

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^{er} septembre 2025
au 3 octobre 2025



**Conclusions motivées et avis du
commissaire enquêteur sur le projet
de révision du PLU**

Le présent document «conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de PLU» s'inscrit en complément du document intitulé «rapport du commissaire enquêteur» et est complété par deux documents séparés intitulés «conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de zonage d'assainissement» et «conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de zonage des eaux pluviales»

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

Sommaire

Préambule	5
1-L'enquête publique et ses enseignements	6
1-1-Rappel de l'objet de l'enquête publique conjointe	6
1-2-Les objectifs de la révision du PLU	6
2-Conclusions motivées	6
2-1-Sur le dossier mis à l'enquête	6
2-1-1-Sur la composition du dossier	6
2-1-2-Sur le contenu des pièces majeures du dossier mis à l'enquête	7
2-1-2-1-Sur le résumé non technique de l'évaluation environnementale	8
2-1-2-2-Sur le rapport de présentation	8
2-1-2-3-Sur le PADD :	10
2-1-2-4-Sur les OAP	10
2-1-2-5-Sur le règlement écrit	12
2-1-2-6-Sur le règlement graphique (zonage)	13
2-1-2-7-Sur les prescriptions graphiques	14
2-1-2-8-Sur l'articulation et la complémentarité entre les différentes pièces du dossier de PLU	14
2-1-2-9-Sur les servitudes d'utilité publique et le PPRNi	15
2-1-2-10-Sur les annexes sanitaires	15
2-2-Sur le respect de la procédure au regard des textes juridiques	16
2-2-1-Sur la concertation préalable	16
2-2-2-Sur l'organisation de l'enquête publique	17
2-2-3-Sur l'information effective du public et la publicité légale de l'enquête	17
2-2-4-Sur le déroulement de l'enquête	18
2-2-4-1-La mise à disposition du dossier et du registre en mairie et sous forme dématérialisée	18
2-2-4-2-Le recueil des observations du public	18
2-2-4-3-Le déroulement des permanences	18
2-2-4-4-La clôture de l'enquête	19
2-2-4-5-L'absence de suspension d'enquête	19
2-2-4-6-L'absence de réunion publique d'information et d'échange	19
2-2-4-7-L'absence de prolongation de l'enquête	19
2-3-Sur la participation et les observations du public	20
2-4-Sur le procès-verbal de synthèse des observations du public et des personnes publiques	20
2-5-Sur le mémoire en réponse du Maire	20
2-6-Sur l'analyse des observations du public	21
2-7-Sur l'analyse des avis des personnes publiques	22
2-8-Sur la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur	23
2-8-1-La compatibilité du projet avec le SCoT Bucopa	23
2-8-2-La compatibilité du projet avec le PI H	24
2-8-3-Le Plan Climat Air Énergie Territorial	25
2-9-Sur les grandes options du projet	25
2-9-1-Un projet vertueux privilégiant le renouvellement urbain et la création d'une centralité	25
2-9-2-Une densification du tissu urbain existant économe en espace	26
2-9-3-Une extension urbaine maîtrisée avec un phasage limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	26
2-9-4-Une consommation d'espace estimée en forte diminution	27
2-9-5-La mixité sociale et la diversité de l'habitat	28
2-9-6-La confortement du tissu économique et sa diversification	29
2-9-7-La préservation des paysages et des éléments de patrimoine	29
2-9-8-La préservation de l'environnement et notamment des milieux naturels (trame verte et bleue), des sites remarquables et la prise en compte des risques et nuisances	30
2-9-9-Des effets prévisibles de la densification à prendre en compte	31
2-10-Synthèse sur les avantages et les inconvénients majeurs du projet	31
2-10-1-Les avantages majeurs du projet :	31
2-10-2-Les inconvénients majeurs du projet	32
2-10-3-Synthèse de l'analyse bilancielle	32
2-11-Synthèse des conclusions	33

Avis du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU

33

Préambule

Dans le cadre de l'enquête publique conjointe ayant pour objet le projet de révision du PLU et du zonage d'assainissement et des eaux pluviales sur le territoire de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, le commissaire enquêteur a :

- analysé et étudié le dossier mis à l'enquête,
- visité le site,
- vérifié et constaté que la publicité légale et l'information du public ont été respectées,
- reçu le public durant les permanences prévues dans l'arrêté n° U-2025-003 du 30.07.2025 relatif à la révision du PLU,
- recensé l'ensemble des observations du public, en donnant son analyse,
- analysé en détail les observations majeures ainsi que les avis des personnes publiques et donné son appréciation.

Comme cela a été mentionné dans le rapport d'enquête, le commissaire enquêteur estime que l'enquête publique relative au projet de révision du PLU et du zonage d'assainissement et des eaux pluviales de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost s'est déroulée dans des conditions normales.

En effet :

- Il n'a pas été relevé d'écart par rapport à la réglementation qui s'applique en la matière ;
- Il n'a été relevé aucun incident susceptible de nuire aux conditions de son bon déroulement ;
- Les modalités d'information du public sont jugées satisfaisantes (mesures de publicité, mise en ligne du dossier sur le site Internet de la préfecture...) ;
- Toutes les personnes qui souhaitaient prendre contact avec le commissaire enquêteur ont eu la possibilité de le faire.

On trouvera ci-après les conclusions motivées du commissaire enquêteur portant sur le projet de révision du PLU sur le territoire de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost mis à l'enquête publique.

Ce document s'inscrit en complément du document intitulé « rapport du commissaire enquêteur ». Par ailleurs ont été établis deux documents séparés intitulés « conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de zonage d'assainissement et « conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de zonage des eaux pluviales ».

1- L'enquête publique et ses enseignements

1-1-Rappel de l'objet de l'enquête publique conjointe

La présente enquête publique conjointe porte sur le projet de révision du PLU et du zonage d'assainissement et des eaux pluviales sur le territoire de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost. Elle a été conduite sous l'autorité de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost représentée par son Maire, Pierre Goubet, responsable du projet.

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

1-2-Les objectifs de la révision du PLU

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

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

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

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

2- Conclusions motivées

2-1-Sur le dossier mis à l'enquête

2-1-1-Sur la composition du dossier

Comme précisé dans le rapport d'enquête, le commissaire enquêteur a bien constaté la présence de l'ensemble des pièces composant le dossier mis à disposition du public en mairie de Saint-Maurice-de-Beynost*, dont le projet de révision du PLU, ainsi que sur le site internet de la commune et le registre numérique pendant toute la durée de l'enquête.

Il confirme que la composition du dossier soumis à l'enquête publique comprend bien toutes les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet.

*Pour rappel : composition du dossier d'enquête publique conjointe

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

. L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

. Le bilan de la concertation

[Dossier de PLU :]

0-Résumé non technique de l'évaluation environnementale

1. Rapport de présentation

1.1. Diagnostic territorial

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

1.3. Diagnostic paysager

1.4. Justifications des choix

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

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

4. Règlement écrit

5. Règlement graphique

5.1. Plan de zonage 1 au 1/5000

5.2. Plan de zonage – zoom sur la zone urbaine au 1/2000

6. Prescriptions graphiques

6.1. Plan des prescriptions au 1/5000

6.2. Plan des prescriptions - zoom sur la zone urbaine au 1/2000

7. Liste des emplacements réservés

8. Annexes

8.1. Annexes – Servitudes d'Utilité Publique

8.2. Annexes – Plan de Prévention des Risques Naturels

8.3. Annexes – Annexes sanitaires dont le zonage d'assainissement et des eaux pluviales

8.4. Annexes – Autres

9. Actes

2-1-2-Sur le contenu des pièces majeures du dossier mis à l'enquête

Le commissaire enquêteur a procédé à une analyse des différentes pièces du dossier présentée ci-après.

D'autres points ont été relevés dans les avis des personnes publiques. Ceux-ci ont fait l'objet d'une analyse par le commissaire enquêteur présentée dans son rapport d'enquête, en prenant en compte les réponses apportées par la commune.

2-1-2-1-Sur le résumé non technique de l'évaluation environnementale

Cette partie du dossier synthétise les éléments contenus dans le rapport de présentation (voir plus loin). La méthodologie est bien exposée.

Toutefois, la description de l'état initial de l'environnement, des effets probables du PLU sur l'environnement et la santé humaine et de l'application de la séquence de mesures ERC [éviter, réduire, compenser], présentée sous forme de tableaux aurait mérité une synthèse rédigée pour un accès plus facile au grand public.

2-1-2-2-Sur le rapport de présentation

Celui-ci se compose de 4 documents :

1. Diagnostic territorial
2. Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale
3. Diagnostic paysager
4. Justification des choix

Le commissaire enquêteur considère que le rapport de présentation permet de bien comprendre le cadre juridique dans lequel s'inscrit l'enquête publique et les justifications des choix opérés dans le projet de révision du PLU. Toutefois, sur ce dernier point, il fait état d'un certain nombre de remarques exposées ci-après :

. Sur l'évaluation environnementale : Étude des incidences sur les milieux naturels

Comme l'a relevé l'avis de l'Etat, les actions en matière de protection et de mise en valeur des espaces naturels et forestiers présentent, pour certaines, des insuffisances. 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.

Cet avis mentionne en particulier le fait que 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. La commune a répondu que cet espace pourra être identifié comme zone humide à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Sur le fait que l'EIE n'évoque pas de fonctionnalités de zones humides sur le plateau, la commune a répondu que ces éléments seront précisés par l'environnementaliste.

Par ailleurs, sur le fait qu'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, ce qui est également le cas pour une partie de la ripisylve du canal, la commune a répondu que 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. Une discussion sur le bien-fondé de classer ces boisements 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.

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments de réponse et invite la commune à apporter les compléments attendus.

. Sur les justifications de projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

. La partie du rapport de présentation intitulée « justification des choix » relative au PADD (chapitre I) rappelle dans ses principes généraux l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il fixe les orientations générales des politiques territoriales et fixe notamment des « objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Or, le commissaire enquêteur fait remarquer que les objectifs chiffrés ne sont pas présents dans le PADD. Ce point a été souligné l'avis de l'Etat dans son analyse du projet présentée en annexe, en invitant les auteurs à reprendre les éléments du rapport de présentation sur ce point (justification des choix - estimations des mobilisations foncières). Le commissaire enquêteur confirme cette remarque et en fait une réserve dans son avis (voir plus loin).

. Il est précisé ensuite que le PADD de Saint-Maurice-de-Beynost fixe les objectifs de développement et d'encadrement et protection du territoire pour la période 2025-2037. (...) Par ailleurs, compte-tenu de la date d'approbation du PLU attendue pour la fin d'année 2025, la durée d'application du document d'urbanisme sera de dix ans, soit une durée proche de la plupart des PLU en indiquant, pour rappel, qu'aucune durée n'est imposée au projet de territoire par le code de l'urbanisme. Cette formulation, définissant deux échéances (PADD et durée d'application du PLU) mériterait d'être mieux explicitée.

. Sur l'analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et justification des objectifs de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain – dite étude de densification (chapitre IV) :

Cette partie, s'appuyant sur des cartographies très détaillées, fait état des données communales pour estimer la consommation d'espaces à 10 ans et au-delà, en prenant en compte les zones 2 AU qui représentent 5,13 hectares, dont le détail par zones n'apparaît pas.

Toutefois, cette répartition a été communiquée au commissaire enquêteur, à sa demande, à savoir :

- . Secteur Mas Rolland : 2.66 ha
- . Secteur Pré-André : 1.04 ha
- . Secteur Bèche Fève Nord : 0.85 ha
- . Secteur Bèche Fève Sud : 0.58 ha

Par ailleurs, le commissaire enquêteur fait remarquer que la consommation d'espace estimée pour les années à venir présente un caractère théorique car celle-ci considère que tous les terrains disponibles seront mobilisés à 100% dans les 10 ans à venir, sans appliquer d'abattements pour tenir compte de la configuration du parcellaire, des contraintes diverses (plantations à préserver, topographie...), sans parler de la rétention foncière possible, même dans un secteur tendu.

. Sur les indicateurs d'évaluation de la mise en œuvre du PLU (chapitre VI) :

Ceux-ci font référence à l'évaluation au regard de la satisfaction des besoins en logement. Or, un suivi du PLU doit être effectué de manière plus large, en vertu de l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, notamment au regard de l'article L 101-2, même si les éléments présentés donnent des indications, notamment à travers l'indicateur relatif aux surfaces artificialisées.

. Autres points relevés dans les avis des personnes publiques

Des corrections ou compléments sont proposés dans l'annexe qualitative de l'avis de l'Etat, en particulier qu'il conviendra d'actualiser la carte des intercommunalités, l'historique du SCOT, et, dans l'inventaire des capacités de stationnement, de préciser les places réservées aux vélos et aux véhicules électriques.

D'autres points (corrections ou compléments) relevés dans les avis des personnes publiques et les réponses apportées par la commune sont analysés dans le rapport d'enquête.

2-1-2-3-Sur le PADD :

De manière générale le PADD présente de manière claire les orientations définies par la commune pour son projet de révision du PLU au nombre de cinq.

Cependant, pour rappel, le commissaire enquêteur fait remarquer que les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ne sont pas présents dans le PADD, comme l'a souligné l'avis de l'Etat dans son analyse du projet présentée en annexe, en invitant les auteurs à reprendre les éléments du rapport de présentation sur ce point (justification des choix - estimations des mobilisations foncières).

2-1-2-4-Sur les OAP

Trois OAP sectorielles sont établies sur les deux zones de renouvellement urbain du secteur central, en zone UPr, et sur le secteur du Pré des Andrés, en zone à urbaniser 2 AU (OAP n°3).

Deux OAP thématiques, sont par ailleurs définies sur la trame verte et bleue, d'une part, et qu'un Plan guide pour l'entrée de territoire porte de la Dombes, d'autre part, apportant une plus value qualitative pour les opérations à venir.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones est présenté.

Le commissaire enquêteur relève les remarques de l'Etat, à avoir que les croquis seront complétés par l'échelle, la superficie du terrain d'assiette et la densité de l'opération.

Par ailleurs, sur le volet construction, 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." Or, ces bonnes intentions ne se retrouvent pas déclinées concrètement dans les OAP sectorielles. Le commissaire enquêteur invite la commune à apporter ces compléments.

En matière de transport et mobilité, le commissaire enquêteur relève que l'avis du SCOT indique que le projet de PLU pourrait porter une réflexion globale sur maillage mode doux. De même, une OAP thématique sur ce sujet paraîtrait pertinente.

La commune répondu qu'il est possible de réaliser une OAP thématique mobilités. Néanmoins le profil du territoire rend difficile l'édification de maillages modes doux réellement efficents 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. Le commissaire enquêteur en prend note.

Par ailleurs, l'ENS correspondant à la zone Natura2000 n'est pas mentionnée dans les documents réglementaires. Son intégration serait opportune. La commune a répondu qu'il pourra être fait mention de cette protection dans l'OAP TVB. Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune mais considère que ceci devrait figurer également dans le règlement.

L'avis de la chambre d'Agriculture de l'Ain, demande à bien renseigner la densité minimale dans le cahier d'OAP afin d'encadrer le développement urbain dans les secteurs concernés. La commune a répondu qu'une densité minimale sera appliquée pour chaque OAP. Le commissaire enquêteur en prend note.

L'avis de la CCMP demande de supprimer la variante 2 de l'OAP intercommunale et d'ajouter un élément d'introduction. La commune a répondu favorablement. Le commissaire enquêteur en prend note et confirme l'utilité d'une introduction à ce document, telle que proposée, en précisant bien ce qui relève des orientations par rapport à la présentation du contexte et des intentions générales.

Remarques du commissaire enquêteur sur l'articulation entre le règlement et les OAP sectorielles :

. Sur les OAP sectorielles 1 et 2, le commissaire enquêteur fait remarquer une différence de formulation entre le règlement de la zone UPr qui indique que « Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation reporté au règlement graphique, au moins 35 % du programme de logements devra être affecté à du logement social en location ou en accession maîtrisée. » et l'OAP qui indique de « Respecter un minimum de 35% de Logements Sociaux dont 10% maximum en accession ». Il y a lieu d'intégrer cette précision dans le règlement. En règle générale, les servitudes de mixité sociale relèvent du règlement (rapport de conformité).

. Par ailleurs, l'OAP n°2 indique que l'implantation des constructions devra se fera « en respectant un retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement de la Route de Genève (RD1084), moyennant une coupure tous les 30 mètres afin d'éviter l'effet linéaire, créer des ruptures architecturales et permettre des percées visuelles sur les collines environnantes et les coeurs d'ilots verdoyants. » Le règlement de la zone UPr quant à lui indique que « pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, de traitement de façades et des ouvertures. Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra soit être fractionné en plusieurs volumes, soit rythmé par une gamme de coloris. »

Outre le fait que ces deux rédactions devraient être harmonisées, le commissaire enquêteur fait remarquer qu'en règle générale, la formulation des orientations ne doit pas présenter une écriture à caractère réglementaire, qui plus est quantifiée, mais donner des principes. Il y aurait lieu de faire un choix entre le règlement (rapport de conformité) et les OAP (rapport de compatibilité).

2-1-2-5-Sur le règlement écrit

Le commissaire enquêteur rappelle ses remarques sur l'articulation entre le règlement et les OAP sectorielles (voir ci-dessus).

Concernant le traitement des espaces non bâtis, le commissaire enquêteur précise qu'en dehors des espaces verts en pleine terre, le règlement recommande des surfaces perméables pour la desserte interne. Ceci pourrait être complété par un pourcentage global d'espaces perméables, incluant notamment les espaces verts en pleine terre, mais aussi les autres espaces non bâtis, voire un coefficient de biotope de surface.

Les articles relatifs à l'Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées comprennent des dispositions s'apiquant aux limites séparatives. L'OAP n°2 mentionnant « l'implantation des nouvelles constructions en respectant un retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement de la Route de Genève (RD1084)... » devrait figurer dans le règlement.

Par ailleurs, l'avis de l'Etat mentionne les contraintes relatives à l'aléa retrait gonflement des argiles et le risque sismique. La commune a répondu que ces éléments seront ajoutés dans les en tête de chaque zone.

Il est également indiqué que les exhaussements et affouillements devraient être autorisés pour favoriser les équipements de chauffage par géothermie lorsqu'ils sont autorisés dans la zone. La commune a répondu que ces aménagements sont interdits dans de nombreuses zones en raison de la présence de risques naturels sur la commune et que ce point sera discuté lors de la réunion avec les personnes publiques associées de l'opportunité d'indiquer que les affouillement sont autorisés dans la limite des règles instaurées par le PPRI. Le commissaire enquêteur en prend note.

Les articles 5 indiquent systématiquement « Non réglementé ». Il conviendrait d'être plus déterminé pour favoriser la qualité des constructions tels que l'autorisation sans condition de l'isolation par l'extérieur, le recours prioritaire aux matériaux bio sourcés, les principes de construction bioclimatique, les ouvrant orientés pour améliorer le confort d'été. La commune a répondu que 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. Le commissaire enquêteur en prend note.

L'avis du Conseil Départemental mentionne sur le secteur couvert par l'OAP 1 – cœur de ville et quartier gare que 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, et qu'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.

La commune a répondu qu'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 aux besoins pour les commerces. Le commissaire enquêteur en prend note et relève que les accès

existants notamment ceux situés à proximité des carrefours à feu, ne pourront pas être maintenus. Ce point sera à vérifier.

Il en est de même pour le secteur couvert par l'OAP n°2 - Route de Genève, la commune ayant précisé que la rue des Hirondelles dessert déjà un grand nombre de logements et dispose déjà d'un feu tricolore. En outre, sur l'OAP 3 – Le Pré Andrés, il est fait remarquer que bien qu'elle ne soit pas implantée directement sur la RD, cette opération générera un report des circulations vers cet axe déjà saturé. La commune a répondu que le croisement de la Rue des Ecoles dispose déjà d'un feu tricolore. Le commissaire enquêteur en prend acte.

L'avis du SCoT BUCOPA mentionne que les cahiers de recommandations architecturales et paysagères réalisées par le BUCOPA avec le CAUE devraient être annexés au règlement du PLU. Il en est de même en matière d'intégration architecturale des dispositifs ENR. La commune a répondu que ces fiches de recommandations seront ajoutées dans les annexes du règlement écrit. Le commissaire enquêteur en prend note.

Règlement A et N : L'avis de la chambre d'Agriculture de l'Ain, propose une rédaction spécifique. La commune a répondu que 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. Le commissaire enquêteur en prend note.

L'avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie mentionne que les espaces d'activités en zone UX ne doivent pas être conditionnés par l'absence de nuisances, notamment esthétique. La commune a répondu qu'il est envisagé de reprendre le règlement et indiquer que les espaces extérieurs de stockage devront faire l'objet d'une insertion paysagère, y compris si non visible depuis l'espace public. Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune et précise que des écrans, notamment végétaux, pourraient être imposés dans ce sens.

L'avis de la CCMP mentionne un ensemble de rectifications et de modifications souhaitées dans le règlement, dont certains points concernant l'eau potable/assainissement. La commune a répondu que 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 et une discussion à avoir sur l'état du réseau d'eau potable de la commune. Le commissaire enquêteur en prend note.

L'avis de Dynacité attire l'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 commune a répondu par la négative, à savoir le maintien de 2 places de stationnement par logement et des quantités proportionnelles aux besoins pour les commerces. Le commissaire enquêteur en prend note. En revanche, les règles de stationnement pourraient être adaptées à la taille des logements.

2-12-6-Sur le règlement graphique (zonage)

. Zones 2AU (partie nord de la zone urbanisée) : L'avis de l'Etat indique qu'un affichage de ces 4 zones simultanément semble prématuré et qu'un reclassement d'une ou deux d'entre elles doit être envisagé. La commune a répondu dans son mémoire que ce point fera l'objet d'un débat spécifique lors de la réunion programmée avec les personnes publiques associées.

Le commissaire enquêteur a donné son appréciation dans son rapport d'enquête qui est repris dans les conclusions sur les grandes options du projet (voir plus loin).

. Concernant la zone UX1, l'Etat a fait remarquer « qu'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 ».

La commune a répondu qu'il sera possible de mettre en place une OAP légère ainsi qu'un classement du site en zone 1AUX en faisant remarquer qu'il est important de se rapprocher des services de l'intercommunalité, la zone d'activité et son aménagement relevant de sa compétence. Si une OAP devait être édifiée à cet emplacement, elle devra tenir compte de l'étude réalisée par la CCMP sur l'ensemble de la zone, et peut être faire l'objet d'une mise en cohérence avec l'OAP existante pour la « Porte de la Dombes ». Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse de la commune qui sont repris dans les conclusions sur les grandes options du projet (voir plus loin).

. L'avis de l'Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône-Alpes (ARS) indique que le sud de la zone située dans l'emprise de la DUP sur les Puits de Four à Chaux doit être inscrite en zone ND et non en A. La commune a répondu qu'il est possible de reclasser le secteur en zone N. Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune.

. En dehors de ces éléments, le commissaire enquêteur n'a pas de remarques particulières si ce n'est que, sur la forme, l'absence de mise à jour du fond cadastral.

. L'avis de Natran Groupe formule des observations sur le canalisations de gaz. Toutefois, le zonage est compatibles avec ces contraintes.

Emplacements réservés :

Le commissaire enquêteur fait remarquer que la zone NL du pré des Andrés, est couverte par l'OAP n°3 comportant un parc public. Celui-ci doit comporter un emplacement réservé.

2-12-7-Sur les prescriptions graphiques

Le commissaire enquêteur souligne l'intérêt de ces prescriptions graphiques apportent un outil complémentaire notamment pour la préservation d'éléments de patrimoine et de paysage, ou de zones humides, des activités commerciales existantes ou à créer, les cheminements piétons ...

2-12-8-Sur l'articulation et la complémentarité entre les différentes pièces du dossier de PLU

Le commissaire enquêteur rappelle ses remarques sur l'articulation entre le règlement et les OAP sectorielles (voir ci-dessus), à savoir qu'en règle générale, les servitudes de mixité sociale relèvent du règlement (rapport de conformité) et que la formulation des orientations ne doit pas présenter une écriture à caractère réglementaire, quantifiée, mais donner des principes.

En particulier, l'OAP n°2 mentionnant « l'implantation des nouvelles constructions en respectant un retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement de la Route de Genève (RD1084)... » devrait figurer dans le règlement de la zone UPr.

De manière générale, la mention « des implantations différentes doivent être suivies si prescrites spécifiquement par les Orientations d'Aménagement et de Programmation instituées dans ces secteurs » ou autres dispositions similaires ne s'inscrit pas dans la définition des OAP, lesquelles ne relèvent pas de prescriptions.

2-12-9-Sur les servitudes d'utilité publique et le PPRNi

Servitudes d'utilité publique

Celles-ci sont bien listées mais il serait utile de fournir les plans correspondants.

Sur le fond, on se reportera aux avis de personnes publiques et notamment à l'annexe à l'avis de l'Etat mentionnant des ajustements, rectifications, et compléments à apporter.

Plan de Prévention des Risques d'inondation PPRNi

Le commissaire enquêteur n'a pas de remarques particulières sur ce document annexé au dossier de PLU.

2-12-10-Sur les annexes sanitaires

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

. Sur le projet de zonage d'assainissement :

Dans le cadre de l'instruction du dossier du projet de révision du PLU par les personnes publiques intégrant le projet de révision du zonage d'assainissement dans les annexes sanitaires, l'Etat a formulé la remarque suivante : « 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. »

Le commissaire enquêteur fait remarquer que la notice explicative du projet de zonage d'assainissement indique bien que « Sur la commune, l'assainissement non collectif concerne une habitation en zone d'assainissement collectif et non raccordée au réseau (parcelle 235 section AE), ainsi que quatre habitations en périphérie immédiate de la zone d'assainissement collectif. Elles sont marquées d'une croix violette « X » sur le plan de zonage ». Cependant, cette notice devrait être complétée par une présentation des incidences de cette situation et des mesures à prendre.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur relève que l'avis de la CCMP mentionne un ensemble de rectifications et de modifications souhaitées dans le règlement, dont certains points concernant l'eau potable/assainissement et l'intégration du plan : réseau assainissement.

. Sur le projet de zonage des eaux pluviales :

De la même manière, l'instruction du dossier du projet de révision du PLU par les personnes publiques intégrant le projet de zonage des eaux pluviales dans les annexes sanitaires, l'Etat a formulé une remarque sur l'annexe 1 jointe à la notice explicative du projet de zonage des eaux pluviales (p 9/118) : « 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 improches à la consommation humaine. »

Le commissaire enquêteur confirme ce point et invite la collectivité à rectifier cette annexe à la notice explicative.

. Sur les questions de forme :

De manière générale, concernant la composition du dossier d'enquête publique conjointe, le commissaire enquêteur estime qu'il aurait été préférable que la présentation du zonage d'assainissement et des eaux pluviales ne soit pas « noyée » dans le volet des annexes du PLU pour constituer une pièce à part entière du dossier d'enquête, notamment pour le public non averti, ce qui peut expliquer l'absence d'observations du public.

2-2-Sur le respect de la procédure au regard des textes juridiques

Le dossier comprend notamment la mention des textes régissant l'enquête publique, à savoir :

- . Le code de l'urbanisme, définissant le cadre juridique de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, d'une part ;
- . Le code de l'environnement, définissant les modalités relatives à l'enquête publique, d'autre part.

Au vu de l'examen du dossier, le commissaire enquêteur considère que la procédure a été parfaitement respectée au regard du cadre juridique.

2-2-1-Sur la concertation préalable

Le dossier d'enquête inclut notamment la délibération du conseil municipal du 3 avril 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU.

Il est précisé que les modalités de concertation, définies dans la délibération de prescription de la révision du PLU en date du 20 mai 2021, ont bien été respectées, que leur mise en œuvre, ainsi que l'organisation de trois réunions publiques, répondent à des objectifs d'information, d'expression du public et de mobilisation de ce dernier pour participer à la réflexion sur l'avenir de la commune ; que le bilan est positif ; que ce bilan permet au conseil municipal, aux personnes publiques associées, et aux tiers de constater que :

- . Les mesures mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester au sujet du PLU ;
- . Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche ;

. Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces éléments faisant état de la mise en œuvre effective de la concertation sur la révision du PLU.

2-2-2-Sur l'organisation de l'enquête publique

L'organisation de l'enquête a été effectuée par la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, en concertation avec le commissaire enquêteur. Après un examen des pièces du dossier qui lui a été transmis, une réunion s'est tenue le 30 juin 2025 avec les représentants de la commune (service technique et urbanisme, un adjoint) et le commissaire enquêteur, au cours de laquelle ont été abordés le contenu du projet et les questions d'organisation de l'enquête, la mise à disposition d'un registre numérique et la composition du dossier d'enquête.

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

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

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

2-2-3-Sur l'information effective du public et la publicité légale de l'enquête

La mairie de Saint-Maurice-de-Beynost :

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

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

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

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

- a fait figurer l'information de l'avis d'enquête sur les panneaux d'information lumineux installés dans la commune, pendant toute la durée de l'enquête et sur l'application Panneau Pocket.

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

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

Le commissaire enquêteur considère que l'information de l'ouverture de cette enquête a bien été faite conformément à la réglementation et aux prescriptions de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête pour l'ensemble du public en général, avec les publications dans la presse, sur le site internet de la commune, l'affichage de l'arrêté en mairie de Saint-Maurice-de-Beynost et sur les panneaux habituels.

2-2-4-Sur le déroulement de l'enquête

2-2-4-1-La mise à disposition du dossier et du registre en mairie et sous forme dématérialisée

Le dossier d'enquête publique, a été mis à disposition du public en mairie de Saint-Maurice-de-Beynost, ainsi que sur le registre numérique dédié à cette enquête et accessible également via le site internet de la commune. Un poste informatique a également été mis à disposition du public.

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

2-2-4-2-Le recueil des observations du public

Le public a été invité à déposer ses observations et faire ses propositions pendant toute la durée de l'enquête sur les différents registres mis à sa disposition, à savoir : sur le registre papier disponible en mairie de Saint-Maurice-de-Beynost et également par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, par courriel, et sur le registre numérique.

Les personnes qui souhaiteraient garder l'anonymat le mentionneront de manière explicite dans leur contribution.

2-2-4-3-Le déroulement des permanences

La personne de la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost a confirmé au commissaire enquêteur 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.

Come précisé dans l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête n°U-2025-0003 du 30 juillet 2025, le commissaire enquêteur a tenu les quatre permanences prévues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête n°U-2025-0003 du 30 juillet 2025, à savoir :

- Le jeudi 4 septembre 2025 de 16h30 à 18h30 ;

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

La salle du Conseil, situé au premier étage de la mairie, a été réservée à cet effet, le hall attenant équipé de sièges faisant office de salle d'attente.

Le commissaire enquêteur considère que l'organisation de l'enquête est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

2-244-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 le commissaire enquêteur. Par ailleurs, le registre numérique a été également clos automatiquement dans le même temps.

Le commissaire enquêteur considère que l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost s'est déroulée dans des conditions normales.

Toutes les personnes qui souhaitaient prendre contact avec le commissaire enquêteur ont eu la possibilité de le faire.

2-245-L'absence de suspension d'enquête

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

2-246-L'absence de réunion publique d'information et d'échange

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

2-247-L'absence de prolongation de l'enquête

Par ailleurs, comme cela est indiqué dans son rapport, le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire de prolonger l'enquête publique comme en donne la possibilité l'art. R 123-9 du Code de l'environnement, du fait que :

- toutes les personnes ont eu la possibilité de se rendre aux permanences ;
- que personne ne l'a demandé ni à l'autorité organisatrice de l'enquête ni au commissaire enquêteur ;
- que le commissaire enquêteur n'a pas jugé indispensable d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public, comme cela a été précisé ci-dessus.

De manière générale, le commissaire enquêteur considère que le déroulement de l'enquête publique s'est effectué dans le respect de l'arrêté d'ouverture, sans aléas particuliers.

2-3-Sur la participation et les observations du public

De manière générale, l'enquête publique a suscité un certain intérêt du public, essentiellement concentré sur le projet de révision du PLU, avec, pour ce qui concerne le registre numérique, 1 585 visiteurs ; 989 téléchargements d'au moins un document, soit 62.3% des visiteurs ; 19 visiteurs ayant déposé au moins une contribution, 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.

Toutefois, après déduction des doubles comptes et en les regroupant par auteurs, le nombre d'observations peut être ramené à 31 observations.

2-4-Sur le procès-verbal de synthèse des observations du public et des personnes publiques

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

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

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

2-5-Sur le mémoire en réponse du Maire

Monsieur le Maire a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse le 23 octobre 2025, soit dans les 15 jours suivant la remise du procès-verbal de synthèse.

Celui-ci portait sur les observations du public, les avis des personnes publiques synthétisées dans le procès-verbal et les questions du commissaire enquêteur, qui ne portaient que sur les points précités.

Une copie du mémoire en réponse du responsable du projet est jointe en annexe du rapport d'enquête. Les réponses aux observations du public, aux avis des personnes publiques et aux questions du commissaire enquêteur ont été analysées dans ce rapport d'enquête en intégrant leur appréciation par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur considère que la commune a répondu à ses questions figurant dans son procès-verbal de synthèse, en prenant d'ores et déjà position sur certains points ou en indiquant sur d'autres que ceux-ci seront examinés lors d'une réunion programmée avec les personnes publiques. Le commissaire enquêteur a donné son appréciation sur tous les points traités dans ce mémoire en réponse dans son rapport d'enquête. En outre, celle-ci a apporté des compléments à la synthèse des observations du public par thèmes.

En résumé, le commissaire enquêteur estime la procédure d'enquête satisfaisante, ayant pu vérifier qu'il avait été tenu compte des questions consignées dans son procès-verbal de synthèse. Il a pu ainsi intégrer les réponses du Maire dans son rapport d'enquête, à travers une analyse des observations du public et des avis des personnes publiques, suivie des réponses du responsable du projet, puis de son appréciation.

2-6-Sur l'analyse des observations du public

Les observations du public font 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).

La commune a répondu aux questions du commissaire enquêteur figurant dans son procès-verbal de synthèse, dont les observations du public, en prenant d'ores et déjà position sur certains points ou en indiquant sur d'autres que ceux-ci seront examinés lors d'une réunion programmée avec les personnes publiques. En outre, celle-ci a apporté des compléments à la synthèse des observations du public par thèmes.

Le commissaire enquêteur a donné son appréciation sur tous les points traités dans ce mémoire en réponse dans son rapport d'enquête et invite la commune à les prendre en compte. Les points majeurs sont repris dans les conclusions sur les grandes options sur le projet (voir plus loin).

2-7-Sur l'analyse des avis des personnes publiques

Les avis des personnes publiques ont fait l'objet d'une analyse mettant en évidence leur objet, les réponses du Maire dans son mémoire et l'appréciation du commissaire enquêteur, point par point, à la fois sur le fond et sur la forme (rectifications d'erreurs, précisions et améliorations à apporter...).

Cette analyse est présentée dans le rapport d'enquête. En outre, les conclusions du commissaire enquêteur sur le contenu des pièces majeures du dossier mis à l'enquête (point 2-1-2 plus haut) font état des avis des personnes publiques, sur chacune de ces pièces. Le commissaire enquêteur invite la commune à les prendre en compte.

Les appréciations du commissaire enquêteur sur ces avis des personnes publiques portant sur des points majeurs sont reprises dans les conclusions relatives aux grandes options du projet (voir plus loin).

2-8-Sur la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

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

Le commissaire enquêteur fait remarquer que la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise (DTA), dont les objectifs sont présentés dans le rapport de présentation, n'est plus opposable aux documents d'urbanisme locaux (sauf en l'absence de SCoT).

2-8-1-La compatibilité du projet avec le SCoT Bucopa

Comme l'indique le rapport de présentation du PLU, le Document d'Orientation d'Objectifs (DOO) du SCOT décline de manière précise les prescriptions avec lesquelles le PLU de Saint-Maurice-de-Beynost devra être compatible.

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

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

Le commissaire enquêteur note que le projet de révision du PLU s'inscrit bien dans ces orientations, notamment à travers les opérations de renouvellement urbain sur le secteur centre aux abords de la route de Genève et la densification du tissu urbain existant et un développement s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.

Il répond également à la nécessité de maintenir une diversité d'offre dans la production de logements des dix prochaines années aussi bien en termes de formes urbaines que de typologie de logements, traduites notamment dans les OAP et le règlement.

En matière démographique, le PLU doit atteindre le minimum souhaité suivant, à savoir un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de 1.49% entre 2016 et 2030. L'objectif de +1,6% par an de croissance démographique, défini dans le projet de PLU 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.

Par ailleurs, concernant l'historique du Scot, le commissaire enquêteur précise que, comme il est indiqué dans l'avis de l'Etat, la dernière modification n°1 a été approuvée le 6 février 2023. En outre, le commissaire enquêteur indique que le syndicat mixte BUCOPA a décidé d'engager la révision générale du SCOT, par délibération en date du 2 avril 2024.

Cette révision générale est motivée notamment par :

- . la nécessité de faire évoluer le SCoT BUCOPA au regard des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du SCOT en 2017,

. la nécessité de réinterroger la stratégie générale d'aménagement du SCoT BUCOPA au regard des nouveaux projets d'infrastructures d'envergure nationale et régionale retenus ou envisagés sur son territoire.

Parmi les objectifs exposés, figure notamment :

. la mise en compatibilité ou la prise en compte des plans, programmes et schémas tels que prévus par le Code de l'urbanisme et intervenus depuis l'approbation du SCoT, « en particulier avec le SRADDET prochainement modifié afin d'intégrer et de territorialiser les objectifs ZAN portés par la loi Climat et Résilience et modifiés par la loi du 20 juillet 2023, à savoir un objectif de zéro artificialisation nette en 2050 et un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers »

. et « Privilégier une urbanisation optimisant les enveloppes urbaines existantes, le renouvellement urbain, la revitalisation des centralités, les nouveaux modes de consommation et la renaturation des centres-villes dans une perspective de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. » (source : site du SCoT Bucopa)

Le commissaire enquêteur invite la commune à ajouter ces éléments au rapport de présentation du PLU.

2-8-2-La compatibilité du projet avec le PLH

Comme l'indique le rapport de présentation du PLU, le nouveau PLH de la CCMP est en phase d'élaboration, faisant suite au premier, adopté le 17 novembre 2011, pour la période 2020-2026.

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

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

La programmation du PLU sur la période 2025-2035 s'inscrit bien dans les orientations du PLH en matière de production de logements, avec 400 logements estimés sur une période de 10 ans, le PLU suivant un rythme de production de l'ordre de 40 logements/an.

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.

Les servitudes de mixité sociale permettront la construction de 145 logements locatifs sociaux au minimum dans les zones à urbaniser, ainsi que dans des secteurs diffus au sein de l'enveloppe urbaine, soit 25 % du nombre de nouveaux logements à horizon 2040.

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

Cette production répond à la nécessité d'assurer une répartition équilibrée et homogène de la mixité sociale sur l'ensemble du périmètre de la commune et de maintenir le taux de logements locatifs sociaux de la commune par rapport à l'objectif de la loi SRU.

Le Contrat de Mixité Sociale

Un Contrat de Mixité Sociale a été signé entre la commune et l'état pour 2023-2025. Le commissaire enquêteur précise qu'il s'agit d'un cadre contractuel entre la commune et l'Etat, qui se distingue des documents que sont le SCoT et le PLH.

Néanmoins, pour respecter les objectifs communs à ces trois documents, le rapport de présentation indique que la commune doit produire 510 logements entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2030. Pour la période 2021-2035, le potentiel de logements du projet de PLU est estimé à 480 logements créés.

Ainsi, le projet de révision du PLU s'inscrit dans les orientations et objectifs du SCoT et du PLH, et, par ailleurs, du contrat de mixité sociale.

2-8-3-Le Plan Climat Air Énergie Territorial

Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU indique que la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau a adopté un Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) en mars 2021 et que ce PCAET doit être pris en compte dans le cadre de la révision générale du PLU.

Le commissaire enquêteur fait remarquer que les modalités de cette prise en compte ne sont pas explicitées dans le rapport de présentation.

2-9-Sur les grandes options du projet

2-9-1-Un projet vertueux privilégiant le renouvellement urbain et la création d'une centralité

Le projet de révision du PLU s'inscrit dans les orientations nationales visant à la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain traduites dans la loi SRU, puis la loi ALUR et plus récemment la loi Climat-Résilience, en privilégiant le renouvellement urbain (« faire la ville sur la ville ») par rapport à l'extension urbaine. Il se pose en cela comme un projet vertueux.

Ainsi, un des points forts du projet est de favoriser le renouvellement urbain des secteurs situés aux abords de la route de Genève, notamment au croisement avec celle-ci et l'avenue de la gare, en permettant une densification du tissu existant à dominante pavillonnaire, par des immeubles collectifs de R+2 + attique à R+3 + attique. Le principe d'un niveau en attique (dernier niveau en retrait) permet de minimiser la perception de la hauteur, notamment en vision rapprochée.

C'est aussi l'objectif de conforter le tissu commercial, à travers des pieds d'immeubles destinés à des surfaces commerciales. Ces principes sont traduits dans des orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°1 et n°2).

Ces deux opérations traduites dans les OAP concentrent l'essentiel du développement urbain de la commune avec un potentiel supplémentaire de 400 logements dont deux secteurs constituant des opérations de mutation urbaine prévoyant la démolition de 72 logements.

2-9-2- Une densification du tissu urbain existant économe en espace

Déclinant les orientations nationales précitées, le projet mise également sur une optimisation de l'espace à travers une densification possible du tissu urbain existant.

Cet objectif s'appuie sur une analyse de ces potentialités de densification et de mutation du tissu existant, incluant notamment les divisions parcellaires, et par ailleurs, les potentialités de mobilisation des espaces interstitiels (« dents creuses »), soit 85 logements estimés au sein du tissu bâti existant.

Ajoutée au potentiel de renouvellement urbain du secteur centre, cette densification du tissu urbain existant permet de répondre en grande partie aux objectifs ambitieux de développement de la commune.

2-9-3- Une extension urbaine maîtrisée avec un phasage limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

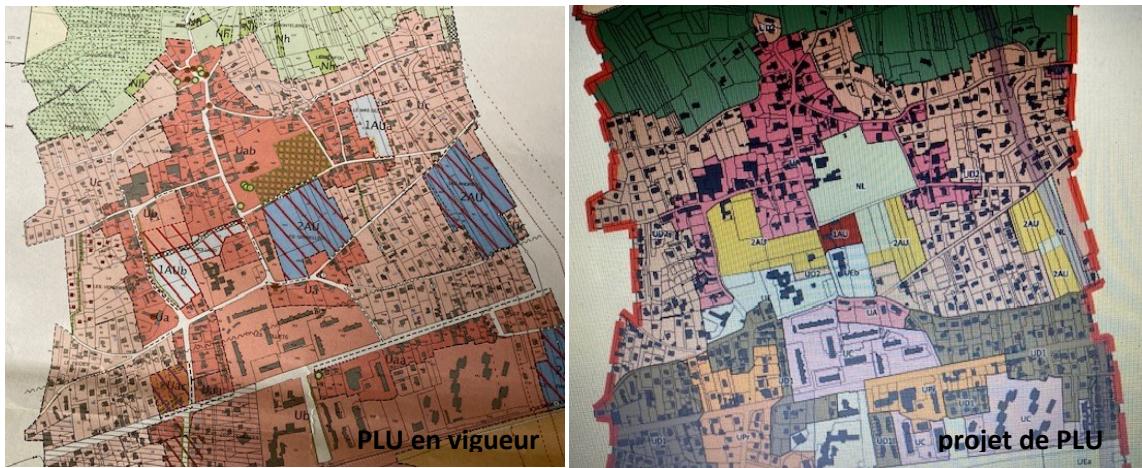
Le projet reconduit les zones 2AU, zones à urbaniser strictes, déjà présentes dans le PLU en vigueur (en dehors de celles déjà urbanisées), en indiquant un phasage après 2035, c'est-à-dire au-delà de la durée prévue pour le PLU.

Cette option permet de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en s'inscrivant dans les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols prévus dans la loi Climat Résilience, en anticipation du fait que ces objectifs n'ont pas encore été traduits dans le SRADDET, ni dans le SCoT, ces deux documents étant en cours d'évolution, avec un diminution de moitié pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.

Le commissaire enquêteur fait remarquer que cette évolution présente cependant des effets pénalisants pour les propriétaires fonciers du secteur, ayant formulé des observations en ce sens (Mas Rolland). Dans son analyse des observations du public, le commissaire enquêteur a fait remarquer une fragilité juridique dans ce classement et recommande de revenir aux principes du zone du PLU en vigueur, avec un échéancier de réalisation de la zone 1AU à 2031, celui-ci considérant qu'une telle modification, si la commune le décide, n'apparaîtrait pas de nature à modifier l'économie générale du projet.

L'avis de l'Etat demandant un déclassement d'une ou deux des zones 2 AU au nord de la partie urbanisée

Comme cela a été indiqué par ailleurs (avis des personnes publiques), dans l'annexe à son avis, l'État « estime qu'un affichage des 4 zones simultanément semble prématuré et qu'un reclassement d'une ou deux d'entre elles doit être envisagé ».



A cette occasion, le zonage de ces secteurs en 2AU pourrait être reconsidéré au vu de ces objectifs précis. Néanmoins, si la commune opte dès à présent pour un déclassement d'une ou deux de ces zones 2AU, compte tenu de l'analyse des observations du public relative au Mas Rolland, ce déclassement ne pourrait logiquement porter que sur les zones 2AU que sont le Prés des Andrés ou Bêche-Fève, sachant que celles-ci n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation et n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives depuis 9 ans.

La zone du Pré des Andrés jouxte des tissus bâties et notamment des équipements et présente un caractère structurant, avec une OAP mentionnant un espace vert en « extension » du parc de la Sathonette, pour lequel un emplacement réservé serait à ajouter.

Il y aurait donc lieu de préférer un déclassement en zone agricole des deux zones de Bêche-Fève correspondant à leur usage actuel, celles-ci étant dans la même situation. A défaut, il pourrait être envisagé de préciser dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation que ces deux zones pourront être ouvertes à l'urbanisation dans un deuxième temps, après celle du Pré Andrés.

Par ailleurs, l'Etat invite la commune à compléter le PADD en fixant des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en reprenant les éléments contenus dans le rapport de présentation.

2-9-4 Une consommation d'espace estimée en forte diminution

De manière générale, comme l'indique le rapport de présentation, le projet de révision du PLU de Saint-Maurice-de-Beynost s'inscrit dans le respect des objectifs généraux du code de l'urbanisme en modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de lutte contre l'étalement urbain.

En effet, en prévoyant 0,55 hectare de zone à urbaniser avant 2035 (une zone 1AU), puis 5.42 ha urbanisables au-delà de 2035 (zones 2AU), le projet réduit les possibilités d'extension de l'enveloppe urbaine par rapport au PLU précédent qui prévoyait plus de 3.74 hectares de zone à urbaniser (1AU) et 5.86 hectares de zones d'urbanisation future (2AU). Ainsi, l'effort réalisé par la commune en matière de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (enaf) est tel que « la somme des surfaces à urbaniser/d'urbanisation future entre ce PLU et le précédent est quasiment divisée par deux, en passant de 9.6 hectares urbanisables en 2014, à 5.97 hectares en 2025 ». Le commissaire enquêteur précise qu'il s'agit du projet de PLU établi en 2025.

La commune a mobilisé ses propres données (analyse des permis) pour mesurer la consommation d'ENAF dans la période 2011-2021 (au 22 août) qui s'établit à 8,69 ha. La division par 2 à l'échéance 2031 serait donc de 4,34 ha (au 22 août 2031). En prenant en compte la consommation d'ENAF intervenue entre 2021 et 2025, soit 1,3 ha, l'objectif serait ramené à 3,04 ha à l'horizon 2031. La consommation entre 2025 et 2035 est estimée à 3,75 ha. Ainsi, le rapport de présentation indique que l'objectif théorique de division par deux respecte, dans sa philosophie, les objectifs demandés de la Loi Climat et Résilience.

Le commissaire enquêteur fait remarquer que celle-ci reste une estimation théorique reposant sur une mobilisation à 100 % du foncier à 10 ans, sans prendre en compte différents aléas (configuration du parcellaire, parcelles enclavées, topographie, couverture végétale à protéger...) et la potentielle rétention foncière, même si le secteur est attractif.

En outre, comme cela est précisé par ailleurs, le SRADDET, dont la modification a été engagée, n'a pas encore défini des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, ni, a fortiori, le SCoT, dont la révision a été également engagée (2 avril 2024), celui-ci devant les intégrer avant le 22 février 2027, et à défaut, avant le 2 août 2031. C'est en ce sens que le rapport de présentation indique une « anticipation des effets et obligations de la loi Climat Résilience ».

Le commissaire enquêteur considère que ses recommandations sur les évolutions possibles du projet suite à l'enquête publique, telles qu'exposées plus haut (maintien de la zone 1 AU du Mas Rolland notamment), n'apparaissent pas de nature à modifier l'économie générale du projet, compte tenu du phasage proposé à l'échéance 2031.

2-9-5-La mixité sociale et la diversité de l'habitat

Une des orientations majeures du PADD consiste à favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux, avec une répartition équilibrée de l'offre sur toute la commune pour répondre aux objectifs retenus dans le cadre du PLH de la CCMP, mais aussi en réponse au Contrat de Mixité Sociale, soit 145 logements aidés supplémentaires au minimum. Pour atteindre ces objectifs, un pourcentage minimum de logements sociaux sera exigé pour toute opération d'une certaine ampleur. Ainsi, dans les trois OAP sectorielles, il sera demandé un taux minimal de 35% affecté à du logement social en location ou en accession maîtrisée.

Par ailleurs, pour toute opération de plus de 3 logements, un certain nombre de logements sociaux devront être réalisés selon la taille des opérations. Ces dispositions s'appliquent à certaines zones (zones UA et UPr).

En outre, le projet de PLU prévoit une mixité des formes urbaines dans les opérations nouvelles en favorisant les logements intermédiaires ou collectifs, notamment sur les secteurs centraux de renouvellement urbain, pour optimiser le foncier mais maintenir également une offre en logements individuels et en permettant la réalisation de logements de tailles variées.

Ainsi, le projet de révision du PLU s'inscrit dans les orientations nationales et les documents supra-communaux.

2-9-6-Le confortement du tissu économique et sa diversification

Les orientations du PADD en matière économique, visent notamment à pérenniser l'activité agricole, en définissant clairement les limites des terres agricoles et en protégeant les terres à grande valeur agronomique (plateau agricole de la Dombes et de la plaine agro-naturelle).

Le commissaire enquêteur indique que celles-ci sont bien déclinées dans le règlement (écrit et graphique).

C'est aussi de renforcer le tissu de commerces, de services et d'artisans de proximité et le tissu industriel.

Le commissaire enquêteur note que cette orientation se traduit en particulier dans l'obligation de commerces en pieds d'immeubles dans les opérations de renouvellement urbain sur les secteurs centraux, au titre de la mixité urbaine.

Concernant la zone UX1, l'Etat a fait remarquer « qu'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 ».

La commune a répondu qu'il sera possible de mettre en place une OAP légère ainsi qu'un classement du site en zone 1AUX en faisant remarquer qu'il est important de se rapprocher des services de l'intercommunalité, la zone d'activité et son aménagement relevant de sa compétence. Si une OAP devait être édifiée à cet emplacement, elle devra tenir compte de l'étude réalisée par la CCMP sur l'ensemble de la zone, et peut être faire l'objet d'une mise en cohérence avec l'OAP existante pour la « Porte de la Dombes ».

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse de la commune

Enfin, Les orientations du PADD en matière économique sont de poursuivre le développement des activités récréatives, de loisirs et de tourisme, en conservant une offre suffisante d'équipements au vu de l'évolution démographique et économique souhaitée et à favoriser la découverte de la commune (paysage, patrimoine ...), en maintenant voire en développant les itinéraires de promenade existants.

Sur ce dernier point, le commissaire enquêteur relève en particulier que ceci se traduit par l'intégration au règlement de prescriptions graphiques relatives à des cheminements piétons à protéger ou valoriser.

2-9-7-La préservation des paysages et des éléments de patrimoine

Une des orientations du PADD vise à protéger les éléments structurants du paysage et les grandes entités paysagères, notamment en préservant la trame verte existante (côtière boisée, ripisylve du canal de Jonage, réseau de haies sur le plateau, alignements d'arbres et sujets remarquables dans le tissu urbain ...), en protégeant les paysages agro-naturels et en traitant les franges urbaines : ceinture verte de la Côtière ; mise en valeur des entrées de ville et les abords des axes structurants (RD1084, avenue de la Gare et avenue des Ecoles), dans

l'objectif de constituer un paysage urbain plus qualitatif marquant une centralité, entre le vieux bourg et la cité-jardin.

C'est également de protéger et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine bâti (église, château de la Sathonette, mairie...) et les ensembles urbains patrimoniaux (vieux village, demeures bourgeoises de l'Avenue de la gare, cité-jardin et parvis d'entrée de l'usine) et le petit patrimoine, tels que les calvaires, le patrimoine lié à l'eau (lavoir, rigole fontaines).

Le commissaire enquêteur note que ceci se traduit en particulier par l'intégration de prescriptions graphiques au règlement (bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial protégés).

Par ailleurs, les dispositions du projet de PLU visent à promouvoir une évolution qualitative des espaces bâties en assurant une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions : simplicité de gabarit, sans fermer la porte à l'architecture contemporaine, insertion des nouvelles constructions ou installations, pour limiter leur impact paysager (implantation, couleurs, hauteurs, gabarits...) et favoriser un traitement qualitatif des espaces publics.

Le commissaire enquêteur note que ceci se traduit notamment dans le règlement écrit.

2-9-8-La préservation de l'environnement et notamment des milieux naturels (trame verte et bleue), des sites remarquables et la prise en compte des risques et nuisances

Les orientations majeures du projet de révision du PLU, affichées dans le PADD, consistent notamment à :

. Protéger les milieux écologiquement garants d'une richesse faunistique et floristique : grandes entités naturelles de la commune (parc de Miribel – Jonage, rive droite du Canal de Miribel et Côtière de la Dombes) ; espaces naturels majeurs, riches en biodiversité dont les sites reconnus dans les inventaires des espèces faunistiques et floristiques (ZNIEFF de type 1 et 2) et les zones humides, site Natura 2000 ; continuités écologiques (trame verte et bleue) ;

Le commissaire enquêteur note que ces éléments ont bien été identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement et de l'évaluation environnementale.

. Préserver la ressource en eau et entretenir le système d'assainissement : protection des périmètres de captage ; compatibilité des capacités de traitement en eaux usées avec les ambitions de développement ;

. Intégrer la qualité environnementale dans l'aménagement et l'urbanisme : en favorisant les formes architecturales contemporaines intégrant la qualité environnementale (performance énergétique, la gestion de l'eau, économie d'espace et déplacements actifs).

C'est aussi limiter l'exposition aux risques et les sources de nuisances dont le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNI), avec notamment l'interdiction d'espaces en sous-sol dans de nombreuses zones de développement ; la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la maîtrise du développement urbain pour limiter l'artificialisation des sols pour se prémunir des risques d'inondation sur la Côtière ; l'intégration des prescriptions

acoustiques liées aux infrastructures de transport (RD1084, A42 et voie ferrée) ; la prise en compte des contraintes par la canalisation de gaz sur la commune.

2-9-9-Des effets prévisibles de la densification à prendre en compte

. Des risques de rupture entre les opérations de renouvellement urbain et le tissu pavillonnaire existant :

La densification du tissu existant correspond à une orientation nationale visant à contenir l'urbanisation hors des espaces naturels, agricoles et forestiers (enaf). Cependant, cette densification du tissu urbain n'est pas sans poser de problèmes du fait de la transformation de tissus pavillonnaires en collectifs sur certaines parties.

Aussi, il y a lieu de gérer au mieux les transitions. Si des secteurs pavillonnaires sont maintenus avec un zonage correspondant, il serait pertinent de ménager des transitions, pour en atténuer les effets : maintien des arbres existants et plantations et écrans végétaux en limites séparatives, distances des constructions en limites séparatives ($L=H/3$ ou $H/3$), voire des hauteurs plus faibles, avec le risque de compromettre la faisabilité des opérations de renouvellement urbain.

En revanche, les garages ou annexes en limites séparatives de hauteur limitée peuvent contribuer à protéger des nuisances de circulation. Aussi, il n'y a pas lieu de les interdire.

. Des flux importants à gérer sur la route de Genève, déjà très chargée, avec toutefois des modes doux encouragés :

Les opérations de renouvellement urbain prévues sur le secteur central, avec des immeubles collectifs en remplacement du tissu pavillonnaire et l'implantation de commerces en pieds d'immeubles, vont engendrer des flux supplémentaires de véhicules notamment sur la route de Genève.

Toutefois, les besoins nouveaux en stationnement seront toutefois gérés à la parcelle. Par ailleurs, les modes doux sont encouragés, avec des règles de stationnement vélos au sein des opérations, et des itinéraires modes doux.

. Des espaces de stationnement importants exigés dans les opérations :

Les exigences en matière de stationnement (2 places par logement, sans distinction de taille) peuvent constituer une difficulté dans l'équilibre des opérations, notamment en surface du fait du PPRNI sur certains secteurs en réduisant la constructibilité, sachant celles-ci pourront être minorées pour les logements sociaux,

En revanche, ces dispositions devraient permettre de limiter l'occupation des espaces publics en termes de stationnement.

2-10-Synthèse sur les avantages et les inconvénients majeurs du projet

2-10-1-Les avantages majeurs du projet :

Parmi les avantages majeurs du projet, le commissaire enquêteur relève :

- . Un projet vertueux privilégiant le renouvellement urbain et la création d'une centralité au croisement de la route de Genève et de l'avenue de la gare (commerces et services en pieds d'immeubles) ;
- . Une densification du tissu urbain existant économe en espaces ;
- . Une extension urbaine maîtrisée avec un phasage limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- . Une consommation d'espace estimée en forte diminution ;
- . La mixité sociale et la diversification de l'habitat, notamment sur les secteurs centraux de renouvellement urbain, avec de l'habitat en petits collectifs, mais aussi pour toute opération au-delà d'un seuil.
- . Le confortement du tissu économique et sa diversification
- . La préservation des paysages et des éléments de patrimoine
- . La préservation de l'environnement et notamment des milieux naturels (trame verte et bleue), des sites remarquables et la prise en compte des risques et nuisances

2-10-2- Les inconvénients majeurs du projet

Parmi les inconvénients majeurs du projet, le commissaire enquêteur note :

- . Des risques de rupture entre les opérations de renouvellement urbain et le tissu pavillonnaire existant, appelant à ménager des transitions pour en atténuer les effets : plantations et écrans végétaux en limites, distances des constructions en limites séparatives...
- . Des flux importants à gérer sur la route de Genève, déjà très chargée, avec toutefois des modes doux encouragés (stationnement vélos au sein des opérations, itinéraires modes doux...)
- . Des espaces de stationnement importants exigés dans les opérations (certes à minorer pour les logements sociaux) notamment en surface du fait du PPRNI, libérant cependant les espaces publics
- . Des secteurs d'urbanisation différée pénalisantes pour les propriétaires fonciers, ayant formulé des observations en ce sens (secteur du Mas Rolland), sauf si la commune adapte le zonage en conséquence, avec une modération de la consommation d'espace moins affirmée.

2-10-3- Synthèse de l'analyse bilancielle

Au regard des considérations exposées ci-dessus, le commissaire enquêteur considère que le bilan avantages/inconvénients penche en faveur du projet.

2-11-Synthèse des conclusions

De manière générale, l'enquête publique a répondu aux différentes exigences contenues dans les textes juridiques et a permis d'apporter une contribution à l'instruction du projet, au regard de l'analyse de ses incidences et de son opportunités avec notamment :

- . Un dossier conforme aux réglementations, dans sa composition et son contenu ;
- . Un respect de la procédure d'enquête publique au regard des textes juridiques et notamment le respect des modalités d'organisation, d'information du public et de publicité légale, de mise à disposition du dossier et du recueil des observations du public, au regard de l'arrêté préfectoral de mise à l'enquête ;
- . La synthèse des observations du public et des avis des personnes publiques ainsi que les questions du commissaire enquêteur (procès-verbal de synthèse) sur lesquels le responsable du projet a apporté des réponses argumentées (mémoire en réponse) ;
- . La compatibilité du projet avec le SCoT Bucopa et le PLH ;
- . Un bilan avantages/inconvénients penchant en faveur du projet, avec :
 - des avantages liés notamment à un projet privilégiant le renouvellement urbain et la création d'une centralité ; une densification du tissu urbain existant économe en espaces ; une extension urbaine maîtrisée avec un phasage limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; une consommation d'espace estimée en forte diminution ; la mixité sociale et la diversification de l'habitat, notamment sur les secteurs centraux de renouvellement urbain ; le confortement du tissu économique et sa diversification ; la préservation des paysages et des éléments de patrimoine ; la préservation de l'environnement et notamment des milieux naturels (trame verte et bleue), des sites remarquables et la prise en compte des risques et nuisances.
 - des inconvénients liés aux risques de rupture entre les opérations de renouvellement urbain et le tissu pavillonnaire existant ; des flux importants à gérer sur la route de Genève, déjà très chargée, avec toutefois des modes doux encouragés ; des espaces de stationnement importants exigés dans les opérations ; des secteurs d'urbanisation différée pénalisantes pour les propriétaires fonciers.

Avis du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU

Au vu des conclusions formulées par le commissaire enquêteur au regard des observations du public, des avis des personnes publiques, des réponses apportées par le responsable du projet et de son analyse du projet exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost avec :

- Les réserves suivantes :

- . Compléter le **PADD** en **fixant des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, comme l'a signalé l'avis de l'Etat en invitant les

auteurs à reprendre les éléments du rapport de présentation sur ce point (justification des choix - estimations des mobilisations foncières).

- Les recommandations suivantes :

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

1. Sur le secteur de Mas Rolland :

. de conserver la zone 1AU inscrite au PLU en vigueur, urbanisable dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone, en introduisant un échéancier de réalisation dans le temps à 2031, correspondant à la fin de la période 2021-2031 durant laquelle la loi Climat Résilience et ses décrets impose une réduction de l'artificialisation des sols (RAS) de moitié par rapport à la période précédente, sachant que le SRADDET, dont la modification a été engagée, n'a pas à ce jour intégré les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, ni a fortiori le SCoT, mis en révision 2 avril 2024 ;

. de conserver le principe d'une OAP, en la limitant à la zone 1AU au PLU en vigueur, en n'indiquant que les différents secteurs par types d'habitat (sans indication de plan masse schématique), et le principe d'une voie traversante, et en intégrant l'échéancier de réalisation à 2031 ;

. de maintenir un classement en zone U des parcelles existantes au nord, avec un classement en UA ou en UD2, et à l'est (montée de la Paroche), en UD2.

2. Sur les zones 2AU du secteur situé nord de la zone urbanisée :

En réponse à l'avis de l'Etat, si la commune opte pour un déclassement d'une ou deux de ces zones, le commissaire enquêteur recommande de préférer un classement en zone agricole des deux zones de Bêche-Fève correspondant à leur usage actuel. A défaut, il pourrait être envisagé de préciser dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation que ces deux zones pourront être ouvertes à l'urbanisation dans un deuxième temps, après celle du Pré des Andrés.

3. Sur le secteur des Prés Andrés :

Ajouter un emplacement réservé pour l'aménagement d'un parc public (cf OAP n°3).

4. De prendre en compte les propositions du commissaire enquêteur contenues dans l'analyse des observations du public et des personnes publiques de son rapport d'enquête et de ses conclusions, notamment sur les pièces majeures du dossier et sur les grandes options du projet de révision du PLU.

Fait à Lyon le 4 novembre 2025

Le commissaire enquêteur
Alain Avitabile

