans les dispositions générales du règlement que les exhaussements et affouillements sont autorisés "lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions, équipement de chauffage par géothermie et ouvrages autorisés dans la zone".

Les articles 5 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) indiquent systématiquement "Non réglementé". Au regard des enjeux environnementaux à court et moyen terme, cet article mériterait d'être plus ambitieux (...) 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 concrets des constructions bioclimatiques, les orientations des ouvrants pour améliorer les confort d'été.

Le règlement devra définir, dans les secteurs qu'il délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, selon les modalités prévues au I de l'article L.151-22.

#### **. Plan de zonage :**

Il convient de rendre plus lisible les périmètres de captage.

#### **. Servitudes et annexes :**

- Servitudes : Voir annexe (ajustements, rectifications, compléments)

- Document 8-3: annexe Sanitaire

> Zonage d'assainissement

Le respect de la DUP des périmètres de protection de captage de four à chaux implique que les habitations de la zone urbaine soient raccordées au système d'assainissement collectif. Il semblerait que 2 habitations situées avenue des îles relèvent d'un assainissement non collectif. Cette avenue figure bien dans les zones d'assainissement collectif sur le plan de zonage d'assainissement (couleur jaune en légende). La légende prévoit pour ces mêmes parcelles un assainissement non collectif. Une clarification et une mise en cohérence des documents sera nécessaire.

→ Eau pluviale

Dans les annexes citant les techniques de gestion des eaux pluviales, il est fait référence à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie. Ce document est obsolète. Il convient de lui substituer l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine.

- Document 8-4 : Annexes autres

Conformément à l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme, figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants : 2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ; 7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier. (...) Le site internet de l'ONF liste les forêts concernées sur votre territoire (voir liens indiqués dans l'annexe).

Par ailleurs, le Schéma départemental des carrières a été remplacé par le schéma régional des carrières. Les pages 19 à 22 sont obsolètes

## **2-Syndicat mixte BUCOPA (24 juin)**

### **Contenu du projet de PLU au regard de la compatibilité avec les orientations du Scot**

La mise en compatibilité est affichée dans le PADD comme l'un des objectifs de la révision du PLU. Par ailleurs, les membres du Bureau soulignent que le projet de PLU exprime la volonté des élus de la commune de prendre toute sa part dans le renforcement du pôle réseau comme le définit le SCoT.

#### **. La trame verte et bleue : valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles**

Le SCOT contient des objectifs ambitieux et nécessaires en matière de protection des espaces naturels et agricoles et que les PLU doivent être très attentifs à privilégier le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée. Il prévoit en effet que sur les communes du pôle réseau de la Côtère 85 % des logements soient réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Dans ce cas le développement prévu dans le projet de PLU se concentre dans l'enveloppe urbaine actuelle dont les limites naturelles sont d'ores et déjà qualifiées d'intangibles dans le PADD. Il évite en majeure partie la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, mais doit cependant composer avec la présence historique des grands tènements agricoles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, environ 5 ha, et qui ont vocation à terme changer de destination.

Le projet de PLU s'attache à identifier, protéger et valoriser les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité repérés dans les différents inventaires et repris sur les cartographies du SCoT, avec la mise en place de mesures spécifiques visant à préserver les fonctionnalités écologiques de ces secteurs.

Le projet de PLU se préoccupe à juste titre des conséquences du développement de la commune au regard de la disponibilité de la ressource en eau potable. L'évaluation environnementale pointe cependant sur l'un des trois puits de captage (source de la bonnarde) une forte pollution chronique en pesticide mais qui n'est pourtant pas abordée dans la partie justification des choix (page 120). Il est donc nécessaire d'apporter des précisions quant à l'utilisation de cette source dans la consommation d'eau potable. Quant aux capacités d'assainissement, ils sont en adéquation avec les perspectives de développement.

### **Organisation et développement de la trame urbaine**

Le projet de PLU fixe un objectif de croissance démographique annuelle moyenne de 1.6%, ce qui porterait la population communale autour de 5300 habitants en 2035. Cet objectif de croissance est bien supérieur à la croissance démographique constatée entre 2010 et 2022 qui se situe à environ 0.8% et légèrement supérieur à l'objectif du SCoT fixé à 1.49%. Les membres du Bureau prennent acte de la volonté de la commune de contribuer à renforcer le pôle réseau

du SCoT en compatibilité avec les objectifs du SCoT pour s'approcher de l'objectif cible de population accueillie.

4 OAP ont été réalisées sur les secteurs stratégiques d'aménagement, sur la commune. Les membres du Bureau attirent l'attention sur une erreur matérielle qui s'est glissée dans l'OAP n°1 concernant le nombre de logement à réaliser qui semble supérieur à celui indiqué sur les cartes.

L'intégration architecturale et paysagère de l'ensemble de ces projets d'aménagement et d'urbanisme est un enjeu déterminant pour garantir un développement harmonieux de la commune. Si les OAP et le règlement apportent un certain nombre de garanties en la matière, les membres du Bureau demandent que puissent être annexés au règlement du PLU, les cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisés par le Syndicat mixte BUCOPA en collaboration avec le CAUE.

### **Politique de l'habitat**

Le projet de PLU s'inscrit dans le cadre des orientations du SCoT et dans la programmation du PLH en matière de production de logements.

### **Produire un aménagement et un urbanisme durables**

En compatibilité avec les actions 2.2.2. et 2.2.4 du DOO, l'orientation 5.3 du PADD vise notamment à développer les énergies renouvelables tout en veillant à leur intégration architecturale et paysagère. A ce titre, la traduction réglementaire de cet objectif est concrétisée dans les OAP par la nécessité de porter une réflexion sur le développement des énergies renouvelables sur les futures opérations. En matière d'intégration architecturale des dispositifs d'énergies renouvelables, le règlement dans sa rédaction pourrait s'inspirer avantageusement de la fiche de recommandation réalisée par le Syndicat mixte BUCOPA et le CAUE.

Les principes d'aménagement des OAP prévoient en cohérence avec les préconisations du SCoT, la réalisation de dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts.

### **Transport et mobilité**

Le projet de PLU pourrait porter une réflexion globale sur un maillage mode doux, en compatibilité avec l'action 2.2.4 du DOO : « Articuler l'offre de transport aux solutions de déplacements doux dans les espaces du quotidien ». De même, l'OAP thématique sur ce sujet serait pertinente pour compléter le projet de PLU.

### **Développement économique**

Les membres du Bureau constatent que les orientations en termes de développement économique du projet de PLU de Saint-Maurice-de-Beynost s'inscrivent dans les orientations du SCoT.

En effet, l'objectif du BUCOPA est notamment d'accompagner les mutations et besoins des entreprises en haussant le niveau de services et la qualité des parcs existants de l'axe grand flux autour des infrastructures autoroutières.

Dans cette perspective et en compatibilité avec l'action 3.1.3 du DOO du SCoT, le projet de PLU reprend dans l'OAP n°4 le contenu du plan guide d'aménagement de l'entrée du territoire « porte de la Dombes » réalisé par la CCMP qui doit permettre une requalification de ce secteur stratégique et nécessite une traduction réglementaire dans les PLU des deux communes concernées.

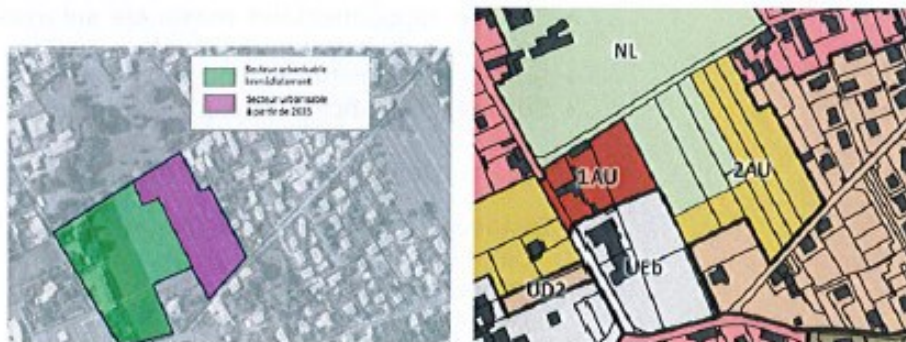
Le bureau rend un **avis favorable sous réserve** de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis.

### 3-Chambre d'agriculture de l'Ain (reçu le 13 juin)

#### OAP.

Nous vous demandons de bien renseigner la densité minimale dans le cahier des OAP, afin d'encadrer le développement urbain dans les secteurs concernés.

OAP3. Secteur du Pré-Andrés : nous vous demandons de mettre en cohérence le secteur signalé en phase 1 et en phase 2, par rapport au plan figurant dans le zonage. Le fait de dessiner des zonages différents prête à confusion.



#### PLAN DE ZONAGE.

Nous vous demandons de bien identifier, sur le plan de zonage, les bâtiments agricoles actuellement en activité.

#### REGLEMENT.

##### Chapitre 13. Dispositions applicables à la zone A

##### 2. ARTICLE A.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### A.2.1. Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

##### Activités agricoles et forestières

- *Tout local accessoire à usage de logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :*

- 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 ;

Nous vous demandons de reformuler le paragraphe afin d'y inclure que tout logement lié à une exploitation agricole doit justifier la nécessité d'une présence rapprochée et permanente sur l'exploitation, en raison notamment de la notion de soins constants (cf. CE, 18 juillet 2011, n°323479).

Ainsi, la CDPENAF de l'Ain a défini des seuils de référence dont nous demandons qu'ils soient repris dans le règlement.

Extensions des bâtiments d'habitation :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>

Annexes des bâtiments d'habitation :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup>
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

4. Article A.4. Volumétrie et implantation des constructions

A.4.1. Hauteur maximale. 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)

**Chapitre 14. Dispositions applicables à la zone N**

**2. ARTICLE N.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**N.2.1. Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières**

Activités agricoles et forestières

- *Tout local accessoire à usage de logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :*

*- 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 ;*

Nous vous demandons de reformuler le paragraphe afin d'y inclure que tout logement lié à une exploitation agricole doit justifier la nécessité d'une présence rapprochée et permanente sur l'exploitation, en raison notamment de la notion de soins constants (cf. CE, 18 juillet 2011, n°323479).

Par ailleurs, nous vous prions d'intégrer la doctrine de la CDPENAF de l'Ain mentionnée précédemment, celle-ci définissant des seuils de référence que nous souhaitons voir repris dans le règlement.

Après examen de votre projet, et au regard des remarques soulevées, nous formulons un avis **FAVORABLE**.

Nous espérons que vous prendrez en compte ces remarques, qui visent à maintenir et à développer l'agriculture sur votre territoire.

#### 4- CCI de l'Ain (reçu le 23 juin)

La Chambre soutient les objectifs du PLU de construction de logements, de renforcement de l'espace d'activités au niveau de la sortie n°5 de l'A42, et de **développement des commerces et services** au niveau de la RD 1084.

Elle est favorable au projet urbain visant à renforcer la visibilité et la densité du linéaire commercial au carrefour formé par la route de Genève, l'avenue des écoles et la rue de la gare. Néanmoins, il conviendra de prévoir les **places de stationnements nécessaires** pour desservir ces commerces le long de la RD 1084, tels que des places de stationnement minute, à proximité immédiate des commerces.

Il sera aussi nécessaire de prévoir des capacités de stationnement supplémentaires pour desservir la gare, en vue d'un renforcement de son usage.

Le projet de PLU met en place des **linéaires commerciaux**, avec interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée.

La Chambre est favorable à la limitation dans le temps de cette disposition : elle ne s'appliquera pas aux locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans, comme le précise le PLU.

Les **espaces d'activités** existants doivent répondre en priorité aux besoins spécifiques des activités industrielles (infrastructures de transports, foncier...) qui ne pourraient être satisfaits ailleurs.

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.

Le PLU doit aussi rendre possible l'extension des entreprises industrielles, avec un règlement de PLU permettant la densification.

Il est aussi nécessaire de fournir aux entreprises :

- un accès direct à l'eau et à l'énergie d'un débit suffisant,
- un système d'assainissement collectif,
- un système de traitement des eaux pluviales collectif de capacité suffisante,
- une collecte et un traitement de leurs déchets,
- une desserte informatique à haut ou très haut débit.

#### 5-CCMP (7 juillet)

##### Politique de l'habitat (analyse au regard du PLH) :

L'objectif de +1,6% par an de croissance démographique a pour objectif de rattraper la croissance envisagée par le SCOT (+1.49% par an projeté contre 0.8%/an réalisé). Dans ce cadre, la population devrait atteindre 5 300 habitants d'ici 2035 pour une construction de 403 logements entre 2025 et 2035 (dont 145 logements sociaux). Les objectifs de production du PLU sont plus ambitieux que le PLH du fait du rattrapage des objectifs non réalisés.

Concernant le nombre de logements sociaux [ceux-ci] sont plus importants que le PLH : il est d'environ 35% du nombre de logements créés : le but est de maintenir les 25%

voire un peu plus de la loi SRU. Les OAP correspondent aux fonciers stratégiques identifiés pour l'accueil de logements sociaux.

**Urbanisme (analyse au regard du droit des sols) :**

Les définitions des termes sont claires. Toutefois, certains points méritent d'être retravaillés pour plus de clarté :

**Sur le « Plan de zonage » :** Le périmètre de champ captant n'est pas reporté dans la partie sud

**Sur le « Plan des prescriptions » :** Les fonds de jardin à préserver sont peu lisibles. Comment connaît-on la limite des fonds de jardin à préserver. Même remarques pour les OAP : il convient de bien préciser les limites par rapport au cadastre et peut-être pour les fonds de jardin d'indiquer des surfaces.

**Concernant les autres servitudes,** est ce que le plan de servitude sera mis à jour : Ex : I4 électricité, T1 : voie ferrée, T5 : dégagement aéronautique, Servitude de halage, servitude de marche pied.

**Sur le document « Justification » :**

Page 29 : il convient d'écrire « été » au lieu de « état » dans titre F orientation 5

Page 85 concernant les clôtures : indiquer que le PPRn interdit les murs et que dans ce cas, le PPRN prévaut

Page 102 : il est indiqué 5 orientations spécifiques dans l'OAP thématique : il n'en n'existe que 4.

**OAP :**

Il y a une erreur de numérotation dans liste des OAP : l'OAP 4 sur le plan correspond à l'OAP plan guide alors que dans liste indique, l'OAP4 correspond à l'OAP trame verte et bleue. Il conviendrait que l'OAP trame verte et bleue soit inscrite en OAP5.

- OAP1 : il serait préférable de matérialiser la voie « rue Jean Tissot »

- OAP 5 : L'intégration d'un texte d'introduction de l'OAP n°5 pour en faire la synthèse et expliquer pourquoi est intégrée au projet de PLU une OAP inter-communale serait la bienvenue pour faciliter la compréhension de cette OAP. Ce texte d'introduction pourrait être le suivant :

« Sous l'égide de la communauté de communes de Miribel et du Plateau, la commune de Saint-Maurice-de Beynost s'est rapprochée de la commune voisine de Beynost pour définir de manière commune un Schéma d'aménagement concerté pour le secteur de la porte d'entrée de territoire dit « Porte 5 » compris entre l'allée des Grandes Combes au nord, le chemin des Combes à l'ouest, et la RD 1084a à l'est. Il s'agissait de définir pour ce territoire d'entrée de polarité une ambition de requalification urbaine et

paysagère en déclinaison des orientations fixées par le Scot BUCOPA. Les réflexions ont sur un plan guide d'aménagement partagé, décliné en OAP. Le PLU de Saint-Maurice-de-Beynost reprend les orientations d'aménagement du plan guide pour ce qui concerne la portion comprise dans son territoire. Il est demandé de ne pas mettre la variante 2 dans l'OAP car elle n'est pas prévue au projet.

### **Règlement :**

Page 11 : est ce qu'il ne faut pas indiquer la nécessité de déposer un permis de démolir pour toute démolition et une déclaration préalable pour tous travaux de ravalement de façades et de clôture ?

Page 25 : Il conviendrait de reprendre la formulation « eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines »

UA : Page 29 : dans le titre de l'article UA,1, il manque un A à USAGES

Page 32 : calcul de la hauteur : la hauteur « s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. » est ce qu'il ne faudrait pas indiquer : à la date d'approbation du PLU plutôt que à la date de dépôt de la demande : cette remarque est applicable dans toutes les zones.

Page 40 : nuancier : est ce que les prescriptions du CAUE concernant le nuancier ont été prises en compte ? cette remarque est applicable dans toutes les zones.

Page 43 : plantations : prévoir une règle de plantation d'arbres pour le stationnement (ex : 1 arbre pour 2 places de stationnement.

Le paragraphe concernant l'application des règles pour le stationnement devrait être reformulé pour une meilleure application et permettre de maintenir le nombre de place de stationnement existant en cas d'aménagement du garage : cette remarque est applicable dans toutes les zones.

Page 47 : « L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées. » : il n'y a pas de convention mais il doit y avoir prise de contact auprès du service assainissement et eau potable de la CCMP pour vérifier la conformité des installations et la conformité administrative : remarque valable dans l'ensemble des zones du PLU.

UB : Page 52 : Concernant la possibilité d'implantation en limite : il convient, pour les constructions existantes, de limiter la hauteur en limite à celle de l'existant. Concernant les possibilités d'implantation en limite, il convient de lier les phrases suivantes :

« Elles sont limitées à une hauteur de 3,50 mètres et 10mètres de longueur et elles constituent uniquement des constructions ou aménagement destinés au stationnement des véhicules (garage, abris) » Pour que les conditions soient cumulatives.

Page 58-59 : la clôture ne peut dépasser les 1.50m or sur le croquis, il est indiqué 1.80m: il convient de rectifier l'incohérence en indiquant que les clôtures ne peuvent dépasser les 1,80 : ces remarques sont applicables dans toutes les zones sauf la zone UA.

Page 64 : « Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puit d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées au captage d'eau potable ne s'y oppose pas » : ajouter les éléments en gras à la phrase : remarque valable dans l'ensemble des zones du PLU.

UC : Page 77 : Il n'y a pas d'espace de pleine terre en zone UC ni d'emprise au sol : il serait intéressant de réglementer à minima la pleine terre et la distance entre bâtiments.

UE : Page 103 : Le principe volumétrique est à supprimer de la zone UE : les constructions autorisées dans la zone peuvent avoir un aspect différent d'une maison individuelle.

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 autonomes, 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.

Page 105 : l'illustration de la règle de hauteur sur terrain plat doit être supprimée car ne correspond pas à la règle édictée, il doit s'agir d'un mauvais copier-coller.

UJ : de façon générale, il convient de vérifier que l'étude du CAUE sur la cité jardins soit prise en compte dans la zone UJ, voire de l'annexer au PLU

Page 113 : La possibilité de faire des toitures terrasses doit être supprimée pour correspondre à l'aspect des constructions de la cité jardin.

Page 116 : implantation par rapport voie : implantation à moins de 6m de la limite de référence : la formulation est sujette à interprétation. « Les constructions et leurs extensions doivent être implantées en retrait de la limite, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être inférieure à six mètres. » pourquoi inférieur et pas supérieur ?

P116 : « Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU » : il convient de vérifier que l'étude du CAUE a été prise en compte.

P118 : Autres cas de figure : Les toitures à un seul pan sont autorisées :

- pour les extensions à condition que la ligne de faitage soit accolée à la construction principale.
- pour les annexes à condition que la ligne de faitage soit adossée à une limite séparative

Une surface maximale d'annexe ou d'extension à un pan pourrait être fixée. Cette remarque est applicable dans toutes les zones.

Il convient d'intégrer un coefficient d'emprise au sol et un coefficient de pleine terre pour préserver la cité jardin.

UPr : Page 145 : « Pour toute opération menant à la création de quatre logements ou plus, une place réservée aux visiteurs par tranche de trois logements créée. » : il convient d'indiquer 3 en remplacement du chiffre 4.

UX1 : Il convient d'intégrer à minima un coefficient de pleine terre.

Page 157 : il convient d'adapter les caractéristiques architecturales des façades aux futures constructions de la zone notamment concernant les toitures.

Page 158 : il y a peu de choix de couleur il convient d'intégrer les recommandations du CAUE

UX2 : Page 166 : il convient d'indiquer une implantation à 20 m par rapport RD

Page 170 : le nuancier doit correspondre au cahier des charges de la ZAC des Malettes auquel fait référence l'OAP.

Pour les clôtures, il serait préférable de limiter leur hauteur à 1,80m comme dans l'ensemble des autres zones du PLU.

Page 171 : indiquer une surface de pleine terre : 15%

1AU : Il convient de prévoir un coefficient d'emprise au sol et un coefficient de pleine terre pour pouvoir gérer les constructions une fois que les OAP auront été réalisées.

A : Page 208 : le principe volumétrique ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole, il convient de le retirer.

Page 209 : la toiture des bâtiments agricoles ne respecte pas souvent les 30 à 50%, il convient de maintenir cette disposition pour les parties habitations mais de la supprimer pour les constructions agricoles.

N : Page 222 : piscine limitée à 50m<sup>2</sup> à limiter à 25m<sup>2</sup>, également en zone A.

Page 226 : principe volumétrique non applicable pour certaines destinations.

Zone A et N : il convient d'intégrer un coefficient de pleine terre a minima

Page 250 : si des arbres à préserver sont identifier, il convient d'en dresser une liste avec photos pour que la protection soit applicable

Page 256 : la définition de la pergola est à revoir

Page 258 : illustration R+2 : il semble y avoir une erreur : pour R+2 : supérieur à 1.80 et non inférieur, sinon comble.

Ajouter la définition de l'attique avec un croquis qui pourrait être intégré au schéma du R+1.

Remarque générale : Il serait bon de rappeler la zone en début ou en fin de page.

Pour les constructions existantes, il serait bon d'indiquer à la date d'approbation du PLU.

Il est dommage que l'implantation entre deux constructions sur un même terrain ne soit pas réglementée, notamment pour les constructions supérieures à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol par exemple.

**Développement économique** : Les grandes lignes du développement économique sont bien précisées.

#### **Mobilité :**

En page 13 du PADD, il conviendrait de rappeler que les actions en faveur de la mobilité sont à mener en relation avec la CCMP compétente en la matière, notamment page 13.

OAP 3 le Pré-Andrés : Attention à la phrase en bas de page 13 « Ce croisement tiendra notamment compte de l'arrêt de bus et permettra une circulation aisée pour ce mode de transport. » : Le Colibri ne passera plus par la rue des Andrés à compter du 25/08/2025 / le secteur continuera d'être desservi par l'arrêt « Les Hirondelles » sur la route de Genève / autocars A32 A71 accessibles avec abonnement Colibri ou bien par l'arrêt Colibri « Saint-Maurice de Beynost Mairie » situé au bout de l'arrêt des Folliets à l'ouest.

L'ensemble des cheminements doux existants au cœur même des tissus urbanisés et entre ces derniers sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Chaque OAP sectorielle a pris soin de reprendre les déplacements doux.

**Environnement/ Déchets** : Le règlement dans ces dispositions générales comporte un paragraphe sur les ordures ménagères qui prend en compte la gestion de la collecte des déchets de la CCMP.

**Grands Projets** : Les emplacements réservés supprimés ou ajoutés correspondent au projet de la CCMP.

## **Politique de l'eau :**

### **RP EIE et EE :**

Page 42 : L'alimentation en eau potable de SMB est surtout assurée par les champs captants du Four à Chaux et marginalement par les sources Bonnarde et Juffet.

Page 43 : À la suite des résultats de suivi de la qualité des sources, leur utilisation pour l'alimentation en eau potable n'est plus que marginale.

Page 44 : la turbidité ne concerne pas les champs captant du "Four à Chaux » mais uniquement les sources. De plus, depuis 2024, il n'y a plus de problème de turbidité.

Page 54 : Concernant la qualité de l'eau potable : il n'y a pas de soucis de qualité concernant les champs captant du Four à Chaux. Concernant les sources, quelques dépassements de qualité sur les paramètres de pesticides ont été notés. Toutefois, la dilution des sources de Bonnarde et Juffet avec les eaux du Four à Chaux permet de distribuer une eau conforme et de qualité aux habitants.

Page 72 : est ce que les données sont bien issues des rapports évoqués datant de 2019 ? En effet, plus loin, il est indiqué en 2023...

Page 74 : il y a 5 installations en ANC et non pas 6.

Page 81 : le texte n'est pas d'actualité : la STEP a été mise en service en 2023 : on ne peut mettre ce point en point négatif

Il convient de nuancer le propos concernant le taux de non-conformité des installations en Assainissement en Non Collectifs : en effet, il n'y a que 5 installations dont 4 non conformes.

Page 82 : « Une eau potable avec des problématiques de pollutions aux pesticides et nitrates » : ce n'est pas le cas : ce n'est pas l'eau potable qui est polluée mais une source qui représente moins de 4% de l'eau distribuée et qui est diluée avec une source conforme pour que l'eau potable distribuée soit parfaitement conforme.

Page 83 : concernant l'ANC, nuancé le propos : seulement 5 installations. Concernant l'eau potable : cela ne concerne pas l'assainissement et il n'y a pas de problématique.

Page 84 : la station d'épuration a été mise en service : il n'est plus nécessaire d'indiquer la mise en conformité de la station d'épuration.

Page 50/118 : Il est indiqué mettre aux normes la station d'épuration intercommunale : la STEP a déjà été mise en service.

Page 92/118 : le rendement net du réseau d'eau potable est amélioré mais pas peu satisfaisant. Le volume indiqué correspond à un volume par abonné et non par habitant.

Page 93/ 118 : le calcul en besoin supplémentaire en eau potable est à revoir : il convient de se rapprocher du service eau potable de la CCMP.

Page 94/118 : les éléments concernant la STEP sont à supprimer : elle a été mise en service.

Page 95/118 : idem

#### **Justification :**

Page 30 : la nouvelle STEP a été réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la CCMP suite au transfert de compétence le 01/01/2020.

Page 47 : les captages du Lac des Eaux Bleues alimente en eau potable la Métropole et non Saint-Maurice-de-Beynost : il convient de supprimer ce captage de la liste.

Page 121 : l'alimentation en eau potable de SMB est surtout assurée par les champs captants du Four à Chaux et marginalement par les sources Bonnarde et Juffet. Il convient de revoir la phrase suivante : « La commune est alimentée par l'eau des sources "Bonnarde" et "Juffet" situées dans le vallon du Merloux et, en complément, par l'eau provenant de la station de pompage du "Four à Chaux", située chemin de la Lône à Miribel. »

Page 121 : dans le tableau qualité de l'eau distribuée, il y a un décalage d'un an dans les chiffres : 2020 sont ceux de 2019 etc. En 2020, il y a eu deux dépassements pesticides qui ont conduit à augmenter le taux de dilution des sources : depuis 2021, il n'y a plus de soucis.

Page 123 : Au lieu de depuis mars 2024, indiquer depuis novembre 2023, date de mise en service de la STEP de Beynost.

#### **RP Diagnostic territorial :**

Page 16 : le SIENEL de Beynost – Saint Maurice n'existe plus : Saint Maurice est alimenté par les puits de captage du Four à Chaux ou par les sources Bonnarde ou Juffet.

#### **Règlement :**

Page 47 : « L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées. » : il n'y a pas de convention mais il doit y avoir prise de contact auprès du service assainissement et eau potable de la CCMP pour vérifier la conformité des installations et la conformité administrative : remarque valable dans l'ensemble des zones du PLU.

Page 64 : « Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puit d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées au captage d'eau potable ne s'y oppose pas » : ajouter les éléments en gras à la phrase : remarque valable dans l'ensemble des zones du PLU.

Ainsi, concernant l'eau, il convient de :

- actualiser les documents en prenant en compte que la nouvelle station d'épuration a été mise en service en novembre 2023
- indiquer qu'il n'y a pas de problème de qualité d'eau potable car elle provient en majorité des champs captant du Four à Chaux. Concernant les sources, une source contient des pollutions mais elle alimente uniquement 4% du réseau et est diluée pour que l'eau potable corresponde parfaitement aux normes de qualité en vigueur.
- Le plan réseau assainissement doit être intégré.

#### **Politiques culturelles et sportives :**

PADD : Page 11 : le projet de cinéma de la CCMP n'est pas cité dans les équipements culturels et sportifs. La zone d'équipement sportif est maintenue avec des règles de construction favorisée.

Cependant, il est envisagé la délocalisation de la salle des fêtes au forum des sports pour offrir un équipement plus adapté aux besoins : est-ce que l'emplacement correspond aux attentes de la zone ? Est-ce que le stationnement sera suffisant pour répondre aux besoins de l'ensemble des activités sur cet espace.

En conséquence, au vu des projets vertueux développés par la révision du PLU de Miribel, la Communauté de communes émet un avis favorable au projet de révision du PLU de Miribel sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées ci-avant et notamment :

- De modifier l'OAP « porte de la Dombes » et le règlement associé de la zone UX2 en prenant en compte nos remarques.
- Concernant l'eau :

. Actualiser les documents en prenant en compte que la nouvelle station d'épuration a été mise en service en novembre 2023

. Indiquer qu'il n'y a pas de problème de qualité d'eau potable car elle provient en majorité des champs captant du Four à Chaux. Concernant les sources, une source contient des pollutions mais elle alimente uniquement 4% du réseau et est diluée pour que l'eau potable corresponde parfaitement aux normes de qualité en vigueur.

. Intégrer le plan réseau assainissement

#### **6-Chambre des métiers et de l'artisanat (15 avril 2025)**

Pas d'observations particulières.

#### **7- Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône-Alpes (23 juin 2025)**

**Eaux :**

Consommation humaine :

Le territoire communal est impacté par les périmètres de protection (PPC) suivants :

- Les sources de Juffet et de la Bonnarde (Périmètre de protection immédiat, rapproché et éloigné), autorisées par arrêté de DUP en date du 22/11/1991 ;
- Les périmètres de protection rapproché et éloigné des puits du four à Chaux. Ces puits sont localisés sur la commune de Miribel et autorisés par un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 18/05/1993 ;
- Les périmètres de protection rapproché et éloigné du Lac des Eaux Bleues. Ce captage est localisé dans le parc de Miribel-Jonage et autorisé par un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique n° 2008-5559 en date du 18/11/2008.

L'emprise des PPC des sources de Juffet et de la Bonnarde ne sont pas urbanisées.

Le sud-ouest du centre urbain est localisé à l'intérieur des PPC des puits de Four à Chaux. La partie sud de l'OAP n°1 est localisée au sein des PPE des puits de Four à Chaux. => les prescriptions de la DUP seront à prendre en considération. Le règlement de chacune des zones incluses dans les emprises des PPR et PPE pourrait reprendre les prescriptions correspondantes, ce qui est plus clair que de faire référence aux annexes sanitaires et servitudes. Par exemple, le raccordement au réseau communal d'assainissement est obligatoire sur le PPE, ce qui concerne donc les zones UC, UPr, UD1, UD2, UX, UJ et UE.

Les DUP et plan des périmètres de protection sont présents dans le document des servitudes. Les périmètres de protection des sources et des puits de Four à Chaux apparaissent sur le plan de zonage, mais pourrait être un peu plus visibles.

La zone UB partie la plus à l'ouest du territoire est sur l'emprise du périmètre de protection rapproché des puits de Four à Chaux. L'introduction du règlement de la zone UB mentionne la servitude des puits de Four à Chaux. Le sud de cette zone doit être classée en ND au PLU d'après la DUP. Sur le plan de zonage, cette zone est classée en A.

=> une modification sera apportée afin de répondre aux prescriptions de la DUP qui se rapportent à cette zone à savoir toutes les prescriptions correspondantes à l'ensemble de la zone de PPR et plus spécifiquement de la zone au sud de la LONE et à l'est des captages.

L'aspect quantitatif de la ressource en eau est étudié dans le rapport de justification de manière assez détaillée, reprenant des données du RPQS de 2023. Selon les estimatifs réalisés au niveau de la commune pour 2035, les besoins en eau représenteraient un prélèvement équivalent à 45.2% du maximum autorisé par la DUP.

Les estimations futures pourraient inclure les communes voisines approvisionnées par les mêmes ressources. Le secteur en proximité directe de Lyon subit un fort développement et mériterait d'être étudié de manière globale.

- Eaux usées :

Le zonage d'assainissement des eaux usées est en cours de révision. L'ARS a été consulté dans le cadre de la procédure au cas par cas et a rendu un avis en date du 16/05/2025. Les éléments suivants ont été notés :

. L'habitation localisée au 5 327 avenue des Iles (parcelle 272 AI). Les prescriptions de la DUP doivent s'appliquer, à savoir : « Les constructions devront être branchées au réseau d'assainissement ».

Pour cette habitation, l'ARS a été questionnée en amont de l'élaboration du zonage d'assainissement pour un éventuel maintien en ANC de cette parcelle, étant donné les coûts qu'engendreraient son raccordement à l'assainissement collectif. La réponse apportée par le pôle Santé Environnement est qu'il n'y a de dérogation possible, que les prescriptions de la DUP s'appliquent et que l'habitation doit donc être raccordée au réseau d'assainissement.

Il y a par ailleurs une différence de zonage entre les 2 plans fournis pour cette parcelle :

- plan annexe 4 : la parcelle apparaît dans la zone ANC (rayé vert),

- plan de zonage dont fait référence la notice et où les ANC sont notées d'une croix violette : cette parcelle est incluse au zonage d'assainissement collectif en jaune et il n'y a pas de croix violette.

Il est attendu une clarification sur ce point et une mise à jour des documents.

. L'habitation localisée au 5 514 avenue des Iles (parcelle 235 AE), en zone urbaine apparaît au sein du zonage d'assainissement collectif mais est non reliée au réseau d'assainissement collectif d'après la notice. Le pôle n'avait pas connaissance de cette situation. Cette parcelle est également localisée au sein du périmètre de protection éloignée des puits de four à Chaux, et de la même manière, cette habitation doit être reliée à l'assainissement collectif.

Il est attendu un respect de la DUP avec le raccordement au réseau d'assainissement collectif pour les 2 habitations concernées (235 AE et 272 AI).

Disconnexion : à ajouter dans le règlement. Pour toutes les constructions, dans chacune des zones du règlement, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles, etc.) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

- Eaux pluviales :

Le zonage des eaux pluviales est en cours de révision. Les annexes citant les différentes techniques de gestion des eaux pluviales page 118 cite l'arrêté du 21 août 2008 qui n'est plus à jour. Il a été remplacé par l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques pris en application de l'article R. 1322-94 du code de la santé publique est à prendre en considération.

La problématique du moustique tigre en lien avec la récupération des eaux de pluie serait à prendre en compte et à ajouter aux documents.

### **Nuisances :**

Le territoire est impacté par les infrastructures suivantes : A42, voie ferrée et RD1084.

Si les documents présentent dans leur ensemble une volonté de ne pas exposer les habitants aux nuisances de ce territoire, et la préservation du bien être et d'adaptation au changement climatique, le concret des OAP met en évidence une exposition future importante des habitants aux bruits et à une qualité de l'air dégradée.

En effet, l'OAP n°1 « coeur de ville et quartier gare » vise à développer le secteur proche de la gare. Il y est prévu de réaliser 300 à 315 logements majoritairement collectifs. Ces logements seront localisés en bordure de la RD 1084. Les bâtiments seront implantés en alignement sur la rue. Les façades donnant sur la rue comporteront des rez-de-chaussée commerciaux et de services.

La proximité entre habitats et commerces/activités de services peut être source de nuisances et de conflits.

La voie ferrée et ses abords directs sont localisés en zone très à hautement dégradée pour le bruit d'après la base de données ORHANE. La RD1084 est quant à elle classée d'altérée à dégradée. D'après la base de données OSE, 15.3 % de la population est exposée à un niveau de bruit supérieur à 70 Lden (contre 5.8 % au niveau de la CCMP et 2.5 % au niveau du département de l'Ain).

Sur les 400 logements prévus au PLU, les ¾ sont concentrés sur cette OAP, concernée par les problématiques de bruit et de qualité de l'air. Le bruit porte atteinte à la qualité de la vie et est devenu un problème de santé publique par les perturbations qu'il provoque. Le bruit constitue une préoccupation majeure des Français dans leur vie quotidienne. L'exposition répétée à ces bruits peut aboutir à des conséquences sociales ou sanitaires importantes : anxiété, insomnie, irritabilité, fatigue chronique, dépression et maladies cardio-vasculaires.

L'éloignement des zones à construire est recommandé, pour que les résidents puissent bénéficier des extérieurs sans subir les bruits et nuisances de la circulation. Le traitement du bruit à la source lors de la construction de l'infrastructure est à privilégier.

L'OAP n°2 « Route de Genève » prévoit l'implantation de 75 logements en bordure de l'axe de la RD1084. La différence majeure entre ces 2 OAP concerne la distance

d'implantation des bâtiments à l'axe principal. Ici, il est prévu un éloignement de 6 m, alors qu'aucun éloignement n'est prévu dans l'OAP n°1.

Il serait intéressant d'éloigner également au maximum les bâtiments du long de la RD1084 de l'OAP n°1. L'orientation des bâtiments pourrait être repensée de manière à atténuer les nuisances sonores.

Les OAP prévoient que les opérations s'inscrivent dans une démarche de développement durable avec une réflexion sur la récupération des eaux pluviales et mise en place de panneaux solaires, sans donner plus de détails. L'aspect prévention contre la prolifération du moustique tigre pourrait être intégrée.

Les panneaux solaires ne doivent pas être source de nuisances visuelles (éblouissement).

**Lutte contre le Développement des moustiques vecteurs de maladie :** La lutte contre le moustique tigre n'est pas abordée dans les documents. Pour rappel, le moustique tigre *Aedes Albopictus* s'est implanté dans l'Ain en 2015. Il est dorénavant bien identifié sous sa forme adulte comme agent d'une nuisance importante pour la population résidente et d'un risque sanitaire lié à sa capacité vectorielle (transmission des arboviroses dengue, chikungunya, zika).

La commune de Saint Maurice de Beynost est considérée comme colonisée par le moustique tigre depuis 2019. Les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'oeuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés devront pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs et pour les supprimer le cas échéant.

Des informations sont à retrouver directement sur le site internet <https://agirmoustique.fr/>

Le règlement autorise les toitures terrasses si elles sont accessibles ou végétalisées. La problématique de lutte contre le moustique tigre pourraient être intégrée.

Le règlement incite à la récupération des eaux pluviales. Ces systèmes ne doivent pas être à l'origine de conditions favorables à la stagnation d'eau et au moustique tigre.

Le règlement pourrait interdire les terrasses sur plot, ou imposer une pente minimale favorisant l'écoulement correct des eaux.

### **Ambroisie / allergènes :**

- Allergènes

L'aspect allergène des espèces végétales n'est pas abordé dans les documents. Le règlement article 6.2 plantation ainsi que l'annexe 1 du règlement « végétation conseillée pour les plantations de haies » pourrait intégrer l'aspect allergène des différentes espèces végétales. Les différents documents du PLU pourraient orienter le choix sur des espèces végétales non allergènes.

De manière plus globale il pourrait être fait référence au 2° de l'article R. 151-43 du code de l'urbanisme en vue d'encourager l'implantation des espèces végétales les moins allergisantes. Pour obtenir des détails, il est recommandé de se référer au site : <https://plantes-risque.info/risques/respiratoire/> .

- Ambroisie

Cette problématique n'est pas abordée dans les documents du PLU. L'ambroisie est une plante dont le pollen provoque de graves allergies. Elle impacte le territoire de l'Ain. La prévention de la prolifération de l'ambroisie et son élimination doit s'inscrire dans tout projet d'aménagement notamment à partir du moment où le sol est remué ou lors de terres rapportées.

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 25 juin 2019 modifié et complété par arrêté du 22 février 2022 doivent être respectées.

La prévention de la prolifération de l'ambroisie ainsi que son élimination pendant et après travaux est de la responsabilité du maître d'ouvrage. Une clause particulière doit être prévue dans les marchés de travaux et un référent ambroisie doit être identifié sur le chantier.

La réglementation et les modalités techniques à mettre en oeuvre sont disponibles sur le site internet suivant : <https://ambroisie.fredon-aura.fr/documentation-reglementation/>

#### **8- Département de l'Ain (26 juin 2025)**

Le projet de révision du PLU prévoit une croissance annuelle moyenne de la population de +1,6 % entre 2025 et 2035, avec un objectif démographique de 5 300 habitants à l'horizon 2035. En partant de l'hypothèse d'un maintien du taux d'occupation moyen à 2,3 personnes par ménage, cela implique la création d'environ 400 logements sur la période. Seuls 85 pourraient être intégrés dans le tissu urbain existant. Les 318 autres logements seraient réalisés dans le cadre de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques, identifiées dans le projet de PLU. Il convient de souligner que deux de ces trois OAP relèvent de logiques de restructuration urbaine, avec la démolition programmée de 72 logements, remplacés par des constructions neuves intégrées aux opérations d'aménagement.

La concentration des nouveaux flux de déplacements sur la RD 1084, déjà fortement sollicitée, soulève de sérieuses interrogations sur la capacité de cet axe à absorber une telle augmentation de trafic, d'autant que les Communes environnantes poursuivent des stratégies de densification similaires. Le Département formule les observations suivantes sur les OAP :

- OAP 1 – cœur de ville et quartier gare : 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. Il convient également de rappeler qu'aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 1084. Les accès existants, notamment ceux situés à proximité des carrefours à feux, ne pourront pas forcément être maintenus compte tenu du changement de destination. Le trafic généré pourrait perturber le fonctionnement du carrefour à feux (ex. : véhicules en attente de tourne-à-gauche bloquant le flux principal). Pour les accès conservés, un recul minimum de 5 mètres des portails devra être exigé ;

- OAP 2 – route de Genève : des remarques similaires s’appliquent : l’accès envisagé par la rue des Hirondelles, actuellement acceptable pour une maison individuelle, ne saurait être adapté à un projet de logements collectifs. Les alignements d’arbres prévus ne devront en aucun cas nuire à la visibilité au niveau du carrefour, même s’il est régulé par des feux, notamment pour la perception des piétons ;

- OAP 3 – Le Pré Andres : bien qu’elle ne soit pas implantée directement sur la RD 1084, cette opération générera inévitablement un report de circulation vers cet axe déjà saturé, accentuant les risques de congestion.

Compte-tenu de ces remarques, la mise en œuvre de ces OAP nécessitera une attention particulière ; le Département et plus particulièrement la Direction des Mobilités devra être associée à toutes les étapes de réflexion et de conception de ces opérations.

Le Département souligne la prise en compte des enjeux environnementaux dans le règlement graphique, avec notamment : le classement en zone Ns des espaces Natura 2000 et des ripisylves du canal ; la représentation cartographique des périmètres de protection de la ressource en eau ; ainsi que la préservation des haies et éléments de paysage en zone N.

Cependant, plusieurs points méritent d’être complétés ou précisés :

- le site classé Espace Naturel Sensible (ENS), correspondant à la zone Natura 2000, n’est pas mentionné dans les documents réglementaires. Son intégration explicite serait opportune ;

- l’article relatif aux clôtures dans les zones naturelles ne s’applique actuellement qu’à la zone Ns. Il est recommandé d’étendre cette disposition à toutes les zones N, en reprenant la formulation suivante : « Les clôtures ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à l’exploitation agricole et à condition qu’elles n’entravent pas la libre circulation de la faune ». Cette règle pourrait également être reprise dans les zones U et AU pour les nouvelles constructions, afin d’assurer une cohérence avec les orientations de l’OAP Trame Verte et Bleue (TVB) ;

- le Document d’Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 est en cours de révision. Par ailleurs, une démarche de labellisation PENAP (Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains) est en réflexion à l’échelle du territoire, avec un périmètre envisagé calqué sur Natura 2000. Le Département encourage l’inscription de cette dynamique dans le PLU, en cohérence avec les orientations environnementales et agricoles locales.

Le Département de l’Ain émet un avis favorable sur ce projet de PLU sous réserves de la prise en compte des remarques ci-dessus.

Enfin, et de façon générale, je vous rappelle que :

- pour chaque aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de voie nouvelle ou de voie modes doux), le Département doit être sollicité pour avis ;

- pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, dont la maîtrise d’ouvrage sera définie au cas par cas, la Commune doit solliciter le Département qui définira les prescriptions techniques nécessaires à la préservation du patrimoine routier et rédigera la convention rappelant les obligations des deux collectivités en matière d’entretien ultérieur, notamment pour les modes doux.

En complément, vous trouverez en pièce jointe à ce courrier un ensemble de préconisations à prendre en compte en cas d'aménagement en interface avec le domaine routier départemental.

## **9- SNCF (29 et 30 avril 2025)**

### **Courrier du 29 avril : SNCF immobilier**

Les informations portées ci-après visent en particulier à assurer la sécurité du Domaine Public Ferroviaire (DPF) et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.

PJ : porter à connaissance :

I-LES CONTRAINTES FERROVIAIRES

II-LES BESOINS POUR L'EXPLOITATION FERROVIAIRE

III-LES BESOINS POUR LES PROJETS FERROVIAIRES

IV-LA VALORISATION DES ACTIFS

V-LA CONSULTATION DE SNCF

. Fiche Géoportail : servitudes T1

### **Mail du 30 avril (SNCF)**

Vous trouverez en Pièces Jointes (PJ), la SUP T1, à respecter le long de toutes les voies en service. Vous trouverez aussi en PJ, les règles relatives à la végétation, le long des voies.

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires. Afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire.

Pièces jointes :

. Bois classés et talus classés paysagers protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme : terrains soumis aux servitudes prescrites dans la fiche T1

. Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants

. Modifications à apporter au règlement des zones avoisinants.

## **10- Natran Groupe (27 juin 2025)**

Le territoire de cette commune est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran. A la lecture des documents transmis, la réglementation

associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est prise en compte dans le PLU. Toutefois, vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

✓ Document graphique du règlement – Plan de zonage :

Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1 et non la bande de vigilance) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

Vous pouvez vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

✓ Changement de destination :

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

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.

✓ Emplacements réservés :

Les emplacements réservés n° 11, 12 et 13 sont traversés et impactés par la canalisation DN 300. Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.

✓ Plan des Servitudes d'Utilité Publique :

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes :

➤ Servitude I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

➤ Servitudes I1 : servitudes 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 (SUP 1/2/3).

Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

. Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ;

. Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;

. Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes I1 ;

. Rappel de la réglementation anti-endommagement.

PJ : 4 fiches

### 11- Dynacité (9 juillet 2025)

. L'analyse du dossier de révision appelle de notre part les différentes remarques ci-après. Tout d'abord nous notons et partageons l'enjeu principal de votre projet qui vise à « poursuivre l'accueil de nouveaux habitants » :

- « En anticipant mieux et en encadrant les conditions de densifications et de renouvellement des différents tissus urbains de la commune au regard des capacités des infrastructures » ;
- En prenant en considération les problématiques environnementales ;
- En veillant à « maintenir l'équilibre social de l'habitat ».

Pour atteindre une population de 5 300 habitants au total d'ici 2035, la commune compte se doter d'environ 400 logements sur la période 2025-2035. Le projet de PLU prévoit pour cela la construction d'environ 85 logements en diffus et 318 logements inscrits au sein de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

Deux secteurs d'OAP ont particulièrement attiré notre attention, du fait de leur impact sur notre patrimoine et de leur intérêt en terme de développement :

#### OAP n° 1 – Cœur de Ville et quartier gare / 305 logements

L'OAP du cœur de ville prévoit le renouvellement urbain d'un quartier central majoritairement composé de maisons individuelles mais bénéficiant d'équipements publics structurants à proximité tel que la gare, la Mairie et le groupe scolaire. Il est ainsi projeté la construction de 305 logements sur son périmètre dont la quasi-totalité (300) en logements collectifs. Le secteur est classé en zone UPr et nous notons que 35% des programmes devront être affectés à du logement social en location ou accession à prix maîtrisé.

Comme vous le savez, le périmètre de cette OAP englobe nos 36 logements de la résidence de La Roseraie pour laquelle nous avons eu le plaisir de vous présenter récemment un projet de démolition-reconstruction. Nous soulignons avec satisfaction que celui-ci ait pu être pleinement intégré à votre projet de PLU.

Nous nous permettons toutefois d'attirer votre attention sur le nombre de stationnement véhicule demandé à savoir 2 places par logement. En effet, le secteur bénéficie d'un emplacement central au sein de votre commune et de la proximité immédiate de la gare. Par ailleurs, les besoins identifiés en termes de typologies de logements se concentrent autour de petites typologies (T1 à T3). Ces constats nous poussent à penser que les règles de stationnement pourraient être assouplies sur ce secteur d'autant que les parkings en sous-sol sont interdits par le PPRI ce qui contraint fortement les projets d'habitat.

A l'échelle de l'OAP, et au regard des contraintes techniques et réglementaires qui s'additionnent (stationnement, hauteur, coefficient de pleine terre etc.) nous craignons que l'objectif de construction de 305 nouveaux logements soit difficilement atteignable sous ces conditions.

#### OAP n° 2 – Route de Genève / 75 logements

L'OAP « Route de Genève » prévoit la création de 75 logements collectifs en lieu et place de logements anciens et vétustes. Elle offre l'opportunité de requalifier le front de rue en lien avec le petit centre commercial voisin et en reconnectant les tissus urbains avoisinants avec la Route de Genève. Ce projet d'OAP n'attire pas de remarques particulières de notre part et nous espérons pouvoir être partie prenante sur ce secteur.

Pour conclure nous notons la qualité de votre projet de PLU qui répond parfaitement aux enjeux de développement de votre commune.

#### **12- CDPENAF de l'Ain (22 mai 2025)**

Au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, la commission émet un avis simple favorable à l'unanimité.

#### **Avis de l'Autorité environnementale sur la révision du PLU (pour mémoire) :**

Par ailleurs, il est à noter que le dossier de révision du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost a fait l'objet d'une absence d'avis de l'Autorité environnementale. L'accusé de réception du dossier délivré à la commune permet de justifier de la saisine de l'Autorité environnementale.

En conséquence, l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU révisé est réputé favorable en date du 9 juillet 2025.

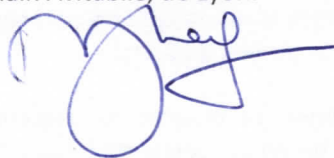
#### **Révision du zonage d'assainissement**

#### **Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) après examen au cas par cas relative à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost (01)**

En application des dispositions du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost (01), objet de la demande n° 2025-ARAKKPP-3832, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Fait à Lyon le 8 octobre 2025

Le Commissaire Enquêteur  
Alain Avitabile, de Lyon.



Le Représentant de la commune  
de Saint-Maurice-de-Beynost



## REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE SAINT MAURICE DE BEYNOST

### REPONSE AU PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### Pour rappel :

- Le PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 3 avril 2025
- Le dossier a été envoyé à l'ensemble des personnes publiques associées qui ont émis leur avis par écrit entre Avril et Juillet 2025.
- L'enquête publique s'est déroulée du 1<sup>er</sup> septembre au 3 octobre 2025

En réponse plus spécifique aux interrogations du commissaire-enquêteur, ce présent rapport apporte quelques éléments et arbitrages qui seront validés ou débattus lors de la réunion prévue le 27 novembre 2025, en présence de l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

### I – LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PAR THEMATIQUES SPECIFIQUES :

**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).

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.

**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)**

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

**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).

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 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.

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

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.

#### 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) → Le permis de construire est caduc depuis aout 2025.
- . l'OAP 2 présentant un problème d'assiette et de périmètre (n°23) ; → le schéma sera clarifié pour assurer le maintien de l'accès existant
- . l'OAP n°2 : que l'accès aux immeubles soit clairement indiqué (n°29). → ces accès seront matérialisés du côté de la Route de Genève.

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

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


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

. ajustement du zonage UD 2 sur le Pré des Andrés (n°30). → Le reclassement de cette parcelle est effectivement envisageable car il s'agit d'une erreur de délimitation du zonage.


#### 7. Des observations diverses ou ponctuelles

- . pas de mise en valeur du patrimoine en entrée de ville (n°2) → il s'agit là d'un parti pris qui sera débattu à nouveau avec la commune
- . règles de stationnement vélos dans le règlement à adapter (n°3) ; → sera discuté également. Il est possible d'encadrer le stationnement de manière plus poussée
- . absence de mise à jour du cadastre (n°4) ; → la projection proposée est la plus récente
- . erreurs matérielles dans les règles de clôtures (hauteurs) (n°10) ; → le schéma sera repris
- . calcul du nombre de logements sociaux et des règles de stationnement (n°26, 35) ; → 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
- . distances en limites séparatives à réduire pour certains équipements publics médico-sociaux (n°27) ; → le règles relatives à l'implantation du bâti vis-à-vis des limites des emprises publiques pourra être retravaillé.
- . problème de débordement d'égout (n°37). → ne relève pas du PLU

## II – LES OBSERVATIONS DE LA COMMUNE CONCERNANT LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Personne Publique Associée	Avis formulé / Remarques	Propositions qui seront soumises à l'avis des Personnes Publiques Associées lors de la réunion d'examen final du 27 novembre 2025
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>	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><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>	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><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 édictée 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><b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :</b> Le PADD doit comporter des objectifs chiffrés</p>	L'intégration de ces chiffres sera réalisé dans le PADD.

26r  
St-Maurice de Beynost

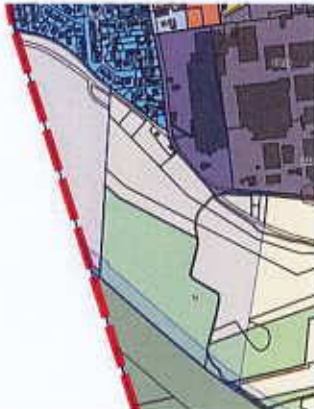
	<p><b>Zones humides :</b> Le cours d'eau temporaire « La Limite » pourtant évoqué en pages 8 et du diagnostic paysager n'est pas repris. Il fait partie des continuités départementales de zones humides pouvant être renforcées, participant aux continuités écologiques connectées au réservoir de biodiversité 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><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 es 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><b>Protections paysagères :</b> Une partie des boisements de la Cotière, comme continuité forestière 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>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 des canalisations de gaz en certains points.</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>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>Ces éléments seront précisés</p>
	<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</p>	<p>Il sera possible d'ajouter des noues dans les OAP et des principes d'aménagement permettant de drainer les eaux de pluie, les valoriser. Ou encore d'imposer la pose de toiture photovoltaïque sur les attiques des constructions nouvelles.</p>

	<p>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><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 (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</p>	<p>Ces éléments seront ajoutés dans les en tête de chaque zone</p>
	<p>Les exhaussements et affouillements devraient être autorisés pour favoriser les équipements de chauffage par géothermie lorsqu'ils sont autorisés dans la zone.</p>	<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 affouillements sont autorisés dans la limite des règles instaurées par le PPRI.</p>
	<p>Les articles 5 indiquent systématiquement « Non réglementé ». Il conviendrait d'être déterminé pour favoriser la qualité des constructions els 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 pur améliorer le confort d'été.</p>	<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>Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageable, selon l'article L.151-22 du CU.</p>	<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><b>Zonage :</b> Les périmètres de protection des captages sont peu visibles</p>	<p>La représentation graphique sera rendue plus facilement lisible.</p>
	<p><b>Servitudes :</b> des éléments à supprimer, à préciser, à revoir</p>	<p>Ces éléments seront repris</p>
	<p><b>Assainissement :</b> deux habitations, pourtant classées en zone d'assainissement collectif ne sont pas raccordées.</p>	<p>Ces éléments relèvent du Schéma Directeur d'Assainissement mais seront débattus par l'autorité compétence en la matière.</p>
	<p><b>Eaux pluviales :</b> rappeler l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine.</p>	<p>OK</p>
	<p><b>Annexes autres :</b> La commune possède sa propre réglementation des boisements. Ces éléments sont à ajouter.</p>	<p>La commune confirme l'absence d'un règlement de boisement.</p>
SCOT Bucopa	<p><u>Courrier en date du 24 Juin 2025 – Avis favorable sous réserve</u></p>	
	<p><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 de cette source dans la consommation d'eau potable.</p>	<p>Les annexes sanitaires dans la justification seront mises à jour en conséquence. Voir le commentaire de la CCMP sur ce sujet.</p>
	<p>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>	<p>Le chiffre sera réaligné conformément aux ambitions de la commune, et au contenu chiffré du PADD en la matière.</p>

	Les cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisées par le BUCOPA avec le CAUE devraient être annexés au règlement du PLU	Ladite fiche de recommandation sera ajoutée dans les annexes du règlement écrit
	En matière d'intégration architecturale des dispositifs ENR, le règlement pourrait s'inspirer de la fiche de recommandation ?	Le cahier de recommandations sera annexé au règlement.
	<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 paraîtrait pertinente	Il est possible de réaliser une OAP thématique mobilités néanmoins le profil du territoire rend difficile l'édification 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.
<b>Conseil Départementale de l'Ain</b>	<u>Courrier en date du 26 Juin 2025 – Avis favorable sous réserve</u>	
	<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. 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.	Il pourra être précisé que le recul de 5m devra être respecté pour les accès depuis la RD. Et maintenir la traduction réglementaire en vigueur dans le PLU arrêté, à savoir : 2 places de stationnement par logement et des quantités proportionnelles au besoins pour les commerces.
	<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.
	<b>OAP 3 – Le Pré André :</b> Bien qu'elle ne soit pas implantée directement sur la RD, cette opération génèrera un report des circulations vers cet axe déjà saturé.	Idem, le croisement de la Rue des Ecoles dispose déjà d'un feu tricolore.
	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
	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.
	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.
<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	Une densité minimale sera appliquée pour chaque OAP.
	<b>OAP 3 – Secteur du Pré André :</b> mettre en cohérence le secteur signalé en phase 1 et en phase 2.	La rectification sera réalisée
	<b>Zonage :</b> identifier les bâtiments agricoles en activité	Si ces activités ne génèrent pas de périmètre de réciprocité, il n'est pas utile d'alourdir des plans déjà suffisamment fournis. D'autant plus si leur repérage n'est pas suivi de traduction réglementaire.

	<p>Règlement A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Tout local accessoire à usage de logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :</i></li> <li>- 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 ;</li> </ul> <p>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>	Ces éléments seront repris
	<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>	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><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>	Le règlement sera adapté en conséquence
Chambre des Commerces et de l'Industrie	<u>Courrier en date du 19 Juin 2025 – Avis favorable</u>	
	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	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 au besoins pour les commerces

	<p>Les espaces d'activités existants doivent répondre en priorité aux besoins spécifiques des activités industrielles (infrastructures de transports, foncier...) qui ne pourraient être satisfaits 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'un insertion paysagère, y compris si non visible depuis l'espace public.</p>
CCMP	<u>Courrier en date du 7 Juillet 2025 – Avis favorable</u>	
	Plan de zonage : le périmètre du champs captant n'est pas visible	La prescription sera rendu plus lisible dans le plan des prescriptions graphiques
	Plan des prescriptions : Les fonds de jardins sont peu lisibles – il serait utile d'ajouter des surfaces	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.
	Les limites des OAP sont peu lisibles	Les limites d'OAP ne coupent pas de parcellaire, néanmoins la représentation graphique sera reprise pour les rendre plus facilement lisibles.
	Le plan des servitudes sera-t-il mis à jour ?	Le plan des SUP n'est plus une pièce obligatoire.
	<p><u>Sur le document « Justification » :</u></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 5 orientations spécifiques dans l'OAP thématique : il n'en n'existe que 4.</p>	Ces éléments seront corrigés
	Erreur de numérotation dans la liste des OAP	Ok
	Il est demandé de supprimer la variante 2 de l'OAP intercommunale et d'ajouter un élément d'introduction	OK
	Ensemble de modifications souhaitées dans le règlement et concernant l'eau potable / assainissement	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. Discussion à avoir sur l'état du réseau d'eau potable de la commune.
Chambre des métiers et de l'artisanat	<u>Courrier en date du 15 Avril 2025 – Avis favorable</u>	
ARS	<u>Courrier en date du 23 Juin 2025</u>	

	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	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.
	Le sud de la zone située dans l'emprise de la DUP doit être inscrite en zone ND et non en A.	Il est possible de reclasser le secteur en zone N 
	Les estimations futures en consommation en eau potable pourraient inclure les communes voisines approvisionnées par les mêmes sources	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.
	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	Ces demandes concernent le schéma directeur d'assainissement. Le PLU annexera le dossier modifié.
NATRA	Les QAP 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. <u>Courrier en date du 27 Juin 2025</u>	Les règles d'insonorisation devront être respectées. A ce titre, l'arrêté départemental sur les voies bruyantes sera annexé au PLU

**DYNACITE**

Plan de zonage : la SUP1 doit apparaitre sur le plan de zonage

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.

Les emplacements réservés n° 11, 12 et 13 sont traversés et impactés par la canalisation DN 300. Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.

La représentation des SUP doit être matérialisée sur un plan

Courrier en date du 9 Juillet 2025

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.

La bande SUP1 est visible sur le plan de zonage

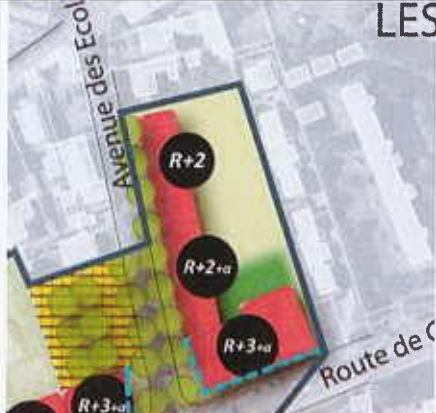


Des zones NL ont été instituées dans les secteurs les plus tendus, en dehors du secteur de la « Porte des Dombes », qui fait l'objet d'une OAP. Au sein de cette dernière, la bande de servitudes est prise en compte.

L'intercommunalité se rapprochera de Natran en temps voulu.

Le PLU des SUP n'est plus obligatoire.

Il est possible d' maintenir la traduction réglementaire en vigueur dans le PLU arrêté, à savoir : 2 places de stationnement par logement et des quantités proportionnelles au besoins pour les commerces

### III – LES OBSERVATIONS DE LA COMMUNE CONCERNANT LES OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCATENES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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
<p><b>1 - M. GOUTAGNY Vincent</b>  <b>6 – M. WATIER Clément</b>  <b>11 – Anonyme</b>  <b>28 – Mme MARCEAUX Anne</b></p> <p>Suite à une entrevue avec Mr Avitabile, voici quelques remarques et demandes : A  l' 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>		<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>2 - Mme PARIS Florence</b></p> <p>Nonobstant, le détournement 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 (XXème) 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.</p>		<p>Le classement en zone UA ou UD s'en tient à la morphologie urbaine. Les parcelles situées au 6 et 8 Rue de Faitenière 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.</p>  <p>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 coûteuse et pouvant être victime de vacance. Le choix d'un projet de renouvellement urbain permettra de remplacer des logements anciens par des résidences adaptées aux besoins et confort modernes.</p>

### 3 - M. DORE Benoît :

#### Logements collectifs :

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).

#### Constructions non résidentielles :

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).

#### Vélos cargos :

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).

#### Qualité minimale :

Préciser que les stationnements doivent permettre l'attache du cadre + une roue, être sécurisés, éclairés et accessibles depuis l'espace public.

Ces ajouts assureraient la cohérence avec le droit national, éviteraient les aménagements de façade et garantiraient des équipements réellement fonctionnels pour les habitants et usagers.

#### 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 bétonnisation 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, 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 ?



Ces règles pourront être reprises dans le règlement de chaque zone. Néanmoins le PLU est surtout régi par le Code de l'Urbanisme.

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.

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.

3 – Les problématiques d'eaux pluviales sont bien pris en compte. 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 bétonnisation et le ruissellement.

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 ?

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. 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.

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 boxs, 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 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 coïncider notre lotissement qui

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.

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. **Néanmoins pour répondre à la nécessaire tranquillité du voisinage, il est possible de matérialiser dans l'OAP l'édification de tampons végétalisés. Possibilité également d'imposer un retrait plus important.**

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 maintien de 15% d'espaces de pleine terre, la protection de certaines végétation et certaines haies.

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.

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 représenterait des commerces au Rdc plus 2 niveaux d'habitation.

Pourquoi notre parcelle qui est en bordure de RD 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 passerait notre parcelle en UPr.



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**

# 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.



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'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.

# 10 – M. LEYMONIE Laurent :

page 93 du règlement écrit, vous parlez d'une clôture de 1m50 de haut maximum alors que le croquis juste après parle de 1.80m. les derniers échanges évoqués parlaient de 1m80, il doit y avoir une erreur de frappe. C'est le cas sur tous les paragraphes en UX5.4

Le schéma des clôtures sera corrigé

# 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.

**13 - Me BICHELONNE**

**18 - Mme THIVILLER Morgane**

Conteste le classement en zone Np de la parcelle B107



Ladite parcelle est actuellement classée en zone naturelle. Son reclassement en zone UA constituerait une extension de l'enveloppe urbaine qui porterait le PLU en incompatibilité avec le SCOT BUCOPA (Atlas du DOO, carte des fronts urbains à très long terme – page19). Par ailleurs, il est susceptible de générer de la consommation d'espaces NAF qui porteraient le PLU en porte à faux avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Pour rappel, l'objectif théorique de consommation d'espaces NAF alloués pour la commune entre 2025 et 2035 est de 3.04 ha, alors que le PLU en propose déjà 3.75.

Enfin, ce secteur constitue une Trame Verte à l'échelle régionale dont la préservation reste indispensable car la Côtère constitue un espace perméable permettant d'amoindrir les effets du ruissellement des eaux de pluie en contrebas. L'artificialisation des sols

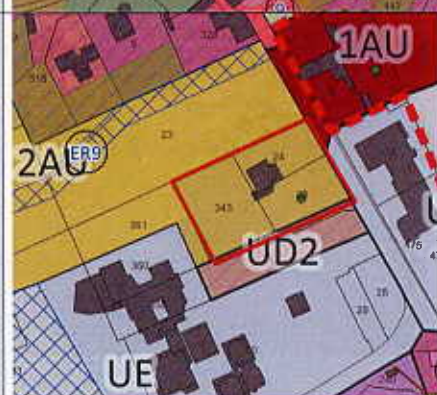
Par ailleurs, les ambitions du PADD demandent une limitation du développement sur la partie haute de la commune.

**14 - Me BICHELONNE**

**19 - Mme THIVILLER Morgane**

**39 - Elisabeth GRUMEL**

Conteste le classement des parcelles AC24, 25 et 343 en zone 2AU



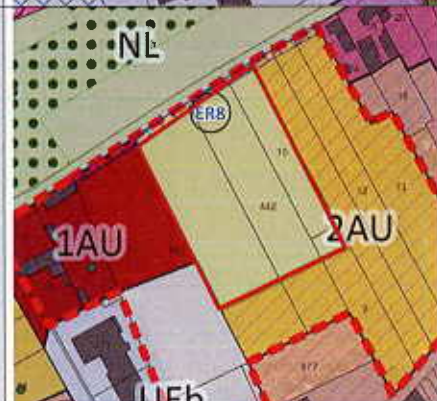
Il est envisagé de reclasser les parcelles 24, 25 et 343 (déjà bâties) en zone UD2.

**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



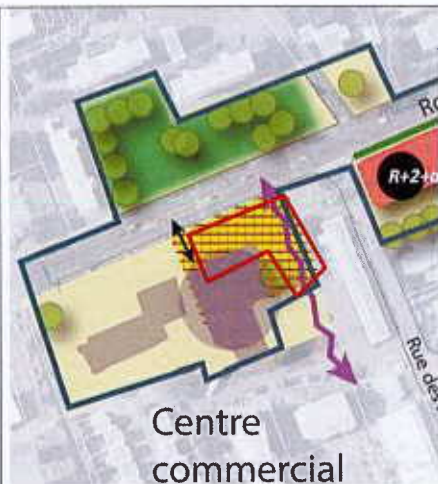
La commune a pris le parti de réserver une partie de cet espace pour la mise en place d'un équipement de type parc public central. Ce classement est justifié par la mise en place d'une OAP spécifique en la matière.

Par ailleurs, le reclassement de ce secteur en zone à urbaniser engendrerait un déséquilibre vis-à-vis des objectifs ZAN, que les services de l'Etat ont déjà signalés comme excessifs.

<p><b>16 – BBAS Fatima</b></p> <p>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.</p>		<p>Pas de numéro de parcelle évoquée, nous supposons qu'il s'agit de la 581.</p> <p>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.</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 engendrera 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>21 – CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats pour Mme Odile GRUMEL</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>22 - M. CHTÉPA Luc</b></p> <p>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 priver de ma maison d'accès à la route de Genève si je ne vends pas le reste de ma propriété. Les espaces AC588;584.583 sont dévalorisés 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 construites vont se transformer en zone verte; alors qu'elles sont en zone constructible actuellement ?</p> <p>1 PJ : OAP commentée</p>		<p>Le Permis de Construire est caduc depuis le 14 août 2025.</p>

### 23 - SCI La Pierre Blanche

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.



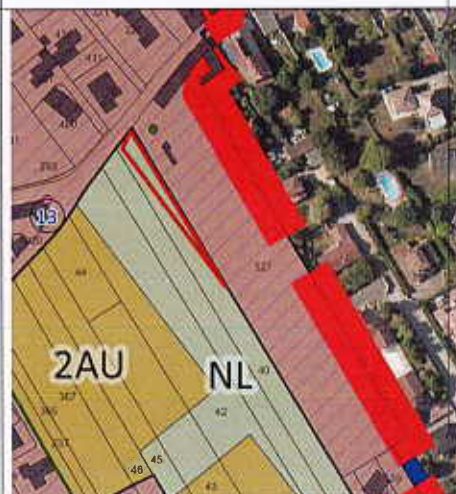
La légende de l'OAP sera modifiée. Il s'agit d'un espace à requalifier, mais qui ne relève pas du domaine public.

### 24 - Mme MYARD Dominique

#### 38 - Idem

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.

Demande le classement partiel de la parcelle 40, au droit de l'arbre identifié pour permettre cet accès.



est possible de reclasser le triangle au droit de la servitude de gaz en zone UD2.

## 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 impacterait 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 engendrerait 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.

## 26 – M. RODE Corentin

Le règlement 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 sociale 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. 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. Il serait plus pertinent d'indiquer un nombre de place par m² créé, une place pour 50m² 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.

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%.

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.

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.

## 27 – Anonyme

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 autonomes, 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

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 emprises publiques.

réserves du respect des règles de sécurité d'accessibilité et de bon voisinage, et d'une intégration architecturale et paysagère adaptée.

### 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.

### 30 – Mme ALCINA Marie

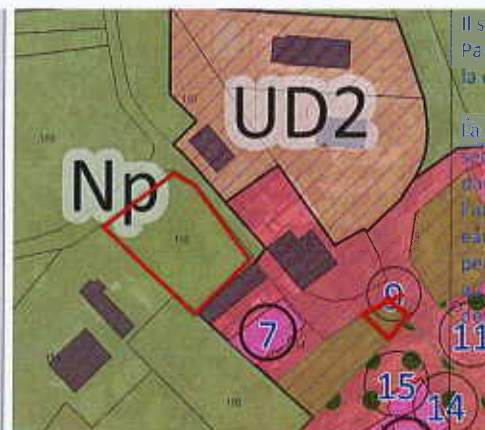
Je me permets de solliciter que la totalité de l'assiette foncière de ma maison soit placée en zone UD2 (3 parcelles constituées AD 8 + 2 autres). En effet il apparaît que la petite parcelle située à la limite ouest tout le long et d'une largeur de 4 m ait été oubliée. Elle est classée dans la zone UEB 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.

### 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.

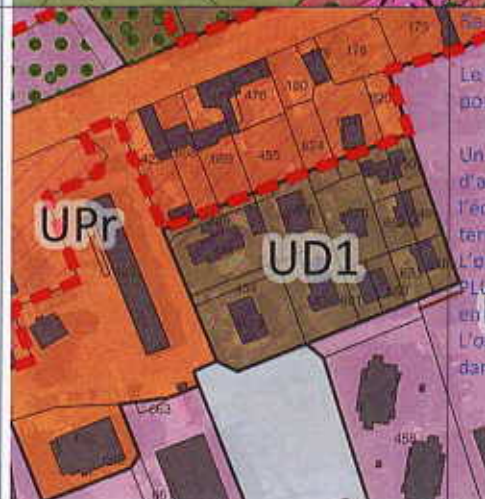
La voie d'accès à cette parcelle est trop exiguë pour autoriser de nouvelles constructions sur ce secteur. Un développement résidentiel sur la partie haute de la Cotière doit être limité à l'existant, dans un souci de préservation d'espaces naturels (Trame verte et bleue) et dans le souci d'éviter l'imperméabilisation 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 à travers de l'urbanisation située en contrebas et déjà fortement artificialisée. Ce qui peut engendrer des problématiques d'écoulement parfois catastrophiques.

### 33 – Mme THIOLLIERE 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.



Mr Rode envisage de faire une observation écrite.

### 36 – Mme MADER Odette

. 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

. Présence à proximité d'un parking de 8 voitures transformé en jardin, de propriété communale. Demande que cet espace soit porteur de surface constructible et reste en parking et entre dans le calcul du projet sur les parcelles précitées.

. 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.

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.

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.

. Par ailleurs, il serait nécessaire de réécrire les règles relatives au logement social, avec 25% minimum en logements locatifs sociaux.

Enfin, il serait nécessaire d'adapter les règles de stationnement à la taille des logements.

Le PLU est dimensionné pour accueillir 400 habitants. La création d'immeubles supplémentaires pourrait déséquilibrer les objectifs inscrits dans le PADD.

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.

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.

### 37 – Mme SOLER Jeannine

Problème d'égout. Mme Soler est au bout du parc des Brotteaux (lotissement) avec des 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.

Demandaient 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.

Ces éléments ne relèvent pas du PLU

#### 40 - Mme VANNIERE Martine

Parcelles AD 0228 et 0229. 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.



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 engendrerait 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.

#### 41 - Mme CHAKAMIAN Jannine

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.

. Demande si elle peut conserver sa maison (UPr) ou la vendre à un particulier. 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.



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 engendrerait 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.

Le Maire

Pierre Goubet :



SARL Bouffut, Rana et Bernard  
Architectes Urbanistes Paysagistes

## REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE SAINT MAURICE DE BEYNOST

### REPONSE AU PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### Pour rappel :

- Le PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 3 avril 2025
- Le dossier a été envoyé à l'ensemble des personnes publiques associées qui ont émis leur avis par écrit entre Avril et Juillet 2025.
- L'enquête publique s'est déroulée du 1<sup>er</sup> septembre au 3 octobre 2025

En réponse plus spécifique aux interrogations du commissaire-enquêteur, ce présent rapport apporte quelques éléments et arbitrages qui seront validés ou débattus lors de la réunion prévue le 27 novembre 2025, en présence de l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

### I – LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR PAR THEMATIQUES SPECIFIQUES :

**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).

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.

**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)**

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

**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).

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 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.

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

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.

#### 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) → Le permis de construire est caduc depuis aout 2025.
- . l'OAP 2 présentant un problème d'assiette et de périmètre (n°23) ; → le schéma sera clarifié pour assurer le maintien de l'accès existant
- . l'OAP n°2 : que l'accès aux immeubles soit clairement indiqué (n°29). → ces accès seront matérialisés du côté de la Route de Genève.

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

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


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

. ajustement du zonage UD 2 sur le Pré des Andrés (n°30). → Le reclassement de cette parcelle est effectivement envisageable car il s'agit d'une erreur de délimitation du zonage.

#### 7. Des observations diverses ou ponctuelles


- . pas de mise en valeur du patrimoine en entrée de ville (n°2) → il s'agit là d'un parti pris qui sera débattu à nouveau avec la commune
- . règles de stationnement vélos dans le règlement à adapter (n°3) ; → sera discuté également. Il est possible d'encadrer le stationnement de manière plus poussée
- . absence de mise à jour du cadastre (n°4) ; → la projection proposée est la plus récente
- . erreurs matérielles dans les règles de clôtures (hauteurs) (n°10) ; → le schéma sera repris
- . calcul du nombre de logements sociaux et des règles de stationnement (n°26, 35) ; → 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
- . distances en limites séparatives à réduire pour certains équipements publics médico-sociaux (n°27) ; → le règles relatives à l'implantation du bâti vis-à-vis des limites des emprises publiques pourra être retravaillé.
- . problème de débordement d'égout (n°37). → ne relève pas du PLU

## II – LES OBSERVATIONS DE LA COMMUNE CONCERNANT LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Personne Publique Associée	Avis formulé / Remarques	Propositions qui seront soumises à l'avis des Personnes Publiques Associées lors de la réunion d'examen final du 27 novembre 2025
CDPENAF	<u>Courrier en date du 22 mai 2025 – Avis favorable</u>	
ETAT	<u>Courrier en date du 25 Juin 2025 – Avis favorable</u>	
	Logements aidés : 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	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.
	Zones 2AU : 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.	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.
	Zone UX1 : 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.	Il sera possible de mettre en place une OAP légère ainsi qu'un classement du site en zone 1AUX. 
		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 édictée 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.
	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace : Le PADD doit comporter des objectifs chiffrés	L'intégration de ces chiffres sera réalisé dans le PADD.



Jean-Michel Bouchet Maire de Saint-Maurice de Beynost

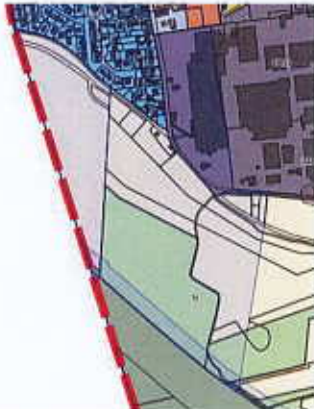
	<p><b>Zones humides :</b> Le cours d'eau temporaire « La Limite » pourtant évoqué en pages 8 et du diagnostic paysager n'est pas repris. Il fait partie des continuités départementales de zones humides pouvant être renforcées, participant aux continuités écologiques connectées au réservoir de biodiversité 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><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 es 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><b>Protections paysagères :</b> Une partie des boisements de la Cotière, comme continuité forestière 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>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 des canalisations de gaz en certains points.</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>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>Ces éléments seront précisés</p>
	<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</p>	<p>Il sera possible d'ajouter des noues dans les OAP et des principes d'aménagement permettant de drainer les eaux de pluie, les valoriser. Ou encore d'imposer la pose de toiture photovoltaïque sur les attiques des constructions nouvelles.</p>

	<p>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><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 (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</p>	<p>Ces éléments seront ajoutés dans les en tête de chaque zone</p>
	<p>Les exhaussements et affouillements devraient être autorisés pour favoriser les équipements de chauffage par géothermie lorsqu'ils sont autorisés dans la zone.</p>	<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 affouillements sont autorisés dans la limite des règles instaurées par le PPRI.</p>
	<p>Les articles 5 indiquent systématiquement « Non réglementé ». Il conviendrait d'être déterminé pour favoriser la qualité des constructions els 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 pur améliorer le confort d'été.</p>	<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>Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageable, selon l'article L.151-22 du CU.</p>	<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><b>Zonage :</b> Les périmètres de protection des captages sont peu visibles</p>	<p>La représentation graphique sera rendue plus facilement lisible.</p>
	<p><b>Servitudes :</b> des éléments à supprimer, à préciser, à revoir</p>	<p>Ces éléments seront repris</p>
	<p><b>Assainissement :</b> deux habitations, pourtant classées en zone d'assainissement collectif ne sont pas raccordées.</p>	<p>Ces éléments relèvent du Schéma Directeur d'Assainissement mais seront débattus par l'autorité compétence en la matière.</p>
	<p><b>Eaux pluviales :</b> rappeler l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine.</p>	<p>OK</p>
	<p><b>Annexes autres :</b> La commune possède sa propre réglementation des boisements. Ces éléments sont à ajouter.</p>	<p>La commune confirme l'absence d'un règlement de boisement.</p>
SCOT Bucopa	<p><u>Courrier en date du 24 Juin 2025 – Avis favorable sous réserve</u></p>	
	<p><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 de cette source dans la consommation d'eau potable.</p>	<p>Les annexes sanitaires dans la justification seront mises à jour en conséquence. Voir le commentaire de la CCMP sur ce sujet.</p>
	<p>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>	<p>Le chiffre sera réaligné conformément aux ambitions de la commune, et au contenu chiffré du PADD en la matière.</p>

	Les cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisées par le BUCOPA avec le CAUE devraient être annexés au règlement du PLU	Ladite fiche de recommandation sera ajoutée dans les annexes du règlement écrit
	En matière d'intégration architecturale des dispositifs ENR, le règlement pourrait s'inspirer de la fiche de recommandation ?	Le cahier de recommandations sera annexé au règlement.
	<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 paraîtrait pertinente	Il est possible de réaliser une OAP thématique mobilités néanmoins le profil du territoire rend difficile l'édification 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.
<b>Conseil Départementale de l'Ain</b>	<u>Courrier en date du 26 Juin 2025 – Avis favorable sous réserve</u>	
	<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. 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.	Il pourra être précisé que le recul de 5m devra être respecté pour les accès depuis la RD. Et maintenir la traduction réglementaire en vigueur dans le PLU arrêté, à savoir : 2 places de stationnement par logement et des quantités proportionnelles au besoins pour les commerces.
	<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.
	<b>OAP 3 – Le Pré André :</b> Bien qu'elle ne soit pas implantée directement sur la RD, cette opération génèrera un report des circulations vers cet axe déjà saturé.	Idem, le croisement de la Rue des Ecoles dispose déjà d'un feu tricolore.
	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
	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'enrillagement des espaces naturels. L'OAP TVB les encadre également sur l'ensemble du territoire communal, y compris en zones urbaines.
	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.
<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	Une densité minimale sera appliquée pour chaque OAP.
	<b>OAP 3 – Secteur du Pré André :</b> mettre en cohérence le secteur signalé en phase 1 et en phase 2.	La rectification sera réalisée
	<b>Zonage :</b> identifier les bâtiments agricoles en activité	Si ces activités ne génèrent pas de périmètre de réciprocité, il n'est pas utile d'alourdir des plans déjà suffisamment fournis. D'autant plus si leur repérage n'est pas suivi de traduction réglementaire.

	<p>Règlement A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Tout local accessoire à usage de logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :</i></li> <li>- 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 ;</li> </ul> <p>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>	Ces éléments seront repris
	<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>	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><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>	Le règlement sera adapté en conséquence
Chambre des Commerces et de l'Industrie	<u>Courrier en date du 19 Juin 2025 – Avis favorable</u>	
	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	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 au besoins pour les commerces

	<p>Les espaces d'activités existants doivent répondre en priorité aux besoins spécifiques des activités industrielles (infrastructures de transports, foncier...) qui ne pourraient être satisfaits 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'un insertion paysagère, y compris si non visible depuis l'espace public.</p>
CCMP	<u>Courrier en date du 7 Juillet 2025 – Avis favorable</u>	
	Plan de zonage : le périmètre du champs captant n'est pas visible	La prescription sera rendu plus lisible dans le plan des prescriptions graphiques
	Plan des prescriptions : Les fonds de jardins sont peu lisibles – il serait utile d'ajouter des surfaces	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.
	Les limites des OAP sont peu lisibles	Les limites d'OAP ne coupent pas de parcellaire, néanmoins la représentation graphique sera reprise pour les rendre plus facilement lisibles.
	Le plan des servitudes sera-t-il mis à jour ?	Le plan des SUP n'est plus une pièce obligatoire.
	<p><u>Sur le document « Justification » :</u></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 5 orientations spécifiques dans l'OAP thématique : il n'en n'existe que 4.</p>	Ces éléments seront corrigés
	Erreur de numérotation dans la liste des OAP	Ok
	Il est demandé de supprimer la variante 2 de l'OAP intercommunale et d'ajouter un élément d'introduction	OK
	Ensemble de modifications souhaitées dans le règlement et concernant l'eau potable / assainissement	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. Discussion à avoir sur l'état du réseau d'eau potable de la commune.
Chambre des métiers et de l'artisanat	<u>Courrier en date du 15 Avril 2025 – Avis favorable</u>	
ARS	<u>Courrier en date du 23 Juin 2025</u>	

	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	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.
	Le sud de la zone située dans l'emprise de la DUP doit être inscrite en zone ND et non en A.	Il est possible de reclasser le secteur en zone N 
	Les estimations futures en consommation en eau potable pourraient inclure les communes voisines approvisionnées par les mêmes sources	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.
	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	Ces demandes concernent le schéma directeur d'assainissement. Le PLU annexera le dossier modifié.
NATRA	Les QAP 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. <u>Courrier en date du 27 Juin 2025</u>	Les règles d'insonorisation devront être respectées. A ce titre, l'arrêté départemental sur les voies bruyantes sera annexé au PLU

**DYNACITE**

Plan de zonage : la SUP1 doit apparaitre sur le plan de zonage

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.

Les emplacements réservés n° 11, 12 et 13 sont traversés et impactés par la canalisation DN 300. Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.

La représentation des SUP doit être matérialisée sur un plan

Courrier en date du 9 Juillet 2025

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.

La bande SUP1 est visible sur le plan de zonage

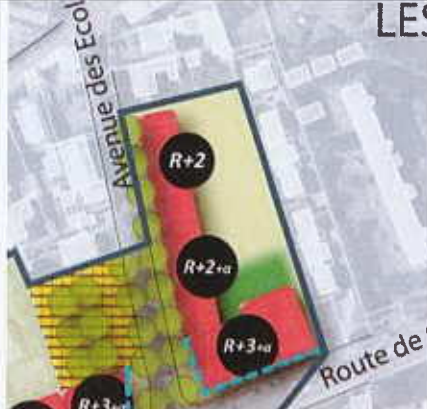


Des zones NL ont été instituées dans les secteurs les plus tendus, en dehors du secteur de la « Porte des Dombes », qui fait l'objet d'une OAP. Au sein de cette dernière, la bande de servitudes est prise en compte.

L'intercommunalité se rapprochera de Natran en temps voulu.

Le PLU des SUP n'est plus obligatoire.

Il est possible d' maintenir la traduction réglementaire en vigueur dans le PLU arrêté, à savoir : 2 places de stationnement par logement et des quantités proportionnelles au besoins pour les commerces

### III – LES OBSERVATIONS DE LA COMMUNE CONCERNANT LES OBSERVATIONS DU PUBLIC CONCATENES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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
<p><b>1 - M. GOUTAGNY Vincent</b>  <b>6 – M. WATIER Clément</b>  <b>11 – Anonyme</b>  <b>28 – Mme MARCEAUX Anne</b></p> <p>Suite à une entrevue avec Mr Avitabile, voici quelques remarques et demandes : A</p> <p>Il Est des parcelles 0222, 0223, 0914, 0227, nous souhaitons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien des arbres existant et l'installation d'une haie de hautes tiges pour les parties sans arbres.</li> <li>- Pas d'implantation de garages "box" dans cette même zone.</li> <li>- Pour la parcelle 0323, maintien du couvert végétal conformément au projet de PLU.</li> </ul>		<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>2 - Mme PARIS Florence</b></p> <p>Nonobstant, le détour des parcelles des 6 et 8 rue de la Faitenièrre et leur classement en zone UD, alors que l'ensemble des fronts de rue est classé en zone UA peut interroger.</p> <p>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?</p> <p>Par ailleurs et de façon moins personnelle, il est regrettable que les bâtiments début de siècle (XXème) 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 a minima être mises en valeur.</p>		<p>Le classement en zone UA ou UD s'en tient à la morphologie urbaine. Les parcelles situées au 6 et 8 Rue de Faitenièrre 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.</p>  <p>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 coûteuse et pouvant être victime de vacance. Le choix d'un projet de renouvellement urbain permettra de remplacer des logement anciens par des résidences adaptées aux besoins et confort modernes.</p>

**3 - M. DORE Benoit :**

## Logements collectifs

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).

Constructions non résidentielles :

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).

Vélos cargos :

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).

## Qualité minimale

Préciser que les stationnements doivent permettre l'attache du cadre + une roue, être sécurisés, éclairés et accessibles depuis l'espace public.

Ces ajouts assureraient la cohérence avec le droit national, éviteraient les aménagements de façade et garantiraient des équipements réellement fonctionnels pour les habitants et usagers.

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 bétonnisation 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, 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 ?



Ces règles pourront être reprises dans le règlement de chaque zone. Néanmoins le PLU est surtout régi par le Code de l'Urbanisme.

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.

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.

3 – Les problématiques d’eaux pluviales sont bien pris en compte. 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 bétonnisation et le ruissellement.

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 ?

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. 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.

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 boxs, 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 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 coïncider notre lotissement qui

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.

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. **Néanmoins pour répondre à la nécessaire tranquillité du voisinage, il est possible de matérialiser dans l'OAP l'édification de tampons végétalisés. Possibilité également d'imposer un retrait plus important.**

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 maintien de 15% d'espaces de pleine terre, la protection de certaines végétation et certaines haies.

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.

souffre déjà de la cité des Folliets à 30 m derrière ?

Vous avez en malrie pleinement connaissance des incivilités que nous subissons, de jour comme de nuit : cris, menaces, insultes, musiques tonitrueuses, 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 représenterait des commerces au Rdc plus 2 niveaux d'habitation.

Pourquoi notre parcelle qui est en bordure de RD 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 passerait notre parcelle en UPr.



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.

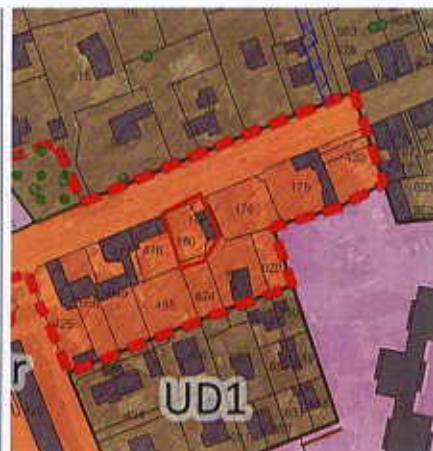
Le zonage UPR s'inscrit dans un modèle de renouvellement urbain, c'est-à-dire principalement de démolition / reconstruction. Le Zonage UD1 permet de densifier les tissus existants.

**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**

# 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.



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'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.

# 10 – M. LEYMONIE Laurent :

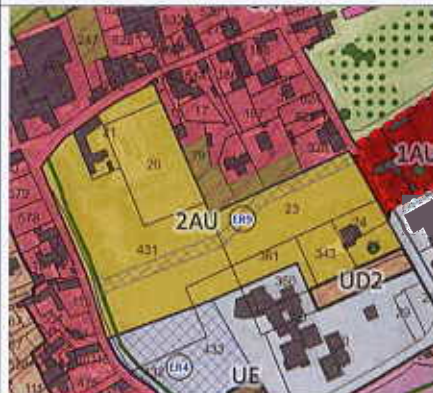
page 93 du règlement écrit, vous parlez d'une clôture de 1m50 de haut maximum alors que le croquis juste après parle de 1.80m. les derniers échanges évoqués parlaient de 1m80, il doit y avoir une erreur de frappe. C'est le cas sur tous les paragraphes en UX5.4

Le schéma des clôtures sera corrigé

# 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.

**13 - Me BICHELONNE**

**18 - Mme THIVILLER Morgane**

Conteste le classement en zone Np de la parcelle B107



Ladite parcelle est actuellement classée en zone naturelle. Son reclassement en zone UA constituerait une extension de l'enveloppe urbaine qui porterait le PLU en incompatibilité avec le SCOT BUCOPA (Atlas du DOO, carte des fronts urbains à très long terme – page19). Par ailleurs, il est susceptible de générer de la consommation d'espaces NAF qui porteraient le PLU en porte à faux avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Pour rappel, l'objectif théorique de consommation d'espaces NAF alloués pour la commune entre 2025 et 2035 est de 3.04 ha, alors que le PLU en propose déjà 3.75.

Enfin, ce secteur constitue une Trame Verte à l'échelle régionale dont la préservation reste indispensable car la Côtère constitue un espace perméable permettant d'amoindrir les effets du ruissellement des eaux de pluie en contrebas. L'artificialisation des sols

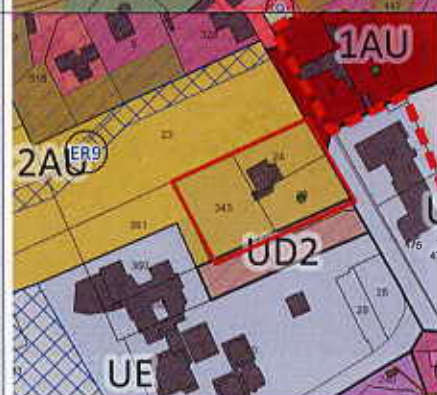
Par ailleurs, les ambitions du PADD demandent une limitation du développement sur la partie haute de la commune.

**14 - Me BICHELONNE**

**19 - Mme THIVILLER Morgane**

**39 - Elisabeth GRUMEL**

Conteste le classement des parcelles AC24, 25 et 343 en zone 2AU



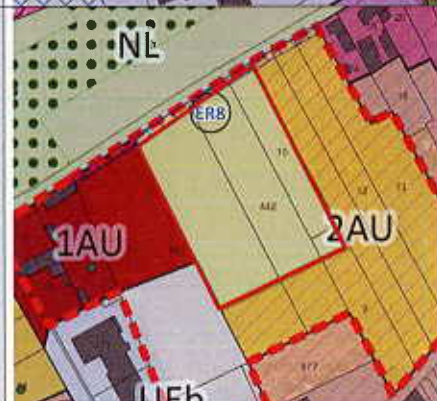
Il est envisagé de reclasser les parcelles 24, 25 et 343 (déjà bâties) en zone UD2.

**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



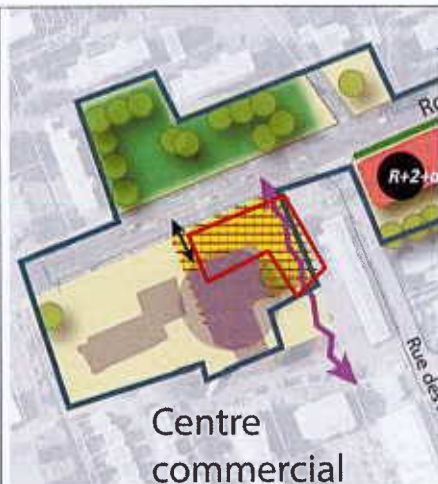
La commune a pris le parti de réserver une partie de cet espace pour la mise en place d'un équipement de type parc public central. Ce classement est justifié par la mise en place d'une OAP spécifique en la matière.

Par ailleurs, le reclassement de ce secteur en zone à urbaniser engendrerait un déséquilibre vis-à-vis des objectifs ZAN, que les services de l'Etat ont déjà signalés comme excessifs.

<p><b>16 – BBAS Fatima</b></p> <p>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.</p>		<p>Pas de numéro de parcelle évoquée, nous supposons qu'il s'agit de la 581.</p> <p>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.</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 engendrera 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>21 – CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats pour Mme Odile GRUMEL</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>22 - M. CHTÉPA Luc</b></p> <p>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 priver de ma maison d'accès à la route de Genève si je ne vends pas le reste de ma propriété. Les espaces AC588;584.583 sont dévalorisés 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 construites vont se transformer en zone verte; alors qu'elles sont en zone constructible actuellement ?</p> <p>1 PJ : OAP commentée</p>		<p>Le Permis de Construire est caduc depuis le 14 août 2025.</p>

### 23 - SCI La Pierre Blanche

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.



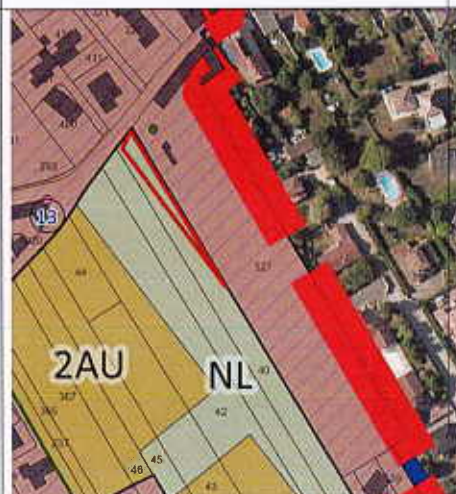
La légende de l'OAP sera modifiée. Il s'agit d'un espace à requalifier, mais qui ne relève pas du domaine public.

### 24 - Mme MYARD Dominique


#### 38 - Idem

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.

Demande le classement partiel de la parcelle 40, au droit de l'arbre identifié pour permettre cet accès.



est possible de reclasser le triangle au droit de la servitude de gaz en zone UD2.

<p><b>25 – M. St Cvr Léonard</b></p> <p>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 impacterait 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.</p>		<p>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.</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 engendrerait 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>26 - M. RODE Corentin</b></p> <p>Le règlement 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 sociale 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. 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. Il serait plus pertinent d'indiquer un nombre de place par m² créé, une place pour 50m² 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>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>27 – Anonyme</b></p> <p>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 autonomes, 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</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 emprises publiques.</p>

réserve du respect des règles de sécurité d'accessibilité et de bon voisinage, et d'une intégration architecturale et paysagère adaptée.

### 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.

### 30 – Mme ALCINA Marie

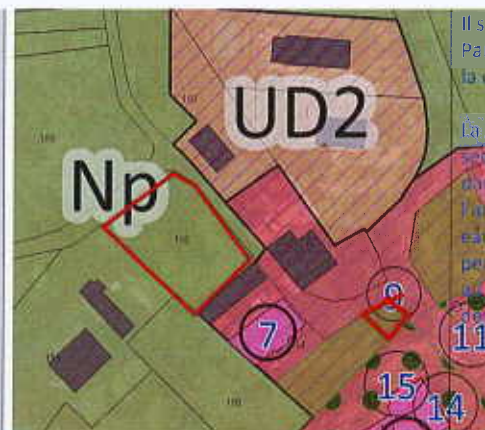
Je me permets de solliciter que la totalité de l'assiette foncière de ma maison soit placée en zone UD2 (3 parcelles constituées AD 8 + 2 autres). En effet il apparaît que la petite parcelle située à la limite ouest tout le long et d'une largeur de 4 m ait été oubliée. Elle est classée dans la zone UEB 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.

### 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.

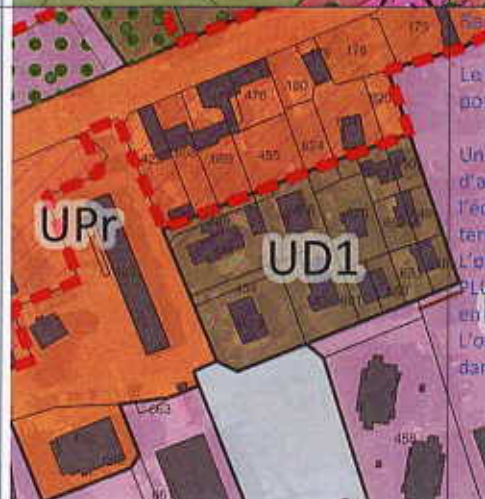
La voie d'accès à cette parcelle est trop exiguë pour autoriser de nouvelles constructions sur ce secteur. Un développement résidentiel sur la partie haute de la Cotière doit être limité à l'existant, dans un souci de préservation d'espaces naturels (Trame verte et bleue) et dans le souci d'éviter l'imperméabilisation 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 à travers de l'urbanisation située en contrebas et déjà fortement artificialisée. Ce qui peut engendrer des problématiques d'écoulement parfois catastrophiques.

### 33 – Mme THIOLLIERE 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.



Secteur difficile à délimiter car nous ignorons l'emplacement de sa parcelle.

Le PLU est dimensionné pour accueillir 400 habitants. La création d'immeubles supplémentaires pourrait déséquilibrer les objectifs inscrits dans le PADD.

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 engendrerait 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.

### 35 – M. Rode

OAP n°1 - Mr Rode fait remarquer que ce site est à moins de 500 mètres de la gare et devrait pouvoir bénéficier de dérogations au niveau du stationnement.

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. 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 ».

Ces éléments seront abordés lors de la réunion du 27 novembre 2025 en présence des Personnes Publiques Associées. Il est envisagé de reprendre les règles d'implantation en limite séparative avec les limites d'autres zones du PLU.

Mr Rode envisage de faire une observation écrite.

### 36 – Mme MADER Odette

. 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

. Présence à proximité d'un parking de 8 voitures transformé en jardin, de propriété communale. Demande que cet espace soit porteur de surface constructible et reste en parking et entre dans le calcul du projet sur les parcelles précitées.

. 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.

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.

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.

. Par ailleurs, il serait nécessaire de réécrire les règles relatives au logement social, avec 25% minimum en logements locatifs sociaux.

Enfin, il serait nécessaire d'adapter les règles de stationnement à la taille des logements.

Le PLU est dimensionné pour accueillir 400 habitants. La création d'immeubles supplémentaires pourrait déséquilibrer les objectifs inscrits dans le PADD.

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.

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.

### 37 – Mme SOLER Jeannine

Problème d'égout. Mme Soler est au bout du parc des Brotteaux (lotissement) avec des 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.

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.

Ces éléments ne relèvent pas du PLU

#### 40 - Mme VANNIERE Martine

Parcelles AD 0228 et 0229. 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.



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 engendrerait 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.

#### 41 - Mme CHAKAMIAN Jannine

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.

. Demande si elle peut conserver sa maison (UPr) ou la vendre à un particulier. 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.



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 engendrerait 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.

Le Maire

Pierre Goubet :

26r  
SAINT MAURICE DE BEYNOST  
Mairie de Saint-Maurice de Beynost

Le Commissaire Enquêteur

Alain AVITABILE

DEPARTEMENT DE L'AIN  
Arrondissement de Bourg-en-Bresse

MAIRIE  
DE  
**SAINT MAURICE DE BEYNOST**



**REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**relatif aux**

**Projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme**  
**et**  
**Projet de Révision du zonage d'assainissement et des**  
**eaux pluviales**

*Enquête publique du 01/09/2025 à 8h30 au 03/10/2025 à 12h*

**Objets de l'enquête :** Projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme et Projet de Révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales

**Arrêtés municipaux d'ouverture d'enquête :** n° U-2025-003 et U-2025-004 en date du 30/07/2025, du maire de Saint Maurice de Beynost

**Commissaire-enquêteur :** M. Alain AVITABILE en qualité de commissaire enquêteur, et M. Alain PICHON en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

**Durée de l'enquête :** 32 jours, ouverte du 1<sup>er</sup> Septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h,

**Siège de l'enquête :** Mairie de Saint Maurice de Beynost

**Autre lieu de consultation du dossier :** Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

**Registre d'enquête comportant :** 40 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire-enquêteur à la mairie siège de l'enquête.

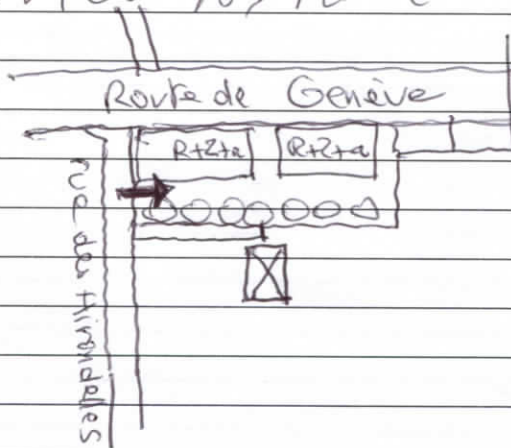
*Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans la mairie où s'est déroulée l'enquête, à la Préfecture de l'Ain.*



## OBSERVATIONS DU PUBLIC

pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

(R1) M<sup>r</sup> Bouteemps René 1 Bis Rue des Hirondelles



Je souhaite que mon accès  
à ma maison ne soit pas emprunté  
par l'opération à venir d'autant que  
cette impasse appartient à un propriétaire  
situer sur l'emprise de cette opération,  
donc j'ai le droit de passage.  
Je propose que l'accès soit  
clairement indiquée sur l'OAP n° 2  
tel & qui l'est noté ci dessus

(P8)  
le 17.9.25 Avis d'enquête publique

M<sup>r</sup> le commissaire enquêteur

Suite à notre rendez vous du 4 septembre et  
après réflexion

J'ai appris qu'une ouverture sur la RN 84 favoriserait  
l'accueil des voitures des 75 appartements avec  
leur sorties dans mon impasse privée.

Vous comprendrez mon refus concernant la zone  
pavillonnaire attachée à ma propriété. La construction de  
75 logements en limite de notre propriété  
conduirait à la Dévalorisation de notre propriété.

Donc demande d'indemnité substantielle  
en dédommagement à valeur de ma propriété

Dans tous les cas on demande qu'il y ait un écran  
végétal pour limiter les nuisances sonores des véhicules,  
et protéger le paysage (vis à vis) -

M<sup>r</sup> <sup>et</sup> René Bonteremps

1 Bis Rue des Hirondelles

## OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le 17 Septembre 2025

Mme ALCINA née GRUNEL

Ime des gravelles 01700 SAINT-NAURICE DE BERNEST  
marie.alcina@gmail.com

A Monsieur le Commissaire Enquêteur

Je me permets de solliciter que la totalité de l'assiette foncière de ma maison soit placée en ZONE UD2 (~~soit~~ <sup>constituée</sup> 3 parcelles AB8 + 2 autres)

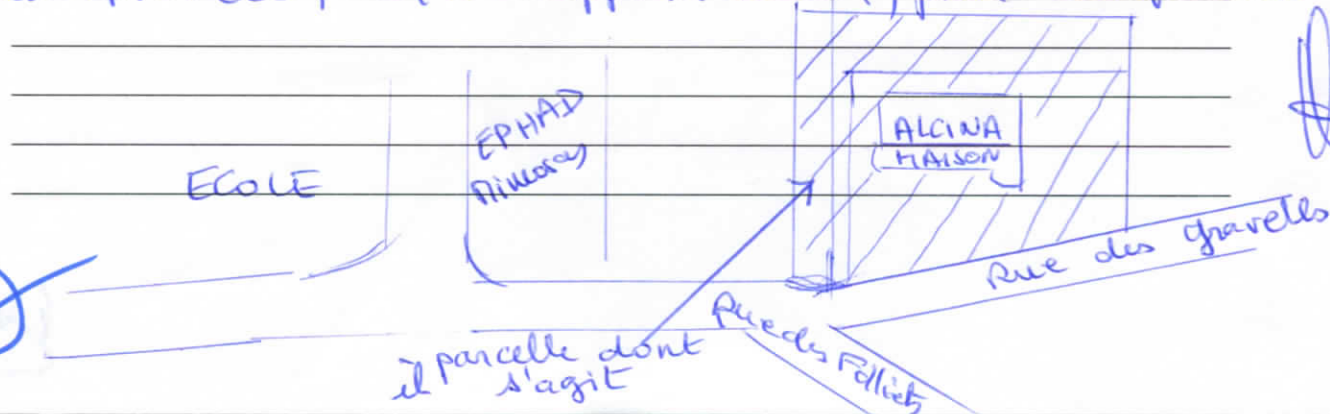
En effet il apparaît que la petite parcelle située sur la limite Ouest tout le long et d'une largeur de 4 m ait été oubliée. Elle ~~devrait~~ est placée dans la zone UEB attenante et non comme les 2 autres en UD2.

Cette parcelle m'appartient et fait partie intégrante de la maison. Elle est d'autant 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 <sup>me</sup> fixant d'ici limite, de vue de soleil (dont l'implantation envisagée très bientôt de nouveaux solaires).

Le projet d'implantation du futur bâtiment de la Résidence Autonome d'une longueur de 80 m, en R+2 + combles, fait déjà l'objet d'une prise en compte de cette problématique ~~pour~~ d'ailleurs.

Je vous remercie donc de bien vouloir rattacher cette petite parcelle à ~~mon~~ mon fonds en terme de zonage.

ci-après croquis (très approximatif) pour comprendre:



Le 17

OBSERVATIONS DU PUBLIC

He précise en outre que j'ai acheté  
il y a quelques années cette  
parcelle avec propriétaires voisins  
et que j'y ai planté arbres et  
lotures, c'est à dire des frais  
non négligeables en sus du prix  
du terrain.



fu

très bon travail et merci à toute l'équipe municipale

Lyliane et Jacques Mounet.





Jean-Charles MONNET  
521 Impasse des Balmes  
69530 ORLIENAS  
06-08-31-54-72  
[ichmonnet@hotmail.fr](mailto:ichmonnet@hotmail.fr)

Orliénas, le 3 septembre 2025

Objet : Modification zonage parcelle B115

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Je sollicite votre attention sur le projet de modifications du Plu, notamment pour la parcelle B115 (715 m<sup>2</sup>).

Dans le projet, elle repasserait de Uab, en non constructible.

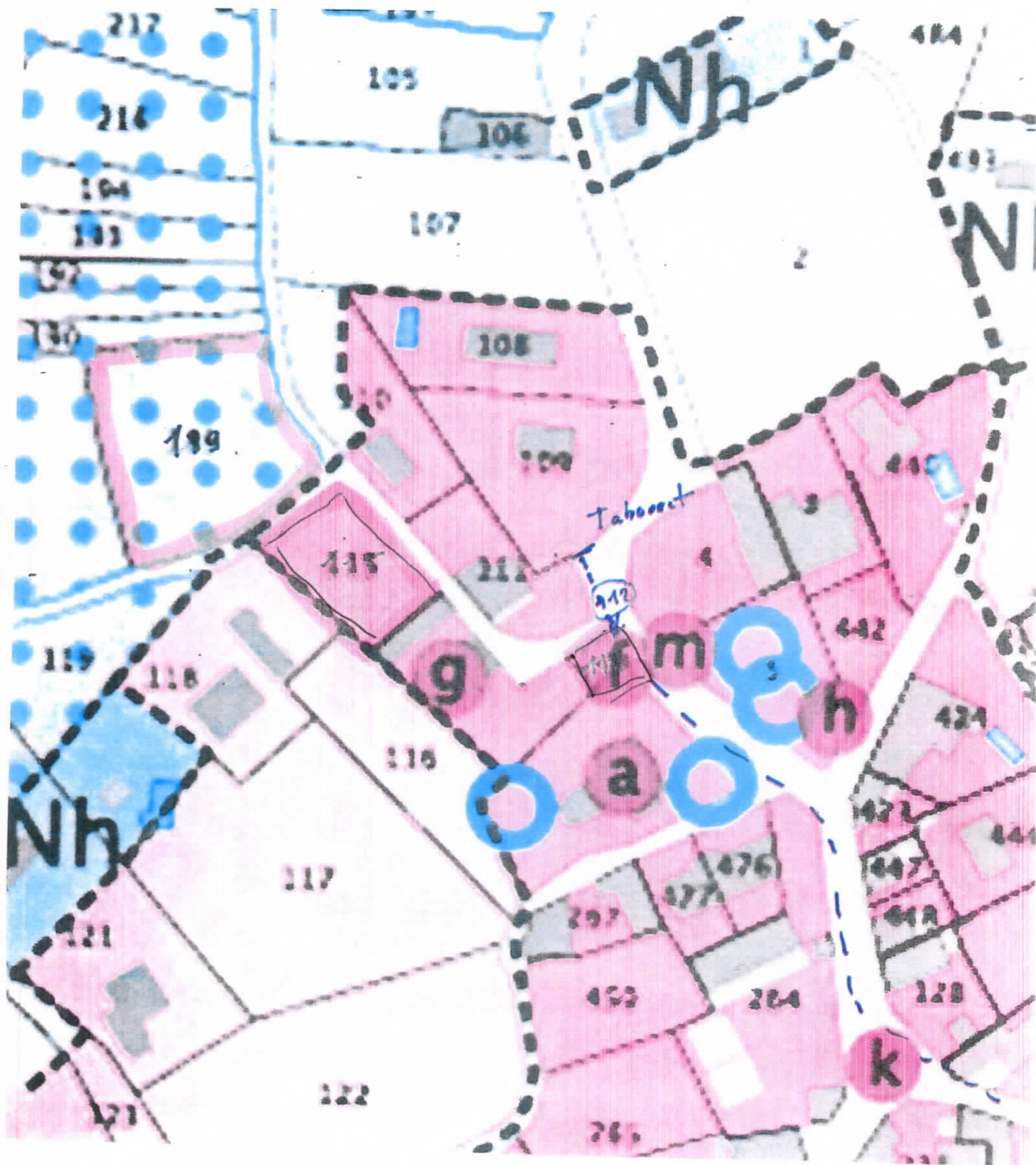
Cela recréerait une dent creuse qui avait été supprimée lors d'une modification précédente. A noter que la viabilisation est faite.

A noter que j'ai un accord avec les 2 voisins latéraux pour leur vendre la moitié du terrain chacun, ce qui supprimerait la friche actuelle.

Ce que je propose à la commune, c'est de laisser cette parcelle en constructible, de lui céder gratuitement la parcelle B112 qui est sur un tabouret d'alimentation en eau de La Sathonette (plan remis le 3 septembre à Madame Eveline GUILLET) et de voir l'usage souhaitée par la commune de la parcelle boisée et contigüe B189.

En souhaitant un avis favorable, je vous prie d'agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

R5 amale p3



01/10/2025

Remis en  
permanence du  
3/10/2025

À l'attention du Commissaire Enquêteur  
Enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Saint-  
Maurice-de-Beynost

**Objet : Observations concernant la modification de la zone  
d'habitation**

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous adressons cette lettre dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost.

Résidant dans la zone concernée, nous souhaitons exprimer notre désaccord quant à la modification de cette zone, qui passerait d'une zone à forte densification, permettant la construction d'immeubles, à une zone pavillonnaire. Cette modification me semble préjudiciable pour plusieurs raisons :

1. **Perte de densité** : La zone actuelle favorise une densification qui répond aux besoins de logement croissants, notamment pour les familles.
2. **Impact sur la valorisation du secteur** : La restriction à une zone pavillonnaire pourrait diminuer l'attractivité et la valeur immobilière de notre quartier.
3. **Cohérence avec le développement global de la commune** : Cette modification semble aller à l'encontre des objectifs de développement durable et de l'équilibre entre les différents types d'habitat.

Nous vous serons gré de bien vouloir prendre en compte ces observations lors de l'évaluation du projet.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de vos salutations distinguées.

Mr SETCHAO LOU TIANE

3/10/2025  
remis en  
permanence.

(R5) -1



Mme THIOLIERE Basilia

M. et Mme BACCANI ENDRICK



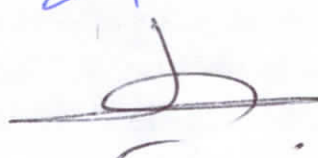
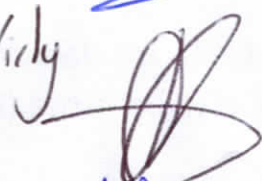
MR et Mme BOUABBANE



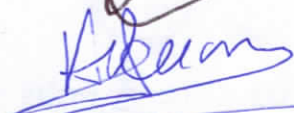
Mr ALARD et M<sup>lle</sup> BERESHA



Bertrand Andy et Ehenne Virly



Mme Bernaux Aklam, Radel.



M. Frédéric Poulet



M. VERGIL LUBRANO



M. et Mme Bontemps René-Maryse



# ZONE UC



UE  
PLU arrêté



PLU arrêté

# LE PADD ORIENTATION 1

Centre  
commercial

Rue des Hirondelles

Habitat collectif  
Environ 75 logements  
dans 3 volumes

Route de Genève

R+2+a

R+2+a

R+2+a

## Mutation et diversification du parc de logement

Constructions nouvelles à prévoir

Hauteur maximale autorisée pour les nouvelles constructions

Constructions existantes

## Requalification de la façade urbaine

Alignements d'arbres à créer ou maintenir

Espace public à requalifier

Espaces verts et jardins de fonds de parcelle à préserver

Respecter une distance de 6 mètres mini par rapport à l'axe de la voirie

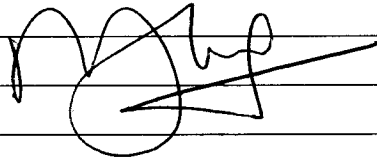
## Améliorer la multimodalité des modes de transports

Cheminements doux perméables à aménager

PLU

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Registre clos le Vendredi 3/10/2025  
à 12h00.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.A handwritten mark in black ink, resembling a stylized 'B' or a checkmark.

# SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST : projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune et projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales

<https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

## **Dates**

Du lundi 1 septembre 2025 à 08h30 au vendredi 3 octobre 2025 à 12h00

## **Référence du Tribunal Administratif**

Décision en date du 7 mai 2025 - Tribunal Administratif de LYON

## **Arrêté d'ouverture**

Arrêtés n° U-2025-003 et arrêté n° U-2025-004 en date du 30 juillet 2025

## **Commissaire enquêteur(rice)**

Monsieur AVITABILE

**Commissaire enquêteur suppléant**  
Monsieur PICHON

## Contribution n°1 (Web)

Proposée par Goutagny vincent  
(c8vincent@free.fr)

Déposée le samedi 20 septembre 2025 à 07h43

Adresse postale : 45 route de genève 01700 saint Maurice de Beynost

Suite à une entrevue avec Mr Avitabile, voici quelques remarques et demandes :

A l' 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.

---

## Contribution n°2 (Web)

Proposée par Paris florence  
(paris.florence@orange.fr)

Déposée le dimanche 21 septembre 2025 à 12h07

Adresse postale : 8 rue de la faitenière 01700 Saint maurice de beynost

Bonjour

Je ne m'attendais certes pas à mieux compte tenu d'oppositions précédentes à certains projets municipaux.

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 a minima être mises en valeur.

Bonne réception

Florence Paris

---

## Contribution n°3 (Web)

Proposée par Benoit Doré  
(benoit.dore@gmail.com)

Déposée le dimanche 21 septembre 2025 à 20h17

Adresse postale : Résidence Saint-Maurice - Bâtiment F 01700 Saint-Maurice-de-Beynost

Plusieurs points concernant le stationnement vélo dans le projet du PLU de Saint-Maurice-de-Beynost méritent d'être renforcés pour garantir des aménagements réellement adaptés :

Logements collectifs :

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).

Constructions non résidentielles :

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).

Vélos cargos :

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).

Qualité minimale :

Préciser que les stationnements doivent permettre l'attache du cadre + une roue, être sécurisés, éclairés et accessibles depuis l'espace public.

Ces ajouts assureraient la cohérence avec le droit national, éviteraient les aménagements de façade et garantiraient des équipements réellement fonctionnels pour les habitants et usagers.

---

# Contribution n°4 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 22 septembre 2025 à 15h21

Bonjour,

Je fais suite à ma visite en mairie de St Maurice de Beynost en juin 2025 auprès de la responsable du projet de modification du PLU et à mon entrevue fin juillet avec Mr Avitable, nommé contact référent.

J'aimerais attirer votre attention sur les différents points listés ci-dessous et sur nos craintes concernant le projet de modification du PLU, par rapport à notre copropriété size au 45 route de Genève. (parcelles 564 à 578 si pas d'erreur)

- Logements sociaux
- Eléments environnementaux
- Nuisances
- Vision globale du projet

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 auprès de Mr Avitable.

Comment réfléchir correctement à un tel projet et prendre les décisions appropriées si les éléments communiqués ne sont pas à jour ?

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 Avitable 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 bétonnisation 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, 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 ?

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 m², 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 ?

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.

On souhaite donc que les terrasses qui seront situées au 3ème étage des immeubles à venir, soient tournées coté rue des Ecoles et non pas plongeant directement sur nos maisons, afin d'éviter ce vis-à-vis et cette promiscuité gênante.

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 boxs, 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 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, mais cependant, ce n'est pas notre rôle et chaque habitant de la commune a le droit de vivre dans la tranquillité et le respect.

Vous ne pouvez ignorer les conséquences directes de ce projet sur notre copropriété, qui se retrouverait prise en sandwich entre 2 cités, dont celle déjà existante des Folliets, et c'est de notoriété publique, qu'elle est devenue un lieu de deal connu des forces

de la police locale ; Alors qu'avez-vous prévu pour assurer la tranquillité, la sécurité de nos enfants et des citoyens ?  
C'est quoi l'idée de rajouter une 2eme barre d'immeuble qui va multiplier par 2 ce que nous rencontrons actuellement ?  
Lorsqu'il y a une concentration excessive de personnes dans un même endroit, on en connaît l'issue en termes de nuisances et de délinquance, problème de voisinages, incivilités, problèmes de propreté, avec en face, de faibles moyens dont disposent les communes.

On pense logement, mais rarement à ce qui va avec, donc comment a été pensé votre projet à moyen et long terme ?

---

## Contribution n°5 (Web)

Proposée par CUMIN Christophe

(chcumin@free.fr)

Déposée le mardi 23 septembre 2025 à 20h02

Adresse postale : 24 Route de Genève 01700 ST MAURICE DE BEYNOST

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes actuellement propriétaire de la parcelle AE 649 au 24 route de Genève sur la commune de St Maurice de Beynost, je découvre le projet de révision du PLU.

Suite à notre rencontre en mairie le 22 septembre, je viens par la présente, porter à votre attention deux sujets que sont les hauteurs de constructions en zone UPr proche de mon domicile (qui est lui en zone UD1) ainsi que le découpage des zones UD1 et UPr.

### 1-Hauteurs de constructions en zone UPr

Au niveau du carrefour entre la Route de Genève, l'avenue des écoles et l'avenue de la gare, il va y avoir une zone UPr. Cette zone centrée sur ce carrefour, forme pratiquement un carré et s'arrête au niveau de notre parcelle.

On constate que dans cette zone UPr, même si plusieurs hauteurs de constructions sont préconisées, les règles générales donnent pour l'ensemble de la zone une hauteur de construction de R+4 soit 15 à 16 mètres (selon la toiture).

Donc, sur les parcelles (AE581, AE582 qui sont une même propriété) les plus proches de la nôtre, il sera possible (et préconisé sur le projet de PLU) de construire des immeubles de 15 à 16 mètres de hauteur à une distance de 4 mètres de la limite de propriété, ou même en limite, pour des hauteurs jusqu'à 3.5 mètres.

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.

Nous avons choisi cette commune pour son coté résidentiel et calme et pas pour des immeubles de 16 mètres de haut alignés le long de la RD 1084.

La mairie parle d'affirmer l'identité spécifique de la commune par ces constructions de 16 mètres, de part et d'autre de la RD 1084, mais des immeubles de 5 niveaux sur 200 mètres de long sont-ils une si belle identité pour une commune ? Laissez-nous douter d'une telle affirmation.

Nous ne nous sommes pas installés à St Maurice pour cela, bien au contraire. Souvenons-nous que Mr le maire a été élu en 2001, justement en luttant contre ce type de projets le long de la RN 84 dans cette même zone et sur du R+3 seulement.

Avec le nouveau projet de PLU, nous avons la double peine. Nous pouvons nous retrouver avec des immeubles de 16 mètres à coté de notre domicile avec des nuisances énormes et avons une perte de valeur conséquente de notre bien immobilier.

En analysant le projet de plus de 300 logements et des commerces dans une zone assez petite, 2 réflexions nous viennent :

300 logements donnent 400 à 500 voitures en plus dans cette zone. N'est-ce pas trop, où vont se garer les voitures car même si des parkings sont prévus, on sait que certains restent en dehors, on voit déjà un parking de l'âne presque plein en permanence depuis la construction de 32 logements derrière la boulangerie. De plus, quid de la future circulation dans cette zone.

Des commerces au rez de chaussée, mais en cette période de conjoncture difficile, on sait que le commerce est difficile, donc quels commerces ? Et si tous les commerces fonctionnent où vont se garer les clients en bord de RD 1084 ?

A l'heure actuelle avec les 3 commerces existants (pharmacie, boulangerie et charcuterie) il n'est pas toujours facile de trouver de la place, il n'est pas rare de trouver des voitures garées devant chez nous par manque de stationnement sur la route.

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.

### 2- Découpage des zones UPr et UD1

Si nous observons bien cette nouvelle zone OAP classée UPr, elle forme un carré qui est amputé dans sa zone inférieure droite, d'un autre carré (dans lequel se situe notre parcelle) qui sera en zone UD1 en limite de la zone UPr. Zone UD1, ne pouvant contenir que des construction R+1.

Notre parcelle est donc en zone UD1 en limite de zone UPr.

Pourquoi notre parcelle qui est en bordure de RD 1084 c'est-à-dire en zone permettant d'affirmer l'identité spécifique de la commune, n'est-elle pas classée en zone UPr ?

Dans l'esprit du nouveau PLU, notre parcelle (AE 649) et pourquoi pas celle de notre voisin (AE42 et AE43) devraient être incluses en zone UPr.

Pour quelle raison il y a-t-il un décrochage et que les parcelles AE 649, AE203, AE556, AE 555, AE43, AE42 et AE616 sont exclues de la 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 éviterai de voir des immeubles surplomber des villas qui perdront de leur valeur.

S'il n'est pas possible pour vous de revoir à la baisse les hauteurs admissibles sur les parcelles voisines en zone UPr (ce qui serait regrettable), notre bien immobilier va perdre de sa valeur et notre cadre de vie sera fortement dégradé. Dans ce cas nous pourrions décider de quitter St Maurice et de vendre notre bien, comme nos voisins. Mais avec le zonage proposé nous voilà de nouveau pénalisés car soit pour un particulier l'environnement ne sera pas vendeur, soit pour un promoteur sur cette zone limitée à du R+1 impossible de faire un bel immeuble en R+4 qui aurait permis d'affirmer l'identité spécifique de la commune et donc d'acheter notre parcelle.

Notre deuxième demande est donc une modification du zonage qui passera notre parcelle en UPr.

Vous comprendrez aisément que les hauteurs de constructions prévues et le découpage ne puissent nous convenir et du coup notre demande de révision et de modification.

Nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération ce courrier et restons à votre disposition pour échanger si nécessaire.

Bien cordialement

**1 document associé**  
contribution\_5\_Web\_1.pdf

---

## Contribution n°6 (Web)

Proposée par Watier Clément  
(clement.watier88@gmail.com)

Déposée le mercredi 24 septembre 2025 à 10h14

Adresse postale : 45 Rte de Genève 01700 Saint-Maurice-de-Beynost

Nous souhaitons qu'a l'EST des parcelles AD222, AD223, AD914, AD227 et AD323 les maintien des arbres existants.

Pour la parcelle AD323 nous souhaitons qu'elle reste une zone végétalisée ou "couvert végétal" dans son intégralité comme prévu dans le projet PLU.

Nous souhaitons qu'a L'EST de l'ensemble de ses parcelles ne soient pas implanté de garages ou box et que les balcons ou terrasses des futurs constructions ne donne pas dans cette direction en particulier pour la parcelle AD1050. Autrement dit qu'ils ne donnent pas sur les maisons des parcelles du 45 route de Genève.

Cordialement,  
WATIER Clément

---

## Contribution n°7 (Web)

Proposée par TURGIS Robert  
(rturgis@gmail.com)

Déposée le mercredi 24 septembre 2025 à 17h47

Adresse postale : 4 RUE DE LA FAITENIERE 01700 Saint Maurice de Beynost

Eaux pluviales : correction du plan, désordre local

**1 document associé**  
contribution\_7\_Web\_1.pdf

---

## Contribution n°8 (Web)

Proposée par MARCEAUX Anne  
(amarceaux019@aol.com)

Déposée le lundi 29 septembre 2025 à 15h48

Adresse postale : 45 ROUTE DE GENEVE 01700 SAINT MAURICE DE BEYNOST

Bonjour, juste pour préciser que je suis l'autrice de la contribution n°4 dont la case anonyme a été cochée par erreur.

## Contribution n°9 (Web)

Proposée par Mader Odette  
(o.mader2010@gmail.com)

Déposée le lundi 29 septembre 2025 à 19h07

Adresse postale : 58 Route de Genève 01700 SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST

Monsieur le Commissaire,

PLU - PPR - zone Uaa

Le quartier des hirondelles dont les limites sont Beynost à l'Est et Rue des Hirondelles à l'Ouest souffre d'une incompréhension, d'une erreur d'appréciation fondamentale.

Dès après les ouvrages réalisés postérieurement au PPRI qui présentent aujourd'hui les caractéristiques de sécurité à l'aval de ces ouvrages et de manière pérenne :

- les torrents du Merloux et celui de la Limite déversant les mêmes volumes.

En conséquence, 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.

Pour preuve, à noter qu'il n'y a pas eu d'inondations dans les caves des propriétés situées Route de Genève dans le quartier des Hirondelles depuis. Par ailleurs, ce quartier est situé entre deux zones dans laquelle il est possible de réaliser des sous-sol à savoir le tènement "ALDI" à l'Ouest en zone BTa et la commune de Beynost à l'Est dépourvu de contraintes au PPRI dans sa partie Ouest de la Route de Genève.

Dans le cadre de la révision du PLU, des OAP ont été identifiées le long de la Route de Genève et sur ma propriété en particulier. Les OAP Route de Genève ont pour vocation une densification afin de créer un centre village identifiable le long de cet axe rénové et structurant proche de la gare et accueillir les populations nouvelles anticipées au SCOT. Hors l'OAP dans laquelle se situe mon terrain est la seule à ne pas permettre de R+3+A ou de R+4 ce qui rend la réalisation d'opération économiquement et techniquement impossible. Cela ajouté à l'impossibilité de réaliser des stationnements en sous-sol comme il est possible de le faire sur les autres terrains identifiés comme potentiellement densifié au PPRI de 2006 sous l'appellation BTa.

En cohérence avec les autres terrains identifiés en OAP le long de la Route de Genève, je demande à ce 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.

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Déposé le 29/09/2025

---

## Contribution n°10 (Web)

Proposée par leymonie laurent  
(laurentleymonie@yahoo.fr)

Déposée le mercredi 1 octobre 2025 à 15h08

page 93 du règlement écrit, vous parlez d'une cloture de 1m50 de haut maximum alors que le croquis juste après parle de 1.80m. les derniers échanges évoqués parlaient de 1m80, il doit y avoir une erreur de frappe.

c'est le cas sur tous les paragraphes en UX5.4

---

## Contribution n°11 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 2 octobre 2025 à 14h40

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous mes quelques remarques :

- à l'est des parcelles AD 222, 223, 914 et 227 : pas de construction de garage ou box, même stationnement extérieur en raison des nombreuses nuisances que cela génère.

- sur ces mêmes parcelles : maintien des arbres existants et installation d'une haie pour la partie sans arbre.  
- à l'est de la parcelle AD 227 : est-il possible de prévoir un fonds de jardins à protéger / jardins cultivés car il y a bien des plantations déjà existantes sur cette parcelle. De fait, les constructions devraient être édifiées sur les parcelles AD 229 et 228 en bordure de route, afin de préserver un minimum la végétalisation de ces parcelles et de la parcelle AD 227.

En vous en remerciant,

Cordialement.

---

## Contribution n°12 (Web)

Proposée par BICHELONNE Anthony  
(abichelonne@racine.eu)  
Déposée le jeudi 2 octobre 2025 à 14h54  
Adresse postale : 37 Ter Rue Saint Romain 69008 LYON

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

Me BICHELONNE Anthony

**1 document associé**  
contribution\_12\_Web\_1.pdf

---

## Contribution n°13 (Web)

Proposée par BICHELONNE Anthony  
(abichelonne@racine.eu)  
Déposée le jeudi 2 octobre 2025 à 14h58  
Adresse postale : 37 Ter Rue Saint Romain 69008 LYON

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

Me BICHELONNE Anthony

**1 document associé**  
contribution\_13\_Web\_1.pdf

---

## Contribution n°14 (Web)

Proposée par BICHELONNE Anthony  
(abichelonne@racine.eu)  
Déposée le jeudi 2 octobre 2025 à 15h01  
Adresse postale : 37 Ter Rue Saint Romain 69008 LYON

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

Me BICHELONNE Anthony

**1 document associé**

contribution\_14\_Web\_1.pdf

---

## Contribution n°15 (Web)

Proposée par BICHELONNE Anthony

(abichelonne@racine.eu)

Déposée le jeudi 2 octobre 2025 à 15h07

Adresse postale : 37 Ter Rue Saint Romain 69008 LYON

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

Me BICHELONNE Anthony

**1 document associé**

contribution\_15\_Web\_1.pdf

---

## Contribution n°16 (Web)

Proposée par ABBAS Fatima

(f.abbas.ba@gmail.com)

Déposée le vendredi 3 octobre 2025 à 07h28

Adresse postale : 22 route de geneve 01700 Saint Maurice De Beynost

Bonjour,

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.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ces remarques dans le cadre de la révision du PLU.

---

## Contribution n°17 (Email)

Proposée par Racine Avocats

(mthiviller@racine.eu)

Déposée le jeudi 2 octobre 2025 à 14h53

**Enquête publique : Elaboration PLU Saint Maurice de Beynost-  
Observations - Nos Réf.: 20250191 - Mas Rolland**

Objet : Enquête publique : Elaboration PLU Saint Maurice de Beynost- Observations - Nos Réf.: 20250191 - Mas Rolland

Par dépôt sur registre numérique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

[Cabinet Racine avocats]

Morgane THIVILLER  
Assistante juridique

Pour Anthony BICHELONNE, Avocat Associé

Droit public - Immobilier  
Urbanisme - Contrats publics

[cid:image002.png@01DB9FC0.15CF5C90][Une image contenant texte, hache, outil, matériel Description générée automatiquement]

Tel : +33 (0)4 37 47 89 70 (choix 1)

37ter rue Saint Romain, 69008 Lyon  
www.racine.eu

#### ATTENTION DOCUMENT CONFIDENTIEL

Ce message ainsi que les pièces qui y sont éventuellement jointes peuvent contenir des informations confidentielles ou être couverts par le secret professionnel. Ils sont destinés à n'être portés qu'à la seule connaissance de la personne à laquelle ils sont adressés. Toute reproduction, communication ou diffusion, totale ou partielle, de leur contenu est strictement interdite. Si vous avez reçu ce message par erreur, merci de nous l'indiquer par retour et de procéder à sa destruction immédiate.

#### CONFIDENTIALITY WARNING

This message and any attachment thereto may contain information that is privileged, confidential and exempt from disclosure under applicable law. They are intended for the sole use of the individual or entity who is the intended recipient. Any full or partial copying, disclosure or distribution is strictly prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us upon receipt and delete immediately the message.

[cid:image004.png@01DB9FC0.15CF5C90]

Pensez à l'environnement. N'imprimez ce mail que si nécessaire.

**1 document associé**  
contribution\_17\_Email\_1.pdf

---

## Contribution n°18 (Email)

Proposée par Racine Avocats  
(mthiviller@racine.eu)  
Déposée le jeudi 2 octobre 2025 à 14h58

### **Enquête publique : Elaboration PLU Saint Maurice de Beynost- Observations - Nos Réf.: 20250191 - Montée de la Paroche**

Objet : Enquête publique : Elaboration PLU Saint Maurice de Beynost- Observations - Nos Réf.: 20250191 - Montée de la Paroche

Par dépôt sur registre numérique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

[Cabinet Racine avocats]

Morgane THIVILLER  
Assistante juridique

Pour Anthony BICHELONNE, Avocat Associé

Droit public - Immobilier  
Urbanisme - Contrats publics

[cid:image002.png@01DC33AC.89FE7B20][Une image contenant texte, hache, outil, matériel Description générée automatiquement]

Tel : +33 (0)4 37 47 89 70 (choix 1)

37ter rue Saint Romain, 69008 Lyon  
www.racine.eu

#### ATTENTION DOCUMENT CONFIDENTIEL

Ce message ainsi que les pièces qui y sont éventuellement jointes peuvent contenir des informations confidentielles ou être couverts par le secret professionnel. Ils sont destinés à n'être portés qu'à la seule connaissance de la personne à laquelle ils sont adressés. Toute reproduction, communication ou diffusion, totale ou partielle, de leur contenu est strictement interdite. Si vous avez reçu ce message par erreur, merci de nous l'indiquer par retour et de procéder à sa destruction immédiate.

#### CONFIDENTIALITY WARNING

This message and any attachment thereto may contain information that is privileged, confidential and exempt from disclosure under applicable law. They are intended for the sole use of the individual or entity who is the intended recipient. Any full or partial copying, disclosure or distribution is strictly prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us upon receipt and delete immediately the message.

[cid:image004.png@01DC33AC.89FE7B20]

Pensez à l'environnement. N'imprimez ce mail que si nécessaire.

**1 document associé**  
contribution\_18\_Email\_1.pdf

---

## Contribution n°19 (Email)

Proposée par Racine Avocats  
(mthiviller@racine.eu)  
Déposée le jeudi 2 octobre 2025 à 15h01

### **Enquête publique : Elaboration PLU Saint Maurice de Beynost- Observations - Nos Réf.: 20250191 - Montée de la Paroche 2**

Objet : Enquête publique : Elaboration PLU Saint Maurice de Beynost- Observations - Nos Réf.: 20250191 - Montée de la Paroche 2

Par dépôt sur registre numérique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

[Cabinet Racine avocats]

Morgane THIVILLER  
Assistante juridique

Pour Anthony BICHELONNE, Avocat Associé

Droit public - Immobilier  
Urbanisme - Contrats publics

[cid:image002.png@01DC33AD.484962C0][Une image contenant texte, hache, outil, matériel Description générée automatiquement]

automatiquement]

Tel : +33 (0)4 37 47 89 70 (choix 1)

37ter rue Saint Romain, 69008 Lyon  
www.racine.eu

**ATTENTION DOCUMENT CONFIDENTIEL**

Ce message ainsi que les pièces qui y sont éventuellement jointes peuvent contenir des informations confidentielles ou être couverts par le secret professionnel. Ils sont destinés à n'être portés qu'à la seule connaissance de la personne à laquelle ils sont adressés. Toute reproduction, communication ou diffusion, totale ou partielle, de leur contenu est strictement interdite. Si vous avez reçu ce message par erreur, merci de nous l'indiquer par retour et de procéder à sa destruction immédiate.

**CONFIDENTIALITY WARNING**

This message and any attachment thereto may contain information that is privileged, confidential and exempt from disclosure under applicable law. They are intended for the sole use of the individual or entity who is the intended recipient. Any full or partial copying, disclosure or distribution is strictly prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us upon receipt and delete immediately the message.

[cid:image004.png@01DC33AD.484962C0]

Pensez à l'environnement. N'imprimez ce mail que si nécessaire.

**1 document associé**  
contribution\_19\_Email\_1.pdf

---

## Contribution n°20 (Email)

Proposée par Racine Avocats  
(mthiviller@racine.eu)  
Déposée le jeudi 2 octobre 2025 à 15h07

**Enquête publique : Elaboration PLU Saint Maurice de Beynost-  
Observations - Nos Réf.: 20250191 - Parc de la Sathonette**

Objet : Enquête publique : Elaboration PLU Saint Maurice de Beynost- Observations - Nos Réf.: 20250191 - Parc de la Sathonette

Par dépôt sur registre numérique : <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

[Cabinet Racine avocats]

Morgane THIVILLER  
Assistante juridique

Pour Anthony BICHELONNE, Avocat Associé

Droit public - Immobilier  
Urbanisme - Contrats publics

[cid:image002.png@01DC33AD.BE146A40][Une image contenant texte, hache, outil, matériel Description générée automatiquement]

Tel : +33 (0)4 37 47 89 70 (choix 1)

37ter rue Saint Romain, 69008 Lyon  
www.racine.eu

ATTENTION DOCUMENT CONFIDENTIEL

Ce message ainsi que les pièces qui y sont éventuellement jointes peuvent contenir des informations confidentielles ou être couverts par le secret professionnel. Ils sont destinés à n'être portés qu'à la seule connaissance de la personne à laquelle ils sont adressés. Toute reproduction, communication ou diffusion, totale ou partielle, de leur contenu est strictement interdite. Si vous avez reçu ce message par erreur, merci de nous l'indiquer par retour et de procéder à sa destruction immédiate.

CONFIDENTIALITY WARNING

This message and any attachment thereto may contain information that is privileged, confidential and exempt from disclosure under applicable law. They are intended for the sole use of the individual or entity who is the intended recipient. Any full or partial copying, disclosure or distribution is strictly prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us upon receipt and delete immediately the message.

[cid:image004.png@01DC33AD.BE146A40]

Pensez à l'environnement. N'imprimez ce mail que si nécessaire.

**1 document associé**

contribution\_20\_Email\_1.pdf

---

## Contribution n°21 (Email)

Proposée par CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats

(berangere.millanvois@cms-fl.com)

Déposée le jeudi 2 octobre 2025 à 15h43

### **Observations Enquête Publique - PLU Commune St-Maurice-de-Beynost - Mme Odile GRUMEL**

Objet : Observations Enquête Publique - PLU Commune St-Maurice-de-Beynost - Mme Odile GRUMEL

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de prendre votre attache pour le compte de ma cliente, Madame Odile GRUMEL, propriétaire de parcelles sur le territoire de la Commune de Saint-Maurice-de-Beynost, afin de vous faire part de son avis et de ses observations s'agissant de la procédure de révision du PLU communal.

Vous trouverez ci-joint sa contribution, que je vous remercie de bien vouloir intégrer au registre et prendre en considération.

Je vous remercie également de bien vouloir accuser bonne réception de ce présent mail.

Cordialement

Bérangère Millanvois

Avocate

Responsable de la pratique droit public

[CMS-FL-Lyon-RVB33-01]

CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats | 174 rue de Créqui | CS 23516 | 69422 Lyon Cedex 03 | France

cms.law/fl/lyon

P Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer ce message que si nécessaire. / Please consider the environment before printing.

---

Ce message contient des informations confidentielles couvertes par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire

désigné, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser immédiatement et de nous retourner ce message ou de le détruire, sans faire un quelconque usage de son contenu, ni le communiquer ou le diffuser, ni en prendre aucune copie, électronique ou non. La sécurité des envois de messages électroniques ne peut être assurée. Ces messages peuvent notamment être interceptés, modifiés, altérés, détruits, perdus, arriver tardivement ou partiellement, ou contenir des virus. L'expéditeur ne saurait être tenu pour responsable des erreurs ou omissions qui résulteraient d'un envoi par message électronique. Si vous souhaitez vérifier l'authenticité du message et des fichiers joints, merci d'en solliciter une copie sur papier. / This message may contain confidential information and is intended only for addressee and may be legally privileged and exempt from disclosure under applicable laws. If you are not the addressee, you are kindly requested to notify us that you have received this message by error. Then delete this message without copying it. Any use, dissemination, or reproduction of this message is strictly prohibited. E-Mail transmission cannot be guaranteed to be secure or error free as information could be intercepted, corrupted, lost, destroyed, arrive late or incomplete, or contain viruses. The sender therefore does not accept liability for any errors or omissions in the contents of this message which arise as a result of e-mail transmission. If verification is required please request a hard copy version.

CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats est une filiale de CMS Francis Lefebvre Avocats, entité opérant sous la forme d'une société d'exercice libéral à forme anonyme (S.E.L.A.F.A.), membre du groupement européen d'intérêt économique CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) qui coordonne un ensemble de cabinets d'avocats indépendants. CMS EEIG n'assure aucun service auprès de la clientèle. Seuls les cabinets d'avocats membres offrent des prestations de services dans leurs ressorts géographiques respectifs. CMS EEIG et chacun des cabinets d'avocats qui en est membre, sont des entités juridiques distinctes dont aucune n'a autorité pour engager les autres. CMS EEIG et chacun des cabinets d'avocats membres sont responsables de leurs propres actes ou manquements et non de ceux des autres membres du groupement. L'utilisation de la marque « CMS » et du terme « le cabinet CMS » désigne certains ou la totalité des cabinets d'avocats membres, ou encore leurs bureaux. Consulter le site Internet [cms.law/fl/lyon](http://cms.law/fl/lyon) pour obtenir des informations complémentaires. / CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats is a subsidiary of CMS Francis Lefebvre Avocats, a société d'exercice libéral à forme anonyme (S.E.L.A.F.A.), member of CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name «CMS» and the term «firm» are used to refer to some or all of the member firms or their offices. Further information can be found at [cms.law/fl/lyon](http://cms.law/fl/lyon).

**1 document associé**  
[contribution\\_21\\_Email\\_1.pdf](#)

---

## Contribution n°22 (Web)

Proposée par chtepla luc  
([chtepla.lucandre@gmail.com](mailto:chtepla.lucandre@gmail.com))  
Déposée le vendredi 3 octobre 2025 à 10h00  
Adresse postale : 21 route de Genève 01700 saint Maurice de Beynost

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 vends pas le reste de ma propriété

Les espace 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 document associé**  
[contribution\\_22\\_Web\\_1.pdf](#)

---

## Contribution n°23 (Web)

Proposée par JEAN Yves  
([yj.vendome@gmail.com](mailto:yj.vendome@gmail.com))  
Déposée le vendredi 3 octobre 2025 à 10h26  
Adresse postale : 6 rue du Parc 74100 ANNEMASSE

OBSERVATIONS À L'INTENTION DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR CONCERNANT LA RÉVISION DU P.L.U

DE LA COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST ET PLUS PARTICULIEREMENT L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT  
N°2 : « SECTEUR DE MUTATION URBAINE, ROUTE DE GENÈVE »

La SCI DE LA PIERRE BLANCHE est propriétaire des murs commerciaux à usage de supermarché, à dominante alimentaire, située 42 Route de Genève, à SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST (01700).

Étant directement concerné, par cette orientation d'aménagement n°2, la SCI DE LA PIERRE BLANCHE entend faire valoir les observations réserves et critiques suivantes.

1. En premier lieu, il importe de constater que l'assiette de cette orientation d'aménagement n°2 prétend traitée cumulativement deux problématiques distinctes :

- Favoriser l'urbanisation le long de la route de Genève, par la construction d'environ 75 logements,
- « Requalifier » certains espaces le long de la route de Genève.

Ces deux domaines d'interventions ne relèvent pas de la même préoccupation, et le caractère artificiel de ce montage se trouve parfaitement illustré par la découpe incohérente de l'assiette retenue, pour cette O.A.P n°2.

Il y aurait donc lieu d'inviter la commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST à revoir l'assiette et le périmètre de cette O.A.P n°2, en limitant son emprise aux terrains retenus pour favoriser le développement urbain.

2. Il résulte de l'examen attentif des documents décrivant la finalité de cette orientation d'aménagement n°2, que celle-ci aurait aussi pour objet « la requalification des espaces publics le long de la route de Genève ».

La formulation de cet autre objectif, et non seulement erronée mais volontairement mensongère.

En effet, il suffit de se reporter aux documents illustrant et accompagnant cette orientation d'aménagement n°2, pour constater que l'essentiel des prétendus espaces publics « à requalifier », sont PRIVÉS.

Il en va ainsi, de la quasi-totalité des terrains et autres espaces, figurant en jaune clair et jaune foncé hachuré, sur les documents graphiques, compris dans l'orientation d'aménagement n°2.

Ces espaces identifiés en jaune, dans l'illustration annexe, recouvrent les parties communes et les parkings de la copropriété du 40 route de Genève, ainsi que les parkings privés de la SCI LA PIERRE BLANCHE.

Il est volontairement erroné de vouloir faire passer des espaces privés dont le statut juridique est incontestable pour de soi-disant espaces publics à requalifier !

La manœuvre s'avère particulièrement grossière puisque l'assise de la copropriété du 40 route de Genève, et celle de l'assiette de la propriété de la SCI LA PIERRE BLANCHE, représentent à elles seules près de 90% des zones colorées en jaune.

Il y aura donc lieu, à ce que Monsieur le Commissaire Enquêteur exige de la commune de SAINT-AMRUCIE-DE-BEYNOST, la rectification de cette qualification grossièrement mensongère.

3. Cette nouvelle manœuvre de la part de la commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, développée à l'occasion de cette révision du P.L.U, confirme l'acharnement systématique mis en œuvre par cette commune à l'égard de la SCI DE LA PIERRE BLANCHE.

En effet, il importe de rappeler que de façon totalement abusive, la Mairie de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, a multiplié les contraintes à l'égard de la SCI LA PIERRE BLANCHE, notamment en refusant de façon arbitraire, une autorisation de travaux permettant un simple changement d'enseigne pour l'exploitation des lieux donnés à bail.

Il a fallu l'intervention effective de Madame la Préfète de l'Ain pour faire cesser cet abus caractérisé.

La procédure indemnitaire, relative aux préjudices subis par la SCI LA PIERRE BLANCHE, est à ce jour pendante devant le Tribunal Administratif de LYON.

La mention de prétendus « espaces publics à requalifier », dans l'orientation d'aménagement n°2, alors qu'il s'agit pour l'essentiel D'ESPACES PRIVÉS, traduit la volonté de harcèlement et de déstabilisation de la commune à l'égard de la SCI LA PIERRE BLANCHE.

Il est donc demandé à Monsieur le Commissaire Enquêteur d'exiger que la commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, rectifie le texte relatif à ces espaces et procède à la suppression sur les documents graphiques de la désignation, comme prétendus

espaces publics de l'assiette de la copropriété du 40 route de Genève, et de la propriété de la SCI LA PIERRE BLANCHE, au 42 route de Genève.

Il convient, en outre, pour la moralité des explications, de noter que la volonté de la commune de porter atteinte aux espaces privés de la SCI LA PIERRE BLANCHE s'affiche comme étant en totale contradiction avec l'objectif théorique de la révision du P.L.U., à savoir « favoriser le développement urbain et commercial de ce quartier ».

Fait à ANNEMASSE  
Le 2 octobre 2025

Le Gérant de la SCI LA PIERRE BLANCHE  
Monsieur Yves JEAN

Pièce jointe :

Conclusions récapitulatives devant le Tribunal Administratif de LYON, du 23 juillet 2024.

**1 document associé**  
contribution\_23\_Web\_1.pdf

---

## Contribution n°24 (Web)

Proposée par MYARD Dominique  
(dominique.myard@gmail.com)  
Déposée le vendredi 3 octobre 2025 à 10h33  
Adresse postale : 34 rue des Andrés 01700 Saint Maurice de Beynost

Monsieur la Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PLU de la commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, j'ai pu constater que ma propriété a été classée en partie constructible (UD2) pour ce qui concerne la parcelle cadastrée AD 527 et en zone naturel (NL) pour la parcelle AD 40 située à l'Ouest de la précédente. J'ai aussi constaté que vous aviez classé comme élément de paysage et de patrimoine à protéger l'imposant cèdre situé au Nord-Ouest de ma propriété ce dont je vous félicite. Au pied de celui-ci figure aussi l'ancien lavoir et la laverie qui valorise aussi la maison bourgeoise existante.

Après étude des possibilités d'aménagement de ma propriété, je constate que la seule manière d'accéder à la partie Sud de celle-ci serait de partir du Nord par l'entrée existante et de passer sur ces éléments patrimoniaux remarquables ce qui serait dommageable pour le paysage de la commune.

A la lecture du règlement de la zone NL, je constate qu'il n'est pas possible de réaliser une voie d'accès à l'intérieur de celle-ci. De plus, la canalisation de transport de gaz longeant ma propriété empêcherait un accès par la Rue de Bèche-Fève, le service gestionnaire de celle-ci nous interdisant de réaliser une voie d'accès au dessus de l'ouvrage.

Afin de préserver la qualité paysagère et urbanistique du secteur et de la partie Nord de ma propriété, il serait plus opportun de modifier le règlement graphique du projet de PLU de la commune en agrandissant la zone UD2 au Nord de la parcelle AD 40 afin de créer une bande d'accès de 8 mètres de largeur sur 70 mètres de long accolée à la parcelle AD 527 et ainsi desservir la partie Sud de celle-ci sans dénaturer la qualité patrimoniale de la partie Nord de ma propriété.

La réalisation de cette modification du plan de zonage projeté permettrait de réaliser un projet raisonnable de 5 à 7 lots destinés à la construction de maison individuelle et de logements sociaux dans un cadre paysager et en harmonie avec l'environnement urbain existant.

Je vous joins à la présente une proposition de modification du plan de zonage qui me paraît essentielle pour la future qualité urbaine de ce secteur de la commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST.

Souhaitant que ma remarque soit prise en compte lors de l'approbation du future PLU de la commune dans le but de préserver le patrimoine locale et la qualité paysagère de la commune,

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de sentiments les meilleurs.

Dominique MYARD

## Contribution n°25 (Web)

Proposée par Saint cyr leonard  
(leo.saintcyr@hotmail.fr)  
Déposée le vendredi 3 octobre 2025 à 11h26  
Adresse postale : 1 avenue de la gare 01700 Saint maurice de beynost

Bonjour,  
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 impacterait 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.

---

## Contribution n°26 (Web)

Proposée par Corentin RODE  
(crode@nexity.fr)  
Déposée le vendredi 3 octobre 2025 à 11h37  
Adresse postale : 310 Impasse du Crêt Vorion 69460 VAUX-EN-BEAUJOLAIS

Le règlement 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 sociale notamment le BRS est un type de logement en pleine ascension et des contraintes aussi fortes sur ce type de logement sur les 10-15 prochaines années risquent d'être très préjudiciables 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 communes 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.

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 places qu'une maison individuelle T6.

Il serait plus pertinent d'indiquer un nombre de places par m² créé, une place pour 50m² 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.

Cordialement

---

## Contribution n°27 (Web)

Proposée par anonyme  
Déposée le vendredi 3 octobre 2025 à 11h38

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 autonomes, 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.

---

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes actuellement propriétaire de la parcelle AE 649 au 24 route de Genève sur la commune de St Maurice de Beynost, je découvre le projet de révision du PLU.

Suite à notre rencontre en mairie le 22 septembre, je viens par la présente, porter à votre attention deux sujets que sont les hauteurs de constructions en zone UPr proche de mon domicile (qui est lui en zone UD1) ainsi que le découpage des zones UD1 et UPr.

### **1-Hauteurs de constructions en zone UPr**

Au niveau du carrefour entre la Route de Genève, l'avenue des écoles et l'avenue de la gare, il va y avoir une zone UPr. Cette zone centrée sur ce carrefour, forme pratiquement un carré et s'arrête au niveau de notre parcelle.

On constate que dans cette zone UPr, même si plusieurs hauteurs de constructions sont préconisées, les règles générales donnent pour l'ensemble de la zone une hauteur de construction de R+4 soit 15 à 16 mètres (selon la toiture).

Donc, sur les parcelles (AE581, AE582 qui sont une même propriété) les plus proches de la nôtre, il sera possible (et préconisé sur le projet de PLU) de construire des immeubles de 15 à 16 mètres de hauteur à une distance de 4 mètres de la limite de propriété, ou même en limite, pour des hauteurs jusqu'à 3.5 mètres.

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.

Nous avons choisi cette commune pour son côté résidentiel et calme et pas pour des immeubles de 16 mètres de haut alignés le long de la RD 1084.

La mairie parle d'affirmer l'identité spécifique de la commune par ces constructions de 16 mètres, de part et d'autre de la RD 1084, mais des immeubles de 5 niveaux sur 200 mètres de long sont-ils une si belle identité pour une commune ? Laissez-nous douter d'une telle affirmation.

Nous ne nous sommes pas installés à St Maurice pour cela, bien au contraire. Souvenons-nous que Mr le maire a été élu en 2001, justement en luttant contre ce type de projets le long de la RN 84 dans cette même zone et sur du R+3 seulement.

Avec le nouveau projet de PLU, nous **avons la double peine**. Nous pouvons nous retrouver avec des immeubles de 16 mètres à côté de notre domicile avec des nuisances énormes et avons une perte de valeur conséquente de notre bien immobilier.

En analysant le projet de plus de 300 logements et des commerces dans une zone assez petite, 2 réflexions nous viennent :

- 300 logements donnent 400 à 500 voitures en plus dans cette zone. N'est-ce pas trop, où vont se garer les voitures car même si des parkings sont prévus, on sait que certains restent en

dehors, on voit déjà un parking de l'âne presque plein en permanence depuis la construction de 32 logements derrière la boulangerie. De plus, quid de la future circulation dans cette zone.

- Des commerces au rez de chaussée, mais en cette période de conjoncture difficile, on sait que le commerce est difficile, donc quels commerces ? Et si tous les commerces fonctionnent où vont se garer les clients en bord de RD 1084 ?

A l'heure actuelle avec les 3 commerces existants (pharmacie, boulangerie et charcuterie) il n'est pas toujours facile de trouver de la place, il n'est pas rare de trouver des voitures garées devant chez nous par manque de stationnement sur la route.

**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.

## **2- Découpage des zones UPr et UD1**

Si nous observons bien cette nouvelle zone OAP classée UPr, elle forme un carré qui est amputé dans sa zone inférieur droite, d'un autre carré (dans lequel se situe notre parcelle) qui sera en zone UD1 en limite de la zone UPr. Zone UD1, ne pouvant contenir que des construction R+1.

Notre parcelle est donc en zone UD1 en limite de zone UPr.

Pourquoi notre parcelle qui est en bordure de RD 1084 c'est-à-dire en zone permettant d'affirmer l'identité spécifique de la commune, n'est-elle pas classée en zone UPr ?

Dans l'esprit du nouveau PLU, notre parcelle (AE 649) et pourquoi pas celle de notre voisin (AE42 et AE43) devraient être incluses en zone UPr.

Pour quelle raison il y a-t-il un décrochage et que les parcelles AE 649, AE203, AE556, AE 555, AE43, AE42 et AE616 sont exclues de la 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 éviterai de voir des immeubles surplomber des villas qui perdront de leur valeur.

S'il n'est pas possible pour vous de revoir à la baisse les hauteurs admissibles sur les parcelles voisines en zone UPr (ce qui serait regrettable), notre bien immobilier va perdre de sa valeur et notre cadre de vie sera fortement dégradé. Dans ce cas nous pourrions décider de quitter St Maurice et de vendre notre bien, comme nos voisins. Mais avec le zonage proposé nous voilà de nouveau pénalisés car soit pour un particulier l'environnement ne sera pas vendeur, soit pour un promoteur sur cette zone limitée à du R+1 impossible de faire un bel immeuble en R+4 qui aurait permis d'affirmer l'identité spécifique de la commune et donc d'acheter notre parcelle.

**Notre deuxième demande est donc une modification du zonage qui passera notre parcelle en UPr.**

Vous comprendrez aisément que les hauteurs de constructions prévues et le découpage ne puissent nous convenir et du coup notre demande de révision et de modification.

Nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération ce courrier et restons à votre disposition pour échanger si nécessaire.

Bien cordialement

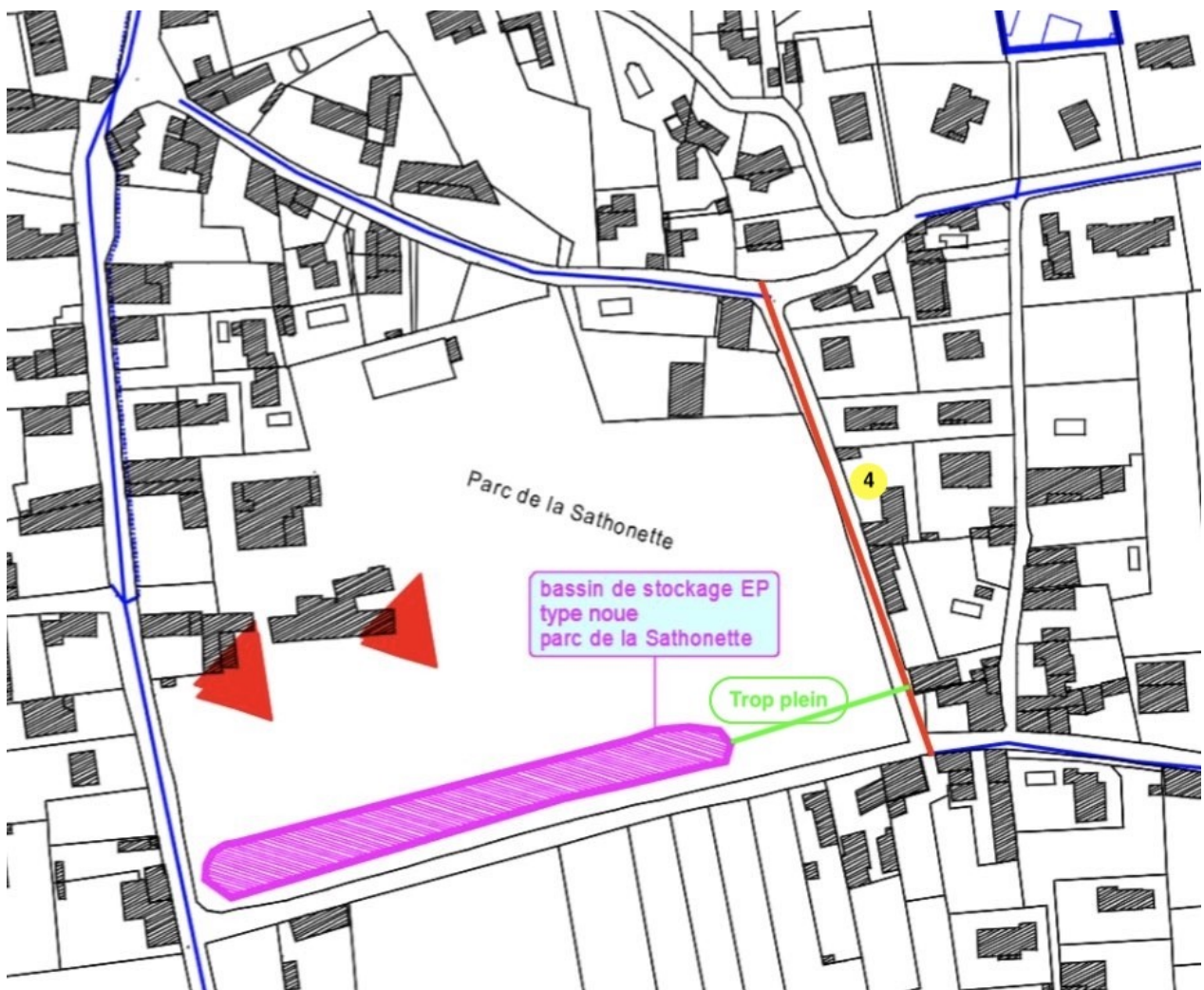
Christophe et Ludwina CUMIN  
24 route de Genève  
01700 St Maurice de Beynost

## Contribution de Robert TURGIS, 4 rue des Jacquetières

### Document « 8.3 Zonage d'eaux pluviales »

1. Sur le plan « Zonage des eaux pluviales » (121/139 du document), le tronçon du réseau pluvial de la rue des Jacquetières compris entre la rue du Tronfou et la rue des Andrés n'est pas représenté (en rouge sur l'extrait du plan). A corriger donc.
2. Par fortes pluies d'orage, l'eau du réseau pluvial remonte par notre branchement (rond jaune), ce qui suppose une mise en charge de ce réseau. Désordre dans le réseau ? Perte de charge due au changement de direction, rue des Andrés ? Ce réseau draine en partie le ruissellement superficiel de la rue du Torrent et parfois, de la montée de la Paroche au niveau de la croix.
3. Je n'ai pas observé de soulèvement du tampon situé devant le 12 rue des Andrés. Peut être y a t-il eu des remontées par les avaloirs...
4. Eventuellement, la réalisation d'un trop plein vers le « bassin de stockage EP de type noue » prévu dans le bas du parc de la Sathonette permettrait de sécuriser l'écoulement, si les cotes le permettent (en vert sur l'extrait du plan).

Robert TURGIS



**Monsieur AVITABILE**  
**Commissaire-enquêteur**  
1 Avenue du Mas Rolland  
01700 Saint Maurice de Beynost

**Lyon, le 2 octobre 2025**

**Par courriel :** [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

**Par dépôt sur registre numérique :** <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

**Remis en main propre**

**Nos références :**  
Elaboration du PLU –  
SAINT-MAURICE-DE-  
BEYNOST - 20250191

**Dossier suivi par :**

**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Morgane THIVILLER**  
Assistante  
[mthiviller@racine.eu](mailto:mthiviller@racine.eu)

---

**Objet : Observations sur le projet de révision du PLU de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST**

---

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

L'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST se déroule du 1<sup>er</sup> septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h.

Dans le cadre de cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, pour le compte de l'indivision GRUMEL et de la SARL IMMOBILIERE DU MAS ROLLAND, mes observations relatives au classement des parcelles listées ci-dessous.

Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) :

Parcelle cadastrée section AC 430  
Parcelle cadastrée section AC 431  
Parcelle cadastrée section AC 20  
Parcelle cadastrée section AC 21  
Parcelle cadastrée section AC 433  
Parcelle cadastrée section AC 23  
Parcelle cadastrée section AC 361  
Parcelle cadastrée section AC 343  
Parcelle cadastrée section AC 24  
Parcelle cadastrée section AC 25

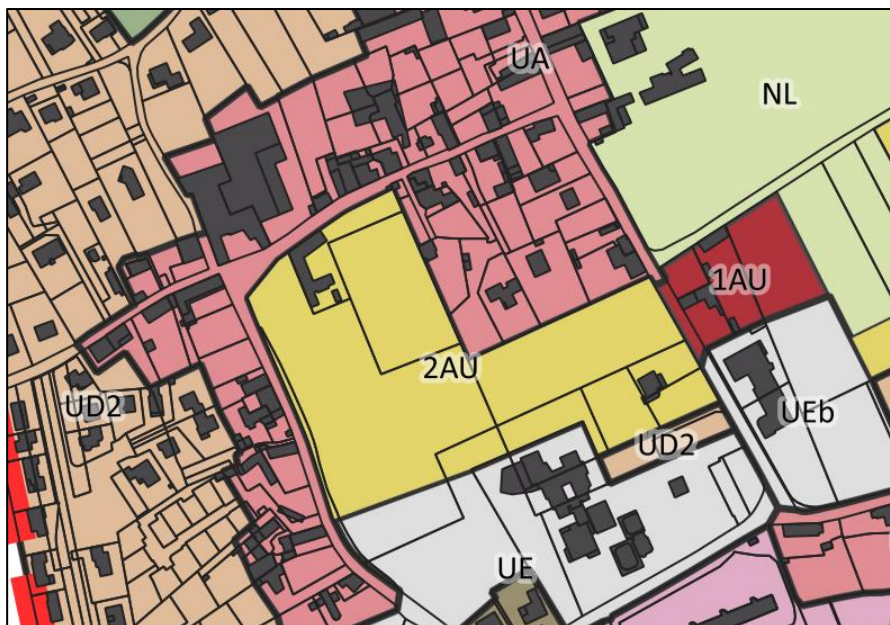
Propriétaire :

AC 430 + AC431 + AC433 + AC 20 + AC21 : Propriétaire SARL  
IMMOBILIERE DU MAS ROLLAND

AC23 + AC24 + AC25 + AC343 + AC361 : Propriétaires  
Elisabeth GRUMEL, Odile GRUMEL, Hélène GRUMEL  
épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse  
DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL

## 1. CLASSEMENT DES PARCELLES EN ZONE 2AU DANS LE PROJET DE PLU

Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises précitées, un classement en zone 2AU :



(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)

Selon le règlement du futur PLU, la zone 2AU constitue une zone d'urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ou des parties de cette zone est soumise à évolution du Plan Local d'urbanisme dans le respect des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (Extrait du règlement écrit du PLU).

## 2. OBSERVATIONS

A titre de rappel, le Code de l'urbanisme dispose que « *peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* ».

- **La zone 1AU** : mobilisable lorsque « *les voies ouvertes au public et les réseaux [...] à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante* » et que des OAP/règles encadrent l'aménagement ; les constructions peuvent alors être autorisées à mesure de la réalisation des équipements internes.
- **La zone 2AU** : lorsque les voies/réseaux **n'ont pas une capacité suffisante**, l'ouverture à l'urbanisation est **subordonnée** à une **évolution du PLU** (révision/modification) comportant les OAP correspondantes.

Il appartient aux auteurs des documents d'urbanisme de justifier, dans les documents du PLU, des raisons impliquant le classement d'une parcelle en zone 2AU, et le terrain doit répondre aux caractéristiques de la zone 2AU.

## 2.1. Un reclassement injustifié au regard des documents du PLU

Le rapport de présentation indique que les zones 2AU ont pour vocation de **constituer des réserves foncières mobilisables après 2035**, sur des « dents creuses » encore non urbanisées, afin de réguler la croissance démographique :

*« 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.***

*Le report de leur urbanisation garantit une croissance progressive et la mise à disposition de foncier de manière échelonnée, qui illustre la volonté de la commune d'anticiper les besoins futurs (réserves foncières) tout en préservant les équilibres existants (capacités d'accueil, infrastructures).*

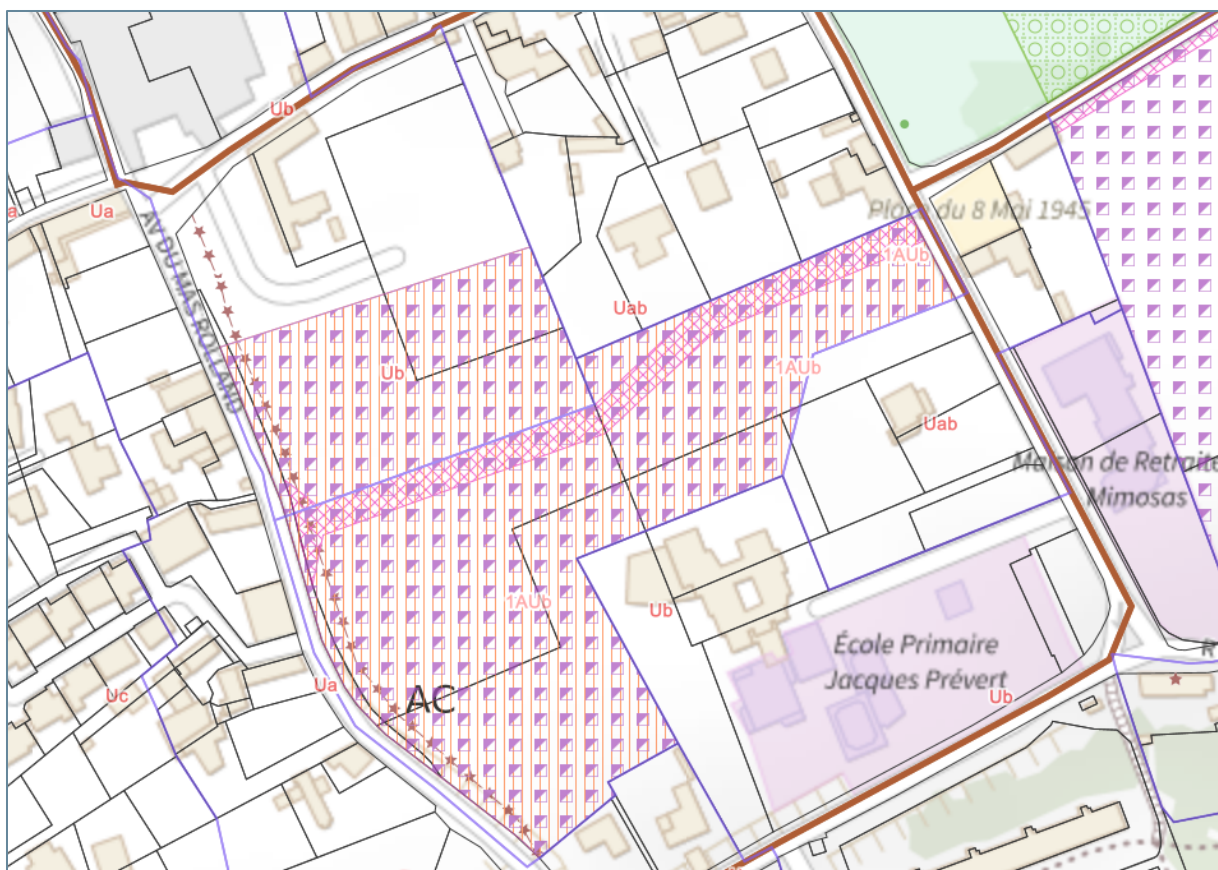
*Cette volonté répond à l'axe 1.2 du PADD qui précise cette volonté de finir de construire la ville en la faisant évoluer en plusieurs phases, et distinguant 3 hectares qui pourront être mobilisés dans la décennie suivante.*

*En effet, **les dents creuses du Mas-Rolland**, le Pré-André et Bèche-Fève constituent des opportunités de développement importantes, mais surtout elles constituent les derniers jalons de l'urbanisation communale. Lorsqu'ils seront mobilisés, la commune aura alors mobilisé la totalité de son foncier accessible. Le foncier étant une denrée rare, surtout pour un tel territoire assujetti par tant de risques et par une géographie si contrastée.*

*Pour éviter tout gaspillage, mais aussi pour répondre à l'objectif ZAN imposé par la Loi Climat et Résilience, ces tènements **ne pourront être investis** à l'échéance de ce document d'urbanisme. »*

**Extrait du rapport de présentation, page 62**

Force est de constater que le rapport de présentation est méconnu par le projet de zonage puisque la zone 2AU en litige ne correspond absolument pas au périmètre d'une zone à urbaniser dans le PLU actuellement en vigueur :



(PLU actuel)

	PLU actuel		
	Zone Ub	Zone Uab	Zone 1AUb
Numéros de parcelles	AC431p	AC23p	AC431p
	AC21	AC24	AC433
	AC20	AC25	AC361p
		AC343	AC23p
		AC361p	

Le classement en zone 2AU de parcelles actuellement classées en zone Urbaine n'est justifié ni en fait ni en droit.

S'agissant plus particulièrement des parcelles **AC n° 21, AC n° 20 et AC 431**, celles-ci **présentent les caractéristiques suivantes** :

- **Elles sont bâties** et **desservies** par les réseaux dans des conditions satisfaisantes (voiries/réseaux existants au centre-bourg) ;
- **Elles ne constituent pas** une réserve vierge ni une dent creuse au sens retenu par le PLU ;
- Elles ne présentent **aucune** contrainte d'équipement justifiant un classement différé 2AU (aucune justification technique n'est fournie dans le dossier pour ce micro-secteur central).

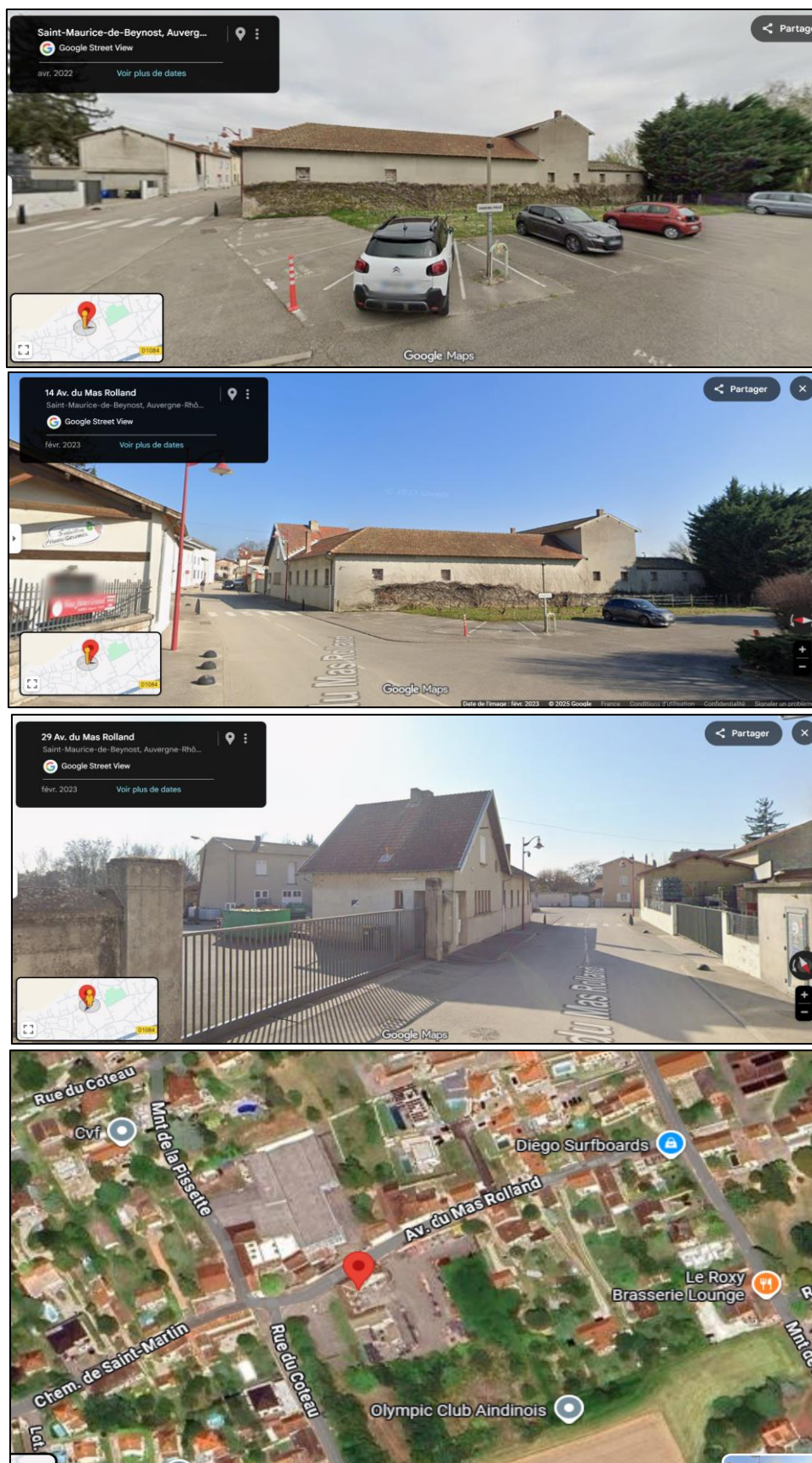
Par ailleurs, elles sont matériellement intégrées à un tissu bâti dense et continu quasi exclusivement classé en UA :

- Au Nord-Est : contiguïté directe et mitoyenneté avec des parcelles UA, sans bande non bâtie intermédiaire ;
- A l'Ouest : seule la traversée d'une voie locale d'environ 6 m de large la sépare d'unités UA – une séparation fonctionnelle typique des zones urbaines ;
- Au Sud : contact par une bande étroite ( $\approx 5$  m) avec une parcelle bâtie UA ;
- Aucune coupure verte, friche ou transition paysagère n'interrompt la séquence bâtie entre la parcelle AC n° 21 et les parcelles classées UA mitoyennes.

Elles se situent ainsi :

- à < 200 m de la mairie et de la place principale ;
- à < 100 m de l'école communale et en lisière du parc de la Sathonette (pôle de sociabilité du bourg) ;
- sur un axe nord-sud structurant reliant place du Marché, commerces (notamment Roxy Brasserie Lounge) et équipements collectifs.

Cette centralité et cette intensité urbaine plaident sans ambiguïté pour un classement UA ; elles sont antinomiques avec un classement 2AU pensé pour des secteurs non desservis ou en périphérie.



(Extraits Google Maps – Bâtiments désormais classés en zone 2AU)

Son classement en zone 2AU introduit une **rupture artificielle et incohérente**, en créant une enclave au milieu d'un secteur homogène en UA. La création d'une zone 2AU isolée au milieu de ce tissu revient à créer une « *incise* » artificielle dans la zone U, qui ne correspond pas à la réalité urbaine.



La parcelle se situe **au centre de la commune**, dans un secteur déjà desservi par les réseaux et les équipements publics. Le règlement du PLU rappelle que les zones 2AU doivent être réservées aux secteurs **non encore urbanisés** et dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée à long terme.

Ce n'est manifestement pas le cas ici.

L'argument de maîtrise de l'étalement urbain ou de préservation du foncier agricole/NAF, mis en avant dans la justification du zonage, ne s'applique donc pas ici.

Le classement en secteur 2AU implique un report d'urbanisation et l'éventuelle obligation de révision future du PLU pour toute évolution de ce tènement. Pour une parcelle déjà construite, cela crée une insécurité juridique inutile et un décalage manifeste avec la réalité du terrain.

Enfin, il sera souligné qu'une partie des entrepôts de la Société Vins Henri Grumel se trouverait en zone 2AU, quand l'autre partie située directement de l'autre côté de la rue se situerait en zone UD 2 (Montée de la Pissette), ce qui est évidemment de nature à nuire à la pérennité de l'activité exercée sur le site.

Cette séparation entre deux bâtiments fonctionnellement attachés à une même activité n'est pas cohérente, et doit être censurée.

## 2.2. Un classement en contradiction avec les orientations du PADD

Le PADD souligne l'importance de **construire la ville sur elle-même**, en continuité du tissu urbain existant et en optimisant le foncier disponible. Le PADD vise à finir de construire la ville en optimisant le foncier interne, en densifiant les secteurs en enjeux et en limitant l'étalement urbain. Sanctuariser une parcelle centrale et déjà urbanisée en 2AU :

- fige du foncier au cœur du bourg,
- déplace la pression d'urbanisation vers la périphérie,
- contredit la trajectoire ZAN telle que présentée dans l'étude de densification (échelonner l'ouverture des tènements vierges au-delà de 2035, pas bloquer des parcelles bâties en cœur de ville).

Maintenir en 2AU une parcelle déjà bâtie et insérée dans la trame urbaine va à l'encontre de cet objectif.

Il y a donc une incohérence entre le règlement et le PADD, susceptible d'être sanctionnée par le juge administratif.

En conséquence, nous sollicitons que cette parcelle soit reclassée en zone UA, comme les parcelles voisines qui l'entourent, afin de :

- respecter la continuité urbaine,
- éviter une rupture artificielle de zonage,
- et assurer une cohérence avec les objectifs du PADD et du SCOT en matière de densification maîtrisée et d'optimisation du foncier déjà urbanisé.

\*

\*

\*

Telles sont les observations que nous souhaitons apporter.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments respectueux.



**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Monsieur AVITABILE**  
**Commissaire-enquêteur**  
1 Avenue du Mas Rolland  
01700 Saint Maurice de Beynost

**Lyon, le 2 octobre 2025**

**Par courriel :** [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

**Par dépôt sur registre numérique :** <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

**Remis en main propre**

**Nos références :**  
Elaboration du PLU –  
SAINT-MAURICE-DE-  
BEYNOST - 20250191

**Dossier suivi par :**

**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Morgane THIVILLER**  
Assistante  
[mthiviller@racine.eu](mailto:mthiviller@racine.eu)

---

**Objet : Observations sur le projet de révision du PLU de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST**

---

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

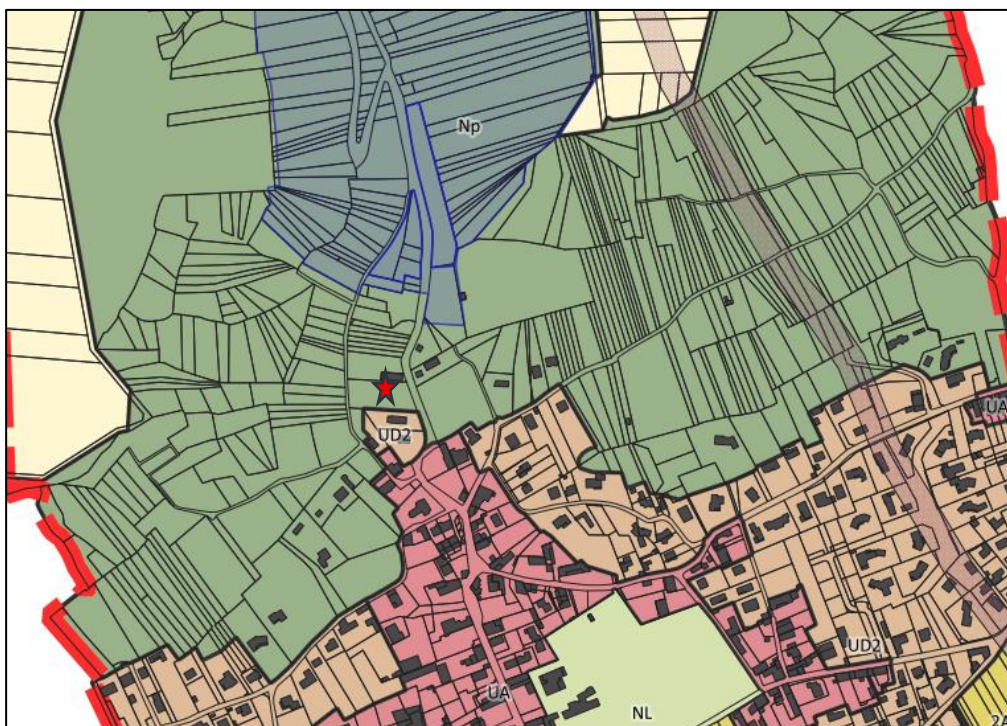
L'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST se déroule du 1<sup>er</sup> septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h.

Dans le cadre de cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, pour le compte de l'indivision GRUMEL, mes observations relatives au classement de la parcelle cadastrée section B n° 107, en zone Np.

<u>Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) :</u>	Parcelle cadastrée section B n° 107
<u>Propriétaire :</u>	Elisabeth GRUMEL, Odile GRUMEL, Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL

## 1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE NP

Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises des terrains de la propriété GRUMEL, un classement en zone Np :



*(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)*

Selon le règlement du futur PLU, la zone Np constitue une zone naturelle protégée.

## 2. OBSERVATIONS

### 3.1. Sur l'absence de justification du maintien de la parcelle en zone Np :

L'application de l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme implique que le classement en zone N, et a fortiori Np, soit justifié par une « *qualité de site, de milieu naturel, de paysage ou d'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique* ».

La jurisprudence administrative rappelle que le classement en zone N doit être proportionné, justifié par la réalité du terrain, et non motivé par une volonté générale de freiner l'urbanisation si les caractéristiques du site n'imposent pas une telle protection (*voir par exemple, CAA Bordeaux, 13 février 2025, n° 23BX02159*).

La parcelle considérée, classée en zone naturelle protégée (Np) est située en bordure du centre-village, surplombant des secteurs bâtis, et immédiatement desservie par les infrastructures existantes (voirie, réseaux divers).

Ce classement repose sur des motivations de protection paysagère (colline herbeuse, panorama, forêt de fond), d'intérêt écologique (corridors faune/flore) et de préservation des terres agricoles, ainsi que sur la prévention de l'étalement urbain et la sauvegarde du cadre de vie des riverains

En l'espèce, plusieurs éléments appellent toutefois à nuancer la pertinence du maintien en Np :

- La parcelle ne présente pas de boisements remarquables, ni d'espèces protégées avérées sur le site, elle ne bénéficie pas d'un périmètre de servitude d'utilité publique majeure (réserves d'eau, canalisation de gaz, etc.) qui exigerait une protection absolue ;
- Sa localisation en continuité immédiate du tissu urbain, et l'absence d'aménagement agricole ou forestier actif, la rapproche davantage d'un secteur urbanisé que d'un espace strictement naturel ou agricole.

La parcelle se situe dans le prolongement naturel d'une ligne continue d'habitations adjacentes, situées à une même altitude sur la colline ; en arrière-plan, une zone boisée qui constitue la limite naturelle du développement urbain.

L'implantation résidentielle se déploie à l'est et au nord-est de la parcelle rectangulaire étudiée : des maisons individuelles alignées le long de la voirie desservent les parcelles, formant un front urbain continu sans interruption marquée. Un point d'accès (signalé par le marqueur vert) connecte la parcelle au maillage viaire existant, renforçant la possibilité d'un prolongement cohérent du tissu urbain



Le diagnostic du PADD précise que le tissu communal est marqué par une imbrication et une alternance de typologies urbaines (lotissements, îlots diffus, ensembles cohérents). La continuité des habitations autour de la parcelle est donc localement forte, malgré le morcellement global du territoire : le quartier concerné s'inscrit dans le prolongement du « *front bâti* » résidentiel, ce qui confère à la parcelle GRUMEL une vocation évidente à s'intégrer au tissu urbain existant.

En l'état, rien ne justifie donc que la parcelle considérée conserve un classement en zone Np.

### **3.2. Sur la cohérence avec les objectifs du PADD : tension démographique, besoins en logements et densification maîtrisée**

La révision du PLU, telle que présentée dans le dossier de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), vise explicitement à :

- Répondre à l'objectif démographique de +1,6% par an sur la période 2025–2035, avec une demande estimée à 300 à 400 logements nouveaux, notamment pour des foyers intermédiaires, des jeunes ménages et des logements aidés ;

- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole à 3,75 hectares sur la période, conformément à la loi Climat & Résilience, en mobilisant prioritairement les parcelles en continuité urbaine et proches des équipements ;
- Assurer une densification maîtrisée autour des axes de transports collectifs et des équipements villageois, tout en préservant les secteurs à fort enjeu écologique (ripisylve du canal, zones humides, coteaux boisés).

La parcelle propriété de la famille GRUMEL répond précisément aux critères d'une urbanisation raisonnée : proximité immédiate du centre, desserte optimale, capacité de raccordement aux réseaux, possibilité d'intégration paysagère et architecturale selon le cahier des charges fixé en zone UD2.

Pour rappel, le règlement du PLU définit la zone UD2 comme une *“zone urbaine résidentielle à densifier progressivement, en continuité du bâti existant”*.

Ainsi, l'hypothèse d'un reclassement en zone UD2 se trouve renforcée non seulement par l'état des lieux (proximité immédiate d'un front de maisons alignées, continuité du réseau viaire, absence de rupture urbaine), mais aussi par le cadre réglementaire du PLU et du PADD, qui promeuvent la densification dans les secteurs jouxtant des quartiers existants structurés.

Au regard de ces éléments, il apparaît que le maintien de la parcelle considérée en zone Np n'est ni justifié par un intérêt environnemental ou paysager majeur ni par une contrainte réglementaire stricte.

À l'inverse, le classement en zone UD2 serait conforme au projet communal, aux objectifs de développement durable, et aux exigences de densification et de mixité sociale fixées par le PADD et la législation nationale.

**Je sollicite donc expressément le reclassement de la parcelle en zone UD2, conformément à l'ensemble des observations ci-dessus et aux principes énoncés dans la révision du PLU.**

\*

\*

\*

Telles sont les observations que nous souhaitons apporter.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments respectueux.



**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Monsieur AVITABILE**  
**Commissaire-enquêteur**  
1 Avenue du Mas Rolland  
01700 Saint Maurice de Beynost

**Lyon, le 2 octobre 2025**

**Par courriel :** [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

**Par dépôt sur registre numérique :** <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

**Remis en main propre**

---

**Objet : Observations sur le projet de révision du PLU de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST**

---

**Nos références :**  
**Elaboration du PLU –**  
**SAINT-MAURICE-DE-**  
**BEYNOST - 20250191**

**Dossier suivi par :**

**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Morgane THIVILLER**  
Assistante  
[mthiviller@racine.eu](mailto:mthiviller@racine.eu)

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

L'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST se déroule du 1<sup>er</sup> septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h.

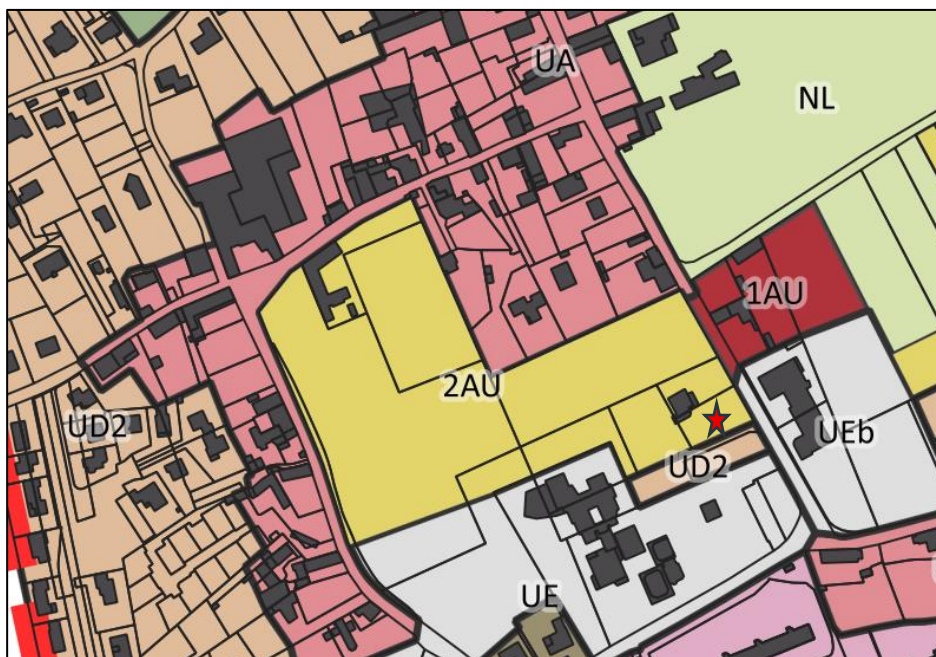
Dans le cadre de cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, pour le compte de l'indivision GRUMEL, mes observations relatives au classement des parcelles cadastrées section AC n° 24, 25 et 343, en zone 2AU.

Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) : Parcelles cadastrées section AC n° 24, 25, 343, 23p et 361p

Propriétaire : Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL, Hélène GRUMEL  
épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse  
DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL

## 1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE 2AU

Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises précitées, un classement en zone 2AU :



*(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)*

Selon le règlement du futur PLU, la zone 2AU constitue une zone d'urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ou des parties de cette zone est soumise à évolution du Plan Local d'urbanisme dans le respect des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables *(Extrait du règlement écrit du PLU)*.

## 2. OBSERVATIONS

A titre de rappel, le Code de l'urbanisme dispose que « *peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* ».

- **La zone 1AU** : mobilisable lorsque « *les voies ouvertes au public et les réseaux [...] à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante* » et que des OAP/règles encadrent l'aménagement ; les constructions peuvent alors être autorisées à mesure de la réalisation des équipements internes.
- **La zone 2AU** : lorsque les voies/réseaux **n'ont pas une capacité suffisante**, l'ouverture à l'urbanisation est **subordonnée** à une **évolution du PLU** (révision/modification) comportant les OAP correspondantes.

Il appartient aux auteurs des documents d'urbanisme de justifier, dans les documents du PLU, des raisons impliquant le classement d'une parcelle en zone 2AU, et le terrain doit répondre aux caractéristiques de la zone 2AU.

### 2.1. Sur l'absence de justification cohérente du reclassement en zone 2AU :

Le rapport de présentation indique que les zones 2AU ont pour vocation de **constituer des réserves foncières mobilisables après 2035**, sur des « *dents creuses* » encore non urbanisées, afin de réguler la croissance démographique :

*« 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.***

*Le report de leur urbanisation garantit une croissance progressive et la mise à disposition de foncier de manière échelonnée, qui illustre la volonté de la commune d'anticiper les besoins futurs (réserves foncières) tout en préservant les équilibres existants (capacités d'accueil, infrastructures).*

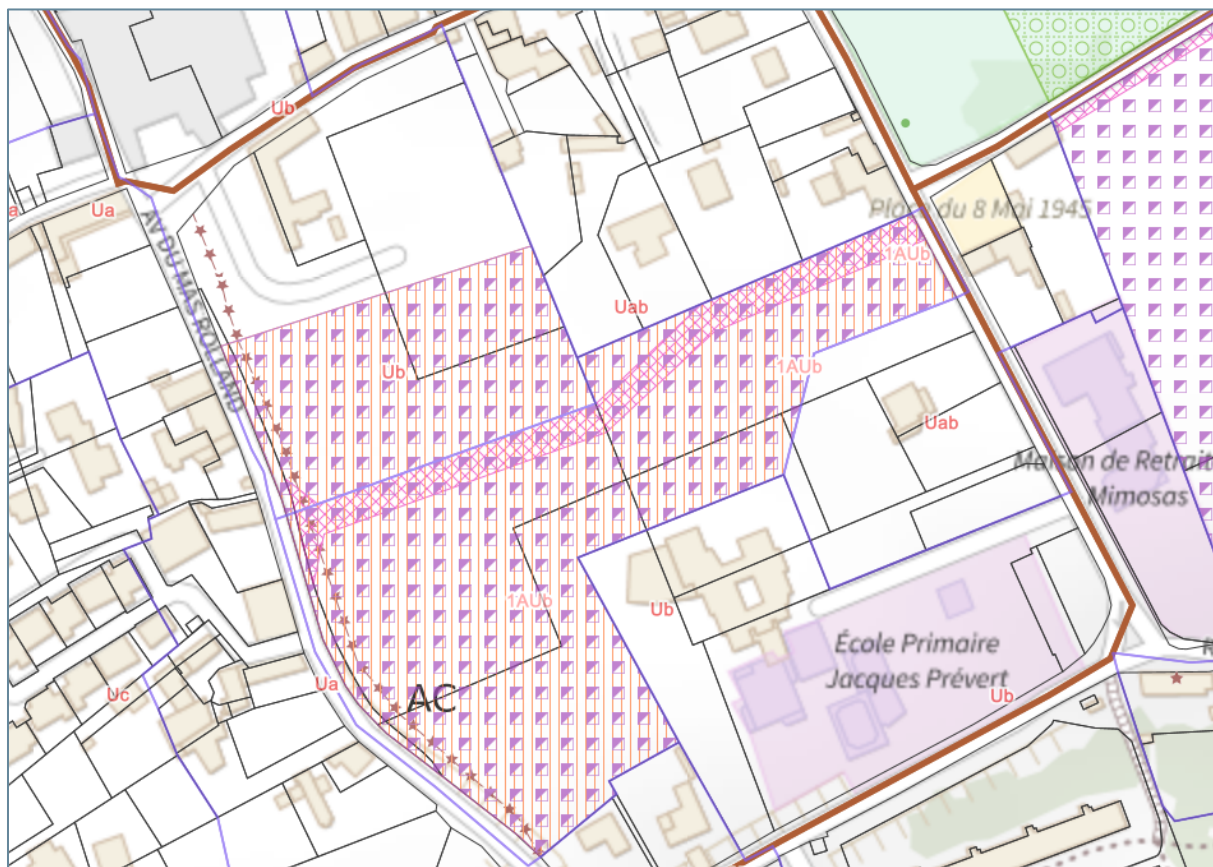
*Cette volonté répond à l'axe 1.2 du PADD qui précise cette volonté de finir de construire la ville en la faisant évoluer en plusieurs phases, et distinguant 3 hectares qui pourront être mobilisés dans la décennie suivante.*

*En effet, **les dents creuses du Mas-Rolland**, le Pré-André et Bèche-Fève constituent des opportunités de développement importantes, mais surtout elles constituent les derniers jalons de l'urbanisation communale. Lorsqu'ils seront mobilisés, la commune aura alors mobilisé la totalité de son foncier accessible. Le foncier étant une denrée rare, surtout pour un tel territoire assujéti par tant de risques et par une géographie si contrastée.*

Pour éviter tout gaspillage, mais aussi pour répondre à l'objectif ZAN imposé par la Loi Climat et Résilience, ces tènements **ne pourront être investis** à l'échéance de ce document d'urbanisme. »

Extrait du rapport de présentation, page 62

Force est de constater que le rapport de présentation est méconnu par le projet de zonage puisque la zone 2AU en litige ne correspond absolument pas au périmètre d'une zone à urbaniser dans le PLU actuellement en vigueur :



(PLU actuel)

	PLU actuel		
	Zone Ub	Zone Uab	Zone 1AUb
Numéros de parcelles	AC431p	AC23p	AC431p
	AC21	AC24	AC433
	AC20	AC25	AC361p
		AC343	AC23p
		AC361p	

Le classement en zone 2AU de parcelles actuellement classées en zone Urbaine n'est justifié ni en fait ni en droit.

Le rapport de présentation du PLU justifie le passage d'une partie des secteurs classés précédemment en UA (Gravelles-Pré-André, Bèche-Fève-Andrés, Mas Rolland, extension Pré-Andrés) en zone 2AU selon les principes suivants :

- Lissage et échelonnement de l'urbanisation pour éviter une mobilisation non maîtrisée,
- Conformité à l'axe 1.2 du PADD, prônant un report de l'urbanisation afin de garantir une croissance progressive et maîtrisée,
- Limitation immédiate de l'artificialisation, notamment en raison des objectifs de la loi Climat et Résilience, la zone 2AU étant conçue pour une mise en œuvre à horizon différé (après 2035 pour certains secteurs).

Or, en l'espèce, les parcelles concernées :

- **Sont bâties** et **desservies** par les réseaux dans des conditions satisfaisantes (voiries/réseaux existants au centre-bourg) ;
- **Ne sont pas** une réserve vierge ni une dent creuse au sens retenu par le PLU ;
- Ne présentent **aucune** contrainte d'équipement justifiant un classement différé 2AU (aucune justification technique n'est fournie dans le dossier pour ce micro-secteur central).

Vous trouverez ci-dessous un reportage photographique permettant de justifier du caractère urbanisé desdites parcelles :





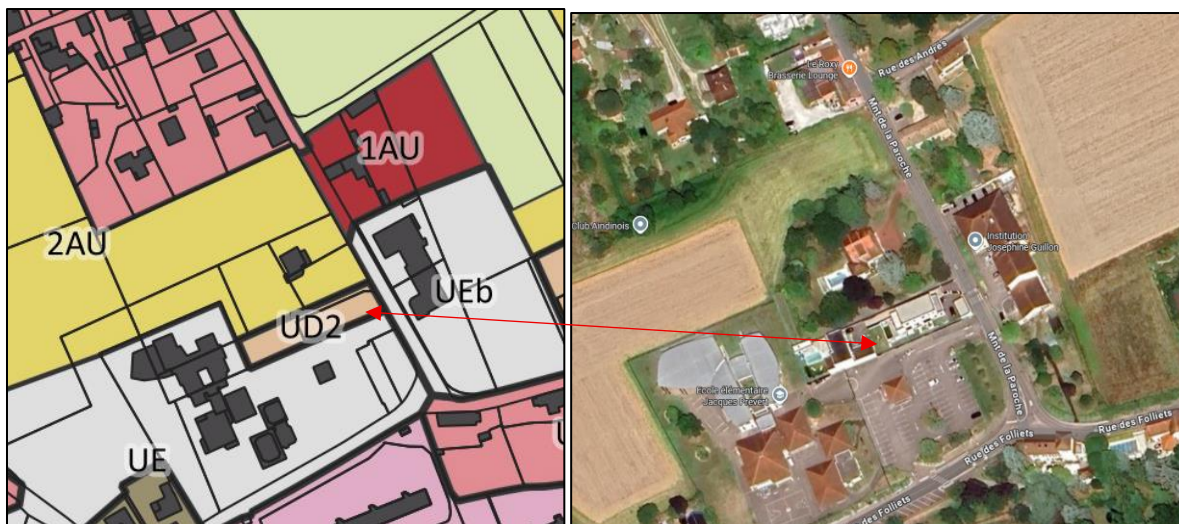
La situation bâtie et équipée, documentée tant par le rapport de présentation que par les éléments du règlement écrit, atteste de la vocation urbaine de ces terrains et de leur disponibilité immédiate pour l'urbanisation.

En outre, il n'est fait mention d'aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP) propre à la zone 2AU qui serait susceptible de différer ou de justifier ce passage, ni de l'existence de contraintes environnementales particulières sur ces parcelles dans les documents de zonage accessibles

L'objectif de zéro artificialisation nette peut certes constituer un motif général de report, mais il ne saurait servir de fondement exclusif à la rétrogradation d'un secteur déjà urbanisé et équipé.

## 2.1. Sur la rupture d'égalité avec les parcelles directement voisines classées en zone UD :

Les propriétaires relèvent par ailleurs que les deux parcelles situées sur la limite SUD de leur propriété ont vocation à être classées en zone UD2, alors qu'elles étaient, comme les parcelles GRUMEL, précédemment classées en zone UA :



Ainsi, deux ensembles de parcelles, situées dans une même continuité spatiale et urbaine, présentant des conditions similaires d'équipement et d'intégration, se trouvent soumis à des régimes juridiques radicalement différents :

- les unes (UD2) constructibles sans délai,
- les autres (2AU) gelées pour une urbanisation hypothétique et différée.

Cette disparité de traitement constitue une **rupture manifeste d'égalité entre administrés** d'autant plus gênante que les parcelles cadastrées section AC n° 24, 25 et 343 sont bâties depuis 1957 alors que les parcelles cadastrées 589 et 590 sont bâties depuis 2022.

Le principe d'égalité devant les charges publiques, garanti par la jurisprudence constante du Conseil d'État, impose en effet que des terrains se trouvant dans une situation similaire soient soumis aux mêmes règles, sauf à démontrer l'existence de différences objectives et pertinentes.

Or, le rapport de présentation du PLU n'apporte aucune justification différenciatrice :

- ni contraintes techniques,
- ni risques particuliers,
- ni servitudes nouvelles,
- ni objectif d'aménagement stratégique propre au secteur.

En l'absence de tels éléments, la différence de traitement repose sur une justification insuffisante et arbitraire, créant une insécurité juridique et une iniquité entre propriétaires voisins.

**Je sollicite donc expressément le reclassement des parcelles cadastrées section AC n° 24, 25 et 343 en zone UD2, conformément à l'ensemble des observations ci-dessus et aux principes énoncés dans la révision du PLU.**


\*

\*

\*

Telles sont les observations que nous souhaitons apporter.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments respectueux.



**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Monsieur AVITABILE**  
**Commissaire-enquêteur**  
1 Avenue du Mas Rolland  
01700 Saint Maurice de Beynost

**Lyon, le 2 octobre 2025**

**Par courriel :** [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

**Par dépôt sur registre numérique :** <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

**Remis en main propre**

**Nos références :**  
Elaboration du PLU –  
SAINT-MAURICE-DE-  
BEYNOST - 20250191

**Dossier suivi par :**

**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Morgane THIVILLER**  
Assistante  
[mthiviller@racine.eu](mailto:mthiviller@racine.eu)

---

**Objet : Observations sur le projet de révision du PLU de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST**

---

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

L'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST se déroule du 1<sup>er</sup> septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h.

Dans le cadre de cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, pour le compte de Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL et Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL et Aurélie GRUMEL, mes observations relatives au classement des parcelles AD442, AD441, AD10, AD9, en zone NL.

Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) :

**AD442 et AD441**

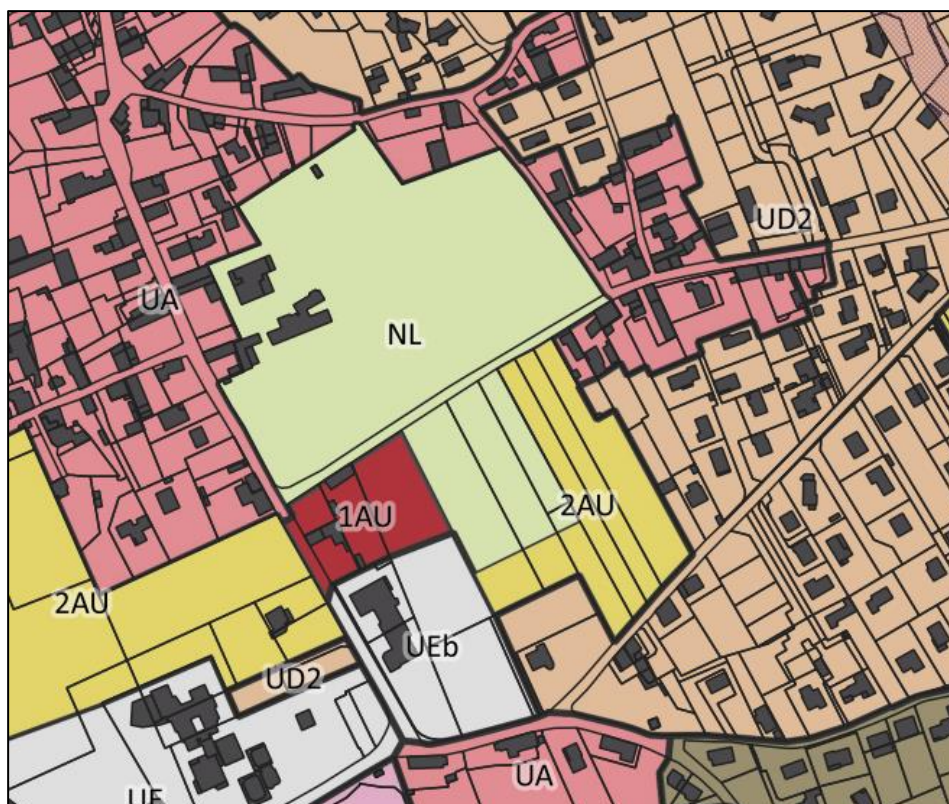
Propriétaires : Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL, Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE

**AD10 et AD9**

Propriétaires : Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL, Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL

## 1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE NL

Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises des terrains de la propriété GRUMEL, un classement en zone NL :



*(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)*

Selon le règlement du futur PLU, la zone NL constitue une zone naturelle à destination de loisirs.

## 2. OBSERVATIONS

Je tiens à contester fermement le classement en **zone NL** des parcelles situées au sud du parc de la Sathonette, dans le projet de révision du PLU.

### 3.1. Une extension de la zone NL injustifiée :

Le projet d'extension de la zone NL vers le sud, incluant le secteur du parc de la Sathonette, repose exclusivement sur des motivations génériques telles que la protection « *des sites, milieux et espaces naturels* » et leur « *intérêt écologique ou paysager* ».

Or, les documents du PLU ne fournissent aucune justification spécifique ni analyse circonstanciée concernant ce secteur précis : il n'existe aucun diagnostic détaillé ou étude démontrant la valeur écologique propre du périmètre sud incriminé. La mention récurrente de l'importance paysagère ou écologique du parc procède d'un constat d'intention, non d'un état des lieux argumenté, ni d'une évaluation comparative des enjeux entre espaces ouverts et espaces destinés à l'urbanisation.

Cette carence de motivation soulève dès l'origine une difficulté fondamentale : la simple extension graphique d'une zone NL, sans corrélation technique (inventaire d'espèces, cartographie d'aléas ou analyse de corridor écologique), ne suffit pas à établir la légitimité d'une protection renforcée.

L'extension vers le Sud ne s'accompagne ainsi d'aucune rationalité territoriale : aucun élément ne vient attester d'une transformation soudaine ou notable du site, ni d'un accroissement du risque ou de la pression urbaine justifiant une sanctuarisation.

Le parc de la Sathonette n'est pas non plus décrit comme site naturel d'intérêt majeur (ZNIEFF, Natura 2000, trame bleue), mais comme un « *équipement structurant, peu accessible* », support d'activités péri-scolaires...

Cette absence de justification doit être censurée.

### 3.2. Une incohérence manifeste avec les objectifs fixés par le PADD :

A l'inverse, les documents du nouveau PLU attestent d'un besoin structurel d'urbanisation : la commune affiche une trajectoire démographique soutenue, des besoins en logements (entre 145 et 400), des besoins en mixité sociale, et une nécessité de renouvellement urbain sur les prochaines décennies

La stratégie du PADD se fonde sur un « *objectif de 1,6 % de croissance annuelle* » ainsi que sur la diversification et la densification de l'habitat et l'équipement public.

Le reclassement en zone NL du secteur Sud, jouxtant les fronts bâtis et la limite zonale AU, vient délibérément contrarier cette dynamique et obstrue toute perspective d'aménagement urbain maîtrisé.

Aucun phasage ni étude alternative n'est présenté quant à l'articulation possible entre sanctuarisation et ouverture à l'urbanisation.

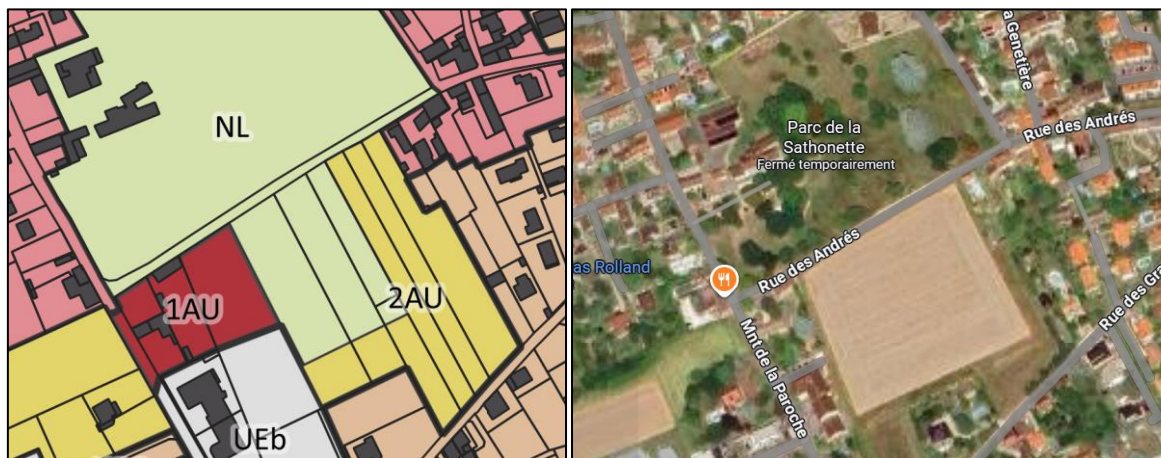
La justification du zonage AU repose, selon les mêmes documents, sur la présence ou la programmation d'infrastructures (voiries et réseaux), la capacité d'accueil du secteur et la préservation des équilibres environnementaux

Toutefois, la zone sud n'est jamais présentée comme dépourvue de réseaux ou hors capacité d'évolution : aucune contrainte technique ou logistique particulière, hormis la gestion du risque inondation dans la plaine, n'est recensée ; et précisément, les parties bâties ou capables d'être équipées pourraient parfaitement faire l'objet d'un reclassement AU à l'échelle locale.

L'aspect limitrophe des secteurs AU et NL dans ce secteur met en exergue la contradiction du choix d'extension : le zonage AU s'applique dans la logique du développement programmé, alors que le classement NL fige la situation au-delà du nécessaire ou du justifiable, sans qu'une analyse spatialisée ou prospective, ni la moindre gradation, n'appuie la décision.

Les terrains concernés ne correspondent en rien à cette définition : il s'agit de parcelles agricoles ou en friche, sans aucun aménagement ni affectation au loisir. Leur classement en secteur NL apparaît donc comme une manipulation du zonage, destinée non pas à préserver un espace de loisirs existant, mais à bloquer arbitrairement l'urbanisation d'un tènement pourtant situé au cœur de la ville.

À quelques mètres à peine, les parcelles voisines présentent des caractéristiques strictement identiques : terrains nus, sans vocation particulière, intégrés dans le même tissu urbain central. Celles-ci sont pourtant classées en **zone 2AU**, c'est-à-dire reconnues comme réserves foncières urbanisables à terme :



Comment justifier que le même ensemble foncier soumis à des règles diamétralement opposées ? Ce zonage différencié est **injustifié, incohérent et arbitraire**.

### 3.3. Un outil juridique inapproprié pour un éventuel projet public

Si la commune entend réellement affecter ces terrains à une vocation publique – par exemple l'extension du parc de la Sathonette – elle dispose pour cela d'un outil parfaitement adapté et prévu par le Code de l'urbanisme : **l'emplacement réservé**.

En refusant d'y recourir et en optant pour un classement en NL, la commune commet une confusion grave : elle détourne la vocation d'un zonage réglementaire pour masquer un choix purement politique de gel foncier, au détriment des principes de clarté et de sécurité juridique. Elle prive par ailleurs les propriétaires du **droit de délaissement** offert par un emplacement réservé.

Le détournement de procédure est d'autant plus caractérisé que la zone NL ne comporte aucun règlement écrit propre. Surtout, au sein de ce secteur, le règlement d'urbanisme n'autorise pas le développement d'activités qui seraient compatibles avec la vocation de loisirs de la zone.

En conclusion, le classement en NL de ces parcelles est arbitraire, incohérent et contraire à la logique du PLU lui-même. Je demande que ces terrains soient reclassés en zone AU, comme leurs voisins de caractéristiques identiques, ou qu'à défaut, la commune assume clairement son projet en instituant un emplacement réservé.

**En conclusion**, le classement en NL n'est pas justifié. Il prive la commune d'un potentiel foncier central et va à l'encontre des orientations du PADD et des principes de cohérence du PLU.

**Nous demandons donc à ce que ces parcelles soient reclassées en zone AU, en conformité avec le classement des parcelles directement voisines.**

\*

\*

\*

Telles sont les observations que nous souhaitons apporter.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments respectueux.



**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Monsieur AVITABILE**  
**Commissaire-enquêteur**  
1 Avenue du Mas Rolland  
01700 Saint Maurice de Beynost

**Lyon, le 2 octobre 2025**

**Par courriel :** [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

**Par dépôt sur registre numérique :** <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

**Remis en main propre**

**Nos références :**  
Elaboration du PLU –  
SAINT-MAURICE-DE-  
BEYNOST - 20250191

**Dossier suivi par :**

**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Morgane THIVILLER**  
Assistante  
[mthiviller@racine.eu](mailto:mthiviller@racine.eu)

---

**Objet : Observations sur le projet de révision du PLU de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST**

---

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

L'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST se déroule du 1<sup>er</sup> septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h.

Dans le cadre de cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, pour le compte de l'indivision GRUMEL et de la SARL IMMOBILIERE DU MAS ROLLAND, mes observations relatives au classement des parcelles listées ci-dessous.

Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) :

Parcelle cadastrée section AC 430  
Parcelle cadastrée section AC 431  
Parcelle cadastrée section AC 20  
Parcelle cadastrée section AC 21  
Parcelle cadastrée section AC 433  
Parcelle cadastrée section AC 23  
Parcelle cadastrée section AC 361  
Parcelle cadastrée section AC 343  
Parcelle cadastrée section AC 24  
Parcelle cadastrée section AC 25

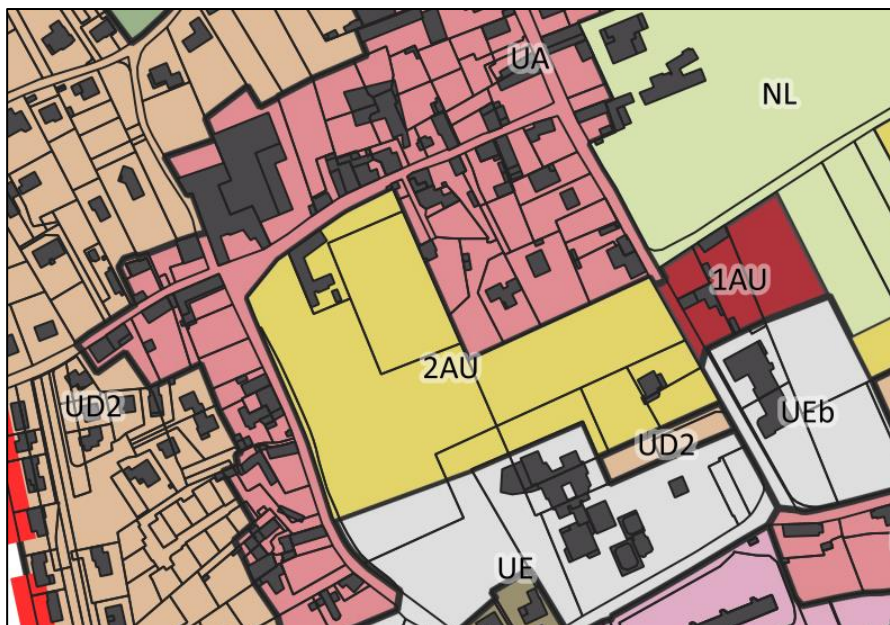
Propriétaire :

AC 430 + AC431 + AC433 + AC 20 + AC21 : Propriétaire SARL  
IMMOBILIERE DU MAS ROLLAND

AC23 + AC24 + AC25 + AC343 + AC361 : Propriétaires  
Elisabeth GRUMEL, Odile GRUMEL, Hélène GRUMEL  
épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse  
DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL

## 1. CLASSEMENT DES PARCELLES EN ZONE 2AU DANS LE PROJET DE PLU

Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises précitées, un classement en zone 2AU :



(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)

Selon le règlement du futur PLU, la zone 2AU constitue une zone d'urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ou des parties de cette zone est soumise à évolution du Plan Local d'urbanisme dans le respect des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (Extrait du règlement écrit du PLU).

## 2. OBSERVATIONS

A titre de rappel, le Code de l'urbanisme dispose que « *peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* ».

- **La zone 1AU** : mobilisable lorsque « *les voies ouvertes au public et les réseaux [...] à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante* » et que des OAP/règles encadrent l'aménagement ; les constructions peuvent alors être autorisées à mesure de la réalisation des équipements internes.
- **La zone 2AU** : lorsque les voies/réseaux **n'ont pas une capacité suffisante**, l'ouverture à l'urbanisation est **subordonnée** à une **évolution du PLU** (révision/modification) comportant les OAP correspondantes.

Il appartient aux auteurs des documents d'urbanisme de justifier, dans les documents du PLU, des raisons impliquant le classement d'une parcelle en zone 2AU, et le terrain doit répondre aux caractéristiques de la zone 2AU.

## 2.1. Un reclassement injustifié au regard des documents du PLU

Le rapport de présentation indique que les zones 2AU ont pour vocation de **constituer des réserves foncières mobilisables après 2035**, sur des « dents creuses » encore non urbanisées, afin de réguler la croissance démographique :

*« 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.***

*Le report de leur urbanisation garantit une croissance progressive et la mise à disposition de foncier de manière échelonnée, qui illustre la volonté de la commune d'anticiper les besoins futurs (réserves foncières) tout en préservant les équilibres existants (capacités d'accueil, infrastructures).*

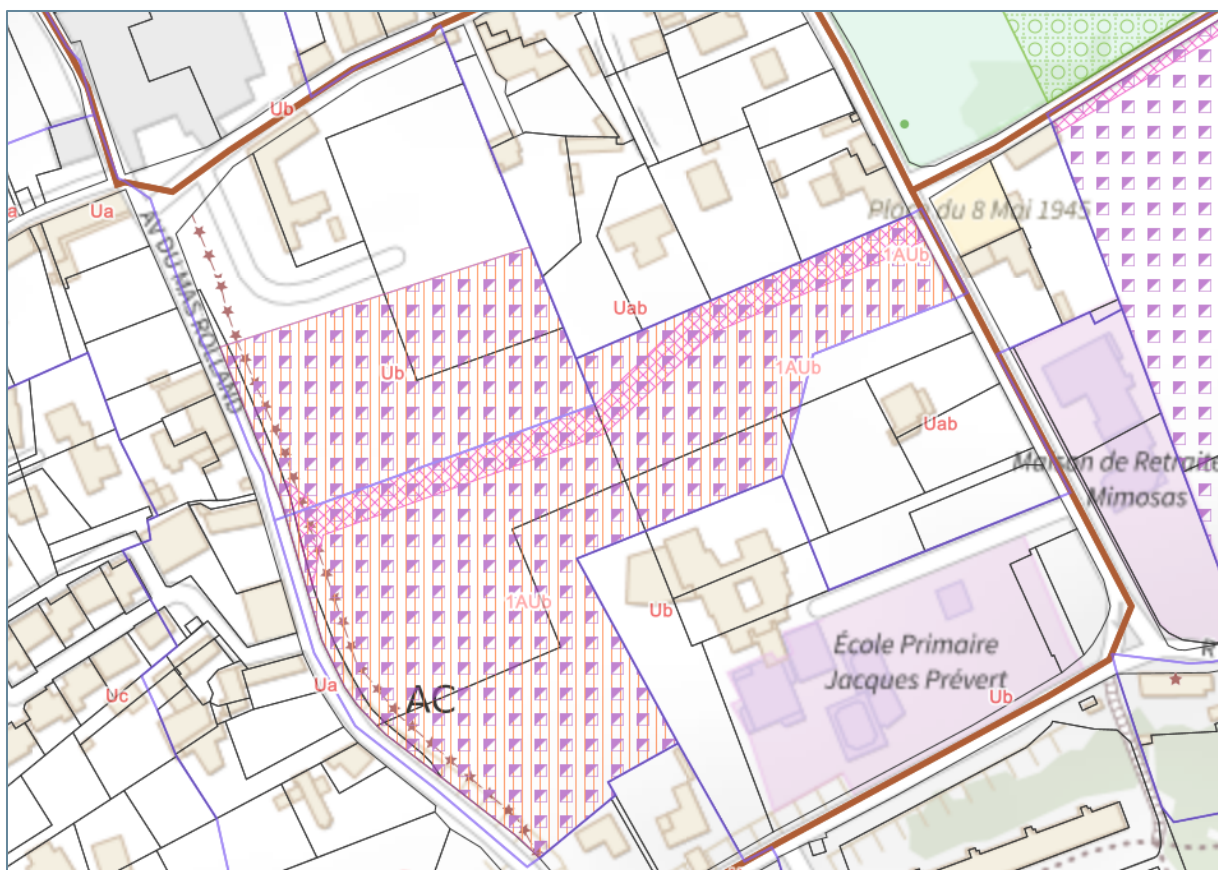
*Cette volonté répond à l'axe 1.2 du PADD qui précise cette volonté de finir de construire la ville en la faisant évoluer en plusieurs phases, et distinguant 3 hectares qui pourront être mobilisés dans la décennie suivante.*

*En effet, **les dents creuses du Mas-Rolland**, le Pré-André et Bèche-Fève constituent des opportunités de développement importantes, mais surtout elles constituent les derniers jalons de l'urbanisation communale. Lorsqu'ils seront mobilisés, la commune aura alors mobilisé la totalité de son foncier accessible. Le foncier étant une denrée rare, surtout pour un tel territoire assujetti par tant de risques et par une géographie si contrastée.*

*Pour éviter tout gaspillage, mais aussi pour répondre à l'objectif ZAN imposé par la Loi Climat et Résilience, ces tènements **ne pourront être investis** à l'échéance de ce document d'urbanisme. »*

**Extrait du rapport de présentation, page 62**

Force est de constater que le rapport de présentation est méconnu par le projet de zonage puisque la zone 2AU en litige ne correspond absolument pas au périmètre d'une zone à urbaniser dans le PLU actuellement en vigueur :



(PLU actuel)

	PLU actuel		
	Zone Ub	Zone Uab	Zone 1AUb
Numéros de parcelles	AC431p	AC23p	AC431p
	AC21	AC24	AC433
	AC20	AC25	AC361p
		AC343	AC23p
		AC361p	

Le classement en zone 2AU de parcelles actuellement classées en zone Urbaine n'est justifié ni en fait ni en droit.

S'agissant plus particulièrement des parcelles **AC n° 21, AC n° 20 et AC 431**, celles-ci **présentent les caractéristiques suivantes** :

- **Elles sont bâties** et **desservies** par les réseaux dans des conditions satisfaisantes (voiries/réseaux existants au centre-bourg) ;
- **Elles ne constituent pas** une réserve vierge ni une dent creuse au sens retenu par le PLU ;
- Elles ne présentent **aucune** contrainte d'équipement justifiant un classement différé 2AU (aucune justification technique n'est fournie dans le dossier pour ce micro-secteur central).

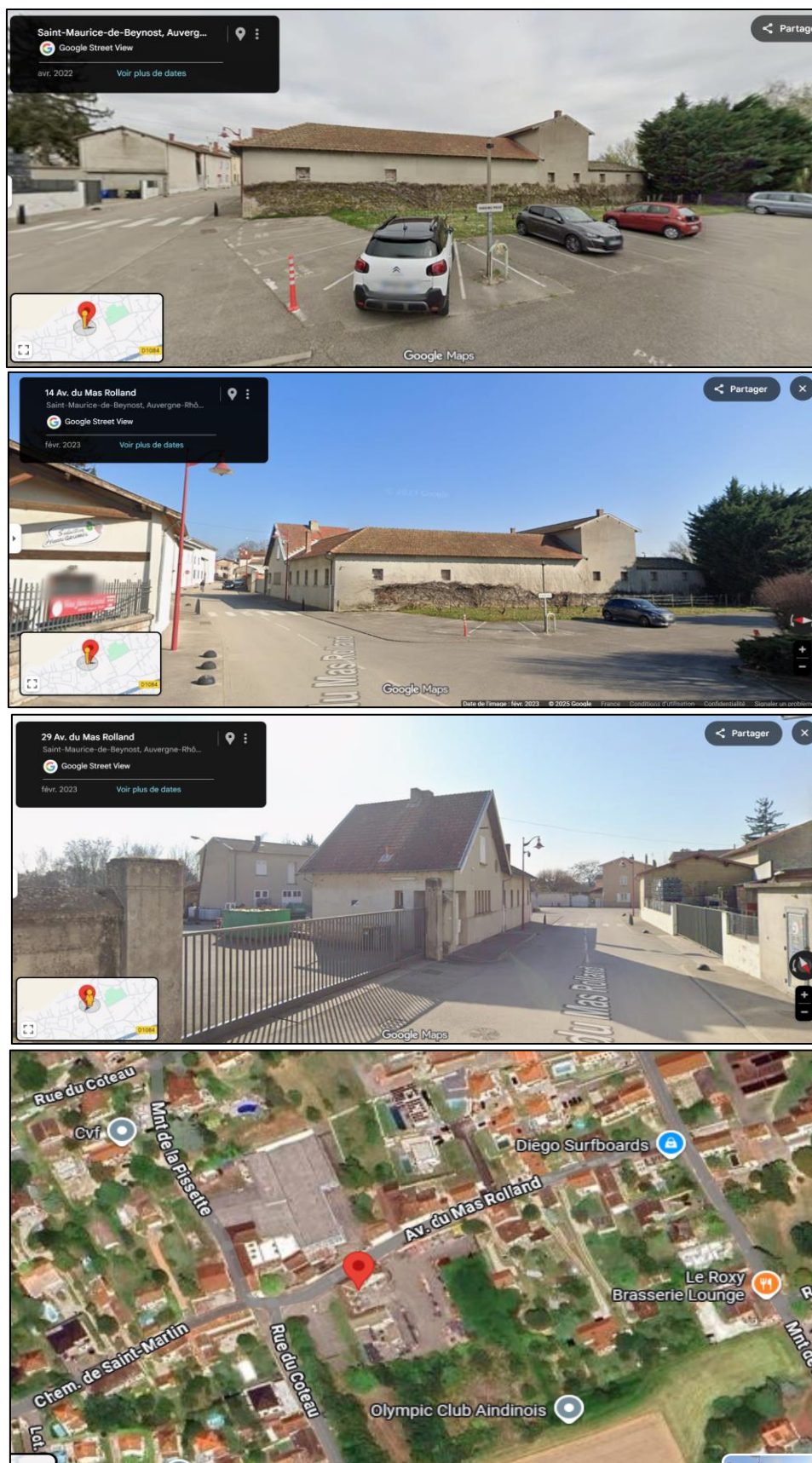
Par ailleurs, elles sont matériellement intégrées à un tissu bâti dense et continu quasi exclusivement classé en UA :

- Au Nord-Est : contiguïté directe et mitoyenneté avec des parcelles UA, sans bande non bâtie intermédiaire ;
- A l'Ouest : seule la traversée d'une voie locale d'environ 6 m de large la sépare d'unités UA – une séparation fonctionnelle typique des zones urbaines ;
- Au Sud : contact par une bande étroite ( $\approx 5$  m) avec une parcelle bâtie UA ;
- Aucune coupure verte, friche ou transition paysagère n'interrompt la séquence bâtie entre la parcelle AC n° 21 et les parcelles classées UA mitoyennes.

Elles se situent ainsi :

- à < 200 m de la mairie et de la place principale ;
- à < 100 m de l'école communale et en lisière du parc de la Sathonette (pôle de sociabilité du bourg) ;
- sur un axe nord-sud structurant reliant place du Marché, commerces (notamment Roxy Brasserie Lounge) et équipements collectifs.

Cette centralité et cette intensité urbaine plaident sans ambiguïté pour un classement UA ; elles sont antinomiques avec un classement 2AU pensé pour des secteurs non desservis ou en périphérie.



(Extraits Google Maps – Bâtiments désormais classés en zone 2AU)

Son classement en zone 2AU introduit une **rupture artificielle et incohérente**, en créant une enclave au milieu d'un secteur homogène en UA. La création d'une zone 2AU isolée au milieu de ce tissu revient à créer une « *incise* » artificielle dans la zone U, qui ne correspond pas à la réalité urbaine.



La parcelle se situe **au centre de la commune**, dans un secteur déjà desservi par les réseaux et les équipements publics. Le règlement du PLU rappelle que les zones 2AU doivent être réservées aux secteurs **non encore urbanisés** et dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée à long terme.

Ce n'est manifestement pas le cas ici.

L'argument de maîtrise de l'étalement urbain ou de préservation du foncier agricole/NAF, mis en avant dans la justification du zonage, ne s'applique donc pas ici.

Le classement en secteur 2AU implique un report d'urbanisation et l'éventuelle obligation de révision future du PLU pour toute évolution de ce tènement. Pour une parcelle déjà construite, cela crée une insécurité juridique inutile et un décalage manifeste avec la réalité du terrain.

Enfin, il sera souligné qu'une partie des entrepôts de la Société Vins Henri Grumel se trouverait en zone 2AU, quand l'autre partie située directement de l'autre côté de la rue se situerait en zone UD 2 (Montée de la Pissette), ce qui est évidemment de nature à nuire à la pérennité de l'activité exercée sur le site.

Cette séparation entre deux bâtiments fonctionnellement attachés à une même activité n'est pas cohérente, et doit être censurée.

## 2.2. Un classement en contradiction avec les orientations du PADD

Le PADD souligne l'importance de **construire la ville sur elle-même**, en continuité du tissu urbain existant et en optimisant le foncier disponible. Le PADD vise à finir de construire la ville en optimisant le foncier interne, en densifiant les secteurs en enjeux et en limitant l'étalement urbain. Sanctuariser une parcelle centrale et déjà urbanisée en 2AU :

- fige du foncier au cœur du bourg,
- déplace la pression d'urbanisation vers la périphérie,
- contredit la trajectoire ZAN telle que présentée dans l'étude de densification (échelonner l'ouverture des tènements vierges au-delà de 2035, pas bloquer des parcelles bâties en cœur de ville).

Maintenir en 2AU une parcelle déjà bâtie et insérée dans la trame urbaine va à l'encontre de cet objectif.

Il y a donc une incohérence entre le règlement et le PADD, susceptible d'être sanctionnée par le juge administratif.

En conséquence, nous sollicitons que cette parcelle soit reclassée en zone UA, comme les parcelles voisines qui l'entourent, afin de :

- respecter la continuité urbaine,
- éviter une rupture artificielle de zonage,
- et assurer une cohérence avec les objectifs du PADD et du SCOT en matière de densification maîtrisée et d'optimisation du foncier déjà urbanisé.

\*

\*

\*

Telles sont les observations que nous souhaitons apporter.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments respectueux.



**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Monsieur AVITABILE**  
**Commissaire-enquêteur**  
1 Avenue du Mas Rolland  
01700 Saint Maurice de Beynost

**Lyon, le 2 octobre 2025**

**Par courriel :** [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

**Par dépôt sur registre numérique :** <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

**Remis en main propre**

**Nos références :**  
Elaboration du PLU –  
SAINT-MAURICE-DE-  
BEYNOST - 20250191

**Dossier suivi par :**

**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Morgane THIVILLER**  
Assistante  
[mthiviller@racine.eu](mailto:mthiviller@racine.eu)

---

**Objet : Observations sur le projet de révision du PLU de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST**

---

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

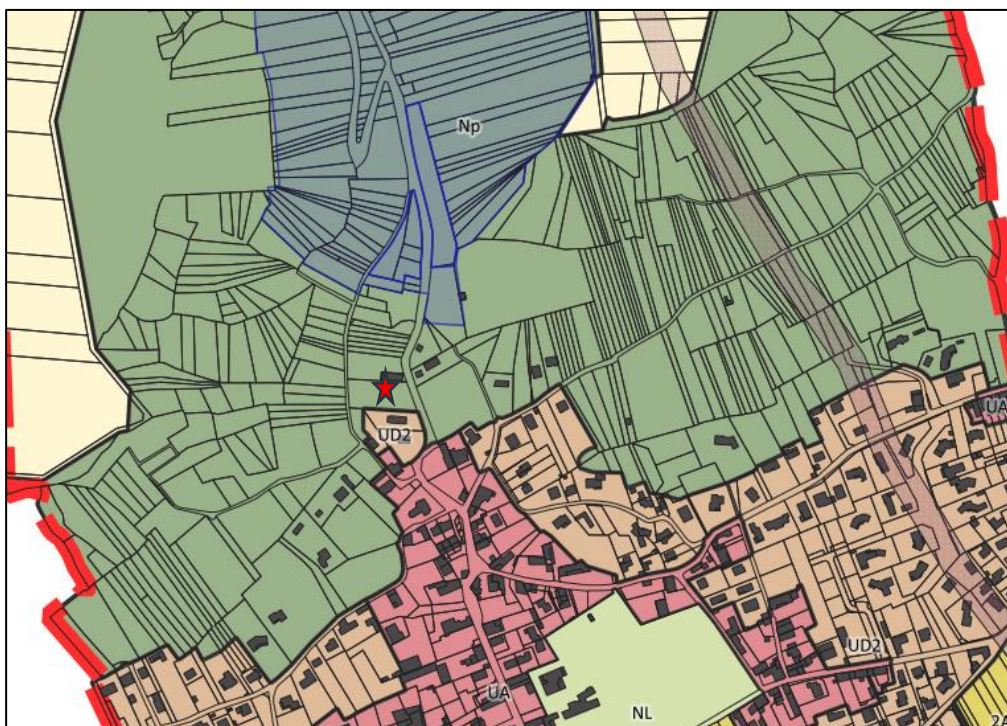
L'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST se déroule du 1<sup>er</sup> septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h.

Dans le cadre de cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, pour le compte de l'indivision GRUMEL, mes observations relatives au classement de la parcelle cadastrée section B n° 107, en zone Np.

<u>Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) :</u>	Parcelle cadastrée section B n° 107
<u>Propriétaire :</u>	Elisabeth GRUMEL, Odile GRUMEL, Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL

## 1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE NP

Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises des terrains de la propriété GRUMEL, un classement en zone Np :



*(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)*

Selon le règlement du futur PLU, la zone Np constitue une zone naturelle protégée.

## 2. OBSERVATIONS

### 3.1. Sur l'absence de justification du maintien de la parcelle en zone Np :

L'application de l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme implique que le classement en zone N, et a fortiori Np, soit justifié par une « *qualité de site, de milieu naturel, de paysage ou d'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique* ».

La jurisprudence administrative rappelle que le classement en zone N doit être proportionné, justifié par la réalité du terrain, et non motivé par une volonté générale de freiner l'urbanisation si les caractéristiques du site n'imposent pas une telle protection (*voir par exemple, CAA Bordeaux, 13 février 2025, n° 23BX02159*).

La parcelle considérée, classée en zone naturelle protégée (Np) est située en bordure du centre-village, surplombant des secteurs bâtis, et immédiatement desservie par les infrastructures existantes (voirie, réseaux divers).

Ce classement repose sur des motivations de protection paysagère (colline herbeuse, panorama, forêt de fond), d'intérêt écologique (corridors faune/flore) et de préservation des terres agricoles, ainsi que sur la prévention de l'étalement urbain et la sauvegarde du cadre de vie des riverains

En l'espèce, plusieurs éléments appellent toutefois à nuancer la pertinence du maintien en Np :

- La parcelle ne présente pas de boisements remarquables, ni d'espèces protégées avérées sur le site, elle ne bénéficie pas d'un périmètre de servitude d'utilité publique majeure (réserves d'eau, canalisation de gaz, etc.) qui exigerait une protection absolue ;
- Sa localisation en continuité immédiate du tissu urbain, et l'absence d'aménagement agricole ou forestier actif, la rapproche davantage d'un secteur urbanisé que d'un espace strictement naturel ou agricole.

La parcelle se situe dans le prolongement naturel d'une ligne continue d'habitations adjacentes, situées à une même altitude sur la colline ; en arrière-plan, une zone boisée qui constitue la limite naturelle du développement urbain.

L'implantation résidentielle se déploie à l'est et au nord-est de la parcelle rectangulaire étudiée : des maisons individuelles alignées le long de la voirie desservent les parcelles, formant un front urbain continu sans interruption marquée. Un point d'accès (signalé par le marqueur vert) connecte la parcelle au maillage viaire existant, renforçant la possibilité d'un prolongement cohérent du tissu urbain



Le diagnostic du PADD précise que le tissu communal est marqué par une imbrication et une alternance de typologies urbaines (lotissements, îlots diffus, ensembles cohérents). La continuité des habitations autour de la parcelle est donc localement forte, malgré le morcellement global du territoire : le quartier concerné s'inscrit dans le prolongement du « *front bâti* » résidentiel, ce qui confère à la parcelle GRUMEL une vocation évidente à s'intégrer au tissu urbain existant.

En l'état, rien ne justifie donc que la parcelle considérée conserve un classement en zone Np.

### **3.2. Sur la cohérence avec les objectifs du PADD : tension démographique, besoins en logements et densification maîtrisée**

La révision du PLU, telle que présentée dans le dossier de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), vise explicitement à :

- Répondre à l'objectif démographique de +1,6% par an sur la période 2025–2035, avec une demande estimée à 300 à 400 logements nouveaux, notamment pour des foyers intermédiaires, des jeunes ménages et des logements aidés ;

- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole à 3,75 hectares sur la période, conformément à la loi Climat & Résilience, en mobilisant prioritairement les parcelles en continuité urbaine et proches des équipements ;
- Assurer une densification maîtrisée autour des axes de transports collectifs et des équipements villageois, tout en préservant les secteurs à fort enjeu écologique (ripisylve du canal, zones humides, coteaux boisés).

La parcelle propriété de la famille GRUMEL répond précisément aux critères d'une urbanisation raisonnée : proximité immédiate du centre, desserte optimale, capacité de raccordement aux réseaux, possibilité d'intégration paysagère et architecturale selon le cahier des charges fixé en zone UD2.

Pour rappel, le règlement du PLU définit la zone UD2 comme une *“zone urbaine résidentielle à densifier progressivement, en continuité du bâti existant”*.

Ainsi, l'hypothèse d'un reclassement en zone UD2 se trouve renforcée non seulement par l'état des lieux (proximité immédiate d'un front de maisons alignées, continuité du réseau viaire, absence de rupture urbaine), mais aussi par le cadre réglementaire du PLU et du PADD, qui promeuvent la densification dans les secteurs jouxtant des quartiers existants structurés.

Au regard de ces éléments, il apparaît que le maintien de la parcelle considérée en zone Np n'est ni justifié par un intérêt environnemental ou paysager majeur ni par une contrainte réglementaire stricte.

À l'inverse, le classement en zone UD2 serait conforme au projet communal, aux objectifs de développement durable, et aux exigences de densification et de mixité sociale fixées par le PADD et la législation nationale.

**Je sollicite donc expressément le reclassement de la parcelle en zone UD2, conformément à l'ensemble des observations ci-dessus et aux principes énoncés dans la révision du PLU.**

\*

\*

\*

Telles sont les observations que nous souhaitons apporter.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments respectueux.



**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Monsieur AVITABILE**  
**Commissaire-enquêteur**  
1 Avenue du Mas Rolland  
01700 Saint Maurice de Beynost

**Lyon, le 2 octobre 2025**

**Par courriel :** [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

**Par dépôt sur registre numérique :** <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

**Remis en main propre**

---

**Objet : Observations sur le projet de révision du PLU de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST**

---

**Nos références :**  
**Elaboration du PLU –**  
**SAINT-MAURICE-DE-**  
**BEYNOST - 20250191**

**Dossier suivi par :**

**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Morgane THIVILLER**  
Assistante  
[mthiviller@racine.eu](mailto:mthiviller@racine.eu)

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

L'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST se déroule du 1<sup>er</sup> septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h.

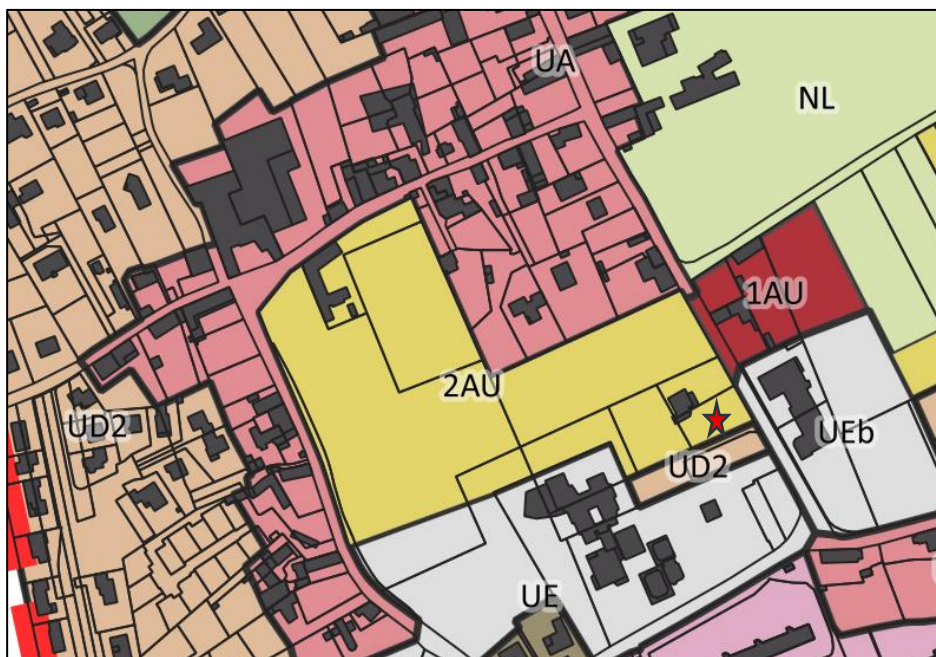
Dans le cadre de cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, pour le compte de l'indivision GRUMEL, mes observations relatives au classement des parcelles cadastrées section AC n° 24, 25 et 343, en zone 2AU.

Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) : Parcelles cadastrées section AC n° 24, 25, 343, 23p et 361p

Propriétaire : Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL, Hélène GRUMEL  
épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse  
DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL

## 1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE 2AU

Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises précitées, un classement en zone 2AU :



*(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)*

Selon le règlement du futur PLU, la zone 2AU constitue une zone d'urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ou des parties de cette zone est soumise à évolution du Plan Local d'urbanisme dans le respect des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables *(Extrait du règlement écrit du PLU)*.

## 2. OBSERVATIONS

A titre de rappel, le Code de l'urbanisme dispose que « *peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.* ».

- **La zone 1AU** : mobilisable lorsque « *les voies ouvertes au public et les réseaux [...] à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante* » et que des OAP/règles encadrent l'aménagement ; les constructions peuvent alors être autorisées à mesure de la réalisation des équipements internes.
- **La zone 2AU** : lorsque les voies/réseaux **n'ont pas une capacité suffisante**, l'ouverture à l'urbanisation est **subordonnée** à une **évolution du PLU** (révision/modification) comportant les OAP correspondantes.

Il appartient aux auteurs des documents d'urbanisme de justifier, dans les documents du PLU, des raisons impliquant le classement d'une parcelle en zone 2AU, et le terrain doit répondre aux caractéristiques de la zone 2AU.

### 2.1. Sur l'absence de justification cohérente du reclassement en zone 2AU :

Le rapport de présentation indique que les zones 2AU ont pour vocation de **constituer des réserves foncières mobilisables après 2035**, sur des « *dents creuses* » encore non urbanisées, afin de réguler la croissance démographique :

*« 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.***

*Le report de leur urbanisation garantit une croissance progressive et la mise à disposition de foncier de manière échelonnée, qui illustre la volonté de la commune d'anticiper les besoins futurs (réserves foncières) tout en préservant les équilibres existants (capacités d'accueil, infrastructures).*

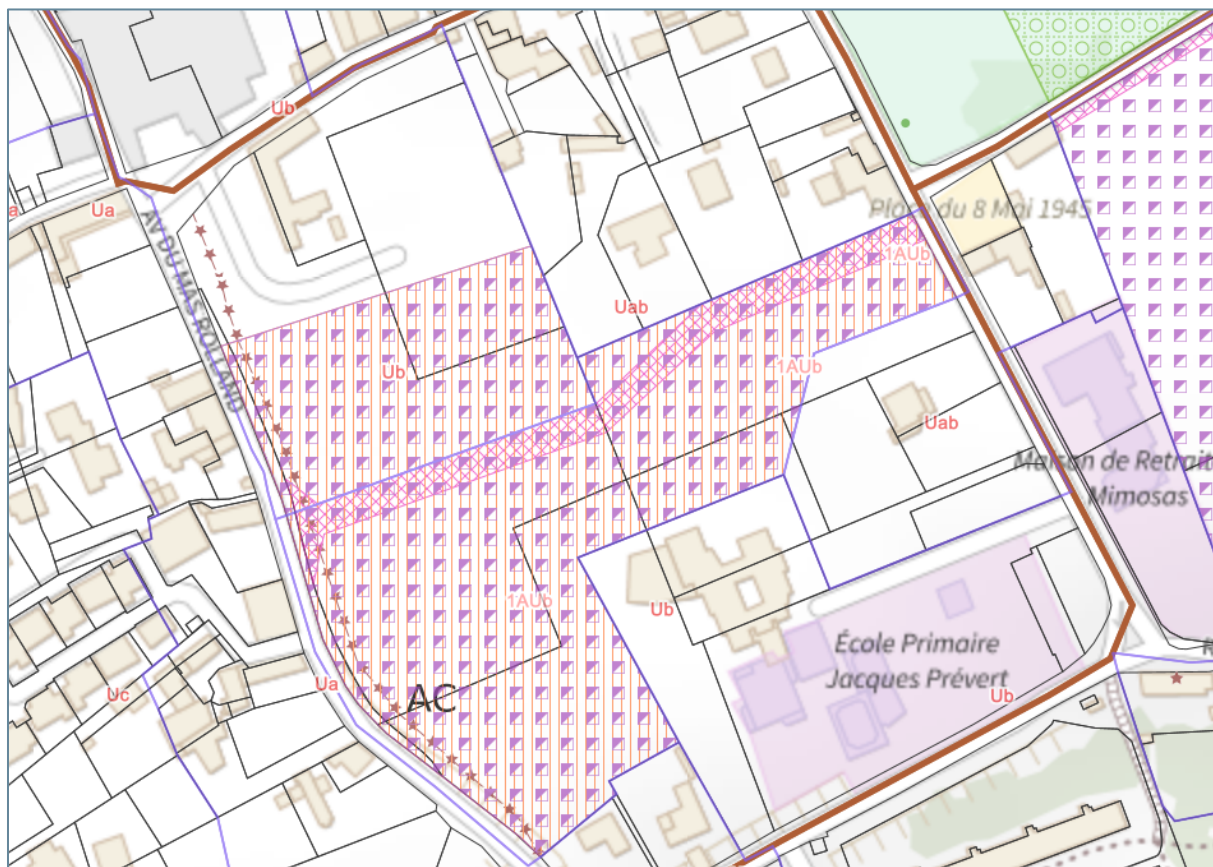
*Cette volonté répond à l'axe 1.2 du PADD qui précise cette volonté de finir de construire la ville en la faisant évoluer en plusieurs phases, et distinguant 3 hectares qui pourront être mobilisés dans la décennie suivante.*

*En effet, **les dents creuses du Mas-Rolland**, le Pré-André et Bèche-Fève constituent des opportunités de développement importantes, mais surtout elles constituent les derniers jalons de l'urbanisation communale. Lorsqu'ils seront mobilisés, la commune aura alors mobilisé la totalité de son foncier accessible. Le foncier étant une denrée rare, surtout pour un tel territoire assujéti par tant de risques et par une géographie si contrastée.*

Pour éviter tout gaspillage, mais aussi pour répondre à l'objectif ZAN imposé par la Loi Climat et Résilience, ces tènements **ne pourront être investis** à l'échéance de ce document d'urbanisme. »

Extrait du rapport de présentation, page 62

Force est de constater que le rapport de présentation est méconnu par le projet de zonage puisque la zone 2AU en litige ne correspond absolument pas au périmètre d'une zone à urbaniser dans le PLU actuellement en vigueur :



(PLU actuel)

	PLU actuel		
	Zone Ub	Zone Uab	Zone 1AUb
Numéros de parcelles	AC431p	AC23p	AC431p
	AC21	AC24	AC433
	AC20	AC25	AC361p
		AC343	AC23p
		AC361p	

Le classement en zone 2AU de parcelles actuellement classées en zone Urbaine n'est justifié ni en fait ni en droit.

Le rapport de présentation du PLU justifie le passage d'une partie des secteurs classés précédemment en UA (Gravelles-Pré-André, Bèche-Fève-Andrés, Mas Rolland, extension Pré-Andrés) en zone 2AU selon les principes suivants :

- Lissage et échelonnement de l'urbanisation pour éviter une mobilisation non maîtrisée,
- Conformité à l'axe 1.2 du PADD, prônant un report de l'urbanisation afin de garantir une croissance progressive et maîtrisée,
- Limitation immédiate de l'artificialisation, notamment en raison des objectifs de la loi Climat et Résilience, la zone 2AU étant conçue pour une mise en œuvre à horizon différé (après 2035 pour certains secteurs).

Or, en l'espèce, les parcelles concernées :

- **Sont bâties** et **desservies** par les réseaux dans des conditions satisfaisantes (voiries/réseaux existants au centre-bourg) ;
- **Ne sont pas** une réserve vierge ni une dent creuse au sens retenu par le PLU ;
- Ne présentent **aucune** contrainte d'équipement justifiant un classement différé 2AU (aucune justification technique n'est fournie dans le dossier pour ce micro-secteur central).

Vous trouverez ci-dessous un reportage photographique permettant de justifier du caractère urbanisé desdites parcelles :





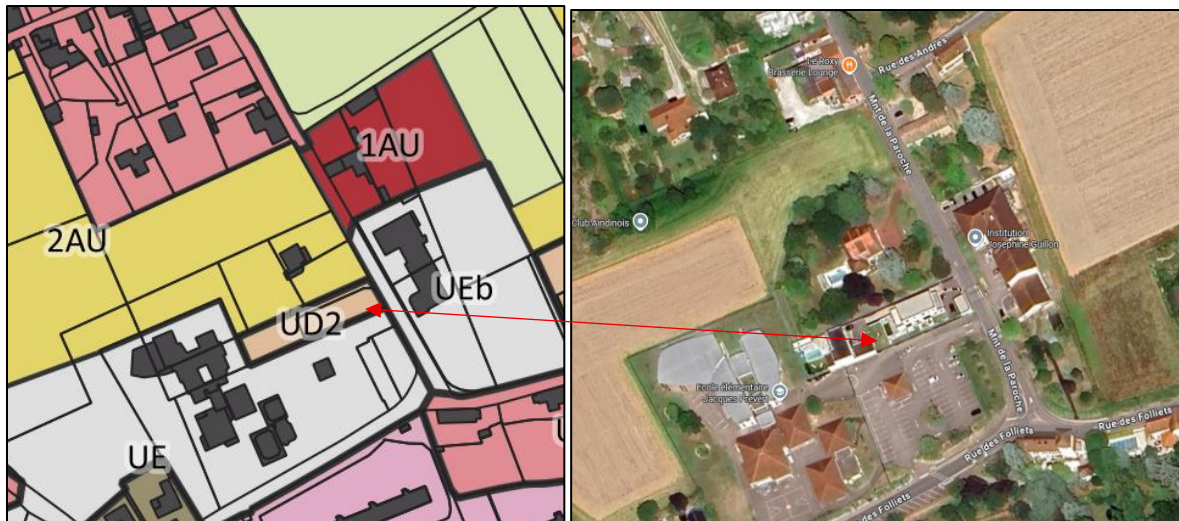
La situation bâtie et équipée, documentée tant par le rapport de présentation que par les éléments du règlement écrit, atteste de la vocation urbaine de ces terrains et de leur disponibilité immédiate pour l'urbanisation.

En outre, il n'est fait mention d'aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP) propre à la zone 2AU qui serait susceptible de différer ou de justifier ce passage, ni de l'existence de contraintes environnementales particulières sur ces parcelles dans les documents de zonage accessibles

L'objectif de zéro artificialisation nette peut certes constituer un motif général de report, mais il ne saurait servir de fondement exclusif à la rétrogradation d'un secteur déjà urbanisé et équipé.

## 2.1. Sur la rupture d'égalité avec les parcelles directement voisines classées en zone UD :

Les propriétaires relèvent par ailleurs que les deux parcelles situées sur la limite SUD de leur propriété ont vocation à être classées en zone UD2, alors qu'elles étaient, comme les parcelles GRUMEL, précédemment classées en zone UA :



Ainsi, deux ensembles de parcelles, situées dans une même continuité spatiale et urbaine, présentant des conditions similaires d'équipement et d'intégration, se trouvent soumis à des régimes juridiques radicalement différents :

- les unes (UD2) constructibles sans délai,
- les autres (2AU) gelées pour une urbanisation hypothétique et différée.

Cette disparité de traitement constitue une **rupture manifeste d'égalité entre administrés** d'autant plus gênante que les parcelles cadastrées section AC n° 24, 25 et 343 sont bâties depuis 1957 alors que les parcelles cadastrées 589 et 590 sont bâties depuis 2022.

Le principe d'égalité devant les charges publiques, garanti par la jurisprudence constante du Conseil d'État, impose en effet que des terrains se trouvant dans une situation similaire soient soumis aux mêmes règles, sauf à démontrer l'existence de différences objectives et pertinentes.

Or, le rapport de présentation du PLU n'apporte aucune justification différenciatrice :

- ni contraintes techniques,
- ni risques particuliers,
- ni servitudes nouvelles,
- ni objectif d'aménagement stratégique propre au secteur.

En l'absence de tels éléments, la différence de traitement repose sur une justification insuffisante et arbitraire, créant une insécurité juridique et une iniquité entre propriétaires voisins.

**Je sollicite donc expressément le reclassement des parcelles cadastrées section AC n° 24, 25 et 343 en zone UD2, conformément à l'ensemble des observations ci-dessus et aux principes énoncés dans la révision du PLU.**

\*

\*

\*

Telles sont les observations que nous souhaitons apporter.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments respectueux.



**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Monsieur AVITABILE**  
**Commissaire-enquêteur**  
1 Avenue du Mas Rolland  
01700 Saint Maurice de Beynost

**Lyon, le 2 octobre 2025**

**Par courriel :** [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

**Par dépôt sur registre numérique :** <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/>

**Remis en main propre**

**Nos références :**  
Elaboration du PLU –  
SAINT-MAURICE-DE-  
BEYNOST - 20250191

**Dossier suivi par :**

**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**Morgane THIVILLER**  
Assistante  
[mthiviller@racine.eu](mailto:mthiviller@racine.eu)

---

**Objet : Observations sur le projet de révision du PLU de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST**

---

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

L'enquête publique portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST se déroule du 1<sup>er</sup> septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h.

Dans le cadre de cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, pour le compte de Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL et Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL et Aurélie GRUMEL, mes observations relatives au classement des parcelles AD442, AD441, AD10, AD9, en zone NL.

Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s) :

**AD442 et AD441**

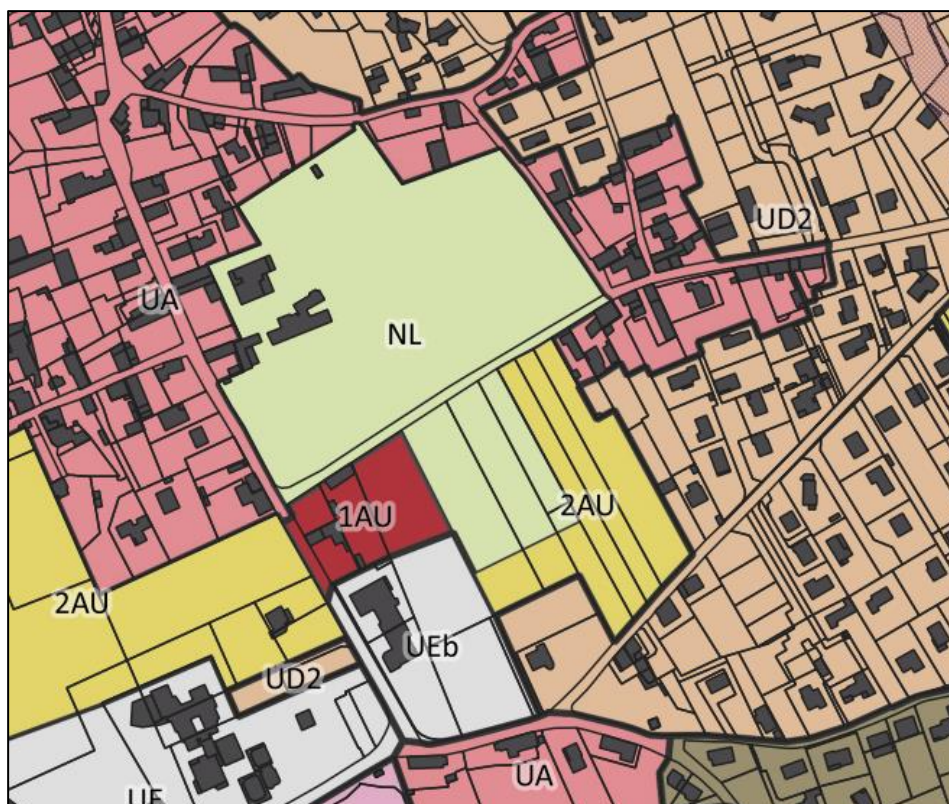
Propriétaires : Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL, Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE

**AD10 et AD9**

Propriétaires : Odile GRUMEL, Elisabeth GRUMEL, Hélène GRUMEL épouse PEYROCHE, Nadège GRUMEL épouse DESPLANCHES, Aurélie GRUMEL

## 1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE NL

Le projet de plan local d'urbanisme de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST prévoit, sur les emprises des terrains de la propriété GRUMEL, un classement en zone NL :



*(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)*

Selon le règlement du futur PLU, la zone NL constitue une zone naturelle à destination de loisirs.

## 2. OBSERVATIONS

Je tiens à contester fermement le classement en **zone NL** des parcelles situées au sud du parc de la Sathonette, dans le projet de révision du PLU.

### 3.1. Une extension de la zone NL injustifiée :

Le projet d'extension de la zone NL vers le sud, incluant le secteur du parc de la Sathonette, repose exclusivement sur des motivations génériques telles que la protection « *des sites, milieux et espaces naturels* » et leur « *intérêt écologique ou paysager* ».

Or, les documents du PLU ne fournissent aucune justification spécifique ni analyse circonstanciée concernant ce secteur précis : il n'existe aucun diagnostic détaillé ou étude démontrant la valeur écologique propre du périmètre sud incriminé. La mention récurrente de l'importance paysagère ou écologique du parc procède d'un constat d'intention, non d'un état des lieux argumenté, ni d'une évaluation comparative des enjeux entre espaces ouverts et espaces destinés à l'urbanisation.

Cette carence de motivation soulève dès l'origine une difficulté fondamentale : la simple extension graphique d'une zone NL, sans corrélation technique (inventaire d'espèces, cartographie d'aléas ou analyse de corridor écologique), ne suffit pas à établir la légitimité d'une protection renforcée.

L'extension vers le Sud ne s'accompagne ainsi d'aucune rationalité territoriale : aucun élément ne vient attester d'une transformation soudaine ou notable du site, ni d'un accroissement du risque ou de la pression urbaine justifiant une sanctuarisation.

Le parc de la Sathonette n'est pas non plus décrit comme site naturel d'intérêt majeur (ZNIEFF, Natura 2000, trame bleue), mais comme un « *équipement structurant, peu accessible* », support d'activités péri-scolaires...

Cette absence de justification doit être censurée.

### 3.2. Une incohérence manifeste avec les objectifs fixés par le PADD :

A l'inverse, les documents du nouveau PLU attestent d'un besoin structurel d'urbanisation : la commune affiche une trajectoire démographique soutenue, des besoins en logements (entre 145 et 400), des besoins en mixité sociale, et une nécessité de renouvellement urbain sur les prochaines décennies

La stratégie du PADD se fonde sur un « *objectif de 1,6 % de croissance annuelle* » ainsi que sur la diversification et la densification de l'habitat et l'équipement public.

Le reclassement en zone NL du secteur Sud, jouxtant les fronts bâtis et la limite zonale AU, vient délibérément contrarier cette dynamique et obstrue toute perspective d'aménagement urbain maîtrisé.

Aucun phasage ni étude alternative n'est présenté quant à l'articulation possible entre sanctuarisation et ouverture à l'urbanisation.

La justification du zonage AU repose, selon les mêmes documents, sur la présence ou la programmation d'infrastructures (voiries et réseaux), la capacité d'accueil du secteur et la préservation des équilibres environnementaux

Toutefois, la zone sud n'est jamais présentée comme dépourvue de réseaux ou hors capacité d'évolution : aucune contrainte technique ou logistique particulière, hormis la gestion du risque inondation dans la plaine, n'est recensée ; et précisément, les parties bâties ou capables d'être équipées pourraient parfaitement faire l'objet d'un reclassement AU à l'échelle locale.

L'aspect limitrophe des secteurs AU et NL dans ce secteur met en exergue la contradiction du choix d'extension : le zonage AU s'applique dans la logique du développement programmé, alors que le classement NL fige la situation au-delà du nécessaire ou du justifiable, sans qu'une analyse spatialisée ou prospective, ni la moindre gradation, n'appuie la décision.

Les terrains concernés ne correspondent en rien à cette définition : il s'agit de parcelles agricoles ou en friche, sans aucun aménagement ni affectation au loisir. Leur classement en secteur NL apparaît donc comme une manipulation du zonage, destinée non pas à préserver un espace de loisirs existant, mais à bloquer arbitrairement l'urbanisation d'un tènement pourtant situé au cœur de la ville.

À quelques mètres à peine, les parcelles voisines présentent des caractéristiques strictement identiques : terrains nus, sans vocation particulière, intégrés dans le même tissu urbain central. Celles-ci sont pourtant classées en **zone 2AU**, c'est-à-dire reconnues comme réserves foncières urbanisables à terme :



Comment justifier que le même ensemble foncier soumis à des règles diamétralement opposées ? Ce zonage différencié est **injustifié, incohérent et arbitraire**.

### 3.3. Un outil juridique inapproprié pour un éventuel projet public

Si la commune entend réellement affecter ces terrains à une vocation publique – par exemple l'extension du parc de la Sathonette – elle dispose pour cela d'un outil parfaitement adapté et prévu par le Code de l'urbanisme : **l'emplacement réservé**.

En refusant d'y recourir et en optant pour un classement en NL, la commune commet une confusion grave : elle détourne la vocation d'un zonage réglementaire pour masquer un choix purement politique de gel foncier, au détriment des principes de clarté et de sécurité juridique. Elle prive par ailleurs les propriétaires du **droit de délaissement** offert par un emplacement réservé.

Le détournement de procédure est d'autant plus caractérisé que la zone NL ne comporte aucun règlement écrit propre. Surtout, au sein de ce secteur, le règlement d'urbanisme n'autorise pas le développement d'activités qui seraient compatibles avec la vocation de loisirs de la zone.

En conclusion, le classement en NL de ces parcelles est arbitraire, incohérent et contraire à la logique du PLU lui-même. Je demande que ces terrains soient reclassés en zone AU, comme leurs voisins de caractéristiques identiques, ou qu'à défaut, la commune assume clairement son projet en instituant un emplacement réservé.

**En conclusion**, le classement en NL n'est pas justifié. Il prive la commune d'un potentiel foncier central et va à l'encontre des orientations du PADD et des principes de cohérence du PLU.

**Nous demandons donc à ce que ces parcelles soient reclassées en zone AU, en conformité avec le classement des parcelles directement voisines.**

\*

\*

\*

Telles sont les observations que nous souhaitons apporter.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments respectueux.



**Anthony BICHELONNE**  
Avocat associé  
[abichelonne@racine.eu](mailto:abichelonne@racine.eu)

**CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats**

174 rue de Créqui  
CS 23516

69422 Lyon Cedex 03  
France

T +33 4 78 95 47 99

Toque : 659

*Personnel et Confidentiel*

**Monsieur AVITABILE**  
**Commissaire Enquêteur**

Lyon, le 2 octobre 2025

Par courriel à : [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

**Objet : Observations enquête publique – Révision du PLU de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je prends votre attache en ma qualité de Conseil de Madame Odile GRUMEL, propriétaire des parcelles suivantes, situées sur le territoire de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST :

- Secteur dit du Mas Rolland : AC23, AC24, AC25, AC343 et AC 361
- Secteur dit du Pré-André : AD441, AD442, AD9 et AD10

En effet, il apparait que le classement de ces différentes parcelles au sein du document d'urbanisme communal serait amené à fortement évoluer dans le cadre de la révision générale soumise à enquête publique, en méconnaissance de leurs caractéristiques, du secteur au sein duquel elles s'inscrivent, ainsi que des propres objectifs du futur document d'urbanisme.

Le projet de révision du PLU appelle en conséquence les observations qui suivent, ainsi qu'un avis défavorable de Madame GRUMEL, dont elle sollicite la prise en compte dans le cadre de la présente enquête publique.

---

**CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats** est une filiale de CMS Francis Lefebvre Avocats, membre du groupement européen d'intérêt économique CMS Legal Services EEIG qui coordonne un ensemble de cabinets d'avocats indépendants / **CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats** is a subsidiary of CMS Francis Lefebvre Avocats, member of CMS Legal Services EEIG, a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms

**Implantations CMS / CMS locations** : Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Medellín, Mexico City, Milan, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Poznań, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tehran, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich. [cms.law/fi/lyon](http://cms.law/fi/lyon)

**Siège social / Head Office** : CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats – Avocats au Barreau de Lyon – 174 rue de Créqui, CS 23516, 69422 Lyon Cedex 03, France. S.E.L.A.S. au capital social de 1 616 000 euros – 300 819 737 R.C.S. Lyon – Ident. TVA FR 32 300 819 737.

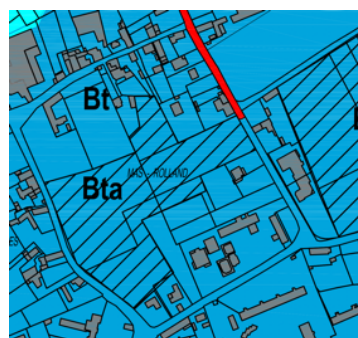
## 1. Sur le secteur du Mas Rolland

Les parcelles concernées sont identifiées sur le plan cadastral ci-après :

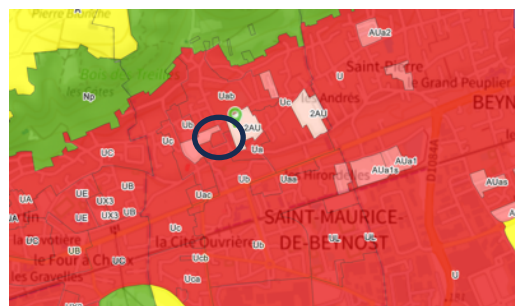


Elles sont aujourd'hui classées en zone Ub du PLU en vigueur, et sont supports de plusieurs servitudes :

- Un emplacement réservé (ER9) destiné à l'élargissement des voies publiques
- Une servitude de mixité sociale
- Un périmètre d'OAP sectorielle n°2
- Un classement zone Bleue / Bta et Bt du Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) autorisant les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter certains principes constructifs :



Le classement en zone urbaine s'avère cohérent avec, non seulement la typologie des parcelles, dont certaines sont déjà supports de constructions, mais également avec la zone au sein de laquelle elles s'insèrent, classée très largement en zone urbaine :



De même, l'OAP n°2 figurant dans le PLU en vigueur, qui présente une superficie de 22600m<sup>2</sup>, précise que :

*« Le secteur « Mas Rolland » est situé au cœur du vieux village, à proximité des équipements publics (mairie, école élémentaire Jacques Prévert, Parce de la Sathonette, ...), au niveau de la Montée de la Paroche et de l'avenue du mas Rolland. (...) L'objectif est de créer un nouveau quartier d'habitat mixte, bien connecté au reste du territoire communal et aux équipements publics de proximité, en renforçant les continuités et en maillant le territoire ».*

Cette OAP, en toute logique, contourne les parcelles aujourd'hui urbanisées de Madame GRUMEL :



Or, il apparaît que le projet de PLU en révision envisage de déclasser ces parcelles urbanisées, et de les inclure dans une zone 2AU dont « l'ouverture à l'urbanisation (...) est soumise à évolution du plan local d'urbanisme dans le respect des objectifs fixés par le Plan d'aménagement et de développement durable » (extrait règlement PLU révisé, p. 193) :



**En premier lieu**, aux termes du règlement du PLU, serait ainsi interdite toute construction, quel qu'en soit l'usage ou la destination.

La Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST entend ainsi retirer de l'urbanisation des parcelles spécifiquement identifiées dans le PLU en vigueur comme destinées à accueillir des logements, et ainsi à **répondre à un véritable besoin communal en termes de logements collectifs et individuels**.

En effet, si ce besoin était déjà identifié dans le PLU en vigueur, et il est réaffirmé dans le PADD soumis à révision, qui comporte les objectifs suivants :

- « *intensifier l'accueil de nouveaux habitants pour renforcer le poids démographique de la Commune* » (p. 5)
- « *traduire les objectifs de croissance démographique en besoins en logements* » (p. 5)
- « *offrir un parc de logements diversifié dans les types d'habitats et de logements* » (p. 9)
- « *permettre la réalisation d'opérations avec des logements de taille variée* » (p. 9)
- « *favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux* » (p. 9).

Le PADD estime ainsi à environ 400 le nombre de logements devant être créée sur la période 2025-2035 (p. 6), et rappelle le Contrat de Mixité Social exigeant a minima 145 logements aidés supplémentaires (p.9) : **retirer de l'urbanisation une zone classée U du PLU et faisant aujourd'hui l'objet d'une OAP spécifiquement dédiée au logement apparaît en contradiction totale avec ces objectifs**.

**La localisation de ces parcelles répond également parfaitement à un autre objectif du PADD qui est de « maintenir le développement résidentiel dans les limites actuelles de la ville » :**

*« C'est une des particularités majeures de la commune. La ville a atteint depuis longtemps ses limites naturelles dont les caractéristiques permettent de les qualifier « d'intangibles » : la Côtière 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 » » (p. 6).*

**Un déclassement des parcelles en zone AU méconnaîtrait ainsi les objectifs que s'est elle-même fixée la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST.**

**En second lieu**, il importe de rappeler que ces parcelles sont pour partie déjà urbanisées, et supports de constructions.

Cela signifie en toute logique qu'elles sont desservies par tous les réseaux et équipements publics nécessaires, et qu'elles présentent toutes les caractéristiques d'une zone urbaine, classement dont elles bénéficient jusqu'à ce jour.

**Un déclassement en zone 2AU du PLU, qui interdit toute construction ou aménagement, y compris une simple extension mesurée ou une annexe, méconnaît ainsi les dispositions de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme qui définit comme suit la zone urbaine :**

*« Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Il ressort de ce qui précède que Madame GRUMEL sollicite, dans le cadre de la présente enquête publique, un maintien de ses parcelles AC23, AC24, AC25, AC343 et AC 361 en zone urbaine du futur PLU, et en particulier en zone UD destinée à l'habitation pavillonnaire, de manière similaire aux parcelles voisines présentant des caractéristiques identiques aux siennes.

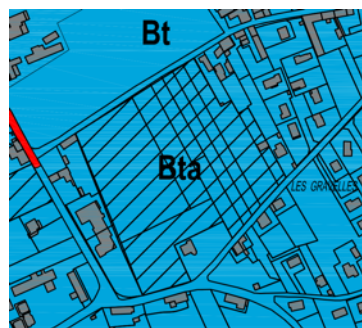
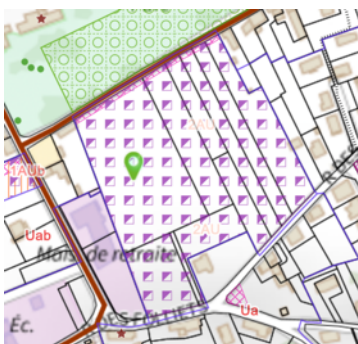
## 2. Sur le secteur du Pré André

Les parcelles concernées sont identifiées sur le plan cadastral ci-après :



Elles sont aujourd'hui classées en zone 2AU du PLU en vigueur, et sont supports de plusieurs servitudes :

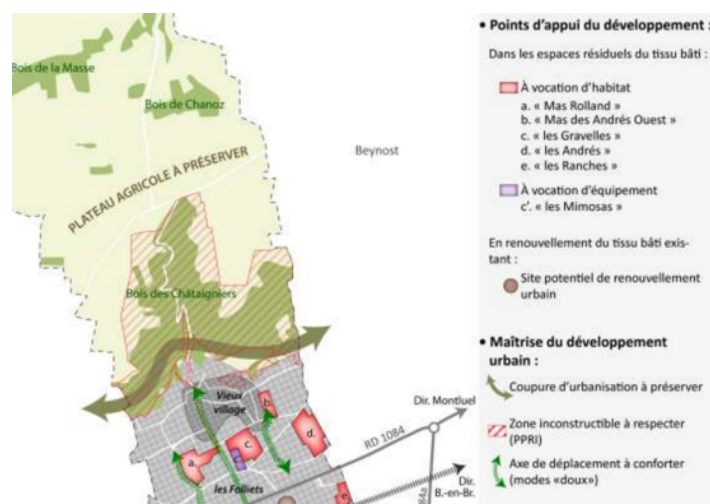
- Un emplacement réservé (ER8) destiné à l'élargissement des voies publiques
- Une servitude de mixité sociale
- Un classement zone Bleue Bta du Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)



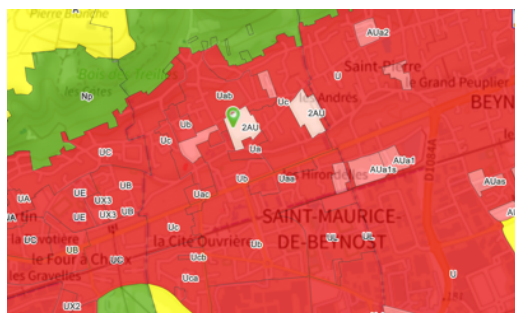
Très concrètement, cela signifie qu'à ce jour les parcelles en cause, certes non urbanisées mais situées au cœur d'un très vaste espace urbain, pouvaient être ouvertes à l'urbanisation.

Le règlement du PLU en vigueur prévoit en effet que ces zones sont « dédiées à une urbanisation future à vocation d'habitation » (p. 101), et le PADD identifie ce secteur comme

un « point d'appui au développement » en réponse à son orientation n°1 consistant à « assurer un développement durable et solidaire du territoire, en optimisant le foncier au sein des limites urbaines actuelles » :

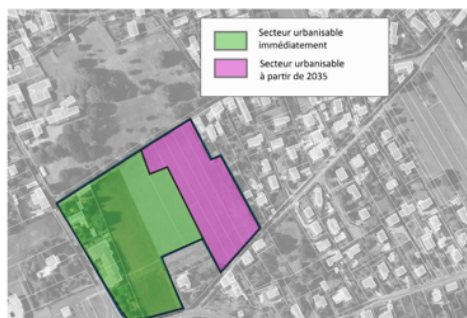


Une telle démarche est par ailleurs cohérente avec la localisation des parcelles en cause, entourées de constructions et de zones U (U, Uc, Ua, Ub, ...) :



**Or, le projet soumis à enquête publique fait volte-face et propose plusieurs nouveaux classements faisant fi, non seulement des orientations précédentes, mais également de la localisation des parcelles (en cœur d'urbanisation) et de leurs contraintes.**

**En premier lieu**, le nouveau PLU propose en effet de créer une OAP3 « Le Pré André » sur les parcelles en question, qui seraient destinées à « accueillir de nouveaux espaces de convivialité », dont l'urbanisation serait repoussée à 2035 et serait réalisée « autour d'un futur parc d'agrément » à destination de logements ainsi que de l'EHPAD des Mimosas :



Plan extrait de l'OAP n°3 soumise à enquête

Pourtant, les orientations générales du PADD n'ont pas évolué, bien au contraire. Le projet de PADD soumis à enquête publique fixe en effet comme objectifs de :

- « intensifier l'accueil de nouveaux habitants pour renforcer le poids démographique de la Commune » (p. 5)
- « traduire les objectifs de croissance démographique en besoins en logements » (p. 5)
- « offrir un parc de logements diversifié dans les types d'habitats et de logements » (p. 9)
- « permettre la réalisation d'opérations avec des logements de taille variée » (p. 9)
- « favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux » (p. 9).

**En ressort de manière claire un besoin de logements sur le territoire communale, besoin qui semble au surplus immédiat dès lors qu'il était déjà présent dans le PLU actuel.**

**La définition de l'OAP n°3 est pourtant en opposition complète à ces objectifs, dès lors qu'elle a pour effet de retarder dans le temps une urbanisation devenue nécessaire et répondant au besoin de logements locaux, dans un secteur s'inscrivant au sein de zones déjà urbanisées.**

**Dans cette optique, classer en zone 2AU les parcelles AD9 et AD10, avec un horizon d'urbanisation « à partir de 2035 » ne paraît pas cohérent.**

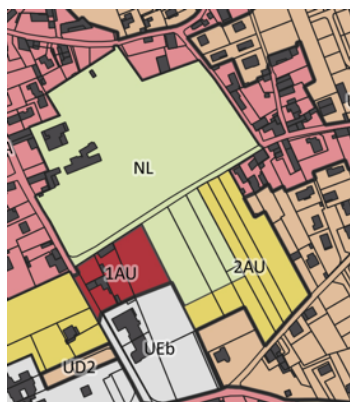
**En deuxième lieu**, s'agissant de la vocation de « *parc d'agrément* », la Commune semble oublier que la réalisation d'un tel « *espace de convivialité* » ne saurait être menée sur des terrains privés, dont elle ne dispose pas de la maîtrise foncière.

**En troisième lieu**, la plus grande ambiguïté entoure le projet de révision du PLU s'agissant du zonage du secteur du Pré-André, une incohérence manifeste devant être relevée entre le classement projeté des parcelles et leur destination au sein de l'OAP.

L'OAP reproduite ci-avant propose en effet deux zones distinctes, selon le calendrier d'urbanisation possible, le secteur situé à l'ouest étant destiné à une « *urbanisation immédiate* ».

Nous pourrions donc en toute logique penser que les parcelles concernées par cette première phase d'urbanisation seront situées en zone U, voire en zone 1AU du PLU.

**Pourtant, le règlement graphique du PLU propose pour partie le classement de ces parcelles en zone NL, qui autorise exclusivement les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :**



**Ce classement concerne une très grande partie des parcelles de Madame GRUMEL, et s'avère irrégulier : il ne correspond, ni à la réalité des lieux, ni aux objectifs résultants du PADD, ni même à ceux identifiés dans l'OAP n°3.**

**En quatrième lieu**, enfin, il est étonnant de constater qu'une partie de la zone 2AU actuelle serait désormais située en zone UEb du futur PLU (cela concerne pour Madame GRUMEL une partie de la parcelle 441), dont les possibilités d'urbanisation sont très strictement encadrées, puisque limitées à la réalisation de constructions de type « EHPAD ».

**Or, il a été rappelé ci-avant que les parcelles en question sont situées en zone bleue Bta du règlement du PPRNP (zone exposée aux inondations par les crues torrentielles), manifestement incompatible avec une activité de type ERP et l'accueil d'un public fragile.**

Le règlement du PPRNP, en son articles 2.2.3.1, n'identifie pas ailleurs pas les établissements de type « ERP » ou tout autre bâtiment public ou collectif, au titre des constructions et aménagement autorisés.

**Pour toutes ces raisons, Madame GRUMEL sollicite que les parcelles du Pré-André soient classées en zone 1AU du PLU, en concordance avec le secteur au sein duquel elles s'insèrent et avec les objectifs du projet de PADD.**

**Dans ces conditions, Madame GRUMEL vous demande de bien vouloir prendre en considération l'avis défavorable qu'elle entend émettre sur le projet de PLU soumis à révision, ainsi que les observations suivantes :**

- **Maintenir un classement en zone urbaine du PLU (UD) des parcelles cadastrées AC23, AC24, AC25, AC343 et AC 361, en cohérence avec leurs caractéristiques propres et avec les objectifs du PADD ;**
- **Classer en zone 1AU du PLU les parcelles cadastrées AD441, AD442, AD9 et AD10, en cohérence avec les objectifs du PADD et avec leur classement actuel.**

Je vous remercie de bien vouloir intégrer ces observations au registre de l'enquête publique, de les examiner, et d'émettre un avis favorable à leur prise en compte au sein du futur PLU de la Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST.

Restant à votre disposition pour toute question ou information complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

Bérangère MILLANVOIS

Avocate

T +33 (0)4 78 95 47 99

E [berangere.millanvois@lyon.cms-fl.com](mailto:berangere.millanvois@lyon.cms-fl.com)

### Mutation et diversification du parc de logement

Constructions nouvelles à prévoir

Hauteur maximale autorisée pour les nouvelles constructions

Constructions existantes

### Requalification de la façade urbaine

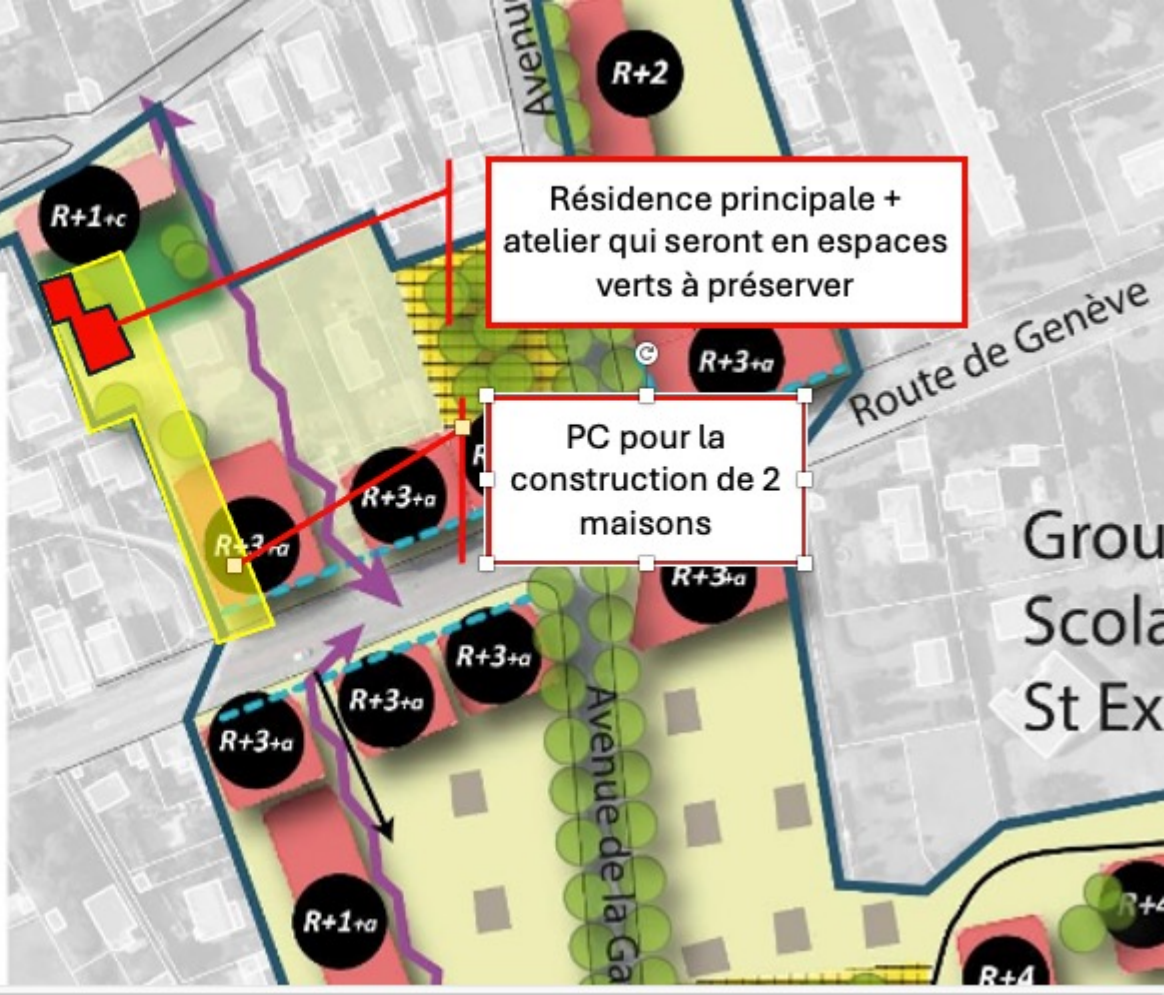
Alignements d'arbres à créer ou maintenir

Espace public à requalifier

Espaces verts et jardins de fonds de parcelle à préserver

Rez-de-chaussée commerciaux et de services à respecter

### Améliorer la multimodalité des modes de transports





1 place Firmin Gautier

38000 GRENOBLE

Tél. : 04.76.44.41.00 - Fax. : 04.76.51.62.46

[lsc@lscavocatsgrenoble.com](mailto:lsc@lscavocatsgrenoble.com)

2023285 – CL/MC

SCI DE LA PIERRE BLANCHE /COMMUNE DE SAINT MAURICE DE BEYNOST

## MEMOIRE EN REPLIQUE N°2

### **POUR :**

**S.C.I DE LA PIERRE BLANCHE** au capital de 1.524,49 euros immatriculée sous le numéro 398028480 auprès du registre du commerce et des sociétés de Thonon-les-Bains ayant son siège 6, rue du Parc 74100 ANNEMASSE agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège,

Ayant pour Avocat Maître Cédric LENUZZA, Avocat au Barreau de GRENOBLE, demeurant 1 Place Firmin Gautier - 38000 GRENOBLE, qui se constitue sur la présente et ses suites.

### **CONTRE :**

**La COMMUNE DE SAINT MAURICE DE BEYNOST**, Mairie de SAINT MAURICE DE BEYNOST, avenue du Mas Rolland 01 700, SAINT MAURICE DE BEYNOST.

**PLAISE À MESDAMES ET MESSIEURS LES JUGES DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF DE LYON**

**I. RAPPEL DES FAITS**

La SCI DE LA PIERRE BLANCHE est propriétaire de murs commerciaux à usage de supermarché à dominante alimentaire situé 42, route de Genève, 01700 ST MAURICE DE BEYNOST.

*Pièce n°1*

Depuis de très nombreuses années (1993/1994), l'exploitation de cette activité d'une surface utile d'environ 1 317 m<sup>2</sup> dont 878 m<sup>2</sup> à usage de surface de vente, s'est poursuivie très régulièrement et sans incident.

La création et le développement de cette exploitation commerciale sont intervenus en parfait accord avec la municipalité de ST MAURICE DE BEYNOST puisque lors de la création cette entité commerciale, ceux-ci se sont insérés dans un lotissement municipal réalisé à cet effet.

Quelques années plus tard, et sans que la SCI DE LA PIERRE BLANCHE ait été directement consultée, la commune de ST MAURICE DE BEYNOST a imaginé d'inscrire, dans ses documents d'urbanisme, une OAP, Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 4 : secteur Les Hirondelles, portant sur le même secteur.

*Pièce n°2*

Il y a lieu de souligner que cette OAP ne tient compte ni des bâtiments existants, ni des actuelles circulations et passe outre aux règles du lotissement municipal ainsi qu'à de nombreuses servitudes.

Il convient surtout de souligner que cette OAP s'avère, en outre, irrégulière et volontairement erronée puisque le document relatif à l'enquête publique fait état, de façon volontairement inexacte, du fait que cette opération n'induirait « AUCUNE RETENTION FONCIERE ».

*Pièce n°21 – page 5*

Alors même qu'il ressort de l'évidence que le schéma de la future OAP, secteur des Hirondelles, aurait pour conséquence la remise en cause de l'actuelle implantation commerciale.

Ce point est d'une particulière gravité puisque le commissaire-enquêteur a été, par cette affirmation, induit en erreur, et il appartiendra, le cas échéant, le moment venu, d'établir qui sont les responsables de l'élaboration de ce document **mensonger**, susceptible de recevoir une qualification de faux en écriture publique...

En effet, l'OAP telle qu'elle figure dans le document d'urbanisme de la commune de ST MAURICE DE BEYNOST serait de nature à remettre en cause l'exploitation développée dans les murs commerciaux dont est propriétaire la SCI DE LA PIERRE BLANCHE.

C'est dans ces conditions très singulières que le précédent exploitant, la société Super Azur exploitant sous l'enseigne CARREFOUR, a, par courriel du 14 février 2020, informé la SCI DE LA PIERRE BLANCHE de son projet, parfaitement conforme aux dispositions du code de commerce, de céder son droit au bail à la SAS IMMALDI devant exploiter sous l'enseigne ALDI.

*Pièce n°10*

Ce projet, parfaitement légitime, fut immédiatement contrecarré par la commune de ST MAURICE DE BEYNOST laissant entendre qu'elle s'y opposerait et que tout projet de ce genre encourrait la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique dissuasive.

*Pièce n°15, page 4*

Cette attitude d'intimidation devait porter ses fruits puisque la société Super Azur, tirant les conséquences du blocage de la commune, s'en trouvait alors réduite à délivrer à la SCI DE LA PIERRE BLANCHE un congé pur et simple pour la date du 31 mars 2021 à minuit, sans pouvoir céder son droit au bail.

*Pièce n°3*

La sortie des lieux intervint à la date convenue et la SAS IMMALDI, ayant marqué son intérêt, déposait une première déclaration préalable de travaux le 27 mai 2021 sans modifier ni la structure du bâtiment, ni l'assiette de l'exploitation, ni les modalités générales d'exploitation.

En effet, la SAS IMMALDI avait pour projet d'apposer son enseigne sur la façade des locaux commerciaux et d'ajuster les places de stationnement.

La commune de ST MAURICE DE BEYNOST, afin de prolonger l'instruction de ce dossier, faisait état d'un incomplet le 17 juin 2021 pour finalement **formuler une décision d'opposition à la déclaration préalable le 9 août 2021.**

*Pièce n°4 et 5*

Cette opposition était d'abord fondée sur la prétendue inexistence d'un local vélos alors que cette rubrique n'apparaît pas dans le formulaire de déclaration, que le local vélos subsistait à l'identique et qu'aucune demande de complément sur ce point n'avait été formulée par la commune le 17 juin 2021.

*Pièces n°16 et 17*

En second lieu, la commune prétendait que la déclaration préalable de travaux serait incompatible avec l'OAP n° 4 et qu'enfin la localisation du terrain, objet de la déclaration préalable, ne pouvait aboutir, ce terrain étant en zone Bta du PPRN, argument contesté d'autre part.

Bien que ces arguments aient été considérés comme non fondés et inopérants, la société IMMALDI, dans le but de rechercher une solution non contentieuse, décidait de déposer **une seconde déclaration préalable de travaux le 30 septembre 2021.**

Cette nouvelle demande faisait l'objet d'une nouvelle opposition à déclaration préalable de part de la commune de ST MAURICE DE BEYNOST le 22 octobre 2021.

*Pièce n°6*

Cette opposition était à nouveau motivée à l'identique par une prétendue incompatibilité des travaux avec l'OAP ainsi que par le zonage du PPRN.

Consciente du caractère abusif et injustifié de cette opposition, alors même que se trouvait en jeu l'existence même d'une exploitation commerciale utile à tous les riverains, la Préfecture de l'Ain formait contre la décision du 22 octobre 2021, un recours gracieux en date du 26 novembre 2021.

*Pièce n°7*

Pour sa part, la société IMMALDI, estimant avoir épuisé toutes les voies de la négociation, formait, à son tour, un recours gracieux contre la décision d'opposition à déclaration préalable le 14 décembre 2021.

*Pièce n°8*

Dans le cadre de ces recours, les différentes parties indiquaient qu'il n'y avait, bien évidemment, aucune incompatibilité entre des travaux d'aménagement d'aires de stationnement et un changement d'enseigne avec un hypothétique projet futur de restructuration du quartier.

De la même manière, les recours développent le fait qu'il est absurde d'indiquer que « la réouverture de commerces est incompatible avec l'OAP n° 4 », alors même que la même OAP n° 4 prévoit que « le rez-de-chaussée des bâtiments futurs seront occupés par les commerces »!

Il en va encore de même du nouveau dimensionnement des places de parkings pour des raisons de confort et de fluidité qui ne compromet, bien évidemment, pas les projets d'aménagement d'une future opération.

Enfin, le visa du zonage du PPRN est hautement fantaisiste puisque dans les projets futurs annoncés dans le cadre de l'OAP n° 4, il est prévu la possibilité de réaliser des STATIONNEMENTS SOUTERRAINS :

Les stationnements nécessaires aux logements créés seront organisés principalement en souterrain.

*Pièce n°2 – page 3*

Pour tous ces motifs incontestables, la commune de ST MAURICE DE BEYNOST devait se rendre à l'évidence de l'incohérence de sa position et prendre, <b>le 16 février 2022, un arrêté de retrait de la décision du 22 octobre 2021.</b>
---

*Pièce n°9*

En conséquence, il n'était plus fait opposition aux travaux, objet de la déclaration préalable.

## **II. RAPPEL DE LA PROCEDURE PREALABLE A LA PRESENTE DEMANDE**

Par courrier recommandée en date du 6 juillet 2023 la SCI DE LA PIERRE BLANCHE formait un recours indemnitaire préalable auprès de la commune de ST MAURICE DE BEYNOST en exposant que le comportement de la commune lui avait causé des préjudices :

- Non-encaissement des loyers
- Paiement des charges
- Paiement des assurances
- Paiement de taxes foncières

*Pièce n°11*

Toutes sommes qui n'auraient pas dû être à la charge de la SCI DE LA PIERRE BLANCHE si la commune de ST MAURICE DE BEYNOST n'avait pas multiplié les manœuvres d'obstruction, pour entraver l'opération de cession de droit au bail annoncée par le courriel du 14 février 2020.

La commune de ST MAURICE DE BEYNOST a rejeté la demande indemnitaire formulée par la SCI DE LA PIERRE BLANCHE au motif qu'elle n'aurait pas commis de faute et que les préjudices dont l'indemnisation est sollicitée ne seraient pas en lien avec les faits reprochés.

*Pièce n°12*

La conclusion du nouveau bail avec la SAS IMMALDI est intervenue avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2022.

L'action de la SCI DE LA PIERRE BLANCHE étant soumise au principe d'une demande indemnitaire préalable, la commune de ST MAURICE DE BEYNOST a répondu négativement à ce recours par courrier reçu le 11 septembre 2023.

La SCI DE LA PIERRE BLANCHE est donc recevable dans ses demandes indemnitaires conformément à l'arrêt du Conseil d'Etat du 21 mars 1947 n° 77529.

Par mémoire en réponse, la commune de Saint Maurice de Beynost prétend répondre aux demandes formulées par la SCI DE LA PIERRE BLANCHE dans sa requête introductive d'instance.

En premier lieu, la SCI DE LA PIERRE BLANCHE ne peut laisser passer les allégations de la commune : « *La SCI DE LA PIERRE BLANCHE prétend qu'elle aurait subi des préjudices en raison de l'inscription au PLU de l'OAP n°4 « Les Hirondelles » et que la COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST aurait commis des agissements qui auraient perturbé l'exploitation de ce local commercial...* ».

En effet, ce n'est pas le principe même de l'OAP sous réserve de son irrégularité qui est contestée mais bien l'utilisation détournée de cette procédure afin d'empêcher le fonctionnement normal de l'exploitation commerciale.

### III. DISCUSSION

#### **A. SUR LA RESPONSABILITE POUR FAUTE DE LA COMMUNE ST MAURICE DE BEYNOST**

##### **1.SUR LA FAUTE DE LA COMMUNE DE ST MAURICE DE BEYNOST**

###### **En droit :**

Il est de jurisprudence constante que toute illégalité est constitutive de faute et la preuve de l'illégalité de l'acte emporte automatiquement celle de l'existence de la faute de nature à engager la responsabilité de l'Administration.

*Conseil d'État, Section du contentieux, Décision n° 84768 du 26 janvier 1973*

###### **En fait :**

L'attitude de la commune de ST MAURICE DE BEYNOST a causé à la SCI DE LA PIERRE BLANCHE un préjudice réel, direct et évident dans la mesure où son obstruction systématique a différé l'installation commerciale qui aurait dû prendre immédiatement la suite de la société Super Azur après le 31 mars 2021.

La commune de ST MAURICE DE BEYNOST a été contrainte de reconnaître le caractère illégal et totalement injustifié de ses oppositions successives puisqu'elle énonce, dans le dernier considérant de son arrêté de retrait du 16 février 2022 « **LA DECISION FORMULEE DANS L'ARRETE DU 22 OCTOBRE 2021 EST ENTACHEE D'IRREGULARITE** ».

*Pièce n°9*

Il y aura donc lieu de tirer toutes les conséquences de Droit de ce véritable aveu judiciaire et d'indemniser la SCI DE LA PIERRE BLANCHE de tous les préjudices subis du fait des manœuvres et l'acharnement de la commune de ST MAURICE DE BEYNOST.

**En s'opposant illégalement à la déclaration préalable de travaux déposée par la société IMMALDI, le maire de la commune de ST MAURICE DE BEYNOST a commis une faute de nature à engager la responsabilité de la commune.**

La commune de ST MAURICE DE BEYNOST pour sa part tente d'opposer à la demande de la SCI DE LA PIERRE BLANCHE le fait qu'elle n'aurait pas commis de faute en se prévalant de l'OAP et le fait qu'elle aurait pu tenter de mettre en œuvre une procédure de déclaration d'utilité publique.

L'argument avancé par la commune tiré du principe de non-indemnisation des servitudes d'urbanisme est inopérant, puisque le projet d'une OAP sur la zone concernée n'interdisait pas la poursuite d'activité de commerce préexistant dans l'attente d'une opération d'urbanisme à venir.

Quant à l'argumentation développée sur une éventuelle déclaration d'utilité publique, celle-ci s'avère totalement inefficace puisque si la commune avait développé à l'égard de tiers candidats cette argumentation celle-ci n'a jamais été mise en place même de façon préparatoire.

Il résulte en effet de la consultation des procès-verbaux des conseils municipaux de la commune de ST MAURICE DE BEYNOST qu'aucune délibération n'a été proposée en ce sens.

Il est en outre évident que si une telle éventualité avait été mise en œuvre la SCI DE LA PIERRE BLANCHE n'aurait pas manqué de combattre une telle procédure.

Enfin, la commune de ST MAURICE DE BEYNOST dans sa réponse à la demande indemnitaire préalable ose soutenir que les décisions d'opposition à déclaration préalable de travaux seraient parfaitement légales et régulières.

Ces oppositions à déclarations préalable de travaux sont manifestement illégales et irrégulières puisque la commune de ST MAURICE DE BEYNOST dans le dernier considérant de son arrêté du 16 février 2022 : « ***LA DECISION FORMULEE DANS L'ARRETE DU 22 OCTOBRE 2021 EST ENTACHEE D'IRREGULARITE*** ».

Pièce n°9

- **SUR LA PRETENDUE ABSENCE DE FAUTE EN CE QUI CONCERNE L'OAP**

Les développements de la commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST sont sur ce point inopérant puisque la SCI DE LA PIERRE BLANCHE ne conteste pas le principe même de la possibilité d'utiliser le mécanisme de l'OAP dans le cadre de cette OAP n°4 les « *Hirondelles* ».

Il est encore parfaitement hors sujet de prétendre que la SCI DE LA PIERRE BLANCHE demanderait une indemnisation du chef de la création de cette OAP.

Il ne figure dans les écritures de la SCI DE LA PIERRE BLANCHE aucune demande fondée sur un tel motif.

En revanche, il est parfaitement inexact et volontairement mensonger de la part de la Commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST de prétendre que cette OAP est parfaitement régulière, et qu'aucune irrégularité ne serait commise par ladite collectivité.

En effet, il résulte de la simple consultation de l'enquête publique « AUCUNE RETENTION FONCIERE ».

Cette affirmation est évidemment mensongère puisque les locaux, propriété de la SCI LA PIERRE BLANCHE, figurent dans l'assiette de ladite OAP.

Le but de cette affirmation trompeuse est évidemment de faire croire au fait que l'ensemble des terrains compris dans l'OAP sont libres de toute occupation...

La commune de SAINT MAURICE DE BEYSNOT feint de découvrir ce vice alors même que cette pièce a été déjà régulièrement communiquée (pièce n° 21) et qu'il s'agit d'un extrait page

5/11 du document intitulé « formulaire : document d'urbanisme, élaboration et procédures d'évolutions ». (Pièce complète n° 42)

Ce document a été signé par Monsieur GOUBET, Maire en exercice, le 6 juillet 2018 et figure expressément à la procédure de création de l'OAP.

Contrairement aux affirmations de la commune, cette constatation est d'une particulière gravité comme constitutive d'un faux en écriture publique commis par un dépositaire de l'autorité, infraction d'une exceptionnelle gravité non prescrite à ce jour...

*Pièce n°21 – page 5*

- **SUR LA PRETENDUE ABSENCE DE FAUTE LIEE A UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Il n'a jamais été soutenu que la commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST aurait effectivement mis en œuvre une procédure d'expropriation d'utilité publique, et l'éventualité d'une telle déclaration aurait pu conduire à un débat judiciaire.

En revanche, et contrairement aux prétentions de la Commune, la menace d'une déclaration d'utilité publique a été systématiquement utilisée par la Commune afin de dissuader les acquéreurs potentiels.

En effet, la position de la COMMUNE DE SAINT MAURICE DE BEYNOST consistait à s'opposer à toute demande légitime de changement d'enseigne et de réaménagement des parkings, au prétexte qu'un tel changement compromettrait la future opération d'urbanisme

En premier lieu, la commune qui a tout fait pour mettre en échec et retarder un simple changement d'enseigne commerciale sollicité dès le départ par Carrefour, ose affirmer : « En tout état de cause, cette OAP n'a jamais empêché la requérante d'exploiter son local commercial » !

(Conclusions averses n° 3, page 6, ligne 7)

En s'opposant aux déclarations préalables des travaux, dont le seul but était de permettre le changement d'enseigne et de réaménagement des parkings, la commune a évidemment délibérément entravé l'exploitation du local commercial.

Puis dans son mémoire en réplique, la commune de SAINT MAURICE DE BEYSNOT prétend ne s'être jamais prévalu d'une éventuelle possibilité de DUP et soutient que toutes références à une telle procédure serait fantaisiste.

Force est cependant de constater, que la menace d'une potentielle mise en œuvre de DUP a été en permanence articulée par la commune.

Il suffit de se reporter à l'attestation de Monsieur KALFA (pièce n°34), accompagné de sa pièce d'identité (pièce n°40) pour comprendre la stratégie développée par la commune.

Ce professionnel, en parfaite connaissance du contexte et des lieux atteste qu'en sa qualité de responsable de l'implantation des magasins ALDI, sur toute la France, il a eu à traiter le dossier de SAINT MAURICE DE BEYSNOT.

Selon ses déclarations, le projet n'a pu se régulariser compte tenu de l'attitude de la commune, prétendant mettre en œuvre une déclaration d'utilité publique.

Le dossier ayant été transmis au niveau supérieur, Madame Elisabeth THERY a été déléguée auprès de la commune pour obtenir des explications (pièce n°34)

Madame THERY, collaboratrice du groupe ALDI à l'époque et en outre habitante de la commune, a été éconduit par le Maire : « Ce dernier, (le Maire), lui a vertement répondu qu'il s'opposerait à cette installation **et qu'il refuserait toute demande d'urbanisme** et qu'il allait procéder à une **expropriation du site commercial** » (notre pièce n°34, page 3)

En effet, déjà, dès le mois de mai 2018, le précédent Conseil de la SCI DE LA PIERRE BLANCHE, Maître Sandrine FIAT, par un courrier recommandé avec accusé réception du 28 mai 2018 mettait en garde la Commune de ST MAURICE DE BEYNOST lui demandant de cesser ces manœuvres de déstabilisation.

Elle écrit ainsi page 2 de son courrier, « *je vous mets en demeure de cesser sans délai la communication trompeuse que vous avez entreprise autour du projet de restructuration urbaine et en particulier de cesser de divulguer des informations trompeuses auprès de l'actuel locataire de la SCI PIERRE BLANCHE et de tout preneur à bail potentiel* ».

#### ***Pièce n°18***

Par ailleurs, au cours de l'année 2020, la société SAS IMMALDI inquiétée par l'attitude de la Commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST interrogeait son Conseil parisien la société BMH AVOCATS sur les perspectives d'acquisitions du fond de commerce exploitée dans les locaux de la société SCI DE LA PIERRE BLANCHE.

Il résulte de cette longue correspondance du 10 mars 2020, « *dans le cadre du projet de rachat du fonds de SAINT MAURICE, le maire de SAINT MAURICE vous a informée d'un projet d'expropriation portant sur les parcelles où le fonds est situé* ».

Le même Conseil conclue son courrier du 10 mars 2020 de la manière suivante « *un rendez-vous avec le bailleur pourrait être pris pour étudier dans le détail les arguments dont il disposerait pour s'opposer à l'expropriation.*

*Toutefois, l'opportunité d'un tel rendez-vous peut être discutée. En effet, le maire vous a clairement indiqué lors de votre entretien qu'il s'opposerait à vos demandes d'autorisation de travaux et de pose d'enseignes.*

*Dans l'Hypothèse où Aldi ferait le choix d'acquérir le fond dans la situation actuelle, « un bras de « fer » s'installerait nécessairement avec la mairie. »*

Il résulte de ce courrier en date du 10 mars 2020, que les pressions et manœuvre de la Commune sont parfaitement établies et démontrées.

En outre, et contrairement aux affirmations de la commune, c'est bien Madame THERY qui en a été destinataire le 10 mars 2020

***Pièce n°19***

Enfin, l'actuel Conseil de la SCI LA PIERRE BLANCHE mettait à nouveau en garde la Commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST par un courrier recommandé du 30 novembre 2020 indiquant notamment en page 5 « *il résulte de l'ensemble de ces éléments que le bon sens et l'intérêt général commanderait en l'état actuel de la situation, et vu l'urgence, de ne pas s'opposer à la mise en place d'une exploitation commerciale succédant à l'enseigne CARREFOUR.* »

Le même courrier rappelait la déclaration de Monsieur le Maire de SAINT MAURICE DE BEYNOST, déclaration faite lors du conseil municipal du 15 novembre 2018 : « Monsieur le Maire informe le conseil municipal que l'ancien supermarché DIA devenu Carrefour contact a réalisé les travaux nécessaires et a réouvert ses portes le 14 novembre 2018.

Monsieur le Maire réaffirme le souhait de la municipalité **de voir maintenu ce magasin qui apporte un service important à la population » !**

***Pièce n°20***

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la preuve est rapportée que la Commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST a systématiquement utilisé en interne et vis-à-vis des tiers candidats à la reprise de l'exploitation la menace de la déclaration d'utilité publique.

Ceci à des fins dissuasives dans le but de perturber puis de tenter de rendre impossible l'exploitation commerciale.

#### **• SUR L'IRREGULARITE DES OPPOSITIONS A DECLARATION PREALABLE**

La déclaration sans ambiguïté de Monsieur GOUBET, Maire en exercice de la commune de SAINT MAURICE DE BEYSNOT, éclaire d'un jour particulier les oppositions à déclarations préalables de travaux, formulées ultérieurement (pièce 34).

Les prétextes avancés par la commune, fondés sur des problèmes de stationnement ou de circulation, qui ne seraient pas compatibles avec l'OAP n°4 ne justifient pas le fait de paralyser le simple changement d'enseigne d'une exploitation commerciale existant depuis 1993.

La formulation des deux oppositions du 9 août 2021 et du 22 octobre 2021, pratiquement identiques, n'expliquent pas en quoi l'opération générale envisagée serait compromise.

- **SUR L'OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE EN DATE DU 9 AOÛT 2021**

S'agissant de l'opposition à la déclaration préalable du 9 août 2021, il est curieux de venir chercher querelle à la SCI DE LA PIERRE BLANCHE au motif qu'elle « *n'a initié aucun recours à l'encontre de cette décision et elle a redéposé un nouveau dossier* ».

Manifestement, la Commune défenderesse confond la qualité de pétitionnaire de la déclaration préalable du 9 août 2021 et celle de propriétaire, bailleur du local.

En effet, la société SAS IMMALDI est seule pétitionnaire de la déclaration préalable tandis que la société SCI DE LA PIERRE DE BLANCHE n'a que la qualité de propriétaire, bailleuse du local.

- **SUR L'OPPOSITION A LA DECLARATION PREALABLE DU 22 OCTOBRE 2021**

L'opposition à la déclaration préalable du 22 octobre 2021 était fondée sur des motifs suivants :

- 1. Existence de l'OAP n°4 ;
- 2. Modification des emplacements de stationnement ;
- 3. Incompatibilité de la « *réouverture* » d'un commerce à cet emplacement ;
- 4. Le terrain est situé en zone Bta au PPRN.

Contrairement aux allégations de la Commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST, tous ces motifs avancés sont parfaitement contestables.

1. En effet, l'existence d'une OAP à elle seule n'est pas suffisante pour justifier juridiquement une opposition à déclaration préalable de travaux portant sur des bâtiments existants et en parfait état de fonctionnement.
2. La prétendue modification des places de stationnement dans l'assiette préexistante ne consistait qu'en l'élargissement de places existantes ainsi qu'à leur redistribution sur le terrain : ces modifications ne sont nullement contraires au projet futur de place publique, de la valorisation de la végétation, et autres développements de « *mode doux* » ...
3. Il est totalement abusif de prétendre que la « *réouverture* » d'un commerce à cet emplacement serait incompatible avec l'OAP puisque le commerce est préexistant depuis 1993 et qu'il ne s'agit nullement d'une réouverture d'un commerce, mais de la poursuite d'une exploitation commerciale mise en œuvre depuis l'origine avec l'accord expresse de la Commune (lotissement communal) !

En outre, la Commune dans ses propres écritures en réplique page 3 affirme que :

L'OAP en cause n'interdit aucunement une exploitation commerciale dans la zone **et prévoit même l'implantation de ce type d'activité** :<sup>3</sup>

4. Enfin, la Commune prétend tirer argument du classement de cet espace en zone Bta au PPRN ; cela illustre particulièrement la duplicité et le double langage de la Commune puisque dans le même projet d'OAP n°4 il est prévu sous les bâtiments la possibilité de réaliser des parkings souterrains.

Mieux encore, le visa du PPRN, pour tenter d'impressionner, s'avère de la plus haute fantaisie puisque le projet d'OAP n°4 pour sa part, prévoit expressément la réalisation de parkings souterrains !

Il y a donc pour formuler l'opposition, un danger important à maintenir l'exploitation commerciale, danger d'inondations qui disparaîtrait totalement lorsque la Commune mettrait en œuvre l'OAP n°4.

En conséquence, les motifs avancés par la Commune dans l'opposition du 22 octobre 2021 sont parfaitement fantaisistes, ce qui la va conduire naturellement au retrait de cette opposition grossièrement illégale.

La décision de retrait du 16 février 2022 consécutive au recours gracieux de Madame La Préfète de la Préfecture de l'Ain et au recours gracieux de la SAS IMMALDI reconnaît expressément le bien-fondé des critiques visées ci-dessus et constitue une reconnaissance indiscutable de l'illégalité de la décision contestée :

**CONSIDÉRANT** que la décision formulée dans l'arrêté du 22/10/2022 est entachée d'irrégularité,

#### ***Pièce n°9***

La Collectivité défenderesse qui ne manque pas d'une incroyable audace ose conclure que « *la requérante ne démontre pas que cette opposition à DP du 22 octobre 2021 et son retrait auraient entraîné une quelconque difficulté d'exploitation du local commercial* ».

Toutefois, il est démontré par l'ensemble des pièces du dossier que la société SCI DE LA PIERRE BLANCHE depuis l'annonce du départ de la société SUPER AZUR n'a eu de cesse de tenter de mettre en place un nouveau locataire et s'est heurté aux manœuvres d'intimidations et aux menaces dissuasives de la commune.

Il s'agit bien là des fautes caractérisées reprochées à la Commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST.

## 2. SUR LES PREJUDICES SUBIS PAR LA SCI DE LA PIERRE BLANCHE

### En droit :

Un fait n'ouvre droit à réparation devant le juge administratif qu'à condition d'être **la cause directe d'un préjudice certain et réparable**.

D'une part, le préjudice subi doit être certain et non éventuel (*CE, 2000, Vogel*), ainsi qu'il doit être un préjudice évaluable pécuniairement.

### En fait :

La SCI LA PIERRE BLANCHE persiste au plus fort sur les demandes d'indemnisations déjà formulées.

- La perte de loyer est indiscutable et résulte déjà des pièces précédemment versées au débat (pièces n° 22 à 32)
- La continuité des facturations de loyer permet d'estimer très précisément les manques à gagner subis par la SCI LA PIERRE BLANCHE et dont la perte de loyer pendant les 11 mois de vacances forcées des locaux
- Ces documents se trouvent complétés par une attestation notariée du 20 juin 2024, relatant l'économie du bail nouveau intervenu (pièce n° 41)
- Tous ces éléments s'avèrent incontestables et témoignent des préjudices directement subis par la société LA PIERRE BLANCHE du fait du blocage arbitraire des déclarations de travaux devant permettre la réalisation du changement d'enseigne

En premier lieu, entre le congé intervenu pour la date du 31 mars 2021 et l'entrée dans les lieux du nouveau preneur (mai 2022), la SCI DE LA PIERRE BLANCHE n'a pas perçu les loyers qu'elle aurait encaissés nécessairement sans les manœuvres de la commune.

En second lieu, elle a, d'autre part, dû faire face aux charges incompressibles (charges locatives, assurances, taxes foncières) incombant au locataire tant dans le cadre du bail antérieur que dans le cadre du nouveau bail souscrit.

Compte-tenu de l'accord intervenu entre la SCI de la PIERRE BLANCHE et le nouveau preneur en mai 2022 et compte-tenu du bail notarié en date du 20 mai 2022 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> mai 2022 les sommes dont se trouve débitrice la commune de SAINT MAURICE de BEYNOST au titre des préjudices subis par la SCI la PIERRE BLANCHE s'établissent selon le décompte suivant :

### 1/ Vacance locative qui doit être rectifié de la manière suivante :

Du 1er avril 2021 au 1er mai 2021 (au lieu de 2022), savoir

Loyer avril à juin 2021 :

190 818,00 € HT/AN, sur 3 mois: 47 704,50 € HT

Loyer juillet 2021 à avril 2022 :

193 622,56 HT/AN

(révision 4T 2020: 1795/1769)/ 10/12

161 352,13 € HT

### 2/ Assurance du bâtiment

avril à décembre 2021 :  
3 100,97 € / 9/12 2 325,73 € HT

janvier à avril 2022 :  
3 198,51 € / 4/12 1 066,17 € HT

**3/ Taxe foncière contractuellement à la charge du locataire au titre du bail précédent et du bail en cours.**

avril à décembre 2021 : 9 576,00 € / 9/12 7 182,00 € HT

janvier à avril 2022 : 9 688,00 € 4/12 3 229,33 € HT

**TOTAL PREJUDICE DIRECT 222 859,86 € HT**  
TVA à 20% 44 571,97 €

**TOTAL PREJUDICE TTC 267 431,83 € TTC**

*Pièces 13 et 14*

C'est donc le paiement, par la commune de ST MAURICE DE BEYNOST, de la somme de deux cent soixante-sept mille quatre cent trente et un euro et quatre-vingt-trois centimes, outre intérêts de droit à compter de la présente, qui est sollicité en réparation des préjudices subis par la SCI de la Pierre Blanche.

*Pièces n°22 à 32*

**3. SUR LE LIEN DE CAUSALITE ENTRE LA FAUTE DE LA COMMUNE DE ST MAURICE DE BEYNOST ET LES PREJUDICES DE LA SCI DE LA PIERRE BLANCHE**

**En droit :**

Concernant le lien de causalité entre la faute de la personne publique et le préjudice, le Conseil d'Etat rappelle que :

*« Considérant que la responsabilité d'une personne publique n'est susceptible d'être engagée que s'il existe un lien de causalité suffisamment direct entre les fautes commises par cette personne et le préjudice subi par la victime »*

**Conseil d'État, 2ème et 7ème sous-sections réunies, 28/10/2009, 299753**

**En fait :**

Par courriel du 14 février 2020 la société Super Azur exploitant sous l'enseigne CARREFOUR avait d'ores et déjà annoncé que la SAS IMMALDI souhaitait reprendre le bail du local commercial, ce qui aurait garanti la parfaite continuité de l'exploitation et le paiement constant des loyers et des charges incombant au locataire.

C'est en raison de cette tentative systématique d'obstruction à la poursuite de l'activité commerciale par la commune de ST MAURICE DE BEYNOST que la SAS IMMALDI s'est trouvée contrainte à effectuer deux déclarations préalables de travaux auprès de la mairie.

En effet, postérieurement à la sortie des lieux de la société Super Azur exploitant sous l'enseigne CARREFOUR, soit le 27 mai 2021 et le 30 septembre 2021 la société IMMALDI a soumis de déclaration préalable de travaux à la commune de ST MAURICE DE BEYNOST.

La décision formulée dans l'arrêté du 22 octobre 2021 entaché d'irrégularité, a fait obstacle à la relocation dans les meilleurs délais des locaux commerciaux dont est propriétaire la SCI DE LA PIERRE BLANCHE.

Dès lors, dans cette attente la SCI DE LA PIERRE BLANCHE n'a pu encaisser les loyers et s'est acquittée des charges incombant précédemment et jusqu'alors au locataire.

L'attitude de la commune de ST MAURICE DE BEYNOST a causé à la SCI DE LA PIERRE BLANCHE un préjudice réel, direct et évident dans la mesure où son obstruction systématique a différé l'installation commerciale qui aurait dû prendre immédiatement la suite de la société Super Azur après le 31 mars 2021.

En conséquence, le lien de causalité entre la faute de la commune de ST MAURICE DE BEYNOST et les préjudices de la SCI DE LA PIERRE BLANCHE est suffisamment certain.

L'attitude inadmissible de la commune de SAINT MAURICE DE BEYSNOT devait logiquement céder devant les recours formés successivement par Madame le Préfet de l'Ain, ainsi que par le candidat locataire.

La décision de retrait prise in extrémis, témoigne de l'acharnement de la collectivité locale à l'égard de la SCI LA PIERRE BLANCHE et constitue un véritable aveu de l'illégalité de ses décisions précédentes.

La commune de SAINT MAURICE DE BEYSNOT ose encore dans ses dernières écritures (mémoire récapitulatif n°3, page 12), énoncer : « En tout état de cause, la requérante ne démontre pas que cette opposition ADP du 22 octobre 2021 et son retrait auraient entraîné une quelconque difficulté d'exploitation du local commercial ou un préjudice pour la requérante. »

Il suffit, de répondre en bon sens élémentaire que pendant toute la période de ces oppositions non fondées, la SCI LA PIERRE BLANCHE a subi les manques à gagner des loyers qu'elle aurait dû normalement percevoir et dû faire face aux charges normalement transférées sur son preneur en cours de bail (taxes foncières, assurances et charges diverses...)

En effet, il ne peut être arguer par la Commune que le local commercial pouvait être exploité alors qu'aucune autorisation d'urbanisme n'était accordée.

Or, le bailleur qui est tenu au titre de son obligation de délivrance de s'assurer de la conformité des lieux loués avec les règles d'urbanisme, ne pouvait le faire compte tenu du refus des déclarations préalables de travaux de la part de la Commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST.

(jurisprudence constante et notamment Cass. civ. 3, 1er juin 2022, n° 21-11.602; Cass. civ. 3, 9 juillet 2008, n° 07-14.631, FS-P+B+R+I N° Lexbase : A5449D9P, JCP E, septembre 2008, n° 38, pan. 2131, p. 25 ; JCP N, juillet 2009, n° 29, chron. 1241, p. 24, obs. H. Kenfack ; AJDI, novembre 2008, n° 11, p. 841, obs. V. Zalewski ; Dalloz Actualité, 15 juillet 2008, obs. Y. Rouquet ; D., septembre 2008, n° 29, p. 1999, obs. Y. Rouquet ; RLDA, novembre 2008, n° 32, act. 1922, p. 19, note H. Kenfack ; RLDA, octobre 2008, n° 31, act. 1870, p. 43, obs. M. Filiol de Raimond ; Rev. loyers, octobre 2008, n° 890, jur. 821, p. 432, note B. Humblot-Gignoux ; RLDC, octobre 2008, n° 53, act. 3140, p. 16, obs. V. Maugeri – Cass. civ. 3, 2 juillet 2013, n° 11-28.496, F-D N° Lexbase : A5551KIG, Loyers et copr., octobre 2013, n° 10, comm. 280, p. 27, obs. E. Chavance ; AJDI, mai 2014, n° 5, p. 376, obs. C. Dreveau – Cass. civ. 3, 6 mars 2012, n° 11-14.156, F-D N° Lexbase : A3889IER, AJDI, mai 2012, n° 5, p. 348 – Cass. civ. 1, 11 octobre 1989, n° 88-14.439 N° Lexbase : A8594AHR – CA Paris, 5-3, 1er juin 2011, n° 10/03286 N° Lexbase : A1727HT7, AJDI, juin 2012, n° 6, p. 427 – CA Paris, 5-3, 16 janvier 2013, n° 10/23656 N° Lexbase : A3787I3N, AJDI, septembre 2013, n° 9, p. 612 ; AJDI, décembre 2014, n° 12, p. 898, chron. J.-P. Blatter)

En conclusion, il est demandé au Tribunal administratif de Lyon de juger que la commune de ST MAURICE DE BEYNOST engage sa responsabilité pour faute et de condamner cette dernière à indemniser la SCI DE LA PIERRE BLANCHE des préjudices subis

#### **IV SUR LES FRAIS IRREPETIBLES**

Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

*« Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent et le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ».*

Il serait manifestement inéquitable de laisser à la charge de la SCI DE LA PIERRE BLANCHE les frais qu'elle a dû exposer dans le cadre de la présente procédure pour engager la responsabilité pour faute de la commune de ST MAURICE DE BEYNOST.

En effet, dans son arrêté du 16 février 2022 la Commune de ST MAURICE DE BEYNOST a elle-même reconnu que sa décision formulée dans l'arrêté du 22 octobre 2021 est irrégulière.

Il conviendra donc de condamner la commune de ST MAURICE DE BEYNOST à verser à la SCI DE LA PIERRE BLANCHE :

- Une somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative pour la procédure de première instance.

## PAR CES MOTIFS

*Et tous autres à produire, déduire ou suppléer,  
Vu les arrêts,  
Vu la jurisprudence,*

**La SCI DE LA PIERRE BLANCHE requière au Tribunal Administratif de LYON de :**

**JUGER** que la commune de ST MAURICE DE BEYNOST engage sa responsabilité pour faute en raison de la faute commise à l'égard de la SCI DE LA PIERRE BLANCHE compte tenu des oppositions irrégulières de la commune aux autorisations de travaux sollicitées.

**JUGER** l'existence d'un lien de causalité entre la faute de la commune de ST MAURICE DE BEYNOST et les différents préjudices subis par la SCI DE LA PIERRE BLANCHE.

**JUGER** que la commune de ST MAURICE DE BEYNOST a subi les préjudices suivants :

**1/ Vacance locative**

Du 1er avril 2021 au 1er mai 2021, savoir

Loyer avril à juin 2021 :

190 818,00 € HT/AN, sur 3 mois: 47 704,50 € HT

Loyer juillet 2021 à avril 2022 :

193 622,56 HT/AN

(révision 4T 2020: 1795/1769)/ 10/12 161 352,13 € HT

**2/ Assurance du bâtiment**

avril à décembre 2021 :

3 100,97 €/ 9/12 2 325,73 €  
HT

janvier à avril 2022 :

3 198,51 € / 4/12 1 066,17 €  
HT

**3/ Taxe foncière contractuellement à la charge du locataire au titre du bail précédent et du bail en cours.**

avril à décembre 2021 :

9 576,00 € / 9/12 7 182,00  
€ HT

janvier à avril 2022 :

9 688,00 € 4/12 3 229,33  
€ HT

TOTAL PREJUDICE DIRECT :

222 859,86 € HT

TVA à 20%

44 571,97 €

TOTAL PREJUDICE TTC

**267 431,83 € TTC**

**CONDAMNER** la commune de ST MAURICE DE BEYNOST à payer à la SCI DE LA PIERRE BLANCHE la somme de **267 431,83 € TTC** en réparation des préjudices subis (manque à gagner et charges indument supportées du fait des agissements de la commune).

**CONDAMNER** la commune de ST MAURICE DE BEYNOST à régler à la SCI DE LA PIERRE BLANCHE la somme de 5.000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

**SOUS TOUTES RESERVES**

*Fait à Grenoble le 23 juillet 2024*

*Cédric LENUZZA*



1 place Firmin Gautier 38000 GRENOBLE  
Tél. : 04.76.44.41.00 - Fax. : 04.76.51.62.46  
lsc@lscavocatsgrenoble.com

**Bordereau de communication de pièces**

- 1 Extrait K bis de la SCI LA PIERRE BLANCHE,
- 2 OAP n° 4 secteur Les Hirondelles 7 février 2019
- 3 Congé du 29 septembre 2020 délivré par la SAS SUPER AZUR
- 4 Incomplet du 17 juin 2021
- 5 Arrêté d'opposition à déclaration préalable d'IMMALDI en date du 9 août 2021
- 6 Arrêté d'opposition à déclaration préalable d'IMMALDI en date du 21 octobre 2021
- 7 Recours gracieux – contrôle de légalité de Madame la Préfète du département de l'Ain du 26 novembre 2021
- 8 Recours gracieux d'IMMALDI en date du 14 décembre 2021
- 9 Arrêté de retrait d'une opposition à déclaration préalable en date du 16 février 2022
- 10 Courriel du 14 février 2020
- 11 Demande préalable indemnitaire du 6 juillet 2023
- 12 Réponse de la commune reçue le 11 septembre 2023
- 13 Extrait du bail intervenu avec le nouveau locataire + facture
- 14 Justificatifs des paiements d'assurance et des taxes foncières
15. Compte rendu du Conseil municipal du 13 février 2020
16. courriel de Monsieur Rémy FOURMAUX Architecte du projet
17. Plan d'aménagement de la surface de vente établis par l'architecte
18. Courrier de Maître FIAT à l'attention de la Commune de ST MAURICE DE BEYNOST en date du 28 mai 2018

19. Courrier de la société d'avocats BMH en date du 10 mars 2020 adressé à ALDI
20. Courrier du Conseil de la SCI DE LA PIERRE BLANCHE en date du 30 novembre 2020
21. Modification du PLU de la Commune de SAINT MAURICE DE BEYNOST en date du 6 juillet 2018 - page 5
22. Facture adressée à SUPER AZUR CARREFOUR du loyer du premier trimestre 2021
23. Facture du loyer du deuxième trimestre 2022 adressée à IMMALDI ET COMPAGNIE
24. Facture du loyer du troisième trimestre 2022 adressée à ALDI
25. Facture du loyer du quatrième trimestre + taxe foncière 2022 adressée à ALDI
26. Facture du loyer du 1 trimestre 2023 adressée à ALDI
27. Facture du loyer du deuxième trimestre 2023 adressée à ALDI
28. Facture du loyer du troisième trimestre 2023 adressée à ALDI
29. Facture du loyer du quatrième trimestre 2023 adressée à ALDI
30. Taxe foncière 2023
31. Facture du loyer du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 à ALDI
32. Facture du loyer du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 à ALDI
33. Attestation de l'expert-comptable de ma SCI de la Pierre Blanche en date du 22 04 2024
34. Attestation de témoin de Monsieur Daniel KALFA,
35. Courriel du 10 Avril 2020 de Monsieur JEAN
36. Courriel du 17 Avril 2020 adressé à Messieurs JEAN
37. Courriel du 29 avril 2020 adressé par la direction d'Aldi à Monsieur JEAN
38. Lettre d'envoi par Aldi de la consultation établie par leur Cabinet d'Avocat
39. Consultation transmise par le Cabinet d'Avocat d'Aldi en date du 10 mars 2020
40. Photocopie de la carte d'identité de Monsieur KALFA

**Nouvelle pièce complémentaire communiquée le 24 juillet 2024 :**

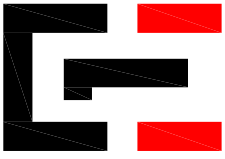
- 41. Attestation notarié : bail du 20 mai 2022**
- 42. Modification du PLU du 6 juillet 1978**

- 43. Déclaration au Greffe du Tribunal de Commerce de THONON 2014**
- 44. Déclaration au Greffe du Tribunal de Commerce de THONON 2015**
- 45. Déclaration au Greffe du Tribunal de Commerce de THONON**
- 46. Déclaration au Greffe du Tribunal de Commerce de THONON 30/03/2018**
- 47. Récépissé de dépôt SCI LA PIERRE BLANNCHE 30/07/2019**
- 48. Avis déchéance APC 07/12/2023**
- 49. Conditions particulières contrat AXA 01/01/2010**



**PROJET DEMODIFICATION  
DU PLAN DE ZONAGE DU PLU**  
de la propriété de M et Mme MYARD Dominique  
sise 'Avenue des Andrés'  
**ECHELLE 1/1000**  
**01 - SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST**



 <b>GEOMETRE-EXPERT</b> CONSEILLER-VALORISER-GARANTIR	Reproduction réservée		Plan régulier dressé par M. Patrick PLANTIER g�m�tre-expert	
	DATE	NATURE DES OPERATIONS	DESSINATEUR	REFERENCES
	01-10-2025	ETABLISSEMENT DU PLAN PROJET	PP	TMP01183







COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique portant sur le projet de Révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales

Par arrêté n° U-2025-004 du 30 juillet 2025, le Maire de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales

La personne responsable de la révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales est la commune de Saint-Maurice-de-Beynost représentée par son maire, M. Pierre GOUBET dont le siège administratif est situé 1 Avenue du Mas Rolland, 01700 SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST

A l'issue de l'enquête publique, la révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales sera approuvée par délibérations du conseil municipal et du conseil communautaire, 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 associées et consultées.

A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné M. AVT/ABILE en qualité de commissaire enquêteur, et M. PICHON en qualité de commissaire enquêteur suppléant. L'enquête publique se déroulera en mairie de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, 1 Avenue du Mas Rolland, 01700 SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST du 1<sup>er</sup> Septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> et en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost selon les dates indiquées ci-dessous :

- Jeudi 4 septembre 2025 de 16h30 à 17h30
- Mercredi 17 septembre de 10h à 12h
- Lundi 22 septembre de 16h30 à 18h30
- Vendredi 3 octobre 2025 de 10h à 12h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et consigner éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions :

- Par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Saint Maurice de Beynost – 1 Avenue du Mas Rolland – 01700 Saint Maurice de Beynost
- Sur le registre unique d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- Par voie électronique, sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> qui permet la transmission d'observations électroniques ;

Par email, à l'adresse [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

Les contributions transmises par courrier seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le projet de révision du zonage d'assainissement et des eaux pluviales, des avis émis sur la procédure par les personnes associées ou consultées et de la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de SAINT MAURICE DE BEYNOST et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Dès la publication de l'arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au maire et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

A SAINT MAURICE DE BEYNOST,

Le Maire,  
Pierre Goubet  
25167003

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST

Enquête publique portant sur le projet de Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° U-2025-003 du 30 juillet 2025, le Maire de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU).

La personne responsable de la révision générale du PLU est la commune de Saint-Maurice-de-Beynost représentée par son maire, M. Pierre GOUBET dont le siège administratif est situé 1 Avenue du Mas Rolland, 01700 SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal pourra approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme 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 associées et consultées.

A cet effet, le président du tribunal administratif a désigné M. AVT/ABILE en qualité de commissaire enquêteur, et M. PICHON en qualité de commissaire enquêteur suppléant. L'enquête publique se déroulera en mairie de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, 1 Avenue du Mas Rolland, 01700 SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST du 1<sup>er</sup> Septembre 2025 à 8h30 au 3 octobre 2025 à 12h, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête pourra être consulté sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> et en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost selon les dates indiquées ci-dessous :

- Mercredi 17 septembre de 10h à 12h
- Lundi 22 septembre de 16h30 à 17h30
- Vendredi 3 octobre 2025 de 10h à 12h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier ainsi que des remarques formulées et consigner éventuellement ses appréciations, suggestions ou contre-propositions :

- Par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Saint Maurice de Beynost – 1 Avenue du Mas Rolland – 01700 Saint Maurice de Beynost
- Sur le registre unique d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- Par voie électronique, sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6540/> qui permet la transmission d'observations électroniques ;

Par email, à l'adresse [enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6540@registre-dematerialise.fr)

Les contributions transmises par courrier seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- Le dossier complet du Plan Local d'Urbanisme,
- L'avis tacite de l'autorité environnementale relatif à l'évaluation environnementale, Les avis émis sur la procédure par les personnes associées ou consultées,
- Le bilan de la concertation ;

- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de SAINT MAURICE DE BEYNOST et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouvertures où ils pourront être consultés dès leur réception et pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Dès la publication de l'arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au maire et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

A SAINT MAURICE DE BEYNOST,

Le Maire,  
Pierre Goubet  
25167018

Règlement Local de Publicité Intercommunale de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

En exécution de l'arrêté de Madame la Présidente du 18 juillet 2025, une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI) de la communauté de communes de Miribel et du Plateau aura lieu pendant 26 jours consécutifs :

Du jeudi 04 septembre 2025 à partir de 10h au lundi 29 septembre 2025 jusqu'à 12h00 Cette enquête publique concerne l'élaboration du RLPI qui adapte la réglementation nationale de la publicité et des enseignes aux spécificités du territoire de l'intercommunalité.

Afin de conduire cette enquête, la présidente du Tribunal Administratif de Lyon par une décision n° E25000097/693 en date du 24/06/2025 a désigné Madame Marie-Thérèse ANTONIETTE-FOUNT en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et M. Henri CALD'AIROU en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Consultation du dossier d'enquête publique :

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique du projet d'élaboration du RLPI est consultable :

En format papier au siège de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, 238 rue des Brotteaux, 01700 MIRIBEL, ainsi que dans les 2 communes de la communauté de communes de Miribel et du Plateau dans laquelle la commissaire enquêteur tiendra les permanences, à savoir Tramoys et Miribel, aux jours et heures habituels d'ouverture ; En version numérique sur le site internet de la communauté de communes : <https://cc-miribel.fr> Un poste informatique sera tenu à disposition en accès libre au siège de la Communauté de Communes aux jours et horaires habituels d'ouverture sur la période considérée sauf jour férié et jour de fermeture exceptionnelle, afin de permettre la consultation du dossier.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra faire ses observations et propositions : Par courrier électronique à l'adresse suivante : [rpi@cc-miribel.fr](mailto:rpi@cc-miribel.fr) Dans les registres d'enquête papier établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, déposés à la Communauté de Communes et au sein des communes de la Communauté de Communes aux jours et horaires habituels d'ouverture Par voie postale, au siège de l'enquête publique à : Madame la commissaire enquêteur, Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, 238 rue des Brotteaux, 01700 MIRIBEL. Toutes les observations, courriers, courriels réceptionnés avant la date et l'heure d'ouverture et après la date et l'heure de clôture de l'enquête publique ne pourront pas être pris en considération par la Commissaire Enquêteur.

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recevoir leurs observations, aux lieux, jours et heures suivants :

- Jeudi 04 septembre 2025 de 10h00 à 12h00 au siège de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, 238 rue des Brotteaux,
- Samedi 13 septembre 2025 de 10h00 à 12h00 en mairie de Miribel,
- Vendredi 19 septembre 2025 de 16h00 à 18h00 en mairie de Tramoys,
- Lundi 29 septembre 2025 de 9h00 à 12h00 au siège de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, 238 rue des Brotteaux,
- 01700 MIRIBEL.

Mesures de publicité :

Cet avis sera affiché au siège de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau et dans les 6 communes membres de la CCMP : BEYNOST, MIRIBEL, NEYRON, SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, TRAMOYES et THIL. Il sera publié dans 2 journaux diffusés dans le département de l'Ain à savoir « La voie de l'Ain » et « Le Progrès » au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmettra à Madame la présidente de la CCMP et à la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon, le dossier d'enquête, son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, et sur le site internet : <https://cc-miribel.fr/>. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

25167972



Avis d'enquête publique

unique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet des zonages d'assainissement des eaux

usées et des eaux pluviales

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal du 8 août 2025.

A cet effet, Madame Véronique BRILLAY, a été désignée par la Présidente du Tribunal Administratif comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de Certines du 3 septembre 2025 à 9h au 6 octobre 2025 à 12h.

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté :

- En mairie, support papier et sur poste informatique, aux horaires d'ouverture de la mairie ;
- Sur le site internet de la commune, <https://certines.grandbourg.fr/> ;

La commissaire enquêteur recevra en mairie :

- Mercredi 3 septembre 2025 de 9h à 12h
- Samedi 27 septembre 2025 de 9h à 12h
- Lundi 6 octobre 2025 de 9h à 12h

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie ;

- Transmises par courrier à Mme la commissaire enquêteur – mairie de Certines – 365 route de la mairie – 01240 CERTINES ; ou par courrier à mairie @certines.fr ;

Cet avis est affiché en mairie et sur les panneaux d'affichage de la commune. Il est également publié dans 2 journaux diffusés dans le département, et sur le site internet de la commune.

Le dossier de révision du PLU et le zonage d'assainissement seront éventuellement modifiés pour tenir compte des conclusions de l'enquête.

Le dossier de révision sera ensuite approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie, et ce pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Ils seront également mis en ligne sur le site internet de la commune.

Le Maire,  
Denis TAVEL  
25167802

COMMUNE DE PRIAY

Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté du 21 juillet 2025, le Maire de PRIAY a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et le zonage d'assainissement

A cet effet, Mme Karine FERRANTE a été désignée par le Président du Tribunal Administratif comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie de PRIAY du mardi 02 septembre 2025 à 8h30 au vendredi 03 octobre 2025 à 16h30 aux jours et heures habituels d'ouverture les mardis, jeudis et samedis de 8 heures à 11 heures 30 et vendredi de 13h30 à 16h30

Le commissaire enquêteur recevra en mairie le mardi 02 septembre 2025 de 08h30 à 11h30, le mercredi 10 septembre 2025 de 8h30 à 11h30, le samedi 20 septembre 2025 de 8h30 à 11h30, le vendredi 03 octobre 2025 13h30 à 16h30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de révision et d'assainissement pourront être consignées sur les registres d'enquête déposés en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le Maire,  
25165565

Pour votre projet de marché public :  
La Voix de l'Ain  
vous accompagne

04 74 23 80 71