

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

**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

Procès-verbal de synthèse des observations reçues lors de l'enquête publique et questions du commissaire enquêteur	4
Préambule	4
1- Organisation et déroulement de l'enquête	4
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
2- Les observations du public	8
2-1 Les observations sur le projet de révision du PLU	9
2-1-1 Décompte total des observations reçues (PLU)	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	12
2-3-2 Tableau récapitulatif des observations du public	13
3- Questions du commissaire enquêteur au responsable du projet	58
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^{er} 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. 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

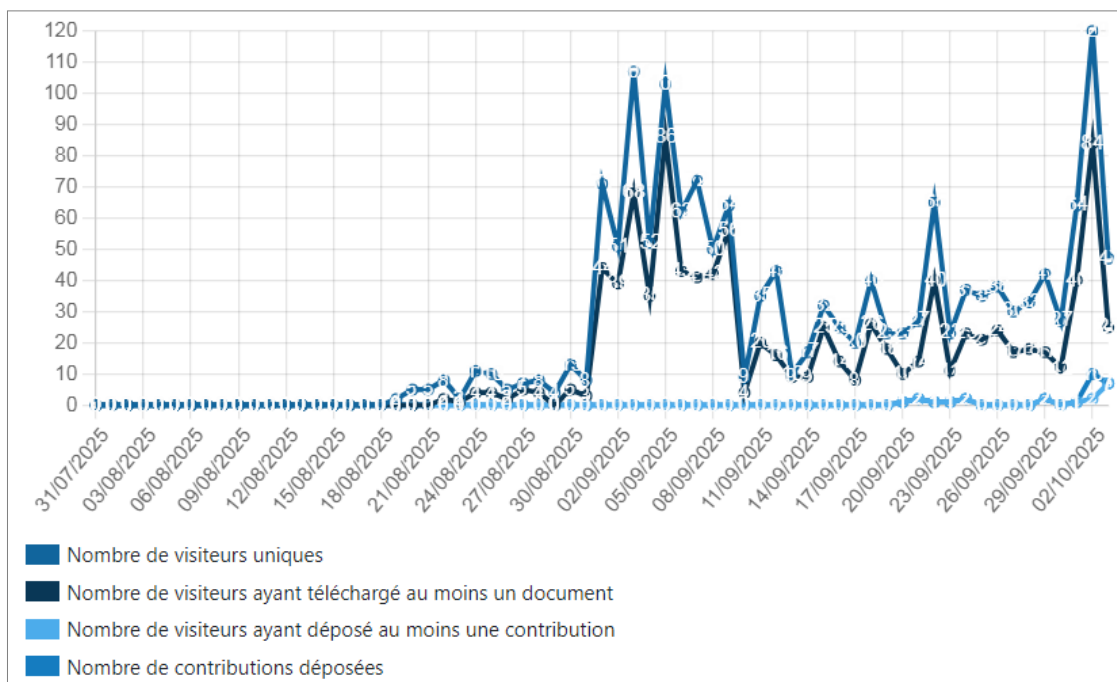
De manière générale, l'enquête publique conjointe a suscité un certain intérêt du public, essentiellement pour le projet de révision du PLU, avec pour ce qui concerne le registre numérique :

. **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).

23-12-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).

23-2- 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"> - Logements sociaux - Eléments environnementaux - Nuisances - Vision globale du projet <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"> - 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.
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>1. CLASSEMENT DES PARCELLES EN ZONE 2AU DANS LE PROJET DE PLU</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>2. OBSERVATIONS</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>2.1. Un reclassement injustifié au regard des documents du PLU</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"> • Au Sud : contact par une bande étroite (≈ 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. <p>Elles se situent ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <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>2.2. Un classement en contradiction avec les orientations du PADD</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"> • fige du foncier au coeur 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 coeur de ville). <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"> • 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. <p>Telles sont les observations que nous souhaitons apporter. »</p>
Obser écrite. (Reg num)	2/10/2025 à 14h58	13			E13			Me BICHELONNE Anthony, Montée de la Paroche.	<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>1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE NP</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>2. OBSERVATIONS</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"> • 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 	 <p>(Extrait du projet de PLU – Plan de zonage)</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--

									<p>publique majeure (réserves d'eau, canalisation de gaz, etc.) qui exigerait une protection absolue ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <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"> • 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 ;
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---



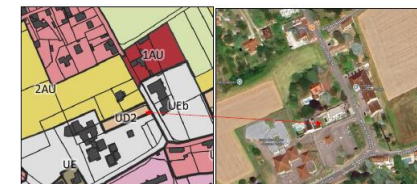
									<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la consommation d'espace naturel et agricole à 3,75 hectares sur la période, conformément à la loi Climat & Résilience, en mobilisant prioritairement les parcelles en continuité urbaine et proches des équipements ; • Assurer une densification maîtrisée autour 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). <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>1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE 2AU</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>2. OBSERVATIONS</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"> - 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. <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>2.1. Sur l'absence de justification cohérente du reclassement en zone 2AU :</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>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

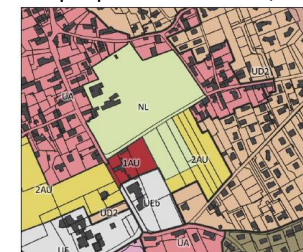
<

									<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"> • 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 oeuvre à horizon différé (après 2035 pour certains secteurs). <p>Or, en l'espèce, les parcelles concernées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>Vous trouverez ci-dessous un reportage photographique permettant de justifier du caractère urbanisé desdites parcelles :</p> <div data-bbox="1249 794 2119 994">  </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"> • les unes (UD2) constructibles sans délai, • les autres (2AU) gelées pour une urbanisation hypothétique et différée. <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"> • ni contraintes techniques, • ni risques particuliers, • ni servitudes nouvelles, • ni objectif d'aménagement stratégique propre au secteur. <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>1. CLASSEMENT DE LA PARCELLE EN ZONE NL</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>2. OBSERVATIONS</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"> - Secteur dit du Mas Rolland : AC23, AC24, AC25, AC343 et AC 361 - Secteur dit du Pré-André : AD441, AD442, AD9 et AD10 <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>1. Sur le secteur du Mas Rolland</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"> - Un emplacement réservé (ER9) destiné à l'élargissement des voies publiques - Une servitude de mixité sociale - Un périmètre d'OAP sectorielle n°2

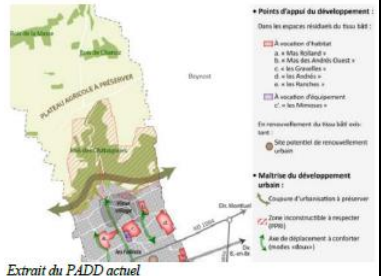
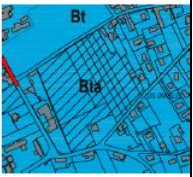




									<p>- Un classement zone Bleue / Bta et Bt du Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) autorisant les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter certains principes constructifs :</p> <p>Le classement en zone urbaine s'avère cohérent avec, non seulement la typologie 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"> - « 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). <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>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

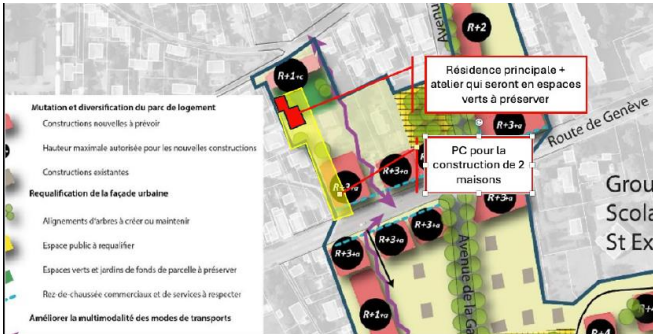
									<p>dont elles bénéficient jusqu'à ce jour. Un déclassement en zone 2AU du PLU, qui interdit toute construction ou aménagement, y compris une simple extension mesurée ou une annexe, méconnaît ainsi les dispositions de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme qui définit comme suit la zone urbaine :</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>2. Sur le secteur du Pré André</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">- 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) <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"> - « 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). <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"> - 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. <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>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

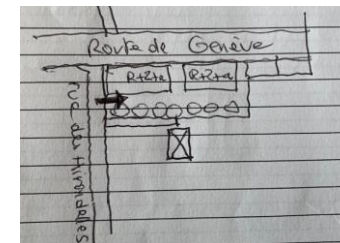
									commune de Saint Maurice de Beynost. [NOTA du commissaire enquêteur : En résumé, cette pièce jointe fait état d'un contentieux antérieur à la présente révision du PLU, notamment d'opposition à une déclaration préalable pour des travaux concernant une surface commerciale existante. Un arrêté de retrait 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>

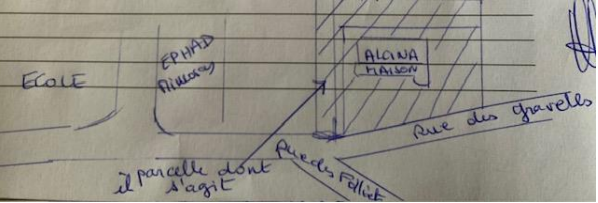


									<p>desservir la partie Sud de celle-ci sans dénaturer la qualité patrimoniale de la partie Nord de ma propriété.</p> <p>La réalisation de cette modification du plan de zonage projeté permettrait de réaliser un projet raisonnable de 5 à 7 lots destinés à la construction de maison individuelle et de logements 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>

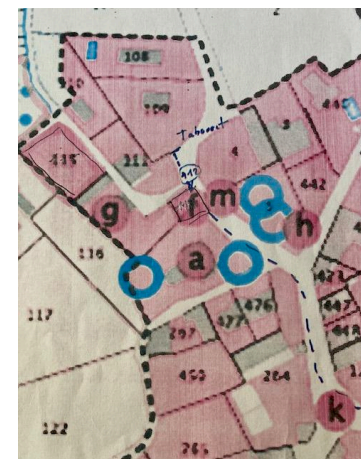
									Concernant les exigences en matière de stationnement, outre la dérogation au stationnement dans les 500m de la gare à intégrer au PLU, il n'y a pas d'adaptation au type de logement, le studio demandant le même nombre de place qu'une maison individuelle T6. Il serait plus pertinent d'indiquer un nombre 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				<p>Lyliane et Jacques Monnet</p> <p>Très bon travail et merci à toute l'équipe municipale.</p>	

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>

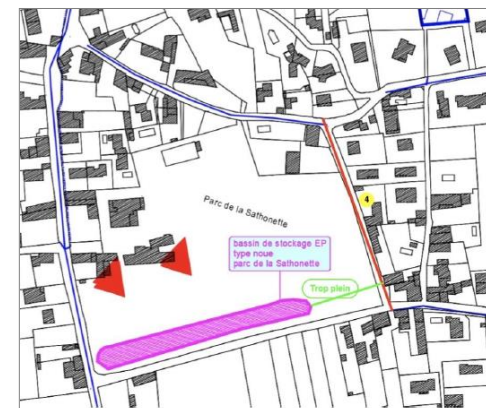
orale	3/10/25							parcelles 175, 176, 179, 180, 620, 621, 624 route de Genève.	<p>sous-sol.</p> <p>. Présence à proximité d'un parking de 8 voitures transformé en jardin, de propriété communale. Demande que cet espace soit porteur de surface constructible et reste en parking et entre dans le calcul 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 que les 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 **cette mise en 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.

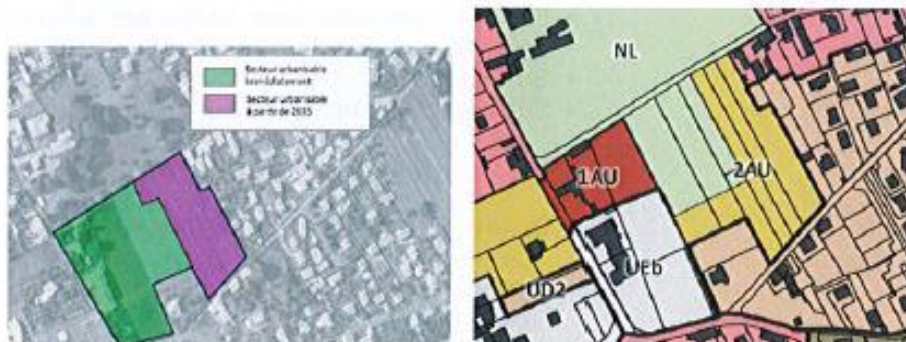
Le bureau rend un **avis favorable sous réserve** de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis.

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 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

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 m²
- 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 50m² à limiter à 25m², 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 50m² 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.

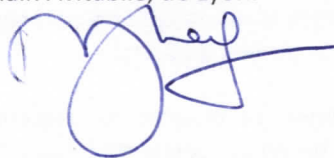
Révision du zonage d'assainissement

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

