

									de limitation du risque de pollution. De même, les obligations de plantation pourraient être écartées pour les ouvrages autoroutiers dans le sens où ces dispositions peuvent être incompatibles avec la vocation de nos aires et les surfaces allouées.
Obser. Ecrire (reg num)	29/02/2024 18:03							E9	<p>Corinne Chaussignand & Emmanuel Azéma</p> <p>Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Suite à notre entrevue du 31 janvier dernier à la mairie de Beynost, nous vous prions de trouver ci-joint nos remarques par écrit. Nous avons pris le temps d'étudier les différents documents du PLU en vigueur, et ceux de la modification proposée, pour essayer d'expliquer clairement notre incompréhension actuelle, tant sur le contenu que sur la temporalité des propositions soumises à l'enquête publique. Nous espérons avoir pu ainsi être clairs dans nos remarques. Nous restons bien sûr à votre disposition si nous n'y sommes pas complètement parvenus et si un ou des points méritent des éclaircissements ou des compléments.</p> <p>3 PJ : PJ n°1 04-2022-53-Perimetre-detude-Genève Est ; PJ n°2 Arrêté d'ouverture enquête révision PLU ; PJ n°3 Contribution CC_EA.</p> <p>. Contribution en PJ n°3:</p> <p>[Note du commissaire enquêteur : celle-ci reprend en substance l'observation n°6 en la complétant et en mettant en avant certains points soulignés] :</p> <p>Nous résidons depuis 17 ans à Beynost le long de la route de Genève au 1549, c'est-à-dire à l'est du rond-point de la Côtière. Nous sommes en effet propriétaires des parcelles à L 157, 158 et 159 qui constituent notre résidence principale. Nous sommes de ce fait concernés par une étude urbaine qui a été décidée en mai 2022 (pièce jointe n°1). Soucieux de faire converger nos projets familiaux et les attentes de la commune, dès le lancement de cette étude, nous nous sommes manifestés auprès des services de la commune pour avoir communication d'éléments de cadrage et avancées de cette étude urbaine. Mais il nous a été systématiquement répondu qu'aucun contact ne sera pris avec nous et qu'aucune information ne nous sera communiquée avant les conclusions définitives de cette étude, et ceci tant par la commune que par le groupement d'entreprises en charge de sa réalisation (Interstice et Bruno Catelan architecte). Nous sommes donc dans l'attente des conclusions de l'étude urbaine sur le secteur « rond-point de la côtière – lieu-dit le Pont ». Cette étude a démarré en février 2023 et ses conclusions sont annoncées a priori pour la fin de l'été 2024. En sortiront un diagnostic précis et des objectifs de développement urbain sur le secteur nous concernant et cela se traduira, selon ce qui nous a été écrit, par une autre modification du PLU (donc en 2025 ?)</p> <p>C'est la raison pour laquelle nous ne pensions donc pas être concernés par la modification du PLU en cours d'enquête publique, dont les deux seules raisons d'engagement mentionnées en préambule de l'arrêté du maire correspondant (pièce jointe n°2) sont :</p> <p><u>- intégration des résultats de l'étude urbaine sur le secteur compris entre le rond-point de la Côtière jusqu'à la limite de Saint-Maurice-de-Beynost sur le quel s'exerce et d'accéléérée la pression foncière,</u></p>

								<p><u>- Amélioration de l'écriture de certains points du règlement écrit pour faciliter l'application ou éviter des blocages.</u></p> <p>L'étude urbaine versée au dossier d'enquête publique, concernant l'ouest du rond-point de la Côtière ne porte pas sur notre secteur. Et nous ne pensons pas - et nous ne pensons toujours pas - être particulièrement concernés par un point du règlement en vigueur qui poserait un blocage ou des difficultés d'applications. Donc la révision du PLU à l'enquête publique ne devrait pas nous concerner spécifiquement.</p> <p>Or nous venons de découvrir avec surprise dans le dossier enquête publique l'existence d'un nouvel emplacement réservé R12 d'une taille conséquente de 2601 m² pour l'« aménagement d'un parking et d'espaces publics ». Et cet emplacement réservé un tracé qui déborde sur une partie de notre propriété. Ce qui nous pose problème. Cet emplacement réservé n'a jamais été évoqué en réunion ou en présentation publique avec les administrés ni en réunion du conseil municipal. Nous n'avons que les quelques lignes du dossier à l'enquête publique qui définit l'emplacement réservé : <u>« La commune souhaite ajouter un nouvel emplacement réservé intitulé R 12 entre la route départementale 1084 et l'impasse des peupliers. Cet emplacement réservé permettra de répondre aux besoins de stationnement et d'espaces publics en lien avec le projet prévu dans l'emplacement réservé n°5 (équipements collectifs, commerce). Il permettra aussi de développer la mobilité douce en lien avec la requalification de la RD 1084 et de sécuriser le flux de véhicules entrants et sortants de la RD 1084 tout en désengorgeant l'impasse des peupliers ».</u></p> <p>Dans la mesure où aucun diagnostic sur les besoins de stationnement ou sur les difficultés d'engorgement (en termes de flux de véhicules ou de stationnement) n'a été présenté, il est difficile de se positionner sur la fixation d'un nouvel emplacement à cet effet (est-ce opportun ? Est-ce la meilleure localisation possible ?). Il faudrait avoir une vision d'ensemble qui sera apportée par l'étude urbaine en cours de réalisation sur cette portion de la route de Genève pour apprécier la pertinence de l'emplacement réservé proposé et sa cohérence avec les priorités urbaines sur le secteur.</p> <p>En outre cet emplacement réservé est situé au cœur d'une zone de densification prioritaire identifiée en tant que telle dans le PADD. Cela nous semble être donc contradictoire avec les objectifs sous-jacents de l'emplacement réservé qui ne visent absolument pas à apporter une réponse en termes de densification ou d'offres de logements, bien au contraire puisque la fixation de l'emplacement réservé R12 serait selon les termes du dossier présenté : « aménagement d'un parking espaces publics ». L'emplacement réservé va geler toute une zone qui avait vocation à accueillir des logements. Qui plus est, sur l'emplacement réservé R12 aujourd'hui, il y a un immeuble de logements sur la parcelle AL1 55 qui disparaîtrait au profit d'un parking... Ce qui nous semble totalement incohérent avec les objectifs poursuivis de production de logements dans les zones prévues à cet effet.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

										<p>En lisant l'avis rendu par la MRAe du 10 octobre 2023, nous avons noté que le dossier sur lequel la mission a rendu son avis comprend la modification de la liste des emplacements réservés consistant en trois ajouts, une modification et trois suppressions. Or le dossier présenté à l'enquête publique comprend, pour les emplacements réservés : quatre ajouts, une modification et trois suppressions. Sauf erreur de notre part, il y aurait donc un nouvel emplacement réservé (peut-être le R12 ?) entre le dossier soumis à la MRAe et celui qui est à l'enquête publique ? <u>N'y-a-t-il pas une erreur matérielle dans la version proposée à l'enquête publique ?</u> Car la MRAe motive son avis par le fait « <u>que les différents secteurs concernés par la modification n°1 du PLU sont situés...en dehors du plan de prévention des risques naturels (PPRn) inondations et mouvements de terrain</u> », ce qui n'est pas le cas de l'emplacement réservé R12 dont la superficie est importante et qui est situé en zone PPRn.</p> <p>Par ailleurs, de notre recherche documentaire, il ressort les emplacements réservés constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> . de voies et ouvrages publics ; . d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; . d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ; . ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), du Plan Local d'Urbanisme (PLU, PLUI). <p>Mais le terme même <u>d'espaces publics</u> qui est utilisé dans le dossier pour l'affectation de l'emplacement R12 ne renvoie à aucune définition précise prévue par la loi et laisse planer un <u>flo</u>. Il nous semble comprendre qu'il s'agit plutôt de voies et d'ouvrages publics (parking et voiries). En tout état de cause, la création d'un emplacement réservé devrait correspondre à un véritable besoin et un véritable projet d'intérêt général. Ce qui ne semble pas avéré dans le cas de l'emplacement R12 dont l'affectation n'est pas suffisamment précise. Même pour l'emplacement R5, la justification « aménagement d'un parking et constructions à usage mixte (équipements, commerces, services) » pourrait apparaître comme très, voire trop, large. Autant un parking a un caractère d'intérêt général autant les constructions à usage mixte ne l'ont pas. Il pourrait s'agir là d'un intérêt plus particulier que général et donc ne pas relever d'une politique d'emplacement réservé mais plutôt d'une orientation d'aménagement de programmation. De toute façon, l'emplacement R5, a déjà été acquis le 22 octobre 2019 par la commune de Beynost et ainsi la zone couverte par cet emplacement ne devrait plus être réservée pour la commune car elle en est déjà propriétaire. Sauf erreur de notre part, l'emplacement réservé n°5 devrait être supprimé.</p> <p>Par ailleurs, <u>la forme même du nouvel emplacement réservé est très étrange</u> et pour nous incompréhensible. L'encoche faite sur les parcelles AL 157 et 158 ne peut en aucun cas faciliter la circulation entre la route de Genève et l'impasse des Peupliers puisqu'elle est en dehors de cet</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>éventuel passage ; de même, de par sa forme et son emplacement, elle ne peut être utilisée pour des places de parking. Nous n'arrivons pas à comprendre pourquoi le dessin de l'emplacement réservé empiète sur notre propriété. Il ne faudrait pas que ce soit que pour agrandir l'ancien bâtiment (emplacement R5) devenu communal, ce qui nous apparaîtrait alors comme un détournement de procédure.</p> <p>Nous avons le souci d'intervenir dans le cadre de l'enquête publique en apportant la présente contribution car la zone d'empiètement du R12 sur notre propriété nous causerait <u>un préjudice très important</u>. Tout d'abord le bâti qui est sur la parcelle AL 157 est un garage que nous utilisons quotidiennement car c'est la plus proche dépendance que nous avons depuis l'entrée de notre résidence principale. Et notre résidence principale ne comporte pas de garage intégré à son bâti.</p> <p>Ensuite, toute la zone d'empiètement de l'emplacement réservé R12 sur notre propriété se situe en zone de densité 1 dans le PLU de 2019 ; cela signifie que c'est la partie de notre jardin qui offre la plus grande possibilité de construction (en cohérence parfaite avec les priorités du PADD qui a identifié cette zone pour cela). Nos enfants ont d'ailleurs le projet d'y construire leur maison et ont déposé un CU opérationnel en ce sens. Cela sera cohérent avec le rapport présentation du PLU en vigueur qui vise à encourager la densification des dents creuses. C'est pourquoi geler cette zone par un possible emplacement réservé nous cause donc un grand préjudice puisque l'essentiel de notre jardin est en zone de densité 6, offrant beaucoup moins de droits à construire.</p> <p>Pour toutes les raisons ci-avant développées, <u>nous demandons la suppression de emplacement réservé R12 ou pour le moins qu'il n'empiète pas sur les parcelles AL 157 et 158.</u></p> <p>Autres PJ : PJ n°1 04-2022-53-Perimetre-detude-Genève Est [<i>périmètre de prise en considération d'étude joint à la délibération du conseil municipal du 19/5/2022</i>]</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

								
								<p>PJ n°2 « Arrêté d'ouverture enquête révision PLU » [nota du commissaire enquêteur : arrêté d'engagement de la modification du PLU du 29/9/2022 : Voir dossier enquête]</p>
<p>Obser. Ecrit (mail)</p>	<p>29/02/2024 23:06</p>	<p>@10</p>					<p>TOURATIER Jean-Philippe</p>	<p>PJ : contribution :</p> <p>Je vous remercie de nous avoir reçu le 16 février dernier, mon père et moi, et pour la qualité de nos échanges sur ce beau projet urbain. Dans la présente, je souhaite confirmer nos observations et propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Afin de respecter l'obligation de stationnement souterrain, et le nombre minimum imposé de 2,2 par logement, il devient nécessaire de construire deux niveaux de sous-sol, ce qui génère des contraintes importantes, notamment déviation renforcée des eaux souterraines en raison de la proximité du Rhône et installation d'une ventilation mécanique avec les nuisances et la consommation d'énergie que cela implique . La conséquence est naturellement un renchérissement du coût de construction, rendant l'équation financière difficile à résoudre, dès lors qu'on souhaite privilégier l'accès à la propriété pour le plus grand nombre . Les besoins en logements (sociaux et non sociaux) vont s'accroître sur le secteur dans les années à venir. Cette situation est mise en évidence dans toutes les études prospectives. . Nous pensons qu'il serait possible augmenter la constructibilité sans nuire à l'esthétique de cette « entrée de ville » : un R+3 associé à un R+4 en attique pour la zone de densité 2, et un R+2 en attique pour la zone de densité 6 permettraient de mieux répondre aux nombreuses problématiques posée par ce projet d'évolution du PLU. L'attique présente l'avantage de ne pas être visible de la rue. . Il serait également souhaitable de pouvoir construire en limite séparatives sur la partie en secteur 6,

2. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU MAIRE DE LA COMMUNE DE BEYNOT

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

2.1 - Observations du public :

Pouvez-vous m'indiquer si les observations et propositions formulées par le public sur le projet de projet de modification n°1 amènent des observations et/ou des réponses de votre part ?

Notamment, au regard des observations et propositions formulées par :

- Mr Jimmy Penard, Mr Frédéric Cubier, SNC HPL Félix (obs R1, O1, @3) : proposition d'augmentation de la hauteur constructible en R+3 sur la bande de constructibilité principale de 20 mètres à partir de la route de Genève sans compenser ce gain de surface (OAP p 51), avec baisse de volume sur l'arrière ; construction à l'alignement par rapport aux voies secondaires pour marquer l'angle et laisser un espace végétal plus important au niveau de la percée visuelle ; stationnements visiteurs possibles en surface ou adaptations pour contraintes techniques ; accès possible depuis les voies secondaires (chemin des Batterses) ; réduction possible des surfaces de pleine terre à 15% comme indiqué dans l'OAP ; plus grande densité pour les projets intégrant une part plus importante de logements sociaux.

- MMme Azema (O2, E9), Observation orale reprise dans une observation écrite, contestant l'emplacement réservé R12 pour l'aménagement d'un parking et d'espaces publics sur une partie de leur parcelle AL 158, ne comprenant pas la forme de cet emplacement qui pénalise leur jardin et interdit l'implantation d'une autre maison, et l'absence d'information justifiant cet emplacement réservé (projet ? étude en cours sur le secteur centralité) et demandant de retirer l'emplacement réservé R 12 du PLU ou tout au moins qu'il n'empiète pas sur la propriété de notre famille (AL 157 et AL 158) (...) En lisant l'avis rendu par la MRAE du 10 octobre 2023, nous avons noté que le dossier sur lequel la mission a rendu son avis comprend la modification de la liste des emplacements réservés consistant en trois ajouts, une modification et trois suppressions. Or le dossier présenté à l'enquête publique comprend, pour les emplacements réservés : quatre ajouts, une modification et trois suppressions. N'y-a-t-il pas une erreur matérielle dans la version proposée à l'enquête publique ?

- Mrs Touratier Jean-Claude et Jean-Philippe (O3) : Observation orale conjointe reprise deux observations écrites distinctes (lettre L1, de Mr Touratier Jean-Claude, mail @10 de Mr Touratier Jean-Philippe) proposant de faire un étage supplémentaire en attique (R+3), voire de porter la hauteur maximale à R+4, 5 ou 6 ou plus le long de la route de Genève ; d'assouplir les règles de stationnement avec des places possibles en surface, pour éviter 2 niveaux de stationnement ; proposant la construction en survols au-dessus de la route de Genève, dans le respect des gabarits routiers, avec des équipements ; demandant la possibilité de construction en limite séparative sur la partie en secteur 6 pour assurer l'unité d'un bâtiment en grande partie en secteur 2 dans la bande de 20 mètres.

- Mme Lopes Nathalie (O4, @5) : Observation orale, reprise dans une observation écrite sur l'évolution du secteur route de Genève ouest et ses abords (habitant le secteur du Mas Brochet), posant les questions des impacts de l'évolution du secteur sur la circulation (études

faites sur le trafic supplémentaire pour voir la capacité des rues à absorber les flux ?), sur l'adaptation des infrastructures et des équipements, notamment scolaires et par rapport à la station d'épuration ; sur l'environnement faune et flore (étude réalisée, notamment sur les espèces protégées ?) et sur l'imperméabilisation des sols (est ce que le réseau d'eaux pluviales est adapté ?).

- . APRR (@8), demandant de compléter les dispositions du PLU pour intégrer les contraintes applicables au Domaine Public Autoroutier Concédé : clôtures et notamment les règles d'aspect et de perméabilité incompatibles avec la vocation du DPAC et la nécessaire sécurisation des usagers ; aires de stationnement et notamment à l'obligation de revêtement ; obligations de plantation.

- . Mr Rode Corentin, Nexity (O5), proposant :

- . que le nombre de places de stationnement soit calculé par m2 ou par type de logt (T1, T2...) et non par nombre de logements et, par ailleurs, d'introduire des normes de stationnement minorées dans le cas de résidences seniors ;
- . la possibilité d'attique en R+3 sans compensation de hauteur ;
- . de ramener le pourcentage de pleine terre à 15%, compte tenu des normes de stationnement.

2.2 - Avis des personnes publiques :

Parmi les personnes publiques auxquelles le projet de modification du PLU a été notifié, 9 d'entre elles ont transmis leur avis et observations, synthétisées ci-après.

Pouvez-vous m'indiquer si les avis et observations formulés amènent des observations et/ou des réponses de votre part ? Pouvez me préciser les dispositions que vous envisagez de prendre sur les points soulevés, notamment :

- . Au regard de l'avis du préfet et de l'ARS :

- Taux de logements sociaux locatifs à augmenter de 30 à 35 % sur le secteur de la route de Genève Ouest

- Dispositions du règlement en faveur de dispositifs énergétiques ou environnementaux (panneaux solaires, toitures terrasse...);

- Adéquation entre cette augmentation de l'urbanisation et la ressource en eau ainsi que les capacités de traitement des eaux usées à démontrer ;

- Etudes acoustiques pour valider le projet d'implantation des logements de plus de 200 m² en peigne avec un recul de 5 m ;

- . Au regard de l'avis de la SNCF attirant l'attention sur le fait que les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par ordonnance du 14 avril 2021 et l'existence de la servitude T1 opposable qu'il conviendra d'illustrer sur un plan des servitudes annexé au

PLU ainsi qu'une notice jointe, l'ensemble de ces mesures étant applicable depuis le 1^{er} janvier 2022 ;

- . Au regard de l'avis de la Communauté de communes de Miribel et du Plateau, avec notamment des remarques sur le règlement et l'OAP :
- règle de 8 m de distance entre les bâtiments de l'OAP inscrite que dans les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et non dans une règle d'implantation des constructions sur un même tènement ;
- reprise dans le règlement de la trame verte ;
- rectification de points de forme.

2.3 Autres questions du commissaire enquêteur

- Estimation du potentiel foncier sur le secteur ouest

Le PLU en vigueur (2019) présente un état du potentiel foncier sur l'ensemble de la commune avec une cartographie sommaire indiquant les dents creuses, les divisions parcellaires et les zones à urbaniser, y compris sur le secteur ouest.

Par ailleurs, le nouveau contrat de mixité sociale, cadre d'engagement devant permettre à la commune d'atteindre les objectifs de mixité sociale, qui m'a été communiqué à ma demande, identifie des gisements fonciers intéressants pour la production de logements locatifs sociaux (LLS) dont le secteur d'étude faisant l'objet de la modification du PLU.

Au-delà de ces deux documents, qui constituent une base, y-a-t-il eu une estimation plus précise du potentiel de logements, notamment sur le secteur de la route de Genève ouest, afin d'apprécier les incidences du projet de modification du PLU (circulation, besoins en équipements, environnement, assainissement...), à différentes échéances ?

- Interdiction des constructions d'habitation aux abords du carrefour avec la route de Genève sur le sous-secteur E1

Aviez-vous envisagé l'alternative consistant à imposer des reculs importants par rapport aux voies tout en conservant la possibilité d'habitations ?

. Principes d'implantation des constructions le long de la route de Genève

Le projet de modification du PLU met en avant une organisation urbaine en peigne sur le secteur ouest pour les projets de plus de 200m², tout en maintenant une organisation « classique » en ordre continu ou semi-continu (sur au moins une des limites séparatives) le long de la route de Genève en deçà de ce seuil de 200m². Il y a donc 2 systèmes d'implantation qui coexistent.

Aussi, une des questions se pose dans le cas d'extensions ou de restructurations de constructions existantes qui dépasseraient les 200m² après travaux. Quelles dispositions s'appliqueraient ? En particulier, le principe de stationnement en sous-sol s'appliquerait t-il ? Par ailleurs, le principe d'implantation en peigne s'appliquerait t-il ?

Pour aller plus loin, pourquoi maintenir 2 systèmes d'implantation ? Ne faut-il pas opter pour un seul système d'implantation en peigne, dégageant des percées visuelles, y compris en deçà du seuil de 200 m² pour permettre, voire favoriser le passage progressif à cette organisation urbaine en peigne recherchée à terme sur l'ensemble du secteur, à travers des extensions et restructurations des constructions existantes ?

Par ailleurs, ne faut-il pas imposer un retrait de 5 m pour toutes les constructions le long de la route de Genève afin d'harmoniser le paysage urbain ?

2.2.1 Résumé des avis des personnes publiques associées (PPA) ou consultées relatives au projet de modification n°1 du PLU :

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU de Beynost a été notifié par courrier en date du 8 novembre 2023 aux personnes publiques.

Parmi les réponses, 9 avis émanant des personnes publiques ont été reçus, à savoir :

DREAL (courrier du 15 novembre 2023)

Selon le rapport de présentation, l'objet de cette modification ne concerne pas les prérogatives de l'UD (Unité départementale) de la DREAL.

Département de l'Ain (courrier du 19 décembre 2023)

Avis favorable sur cette procédure de modification du PLU.

Sont rappelées les obligations pour lesquelles le Département doit être sollicité : aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public continu, accès de voie nouvelle ou de modes doux) ; aménagement sur le réseau routier départemental. Sont joints un ensemble de préconisations en cas d'aménagement en interface avec le réseau routier départemental

Syndicat mixte BUCOPA (délibération du 5 décembre 2023) :

Avis favorable à la modification n°1 du PLU.

SNCF (courrier du 28 novembre 2023)

Il est fait état des servitudes d'utilité publique liées à la présence de deux voies ferroviaires traversant la commune :

- . ligne 752000-1 de Combs-la-ville à St-Louis (LGV)
- . ligne 890000-1 de Lyon-Perrache à Genève

Il est précisé que les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par ordonnance du 14 avril 2021.

L'attention est attirée sur l'existence de la servitude T1 opposable à tous les riverains du domaine public ferroviaire qu'il conviendra d'illustrer sur un plan des servitudes annexé au PLU ainsi qu'une notice jointe. L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.

Il convient par ailleurs de modifier l'identification et les coordonnées du service gestionnaire de ces servitudes.

Sont données ensuite des préconisations relatives au classement du foncier ferroviaire.

Sont également précisées les consultations :

- . Consultation dans le cadre de la procédure (de PLU) pour laquelle SNCF demande à être consulté
- . Consultation dans le cadre des permis de construire

Le courrier de la SNCF mentionne également les dispositions relatives aux bois et talus classés paysagers protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et précise le contenu des servitudes de type T1 de protection du domaine public ferroviaire, avec des annexes.

Agence Régionale de Santé (ARS) (courrier du 28 novembre 2023)

1) Après un résumé des dispositions de la modification du PLU en indiquant que toutes les modifications apportées en lien avec le secteur de la route de Genève ouest liassent paraître une volonté marquée de développer un urbanisme favorable à la santé.

Toutefois, à travers l'OAP sectorielle créée, il n'est pas précisé le nombre de logements et donc le nombre d'habitants supplémentaires. L'adéquation entre la capacité de la ressource en eau potable et le développement futur n'est pas démontrée. De même, il faudra démontrer que la station de traitement des eaux usées sera en capacité de traiter le surplus des effluents générés.

L'aspect bruit et nuisances sonores est pris en compte dans le projet mais le service attend des éléments démontrant que les aménagements prévus auront bien une incidence positive sur la réduction de l'exposition des personnes aux nuisances sonores.

4 sites BASIAS sont référencés sur la zone concernée par l'OAP. Lors des aménagements futurs.

L'adéquation entre la qualité des sols et les usages futurs sera établie.

2) Modification de certains points du règlement :

L'attention est attirée sur les points suivants ;

. Le bruit lié à certaines installations type climatiseurs, pompes à chaleur, pompes de piscine qui, dans un contexte de diminution des distances entre habitations, peuvent devenir source de nuisances sonores. Indirectement cette modification permet la construction de plus en plus de piscines et donc augmente la pression quantitative sur les ressources en eau potable.

. Toitures terrasse : préciser qu'il ne s'agit que de toitures végétalisées.

Cet item pourrait aborder la problématique du moustique tigre depuis 2020 avec des mesures à prendre pour éviter la création de gîtes larvaires.

. Panneaux solaires : élargir les critères afin de rendre plus accessible la mise en place de panneaux solaires par les habitants

. Sont également formulées des remarques plus générales qui pourraient être intégrées à cette modification du PLU :

- espèces allergènes

- Ambroisie

- Eaux pluviales : non mentionnées : l'OAP pourrait préconiser des mesures visant à favoriser le recyclage de l'eau de pluie par exemple.

Des précisions seront apportées sur le développement prévu du nombre d'habitants au niveau de l'OAP

L'adéquation entre cette augmentation de l'urbanisation et la ressource en eau ainsi que les capacités de traitement des eaux usées sera démontrée.

Des études acoustiques valideront le projet d'implantation des logements de plus de 200 m² en peigne avec un recul de 5 m.

Communauté de communes de Miribel et du Plateau (reçu le 26 décembre 2023) :

6 remarques sont formulées sur le projet :

- . La règle de 8 m de distance entre les bâtiments de l'OAP n'est inscrite que dans les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : elle devrait également être inscrite dans la règle d'implantation des constructions sur un même tènement (p 40)
- . Concernant la trame verte à préserver les éléments de la page 74 de l'exposé des motifs et la notice de présentation devraient être repris en page 44 du règlement concernant la protection des arbres remarquables
- . Concernant l'OAP le logo de la commune n'a pas été modifié
- . En pages 10 et 11, l'OAP « route de Genève ouest » n'est ni indiquée ni localisée
- . Concernant la liste des emplacements réservés, le logo n'a pas été modifié
- . L'emplacement réservé V5 n'apparaît pas sur la carte.

Chambre d'agriculture de l'Ain (courrier du 11 décembre 2023) :

Aucune remarque particulière sur l'ensemble des modifications apportées. Avis favorable.

Chambre des Métiers et de l'artisanat (courrier du 16 novembre 2023) :

Pas d'observations particulières à formuler.

Etat : courrier de la Préfète, via la Direction Départementale des Territoires (courrier du 20 décembre 2023) :

Après un résumé des dispositions de la modification du PLU, il est indiqué que « si ce projet de requalification est de nature à offrir un cadre de vie de qualité, il doit s'engager plus fortement dans la production de logements sociaux.»

. La question du logement social représente un enjeu majeur pour votre commune qui est soumise à l'obligation d'atteindre un taux de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Votre commune s'est fortement mobilisée pour entrer dans une démarche de rattrapage du déficit. Pour autant, votre taux au 1er janvier 2022 (8,20 %) reste insuffisant.

Le nouveau contrat de mixité sociale en cours de finalisation constitue un cadre d'engagement devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs. Ce document identifie des gisements fonciers intéressants pour la production de LLS dont le secteur d'étude faisant l'objet de la modification du PLU. Même si l'objectif principal de requalification de ce secteur n'est pas la création de logements sociaux, je vous invite à introduire un taux de LLS au moins égal à 35 % au sein de l'OAP n°9 pour accélérer la production de LLS.

Ce taux devrait rester le taux de référence retenu pour les prochaines opérations de logements de votre commune.

. Sur le volet énergétique, votre PLU souhaite faciliter les projets de rénovation énergétique en adaptant le règlement. Dans cette logique, le règlement devra lever les dernières contraintes qui lui permettent de s'inscrire pleinement dans une démarche facilitatrice pour le

développement des énergies renouvelables. Ainsi au regard des enjeux, l'installation de panneaux solaires ou des toitures végétalisées ne doit pas être freinée par les dispositions du PLU.

La rédaction du règlement page 103 « les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel » sera revue en conséquence.

Les prescriptions souhaitées devront être plus précisément définies afin de garantir la mise en place de dispositifs évitant les émissions de gaz à effet de serre.

Avis favorable à votre projet sous réserve d'intégrer les observations formulées.

2.2.2 Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) après examen au cas par cas

Par ailleurs, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie préalablement sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beynost.

Celle-ci a jugé que le projet pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Par conséquent, elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n°2023-ARA-AC-3208 du 10 octobre 2023).

Le conseil municipal de la commune de Beynost a délibéré le 26 octobre 2023 pour suivre l'avis conforme de la MRAE.

Remis le 8 mars 2024

Le Commissaire Enquêteur
Alain Avitabile, de Lyon.



Le Représentant de la commune
de Beynost

*Mme Caroline TERRIER
Maire de Beynost*



Commune de Beynost (Ain)

Modification du droit commun n°1 du Plan Local d'urbanisme (PLU)

Enquête publique du 15 janvier 2023 au 16 février 2024
Prolongé jusqu'au vendredi 1^{er} mars 2024 à 12h00

**Mémoire en réponse aux questions du
commissaire enquêteur et aux observations du
public**

COMMUNE DE BEYNOST
Modification de droit commun N°1 du plan local d'Urbanisme (PLU)
Mémoire en réponse aux questions du commissaire
Enquêteur et aux observations du public

Le commissaire enquêteur a remis en date du 08 mars 2024 à la commune de Beynost son procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales reçues pendant la période d'enquête unique portant sur la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que ses questions personnelles, conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement.

Le présent mémoire présente les observations et/ou réponses aux questions du commissaire enquêteur et aux observations.

1 – Réponses aux questions du commissaire enquêteur adressés à la commune.

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

2.1 - Observations du public :

Pouvez-vous m'indiquer si les observations et propositions formulées par le public sur le projet de projet de modification n°1 amènent des observations et/ou des réponses de votre part ?
Notamment, au regard des observations et propositions formulées par :

. Mr Jimmy Penard, Mr Frédéric Cubier, SNC HPL Félix (obs R1, O1, @3) : proposition d'augmentation de la hauteur constructible en R+3 sur la bande de constructibilité principale de 20 mètres à partir de la route de Genève sans compenser ce gain de surface (OAP p 51), avec baisse de volume sur l'arrière ; construction à l'alignement par rapport aux voies secondaires pour marquer l'angle et laisser un espace végétal plus important au niveau de la percée visuelle ; stationnements visiteurs possibles en surface ou adaptations pour contraintes techniques ; accès possible depuis les voies secondaires (chemin des Batterses) ; réduction possible des surfaces de pleine terre à 15% comme indiqué dans l'OAP ; plus grande densité pour les projets intégrant une part plus importante de logements sociaux.

L'étude urbaine préconise 30 % minimum de pleine terre pour pouvoir planter des arbres tiges définissant un espace de biodiversité suffisant.

Le stationnement en surface est possible uniquement pour le stationnement « visiteur » et une voirie est possible uniquement pour contrainte accès technique / déménagement / entretien jardin. Ce secteur est un des seuls de la commune où le PPRI n'interdit pas le stationnement en sous-sol. Il est donc primordial de profiter de cette possibilité pour déployer un quartier où s'équilibre les espaces construits, et les espaces végétalisés.

. Mme Azema (O2, E9), Observation orale reprise dans une observation écrite, contestant l'emplacement réservé R12 pour l'aménagement d'un parking et d'espaces publics sur une partie de leur parcelle AL 158, ne comprenant pas la forme de cet emplacement qui pénalise leur jardin et interdit l'implantation d'une autre maison, et l'absence d'information justifiant cet emplacement réservé (projet ? étude en cours sur le secteur centralité) et demandant de retirer l'emplacement réservé R 12 du PLU ou tout au moins qu'il n'empiète pas sur la propriété de notre famille (AL 157 et AL 158) (...). En lisant l'avis rendu par la MRAE du 10 octobre 2023, nous avons noté que le dossier sur lequel la mission a rendu son avis comprend la modification de la liste des emplacements réservés consistant en trois ajouts, une modification et trois suppressions. Or le dossier présenté à l'enquête publique comprend, pour les emplacements réservés : quatre ajouts, une modification et trois suppressions. N'y a-t-il pas une erreur matérielle dans la version proposée à l'enquête publique ?

La commune propose de supprimer cet emplacement réservé R12 de la modification n°1 du PLU (M1). Il sera ajouté dans la modification n°2 (M2) en cours de finalisation.

En effet, cet ER R12 a été ajouté en fin de procédure M1 pour prendre en compte l'avancée de l'étude urbaine en cours sur le secteur de la route de Genève compris entre le giratoire de la Côteire et la rue de la gare (étude qui sera traduite dans la M2). Cette introduction tardive explique l'absence de mention de l'ER dans le dossier de la MRAE, et se justifie par un des objets de la M1 qui est de modifier les emplacements réservés (supprimer, créer ou rectifier l'emprise).

. Mrs Touratier Jean-Claude et Jean-Philippe (O3) : Observation orale conjointe reprise deux observations écrites distinctes (lettre L1, de Mr Touratier Jean-Claude, mail @10 de Mr Touratier Jean-Philippe) proposant de faire un étage supplémentaire en attique (R+3), voire de porter la hauteur maximale à R+4, 5 ou 6 ou plus le long de la route de Genève ; d'assouplir les règles de stationnement avec des places possibles en surface, pour éviter 2 niveaux de stationnement ; proposant la construction en survols au-dessus de la route de Genève, dans le respect des gabarits routiers, avec des équipements ; demandant la possibilité de construction en limite séparative sur la partie en secteur 6 pour assurer l'unité d'un bâtiment en grande partie en secteur 2 dans la bande de 20 mètres.

Cette observation est non recevable. Le gabarit proposé R+3, R+4, R+ ne correspondant pas à l'étude urbaine et aux objectifs de constructibilité maîtrisée souhaitée par la commune sur ce secteur. Le fait de construire des niveaux plus élevés implique plus de stationnement avec un risque d'avoir du stationnement en surface. Or le projet urbain s'efforce d'allier capacité constructible / capacité végétale avec un pourcentage de pleine terre minimal pour avoir des arbres tiges définissant un espace de biodiversité suffisant.

. Mme Lopes Nathalie (O4, @5) : Observation orale, reprise dans une observation écrite sur l'évolution du secteur route de Genève ouest et ses abords (habitant le secteur du Mas Brochet), posant les questions des impacts de l'évolution du secteur sur la circulation (études faites sur le trafic supplémentaire pour voir la capacité des rues à absorber les flux ?), sur l'adaptation des infrastructures et des équipements, notamment scolaires et par rapport à la station d'épuration ; sur l'environnement faune et flore (étude réalisée, notamment sur les espèces protégées ?) et sur l'imperméabilisation des sols (est ce que le réseau d'eaux pluviales est adapté ?).

Le projet urbain engagé ne conduit nullement à augmenter la constructibilité du secteur qui avait été envisagée dans le PLU approuvé en 2019, ni accroître les flux. Au contraire, le projet urbain vient simplement organiser l'aménagement de ce secteur en cas de démolition, sans accroître la possibilité de construire. Le renouvellement urbain dans ce secteur se réalisera progressivement au fur et à mesure des cessions de terrain. Il n'y a pas une opération globale de démolition/reconstruction.

De plus dans sa réflexion, le projet urbain intègre aussi les aménagements qui vont être réalisés sur la RD1084 pour apaiser le trafic routier (voie douce, plantations, ...). une nouvelle station d'épuration qui a été dimensionnée pour tenir compte du développement de la commune, des travaux ont été effectués récemment (notamment la mise en séparatif de toute la commune) et permettent de disposer de capacités suffisantes. Par rapport aux équipements publics (écoles notamment), l'arrivée des nouvelles familles se fera également progressivement.

. APRR (@8), demandant de compléter les dispositions du PLU pour intégrer les contraintes applicables au Domaine Public Autoroutier Concédié : clôtures et notamment les règles d'aspect et de perméabilité incompatibles avec la vocation du DPAC et la nécessaire sécurisation des usagers ; aires de stationnement et notamment à l'obligation de revêtement ; obligations de plantation.

Dans un souci de parfaite information des habitants et des pétitionnaires, la commune propose de prendre en compte ces demandes dans le cadre de la modification n°2 qui est en cours et qui sera prochainement mise à l'enquête publique.

. Mr Rode Corentin, Nexity (O5), proposant :

. que le nombre de places de stationnement soit calculé par m² ou par type de logt (T1, T2...) et non par nombre de logements et, par ailleurs, d'introduire des normes de stationnement minorées dans le cas de résidences seniors ;

. la possibilité d'attique en R+3 sans compensation de hauteur ;

. de ramener le pourcentage de pleine terre à 15%, compte tenu des normes de stationnement.

Si le principe calcul du nombre de places par m² est possible réglementairement, la commune a souhaité, dans un souci de cohérence globale du document d'urbanisme, maintenir le mode de calcul du nombre de places de stationnement existant dans le PLU en vigueur.

La proposition d'un attique R+3 sans compensation hauteur (minoration), remet en cause principe épannelage varié de l'étude urbaine.

Concernant la baisse de la pleine terre de 30 à 15%, ceci remet également en cause le projet urbain qui s'efforce d'allier capacité constructible / capacité végétale avec un pourcentage de pleine terre minimal.

2.2 - Avis des personnes publiques :

Parmi les personnes publiques auxquelles le projet de modification du PLU a été notifié, 9 d'entre elles ont transmis leur avis et observations, synthétisées ci-après.

Pouvez-vous m'indiquer si les avis et observations formulés amènent des observations et/ou des réponses de votre part ? Pouvez me préciser les dispositions que vous envisagez de prendre sur les points soulevés, notamment :

. Au regard de l'avis du préfet et de l'ARS :

- Taux de logements sociaux locatifs à augmenter de 30 à 35 % sur le secteur de la route de Genève Ouest

La commune vient de signer un 2ème contrat de mixité sociale (mars2024) qui prévoit des objectifs à atteindre pour les années à venir. Le PLU s'inscrit dans ce contrat. A ce stade, il n'y a donc pas lieu de rectifier les règles de mixité.

- Dispositions du règlement en faveur de dispositifs énergétiques ou environnementaux (panneaux solaires, toitures terrasse...);

Genève Ouest

Assouplissement de la règle concernant l'installation de panneaux photovoltaïques et maintien de la possibilité de toitures végétalisées.

La commun maintien la possibilité des toitures végétalisées si l'insertion dans l'environnement le permet

Les panneaux photovoltaïques seront autorisés en intégration et en surimposition.

Concernant la lutte contre la prolifération du moustique tigre, il pourra être ajouté dans les dispositions générales :

- Lors de la conception de tous projets, il est nécessaire de rendre inaccessibles et invisibles tous les emplacements susceptibles de constituer des gîtes larvaires : prévoir des pentes légères aux toitures, aux gouttières, pour éviter toute stagnation des eaux, poser verticalement les coffrets techniques, incliner légèrement les chappes des terrasses ...

- Les ouvrages de rétentions enterrés doivent également empêcher l'accès des moustiques à l'eau par la pose de grilles fines. Pour les ouvrages à ciel ouvert, des mesures (larvicide, création de courant, ...) ou l'apport d'auxiliaires (larve d'odonates ou de poissons) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.

- Adéquation entre cette augmentation de l'urbanisation et la ressource en eau ainsi que les capacités de traitement des eaux usées à démontrer ;

Il est rappelé que le projet urbain ne conduit pas à augmenter la constructibilité du secteur par rapport à celle qui avait été envisagée dans le PLU approuvé en 2019. Le projet urbain vise uniquement à définir une organisation de l'aménagement futur de ce secteur en cas de démolition, à qualifier l'entrée de ville, et maintenir une végétalisation minimum.

- Etudes acoustiques pour valider le projet d'implantation des logements de plus de 200 m² en peigne avec un recul de 5 m ;

Le projet urbain est situé de part et d'autre de la Route de Genève (axe classé « bruyant » par arrêté préfectoral du 9 septembre 2016) et dans la bande de bruit lié à la présence de la voie de chemin de fer. Cet arrêté est annexé au plan local d'urbanisme.

Dans la bande affectée par le bruit, la construction des bâtiments est soumise à un isolement acoustique renforcé déterminé dans l'arrêté.

Dans le PLU en vigueur, aucune étude acoustique n'est demandée pour construire dans cette zone ; la constructibilité n'évoluant pas, la modification du PLU n'a pas intégrée d'étude acoustique.

. Au regard de l'avis de la SNCF attirant l'attention sur le fait que les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par ordonnance du 14 avril 2021 et l'existence de la servitude T1 opposable qu'il conviendra d'illustrer sur un plan des servitudes annexé au PLU ainsi qu'une notice jointe, l'ensemble de ces mesures étant applicable depuis le 1^{er} janvier 2022 ;
Dans un souci de parfaite information des habitants et des pétitionnaires, la commune propose de prendre en compte ces demandes dans le cadre de la modification n°2 qui est en cours et qui sera prochainement mise à l'enquête publique.

. Au regard de l'avis de la Communauté de communes de Miribel et du Plateau, avec notamment des remarques sur le règlement et l'OAP :

- règle de 8 m de distance entre les bâtiments de l'OAP inscrite que dans les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et non dans une règle d'implantation des constructions sur un même tènement ;

Une modification sera apportée dans le règlement pour imposer un recul de 8 m entre les bâtiments implantés d'un même tènement.

- reprise dans le règlement de la trame verte ;

Dans le règlement écrit, il sera ajouté les éléments réglementaires indiqués page 74 de la notice à savoir :

« Les arbres identifiés aux documents graphiques doivent être préservés. Cette protection interdit toute construction et aménagement en lieu et place de l'arbre. Ces arbres ne pourront donc pas être abattus sauf en cas de mauvais état sanitaire. Une déclaration préalable d'abattage doit alors être adressée à la commune pour obtenir l'autorisation si l'abattage se justifie. Il devra être compensé par la plantation d'un autre arbre dans la propriété.

En outre, une distance entre le tronc et le bâti doit être respectée afin d'assurer la pérennité du sujet :

- 3 mètres pour les arbres de taille inférieure à 15m

- 5 mètres pour les arbres de taille comprise entre 15m et 25m

- 7 mètres pour les arbres de taille supérieure à 25m

De plus, pendant la phase travaux, toutes les dispositions de protection du système racinaire et du houppier de l'arbre doivent être mises en œuvre.

Des fiches d'inventaire pour chaque sujet protégé ont été élaborées et figurent en annexe du présent document. »

- rectification de points de forme.

Ils seront rectifiés.

2.3 Autres questions du commissaire enquêteur

- Estimation du potentiel foncier sur le secteur ouest

Le PLU en vigueur (2019) présente un état du potentiel foncier sur l'ensemble de la commune avec une cartographie sommaire indiquant les dents creuses, les divisions parcellaires et les zones à urbaniser, y compris sur le secteur ouest.

Par ailleurs, le nouveau contrat de mixité sociale, cadre d'engagement devant permettre à la commune d'atteindre les objectifs de mixité sociale, qui m'a été communiqué à ma demande, identifie des gisements fonciers intéressants pour la production de logements locatifs sociaux (LLS) dont le secteur d'étude faisant l'objet de la modification du PLU.

Au-delà de ces deux documents, qui constituent une base, y-a-t-il eu une estimation plus précise du potentiel de logements, notamment sur le secteur de la route de Genève ouest, afin d'apprécier les incidences du projet de modification du PLU (circulation, besoins en équipements, environnement, assainissement...), à différentes échéances ?

Le projet urbain vise à définir une organisation de l'aménagement futur de ce secteur en cas de démolition/reconstruction. Il ne conduit pas à augmenter la constructibilité du secteur par rapport à celle qui avait été envisagée dans le PLU approuvé en 2019.

- Interdiction des constructions d'habitation aux abords du carrefour avec la route de Genève sur le sous-secteur E1

Aviez-vous envisagé l'alternative consistant à imposer des reculs importants par rapport aux voies tout en conservant la possibilité d'habitations ?

La commune a souhaité stopper le développement résidentiel sur ce site du giratoire ; un recul des constructions n'est pas suffisant pour limiter les nuisances (bruit, sécurité routière, ...).

. Principes d'implantation des constructions le long de la route de Genève

Le projet de modification du PLU met en avant une organisation urbaine en peigne sur le secteur ouest pour les projets de plus de 200m², tout en maintenant une organisation « classique » en ordre continu ou semi-continu (sur au moins une des limites séparatives) le long de la route de Genève en deçà de ce seuil de 200m². Il y a donc 2 systèmes d'implantation qui coexistent.

Aussi, une des questions se pose dans le cas d'extensions ou de restructurations de constructions existantes qui dépasseraient les 200m² après travaux. Quelles dispositions s'appliqueraient ? En particulier, le principe de stationnement en sous-sol s'appliquerait t-il ? Par ailleurs, le principe d'implantation en peigne s'appliquerait t-il ?

Pour aller plus loin, pourquoi maintenir 2 systèmes d'implantation ? Ne faut-il pas opter pour un seul système d'implantation en peigne, dégageant des percées visuelles, y compris en deçà du seuil de 200 m² pour permettre, voire favoriser le passage progressif à cette organisation urbaine en peigne recherchée à terme sur l'ensemble du secteur, à travers des extensions et restructurations des constructions existantes ?

L'objectif porté par les élus de la commune est de contraindre l'organisation des programmes immobiliers conséquents. En revanche, les constructions de taille modeste, ne sont pas soumises à cette réglementation et c'est pourquoi un seuil de 200 m² a été fixé. Les élus proposent d'apporter un peu de souplesse en écartant la règle de stationnement en sous-sol et de l'implantation en peigne, en cas d'extension qui dépasserait les 200m² après travaux dans la limite de 25% maximum (soit 250 m² après travaux au maximum).

Concernant la proposition de contraindre également l'implantation en peigne y compris pour les projets de moins de 200 m², il est constaté que ceci se fait assez naturellement compte-tenu de la forme du parcellaire en lanière. L'étréitesse du parcellaire est d'ailleurs souvent accentuée par la création de voirie de desserte de la construction en second rideau. Les dernières constructions sur ce site témoignent de cette situation.

Par ailleurs, ne faut-il pas imposer un retrait de 5 m pour toutes les constructions le long de la route de Genève afin d'harmoniser le paysage urbain ?

L'OAP page 49 impose un recul de 5 m minimum.

2.2.1 Résumé des avis des personnes publiques associées (PPA) ou consultées relatives au projet de modification n°1 du PLU :

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU de Beynost a été notifié par courrier en date du 8 novembre 2023 aux personnes publiques.

Parmi les réponses, 9 avis émanant des personnes publiques ont été reçus, à savoir :

DREAL (courrier du 15 novembre 2023)

Selon le rapport de présentation, l'objet de cette modification ne concerne pas les prérogatives de l'UD (Unité départementale) de la DREAL.

Département de l'Ain (courrier du 19 décembre 2023)

Avis favorable sur cette procédure de modification du PLU.

Sont rappelées les obligations pour lesquelles le Département doit être sollicité : aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public continu, accès de voie nouvelle ou de modes doux) ; aménagement sur le réseau routier départemental. Sont joints un ensemble de préconisations en cas d'aménagement en interface avec le réseau routier départemental

Syndicat mixte BUCOPA (délibération du 5 décembre 2023) :

Avis favorable à la modification n°1 du PLU.

SNCF (courrier du 28 novembre 2023)

Il est fait état des servitudes d'utilité publique liées à la présence de deux voies ferroviaires traversant la commune :

. ligne 752000-1 de Combs-la-ville à St-Louis (LGV)

. ligne 890000-1 de Lyon-Perrache à Genève

Il est précisé que les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par ordonnance du 14 avril 2021.

L'attention est attirée sur l'existence de la servitude T1 opposable à tous les riverains du domaine public ferroviaire qu'il conviendra d'illustrer sur un plan des servitudes annexé au PLU ainsi qu'une notice jointe. L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1^{er} janvier 2022.

Il convient par ailleurs de modifier l'identification et les coordonnées du service gestionnaire de ces servitudes.

Sont données ensuite des préconisations relatives au classement du foncier ferroviaire.

Sont également précisées les consultations :

. Consultation dans le cadre de la procédure (de PLU) pour laquelle SNCF demande à être consulté

. Consultation dans le cadre des permis de construire

Le courrier de la SNCF mentionne également les dispositions relatives aux bois et talus classés paysagers protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et précise le contenu des servitudes de type T1 de protection du domaine public ferroviaire, avec des annexes.

Agence Régionale de Santé (ARS) (courrier du 28 novembre 2023)

1) Après un résumé des dispositions de la modification du PLU en indiquant que toutes les modifications apportées en lien avec le secteur de la route de Genève ouest liassent paraître une volonté marquée de développer un urbanisme favorable à la santé.

Toutefois, à travers l'OAP sectorielle créée, il n'est pas précisé le nombre de logements et donc le nombre d'habitants supplémentaires. L'adéquation entre la capacité de la ressource en eau potable et le développement futur n'est pas démontrée. De même, il faudra démontrer que la station de traitement des eaux usées sera en capacité de traiter le surplus des effluents générés. L'aspect bruit et nuisances sonores est pris en compte dans le projet mais le service attend des éléments démontrant que les aménagements prévus auront bien une incidence positive sur la réduction de l'exposition des personnes aux nuisances sonores.

Le dispositif en peigne permet d'éloigner les façades principales de la route de Genève et donc de diminuer les nuisances sonores. Par ailleurs, pour rappel, l'étude urbaine s'inscrit dans le PLU actuel en termes de capacité constructive et donc de logements potentiels.

4 sites BAS/IAS sont référencés sur la zone concernée par l'OAP. Lors des aménagements futurs. L'adéquation entre la qualité des sols et les usages futurs sera établie.

2) Modification de certains points du règlement :

L'attention est attirée sur les points suivants ;

. Le bruit lié à certaines installations type climatiseurs, pompes à chaleur, pompes de piscine qui, dans un contexte de diminution des distances entre habitations, peuvent devenir source de nuisances sonores. *Indirectement cette modification permet la construction de plus en plus de piscines et donc augmente la pression quantitative sur les ressources en eau potable.*

Cette modification ne permet pas la construction de plus de piscines. Bien au contraire en augmentant le pourcentage de pleine terre, cela permet de limiter fortement la réalisation de bassin.

. Toitures terrasse : préciser qu'il ne s'agit que de toitures végétalisées. La commune propose d'intégrer une précision à ce sujet sur la végétalisation et l'insertion dans l'environnement.

Cet item pourrait aborder la problématique du moustique tigre depuis 2020 avec des mesures à prendre pour éviter la création de gîtes larvaires.

. Panneaux solaires : élargir les critères afin de rendre plus accessible la mise en place de panneaux solaires par les habitants

. Sont également formulées des remarques plus générales qui pourraient être intégrées à cette modification du PLU :

- espèces allergènes

- Ambroisie

- Eaux pluviales : non mentionnées : l'OAP pourrait préconiser des mesures visant à favoriser le recyclage de l'eau de pluie par exemple.

Des précisions seront apportées sur le développement prévu du nombre d'habitants au niveau de l'OAP

L'adéquation entre cette augmentation de l'urbanisation et la ressource en eau ainsi que les capacités de traitement des eaux usées sera démontrée.

Des études acoustiques valideront le projet d'implantation des logements de plus de 200 m² en peigne avec un recul de 5 m.

Communauté de communes de Miribel et du Plateau (reçu le 26 décembre 2023) :

6 remarques sont formulées sur le projet :

. La règle de 8 m de distance entre les bâtiments de l'OAP n'est inscrite que dans les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : elle devrait également être inscrite dans la règle d'implantation des constructions sur un même tènement (p 40)

. Concernant la trame verte à préserver les éléments de la page 74 de l'exposé des motifs et la notice de présentation devraient être repris en page 44 du règlement concernant la protection des arbres remarquables

. Concernant l'OAP le logo de la commune n'a pas été modifié

En pages 10 et 11, l'OAP « route de Genève ouest » n'est ni indiquée ni localisée

. Concernant la liste des emplacements réservés, le logo n'a pas été modifié

. L'emplacement réservé V5 n'apparaît pas sur la carte.

Chambre d'agriculture de l'Ain (courrier du 11 décembre 2023) :

Aucune remarque particulière sur l'ensemble des modifications apportées. Avis favorable.

Chambre des Métiers et de l'artisanat (courrier du 16 novembre 2023) :

Pas d'observations particulières à formuler.

Etat : courrier de la Préfète, via la Direction Départementale des Territoires (courrier du 20 décembre 2023) :

Après un résumé des dispositions de la modification du PLU, il est indiqué que « si ce projet de requalification est de nature à offrir un cadre de vie de qualité, il doit s'engager plus fortement dans la production de logements sociaux.»

. La question du logement social représente un enjeu majeur pour votre commune qui est soumise à l'obligation d'atteindre un taux de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Votre

fonciers intéressants pour la production de LLS dont le secteur d'étude faisant l'objet de la modification du PLU. Même si l'objectif principal de requalification de ce secteur n'est pas la création de logements sociaux, je vous invite à introduire un taux de LLS au moins égal à 35 % au sein de l'OAP n°9 pour accélérer la production de LLS.
Ce taux devrait rester le taux de référence retenu pour les prochaines opérations de logements de votre commune.

. Sur le volet énergétique, votre PLU souhaite faciliter les projets de rénovation énergétique en adaptant le règlement. Dans cette logique, le règlement devra lever les dernières contraintes qui lui permettent de s'inscrire pleinement dans une démarche facilitatrice pour le développement des énergies renouvelables. Ainsi au regard des enjeux, l'installation de panneaux solaires ou des toitures végétalisées ne doit pas être freinée par les dispositions du PLU.

La rédaction du règlement page 103 les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel » sera revue en conséquence.

Les prescriptions souhaitées devront être plus précisément définies afin de garantir la mise en place de dispositifs évitant les émissions de gaz à effet de serre.

Avis favorable à votre projet sous réserve d'intégrer les observations formulées.

2.2.2 Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) après examen au cas par cas

Par ailleurs, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie préalablement sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beynost.

Celle-ci a jugé que le projet pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Par conséquent, elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale (décision n°2023-ARA-AC-3208 du 10 octobre 2023).

Le conseil municipal de la commune de Beynost a délibéré le 26 octobre 2023 pour suivre l'avis conforme de la MRAE.

Le représentant de
la Commune de Beynost Le 21/03/2024
Le Maire
Mme TERRIER Caroline

