

Commune de Beynost (Ain)

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique du 15 janvier 2024
au 1^{er} mars 2024 inclus



Conclusions motivées du commissaire enquêteur

*Le présent document « conclusions du commissaire enquêteur » s'inscrit
en complément du document intitulé « rapport du commissaire enquêteur »*

Rapport établi par Monsieur Alain Avitabile,
Commissaire Enquêteur
29 mars 2024
Référence TA : E23000159/69

Sommaire

Préambule	5
1- L'enquête publique et ses enseignements	5
11- Rappel de l'objet de l'enquête publique	5
12- Enjeux et objectifs poursuivis	6
12-1- Les enjeux	6
12-2- Les objectifs poursuivis	7
12-3- Les pièces du PLU modifiées	7
13- Le déroulement de l'enquête publique	9
13-1- L'information effective du public et la publicité légale de l'enquête	9
13-2- Le déroulement des permanences	10
13-3- L'absence de suspension d'enquête	11
13-4- L'absence de réunion publique d'information et d'échange organisée par le commissaire enquêteur	11
13-5- La décision de prolongation de l'enquête	11
13-6- Clôture et récupération des dossiers, courriers et registres	11
14- Les enseignements de l'enquête publique	11
2- Appréciation du projet	13
21- Appréciation du dossier	13
21-1- La composition du dossier	13
21-2- La note de présentation du dossier d'enquête publique	14
21-3- La notice de présentation du PLU précisant les objectifs et le contenu du projet de modification	16
21-4- Les dispositions du règlement : l'amélioration de l'écriture et l'adaptation aux nouveaux enjeux	18
21-4-1- Le secteur de la route de Genève ouest	18
21-4-2- Les autres dispositions du projet de modification n°1 du PLU	20
21-5- Les emplacements réservés : plus qu'une mise à jour	21
21-6- Une OAP sur le secteur de la route de Genève ouest à caractère « réglementaire »	22
21-7- Une articulation et une complémentarité entre le règlement et l'OAP à établir	23
22- Appréciation du respect de la procédure de modification du PLU	23
22-1- Le respect de la procédure de modification du PLU au regard du code de l'urbanisme	23
22-2- La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux	24
22-3- Le respect du code de l'environnement	25
22-3-1- L'indication des textes régissant l'enquête publique	25
22-3-2- La saisine de l'autorité environnementale	25
22-3-3- La notification préalable du dossier aux personnes publiques	25
22-3-4- La durée totale de l'enquête	26
22-4- L'information préalable et le déroulement de l'enquête	26
22-4-1- L'information effective du public et la publicité légale de l'enquête	26
22-4-2- Le déroulement de l'enquête	28
22-4-3- La décision de prolongation de l'enquête	28
22-4-4- Les observations du public	29
22-5- Le procès-verbal de synthèse	30
22-6- Le mémoire en réponse de Madame le Maire	30
23- Appréciation des incidences de la modification du PLU sur l'environnement et la santé	31
24- Synthèse des appréciations thématiques du projet	31
24-1- Les appréciations thématiques sur les observations et propositions du public	32
24-2- Les appréciations thématiques sur les avis des personnes publiques	35
24-3- Les appréciations thématiques sur les questions particulières posées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse	37
3- Conclusions motivées	39

3-1	Conclusions sur l'opportunité du projet de modification n°1 du PLU	39
3-1-1	Sur le secteur de la route de Genève ouest concerné par l'OAP n°9	39
3-1-2	Sur les dispositions du règlement visant à en améliorer l'écriture	42
3-1-3	Sur les emplacements réservés	43
3-2	Conclusions sur l'écriture réglementaire du PLU, le contenu de l'OAP et leur complémentarité	43
3-2-1	Sur l'écriture du projet	43
3-2-2	Sur le caractère « réglementaire » de l'OAP	44
3-2-3	Sur la complémentarité entre le règlement et l'OAP à établir	44
3-2-4	Sur les autres dispositions du règlement	44
3-3	Conclusions sur l'intérêt et les inconvénients majeurs du projet	45
3-4	Synthèse des conclusions	46
	Avis du commissaire enquêteur sur le projet	47

Préambule

Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU de la commune de Beynost, le commissaire enquêteur a :

- . Analysé et étudié le dossier mis à l'enquête,
- . Visité le site.
- . Vérifié et constaté que la publicité légale et l'information du public ont été respectées,
- . Reçu le public durant les permanences prévues dans l'arrêté du Maire du ...,
- . Recensé l'ensemble des observations du public, en donnant son analyse
- . Analysé en détail les observations majeures et donné son appréciation.

Comme cela a été mentionné dans le rapport d'enquête, le commissaire enquêteur estime que l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune de Beynost s'est déroulée dans des conditions normales.

En effet :

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

On trouvera ci-après les conclusions motivées au titre du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Beynost mis à l'enquête.

1- L'enquête publique et ses enseignements

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

La présente enquête publique porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Le document d'urbanisme en vigueur à ce jour sur la commune de Beynost est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 16 décembre 2019.

La présente procédure de modification n°1 du PLU (avec enquête publique) a été engagée suite à un arrêté du Maire en date du 29 septembre 2022.

Celle-ci s'est tenue du 15 janvier 2024 à 8h30 jusqu'au 1^{er} mars 2024 à 12h00 inclus, après sa prolongation (voir plus loin), soit pendant une durée de 45 jours consécutifs.

Comme le mentionne la note de présentation du dossier d'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU de Beynost vise à répondre aux objectifs suivants tels que définis dans l'arrêté du Maire du 29 septembre 2022 engageant la modification n°1 du PLU :

. Intégration des résultats de l'étude urbaine menée sur le secteur compris entre le rond-point de la Côtière jusqu'à la limite de Saint-Maurice de Beynost, sur lequel s'exerce et s'accélère la pression foncière ;

. Amélioration de l'écriture de certains points du règlement écrit pour faciliter leur application notamment

1-2- Enjeux et objectifs poursuivis

1-2-1- Les enjeux

Comme l'expose la notice de présentation du dossier de modification n+1 du PLU, « malgré la révision récente du PLU de la commune (fin 2019), les objectifs ambitieux fixés dans son PADD (« Maitriser la croissance et le développement urbain et démographique », « Poursuivre et structurer la transition urbaine et socio-démographique » et « Accueillir la population dans une ville durable et structurée ») sont difficiles à mettre en oeuvre tant la pression foncière de la Métropole Lyonnaise est grandissante sur le territoire.

Depuis la crise sanitaire, la pression sur l'espace urbain est exacerbée et un tel niveau était difficilement anticipable lors de la révision du PLU.

Ce processus à l'oeuvre interpelle fortement les élus et les habitants de Beynost car ce phénomène peut remettre en question l'équilibre social dont bénéficie aujourd'hui la commune, à la fois par son impact sur la trame verte urbaine, sur les paysages et sur l'imperméabilisation des sols qui progresse sur ce territoire déjà très sensible sur les questions de gestion des eaux pluviales.

Pour pallier à ces problématiques et en particulier celle du renouvellement urbain au « coup par coup » ne pouvant être anticipé, maîtrisé et quantifié, la commune de Beynost a mis en place, en février 2021, un périmètre de prise en considération d'études et a engagé une étude urbaine portant sur le secteur de la Route de Genève, entrée Ouest. Cette étude avait pour objectif de réinterroger les modalités de densification dans un but de maîtrise du développement urbain et d'anticipation des évolutions futures.

L'étude urbaine s'achevant, il convient de la traduire dans le PLU dans le cadre d'une procédure de modification dite de droit commun.

Par ailleurs, après quelques années d'application du nouveau PLU, quelques points règlementaires méritent d'être complétés, précisés ou améliorés pour faciliter leur application ou éviter des blocages. »

1-2-2- Les objectifs poursuivis

Comme l'indique la note de présentation du dossier d'enquête publique, la modification n°1 du PLU de Beynost vise à répondre aux objectifs suivants tels que définis dans l'arrêté du Maire du 29 septembre 2022 engageant la modification n°1 du PLU :

« - Insérer un tableau dans le règlement pour éviter toute interprétation de la règle concernant le nombre de logement locatif social à produire

- Fixer des règles d'implantation pour les piscines et certains ouvrages techniques différentes de la règle générale qui bloque certains projets

- Apporter des précisions sur la notion de fonctionnement bioclimatique de la construction

- Préciser la règle pour la pose de panneaux solaires afin de favoriser le développement des installations d'énergie renouvelable

- Revoir la règle des retraits pour ne pas bloquer les projets d'isolation par l'extérieur des façades

- Ajouter, Modifier ou supprimer des emplacements réservés

- Revoir les ratios de stationnement exigés qui sont pénalisant pour les activités économiques souhaitant s'implanter sur la commune

- Augmenter un peu la surface dédiée aux activités de service afin de permettre des installations dans une logique de mixité fonctionnelle

- Assurer une meilleure protection du patrimoine végétal notamment en zone urbaine indispensable pour assurer la qualité du cadre de vie pour les années à venir

- Adapter la règle de plantation d'arbres en zone d'activités économiques pour les grands tènements

- Compléter le règlement pour assurer une bonne prise en compte de la sécurité routière lors des divisions parcellaires notamment (largeur de voie, aire de retournement...)

- Apporter des modifications aux règles relatives à la pleine terre qui sont insuffisamment contraignantes pour les constructions nouvelles (notamment dans les secteurs de densité 6 et 7) et trop contraignantes pour la gestion du bâti existant ».

1-2-3- Les pièces du PLU modifiées

Au regard des objectifs énoncés, les pièces du PLU suivantes ont été modifiées :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Création d'une nouvelle OAP sectorielle intitulée Secteur n°9 « Route de Genève ouest » dont



l'objectif est d'accompagner les opérations de renouvellement urbain sur le secteur de la route de Genève Ouest, afin de concilier la densité et les enjeux environnementaux, la qualité paysagère de l'entrée de ville et du bien-être habitant.

Règlement graphique (plan de zonage)

. Document graphique N°1 :

- Ajout du **nouveau périmètre d'OAP** (secteur n°9 Route de Genève ouest)
- Identification des **arbres à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme suite à l'inventaire des arbres remarquables sur le secteur de la route de Genève entrée ouest

. Document graphique N°2 :

- . Création d'un **sous-secteur « E1 »** au secteur Extension afin d'interdire les habitations aux abords du rond-point de la Côtière sur les parcelles AL472 et AL827.

Mise à jour des emplacements réservés

Règlement écrit

. Introduction de modifications découlant du projet urbain :

- Paragraphe U1.2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions : Dans le sous-secteur E1 créé par la modification, **interdiction des constructions à usage d'habitation**, compte tenu des nuisances ;
- Paragraphe U2.1 : **Volumétrie et implantation des constructions** : implantation « **en peigne** » par rapport à la **voie** ; dépassements ponctuels des **hauteurs** ; introduction d'un **seuil de déclenchement de l'OAP [à partir de 200 m2 de surface de plancher]** ;
- Paragraphe U2.3 : Traitement environnemental et paysager des **espaces non bâtis** et abords des constructions : modification du Coefficient de Biotope par Surface avec notamment une majoration de la **surface de pleine terre** dans le secteur couvert par l'OAP ; bande de **recul végétalisée** et plantée entre la route de Genève et les constructions,
- Paragraphe U2.4 : Stationnement : places de **stationnement en sous-sol** dans le secteur couvert par l'OAP « Route de Genève ouest » à partir de 200 m2 de surface de plancher

. Amélioration de l'écriture de certaines règles et apports de précisions :

- Précision sur l'application des règles de **mixité sociale** : tableau, arrondi,
- Précision sur l'application des règles de **retrait**
- Précision sur l'implantation des **piscines** et des **ouvrages techniques**
- Précision sur les **toitures terrasses**, les **panneaux solaires**,

- Précision sur l'implantation des constructions en cas de rénovation thermique des façades **par l'extérieur**
- Précision sur le **coefficient de biotope**
- . **Adapter le règlement du plu à de nouveaux enjeux dans le respect du PADD :**
- Modification des ratios de **stationnement** sur les linéaires de mixité fonctionnelle
- Modification des ratios de surface de plancher autorisé pour les **bureaux**
- Précisions relatives aux **plantations** sur les **espaces extérieurs**
- Modification concernant la sécurité publique : **accès** issus de division parcellaire, **retournement**,
- Modification des règles par rapport à la **pleine terre** pour la gestion du **bâti existant**
- Introduction de règles relatives à la préservation du **patrimoine arboré** de la commune

1-3- Le déroulement de l'enquête publique

1-3-1- L'information effective du public et la publicité légale de l'enquête

La mairie a fait procéder à la publication de l'avis d'enquête initiale dans la presse, avec les parutions légales, à sa mise en ligne sur son site Internet avec l'intégralité du dossier d'enquête, à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête.

En outre, l'information de l'enquête publique été portée sur le panneau lumineux de la commune, ainsi qu'à travers l'application mobile d'informations et d'alertes PanneauPocket.

Toutefois, le commissaire enquêteur a été informé par les services de la mairie du fait que l'une des publications demandées de l'avis d'enquête publique dans un des deux journaux, à savoir un journal de parution quotidienne (Le Progrès), n'a pas été effective (commande non finalisée), ce qu'il a pu constater également.

Aussi, à la demande du commissaire enquêteur en date du 24 janvier 2024, une prolongation de l'enquête a été mise en place, par arrêté du Maire n°URB-2024-04 du même jour, soit le 24 janvier 2024, pour une durée supplémentaire de 14 jours consécutifs, avec une permanence supplémentaire de celui-ci le 1er mars 2024.

La mairie a fait procéder à la publication de l'avis de prolongation de l'enquête dans la presse, avec les parutions légales, à sa mise en ligne sur son site Internet avec l'intégralité du dossier d'enquête, à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête.

Comme pour l'enquête initiale, l'information de la prolongation de l'enquête publique été portée également sur le panneau lumineux de la commune, ainsi qu'à travers l'application mobile d'informations et d'alertes PanneauPocket.

En résumé, concernant les publications dans la presse, la mairie a fait procéder à :

- La publication initiale de l'avis d'enquête dans la presse dans les délais légaux :

. le 22 décembre 2023 dans "La voix de l'Ain ", soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête ;

- Une nouvelle publication de l'avis d'enquête dans la presse, dans deux journaux « La Voix de l'Ain » et « le Progrès », respectivement les 19 et 20 janvier 2024, soit dans les 8 premiers jours de l'enquête ;

- La publication de la prolongation d'enquête dans la presse, dans les délais légaux :

. le 26 janvier 2024 dans "La voix de l'Ain " et « le Progrès », soit plus de 15 jours avant le début de la prolongation de l'enquête

. puis le 23 février 2024 dans « le Progrès » et « la voix de l'Ain », soit dans les 8 premiers jours de l'enquête prolongée.

Le commissaire enquêteur a été en possession des coupures de presse et/ou attestations de parution ainsi que des certificats d'affichage.

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

Compte tenu de ces différents éléments, le commissaire enquêteur considère que l'information du public a ainsi été très correctement assurée, conformément aux prescriptions réglementaires, hormis l'incident mentionné relatif à la publication initiale dans un des deux journaux locaux non effective.

1-3-2- Le déroulement des permanences

Après avoir côté et paraphé le registre d'enquête, comme précisé dans l'arrêté municipal de mise à l'enquête n° URBA2023-12 du 18 décembre 2023, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Beynost.

La salle du conseil ou un bureau, selon les permanences, situés au rez-de-chaussée de la mairie ont été réservés à cet effet, le hall de la mairie équipé de sièges faisant office de salle d'attente.

Ces permanences ont connu affluence variable du public, avec en particulier une première permanence avec une seule visite (22 janvier 2024), puis six visites lors de la permanence n°2 (31 janvier 2024), puis 2 visites lors de la permanence n°3 (16 février 2024) et une visite lors de la dernière permanence n°4 (1er mars 2024) juillet, dernier jour de l'enquête.

Aucun incident n'a été noté lors des quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et dans un climat courtois.

1-3-3 L'absence de suspension d'enquête

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

1-3-4 L'absence de réunion publique d'information et d'échange organisée par le commissaire enquêteur

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

1-3-5 La décision de prolongation de l'enquête

Comme cela a été mentionné plus haut, le commissaire enquêteur a été informé par les services de la mairie du fait que l'une des publications demandées de l'avis d'enquête publique dans un des deux journaux, à savoir un journal de parution quotidienne (Le Progrès), n'a pas été effective (commande non finalisée), ce qu'il a pu constater également.

Aussi, à la demande du commissaire enquêteur en date du 24 janvier 2024, une prolongation de l'enquête a été mise en place, par arrêté du Maire n°URB-2024-04 du même jour, soit le 24 janvier 2024, pour une durée supplémentaire de 14 jours consécutifs, avec une permanence supplémentaire de celui-ci le 1er mars 2024, considérant qu'il convient de permettre au public d'être pleinement informé et de pouvoir s'exprimer sur le projet.

1-3-6 Clôture et récupération des dossiers, courriers et registres

Le commissaire enquêteur, après la fermeture de la mairie au public à 12H00 et en accord avec Madame le Maire, a clôturé le registre le vendredi 1er mars 2024.

Il a récupéré le registre papier ainsi que les courriers ou courriels associés, un export du registre numérique et le dossier d'enquête afin de pouvoir procéder à l'élaboration du procès-verbal de synthèse puis de son rapport et de ses conclusions.

14 Les enseignements de l'enquête publique

De manière générale, l'enquête publique a suscité un certain intérêt au vu des consultations faites sur le registre numérique avec :

- 292 visites pour 104 visiteurs

- 494 visualisations

- 384 téléchargements.

Toutefois, les observations formulées sont restées relativement modestes de 15 observations, dont 10 observations écrites (après déduction de 2 observations extérieures à l'enquête), et 5 observations orales formulées auprès du commissaire enquêteur lors de ses quatre permanences, durant lesquelles le commissaire enquêteur a eu 11 visites en mairie.

En enlevant les doubles comptes et les regroupant par auteurs, le nombre d'observations peut être ramené à 7 contributions dont :

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

Certaines de ces visites avaient pour seul objet des demandes d'informations sur le contenu du projet de modification du PLU ou sur les possibilités du PLU en vigueur.

En revanche, il est à noter que la majorité de ces visites, assorties d'observations et de propositions, concernaient le secteur ouest, faisant l'objet de l'OAP n°9 créée dans le cadre de cette modification n°1 du PLU. Celles-ci étaient le fait d'opérateurs immobiliers ou de propriétaires fonciers en contact avec des opérateurs.

Ceci fait apparaître que ce secteur, dominé par l'implantation de maisons individuelles, pour la plupart anciennes mais aussi récentes pour quelque unes, avec un programme récent de petits collectifs, est en voie de mutation avec des projets de logements collectifs.

En dehors de ce secteur, une seule observation concerne un emplacement réservé sur le secteur est de la commune et une observation de APRR sur la compatibilité des dispositions du PLU avec le fonctionnement du domaine autoroutier.

2- Appréciation du projet

2-1- Appréciation du dossier

2-1-1- La composition du dossier

Comme précisé dans le rapport d'enquête, le commissaire enquêteur a bien constaté la présence de l'ensemble des pièces composant le dossier mis à disposition du public en mairie de Beynost ainsi que sur le site internet de la commune et le registre numérique pendant toute la durée de l'enquête, à savoir :

. Arrêté du maire n° URB-2022-02 du 29 septembre 2022 relatif à l'engagement de la procédure de modification

. Arrêté n° URB-2023-12 en date du 18 décembre 2023 prescrivant la mise à l'enquête publique

. Note de présentation au titre de l'article R-123-8 du code de l'environnement

. Dossier du PLU :

- Page de garde et liste des pièces

- Pièce 0 : Documents administratifs

- Pièce 1 : Notice de présentation

- Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation

- Pièce 4 : Document graphique 1 et document graphique 2

- Pièce 5 : Règlement

- Pièce 6 : Emplacements réservés

. Décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière environnementale en date du 10 octobre 2023 ;

. Avis des personnes publiques associées ou consultées.

. Annexe : étude urbaine

Appréciation du commissaire enquêteur :

Globalement, le commissaire enquêteur considère que le dossier de modification n°1 du PLU mis à l'enquête s'inscrit bien dans les textes du code de l'urbanisme et du code de l'environnement visés dans l'arrêté du Maire du 18 décembre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Il précise que cet arrêté a bien été préparé par la mairie en concertation avec celui-ci.

On trouvera ci-après l'Appréciation du commissaire enquêteur sur le contenu des pièces majeures du dossier et sur le respect de la procédure engagée par la commune.

2-1-2- La note de présentation du dossier d'enquête publique

Il est rappelé que la note de présentation du dossier au titre de l'article R 123-8 du code de l'environnement comprend :

. Les coordonnées du maître d'ouvrage

. l'objet de l'enquête,

. Les caractéristiques les plus importantes du projet ainsi qu'un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.

Pour rappel, au regard des **objectifs énoncés** sont présentées **les pièces du PLU modifiées** :

. **Orientations d'Aménagement et de Programmation** : Création d'une nouvelle OAP sectorielle intitulée Secteur n°9 « Route de Genève ouest » dont l'objectif est d'accompagner les opérations de renouvellement urbain sur le secteur de la route de Genève Ouest, afin de concilier la densité et les enjeux environnementaux, la qualité paysagère de l'entrée de ville et du bien-être habitant.

. **Règlement graphique (plan de zonage)** :

- Document graphique N°1 : Ajout du nouveau périmètre d'OAP (secteur n°9 Route de Genève ouest) et identification des arbres à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme suite à l'inventaire des arbres remarquables sur le secteur de la route de Genève entrée ouest

- Document graphique N°2 : Création d'un sous-secteur « E1 » au secteur Extension afin d'interdire les habitations aux abords du rond-point de la Côtière sur les parcelles AL472 et AL827 ;

- **Mise à jour des emplacements réservés.**

. **Règlement écrit** :

. Introduction de modifications découlant du projet urbain ;

. Amélioration de l'écriture de certaines règles et apports de précisions.

La note de présentation expose également un résumé des **principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu**, à savoir :

. Environnement :

Aucune extension urbaine en zone agricole ou en zone naturelle entraînée par le projet, aucune consommation foncière ; une situation en zone urbaine en dehors de tout périmètre environnemental remarquable (ZNIEFF, NATURA 2000, corridor écologique, ...) ou milieu naturel sensible (zone humide,...).

Une incidence globale positive sur l'environnement du projet « Route de Genève ouest » :

- proximité directe avec le centre et les équipements publics, commerces et services de proximité et transport collectif (bus et train) favorisant les déplacements actifs (piétons et cycles) et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- desserte par l'ensemble des réseaux collectifs
- Des orientations de composition urbaine favorisant une forme compacte des constructions et une implantation des constructions en « peigne » permettant de dégager des surfaces de pleine terre importantes, de créer des espaces verts favorables à la réduction des ilots de chaleur urbains ;
- La préservation de la biodiversité (préservation du patrimoine arboré existant inventorié, plantations d'arbres et augmentation de 5 points du coefficient de pleine terre) et des dispositions particulières pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Des modifications de règlement écrit visant principalement à faciliter la compréhension de la règle et aussi d'améliorer la prise en compte de l'environnement et du développement des énergies renouvelables : assouplissement des règles d'implantation, d'emprise au sol et de pleine terre pour prendre en compte l'isolation thermique en façade ; assouplissement des règles relatives à la pose des panneaux solaires [au-delà du secteur de la route de Genève ouest].

. Paysage :

. Une incidence très positive sur le paysage d'entrée de ville le long de la route de Genève, en encadrant à travers l'OAP « route de Genève ouest » les implantations des nouveaux bâtiments dans le cadre du renouvellement urbain, avec des espaces verts importants visibles depuis la route de Genève. De plus, il est rappelé que le projet sera accompagné d'une requalification complète de la route de Genève de Saint-Maurice de Beynost jusqu'au rond-point de la côtière (création de modes doux, plantations...) et de la requalification de la RD1084a (modes doux, carrefour à feux...).

. Risques et nuisances :

. La prise en compte de l'impact du bruit sur les futurs habitants (création d'un sous-secteur E1), en prévoyant les mesures obligatoires de renforcement d'isolation phonique des logements et une organisation spatiale qui minimise les surfaces exposées directement au bruit de la route (implantation « en peigne ») sur le secteur de la route de Genève ouest, qui ne se situe pas en secteur de PPRNi (Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation).

Appréciation du commissaire enquêteur :

La note de présentation est bien conforme à l'article R 123-8 du code de l'environnement.

Elle exprime bien les caractéristiques les plus importantes du projet, à savoir que le projet de modification n°1 du PLU de Beynost vise à répondre aux objectifs suivants tels que définis dans l'arrêté du Maire du 29 septembre 2022 engageant la modification n°1 du PLU, à savoir :

. Intégration des résultats de l'étude urbaine menée sur le secteur compris entre le rond-point de la Côtière jusqu'à la limite de Saint-Maurice de Beynost ;

. Amélioration de l'écriture de certains points du règlement écrit pour faciliter leur application.

La présentation du projet est bien exposée dans la note de présentation du dossier d'enquête publique établie au titre du code de l'environnement. Celle-ci est développée dans la notice de présentation du dossier de modification du PLU (cf ci-après).

Les principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu sont bien explicités.

Le commissaire enquêteur fait remarquer que le secteur de la route de Genève ouest est largement mis en avant, du fait de l'introduction d'une nouvelle OAP, mais ne met clairement en évidence que les modifications du règlement s'appliquent au-delà de ce secteur.

Par ailleurs, à la marge, le commissaire enquêteur juge simplement excessif de parler de « projet urbain » alors qu'il s'agit d'une étude urbaine.

2-13- La notice de présentation du PLU précisant les objectifs et le contenu du projet de modification

La présentation du territoire

Le contexte territorial est abordé dans la notice de présentation du dossier de modification du PLU avec une présentation de la commune, d'une part, du contexte supra-communal, d'autre part.

Ce contexte supra-communal est caractérisé par le fait que la commune de Beynost fait partie de la communauté de communes de Miribel et du Plateau (CCMP) regroupant 6 communes.

Par ailleurs, il est précisé que la commune est inscrite dans le périmètre du Syndicat Mixte Bugey Côtière Plaine de l'Ain (BUCOPA) porteur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 6 février 2023 après une procédure de modification.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La présentation du territoire met bien en évidence la situation géographique de la commune au nord-est de l'agglomération lyonnaise, à 20 km de Lyon (25 mn), via l'autoroute A42 et la présence d'une halte ferroviaire, et une attractivité importante, avec une dynamique démographique élevée malgré une baisse récente (0,8% entre 2013 et 2019).

L'insertion dans le territoire supra-communal est présentée avec l'appartenance de la commune à la communauté de communes de Miribel et du Plateau (CCMP) et son inscription dans le périmètre du SCOT du BUCOPA.

En revanche, le Programme Local de l'Habitat (PLH), pour la période 2020-2026 n'est pas mentionné.

La présentation du projet de modification n°1 du PLU

Il est mentionné que cette modification du PLU inclue notamment la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur « route de Genève ouest » avec des dispositions particulières du règlement sur le périmètre concerné par l'OAP.

Il est précisé que cette OAP s'est appuyée sur une étude urbaine du secteur de la route de Genève ouest, étude jointe au dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, la modification n°1 du PLU vise également à :

- . Améliorer l'écriture de certaines règles et apporter des précisions,
- . Adapter le règlement du plu à de nouveaux enjeux, dans le respect du PADD.

Ainsi, le projet de modification n°1 du PLU ne se limite au secteur de la route de Genève ouest, objet d'une nouvelle OAP issue de l'étude urbaine réalisée.

L'indication du cadre réglementaire régissant la modification du PLU

L'arrêté de mise à l'enquête, n°2023-402, pris par Madame le Maire de Beynost en date du 18 décembre 2023 cite notamment les textes de référence du code de l'environnement et notamment les articles L123-2 et suivants et R 123-2 et suivants, d'une part, et du code de l'urbanisme régissant les enquêtes publiques, d'autre part, et notamment L 153-41 qui stipule que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le maire.

Le commissaire enquêteur précise qu'au regard du code de l'urbanisme, cela signifie que le PLU peut être modifié lorsqu'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31.

Ce dernier article précise les cas où le PLU doit faire l'objet d'une révision, à savoir lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que la présente procédure de modification s'inscrit bien dans les dispositions du code de l'urbanisme régissant les procédures d'évolution des PLU, celle-ci n'ayant pas notamment pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur.

De manière générale, le projet de modification du PLU est bien exprimé à travers la notice de présentation du dossier.

Toutefois, la mise en avant du secteur ouest de la route de Genève, tend à minimiser le fait que cette modification ne se limite à ce secteur mais porte sur des dispositions qui vont au-delà de ce périmètre.

Cet aspect pourrait être mieux explicité dans la notice de présentation de la modification du PLU qui tend à être interprété, en première lecture, comme limité au secteur de la route de Genève ouest.

2-14 Les dispositions du règlement : l'amélioration de l'écriture et l'adaptation aux nouveaux enjeux

2-14-1-Le secteur de la route de Genève ouest

Comme cela a été indiqué ci-avant, le projet de modification n°1 du PLU porte notamment sur le secteur « route de Genève ouest » avec des dispositions particulières du règlement et une OAP, en vue de promouvoir une organisation urbaine du secteur selon un principe d'implantation « en peigne » pour les opérations de plus de 200m², avec des dépassements

ponctuels de hauteurs possibles et un stationnement enterré au-delà de cette taille, tout préservant la qualité résidentielle avec notamment des retraits entre bâtiments, la préservation de la trame verte existante et notamment des arbres remarquables inventoriés et une augmentation des surfaces en pleine terre dans le coefficient de biotope par surface (CBS).

Par ailleurs, un sous-secteur « E1 » est créé sur les parcelles situées le long du rond-point de la Côtière, avec interdiction des constructions à usage de logements, du fait des nuisances sonores.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sur le fond, ces évolutions du règlement sont de nature à apporter une amélioration de la qualité paysagère et environnementale du secteur.

La question du sous-secteur « E1 » sera abordée plus loin.

Sur l'écriture réglementaire en revanche, il est à noter que certaines dispositions du règlement notamment sur les hauteurs, renvoient à l'OAP, qui est par définition un document d'orientations, alors que celle-ci comporte de nombreuses formulations à caractère réglementaire et de manière quantifiée :

A titre d'exemple, le règlement prévoit la possibilité de dépassements de hauteurs en renvoyant les règles sur l'OAP : « La hauteur maximale des constructions est limitée dans les secteurs de densité 2 à 11 mètres (R+2) et ponctuellement à 14 mètres (R+3) suivant les conditions fixées dans l'OAP « route de Genève ouest ». L'épannelage des constructions doit être varié (se reporter à l'OAP) » (point exposé p 48 de la notice de présentation de la modification du PLU).

Ceci ne correspond pas au contenu défini par le code de l'urbanisme car une OAP n'a pas vocation à édicter des règles, en outre quantitatives, mais des orientations et des principes.

En effet, celle-ci comporte un volet à caractère réglementaire qui sort du champ d'une OAP tel que défini dans le code de l'urbanisme en édictant des règles, qui plus est quantitatives. Or, il s'agit de deux outils différents du PLU qui ont leur autonomie, tous en se devant d'être complémentaires (voir « guide de recommandations juridiques des OAP » édité par le Ministère de la cohésion des territoires DHUP, nov 2019).

Au-delà du respect du code de l'urbanisme, ceci pose le problème de l'appréciation du principe de compatibilité face à une écriture à caractère réglementaire et quantitative de l'OAP, alors que le règlement inclut les mêmes dispositions.

Concernant le principe d'organisation en peigne pour les opérations de plus de 200 m² de planchers, le commissaire enquêteur relève dans la notice de présentation que « il convient donc en plus de l'application de l'OAP, de créer une règle spécifique au secteur de densité 2 couvert par l'OAP. Il est rappelé que cette règle s'applique uniquement à partir du *seuil de déclenchement de l'OAP*, c'est-à-dire pour tous projets supérieurs à 200 m² de surface de plancher. » Cette notion de « *seuil de déclenchement de l'OAP* » apparaît inappropriée car elle sous-entend que l'OAP a une valeur réglementaire supérieure au règlement. Aussi, le

commissaire enquêteur propose de la supprimer et de s'en tenir simplement aux projets supérieurs à 200 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, concernant toujours les projets de plus de 200m² situés dans le périmètre de l'OAP, il est à noter que les distances minimales entre constructions sur une même propriété ne figurent que dans l'OAP. Cette disposition relevant de la règle devrait être incluse uniquement dans le règlement.

En conséquence, l'écriture de ces 2 pièces - règlement et OAP - nécessite d'être revue dans un principe de complémentarité.

2-142- Les autres dispositions du projet de modification n°1 du PLU

Cette modification inclut également des dispositions au-delà du secteur de la route de Genève ouest, avec les objectifs énoncés dans la notice de présentation du dossier de PLU, à savoir :

. Améliorer l'écriture de certaines règles et apporter des précisions :

- Concernant la mixité sociale, si le nombre de logement est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur avec un tableau.

- Précision des règles d'implantation des constructions sur un même tènement, sur l'implantation des piscines, des ouvrages techniques,

- Conditions relatives aux toitures terrasse : que celles-ci soient végétalisées et démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager

- Panneaux solaires devant garantir une bonne intégration dans l'environnement (intégration dans la toiture supprimée)

- Isolation par l'extérieur avec une surépaisseur autorisée liée aux travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur pour les constructions existantes et non comptabilisée dans l'emprise au sol

- Précision des conditions d'application du coefficient de biotope, applicable aux piscines et en indiquant par ailleurs les exclusions.

. Adapter le règlement du PLU à de nouveaux enjeux, dans le respect du PADD :

. Stationnement : assouplissement des règles sur les tènements concernés par le linéaire de mixité fonctionnelle

. Dans le secteur « Résidentiel », augmentation du seuil de surface de certaines activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées à une construction à usage de logement dans la limite de 100m² au lieu 50 m² de surface de plancher

. Plantation des espaces extérieurs introduction de seuils de surfaces pour la plantation d'arbres de haute tige (assouplissement de la règle)

. Division parcellaires : lorsqu'une autorisation est basée sur un accès différent de l'existant, l'accès existant abandonné devra être supprimé ainsi que son bateau de voirie le cas échéant

. Desserte par les voies publiques ou privées : introduction d'une largeur minimale de 4,50 m pour toute opération et à partir d'une desserte de 4 logements ou plus, un cheminement piétonnier de 0,80 m au moins sur un côté

. Trame verte à préserver / patrimoine végétal à préserver : sur le secteur de la « route de Genève ouest », un inventaire précis de l'ensemble du patrimoine arboré sera à prendre en compte.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces adaptations du règlement sont de nature à améliorer la qualité paysagère et environnementale sur les secteurs concernés mais aussi à faciliter l'élaboration des demandes d'autorisation d'urbanisme et leur instruction.

. Les documents graphiques du règlement (ajout d'un nouveau périmètre d'OAP (secteur n°9 Route de Genève ouest ; repérage des arbres) :

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ceux-ci n'appellent pas de remarques particulières du commissaire enquêteur pour ce qui concerne le document graphique n°1.

Sur le document graphique n°2, la question du sous-secteur « E1 » sera abordée plus loin (conclusions).

2-1-5 Les emplacements réservés : plus qu'une mise à jour

La note de présentation du dossier d'enquête publique fait état de la « mise à jour des emplacements réservés ». Or, comme le précise la notice de présentation du projet de modification du PLU, la pièce du dossier de PLU relative aux emplacements réservés concerne la rectification d'emplacements réservés, la création de quatre nouveaux emplacements réservés et leur mise à jour (suppression).

La rectification d'emplacements réservés concerne uniquement l'emplacement réservé R8 qui est déplacé et subdivisé.

Les emplacements réservés V2 et V3-V6, sont identifiés comme rectifiés dans la pièce n°6 du dossier de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur fait remarquer que pour la rectification de l'emplacement initial R8, si une grande partie de celui-ci est supprimée, cette évolution est assimilable à une création puisque une autre partie de l'emplacement réservé modifié se situe de l'autre côté de la voie.

Les emplacements réservés V2 et V3-V6, sont identifiés comme rectifiés dans la pièce n°6 du dossier de PLU alors qu'ils sont supprimés et devraient donc figurer dans la mise à jour des emplacements réservés.

Par ailleurs, concernant l'intitulé de la pièce n°6 du dossier de modification du PLU citée dans la notice de présentation, le commissaire enquêteur fait remarquer que le titre « Mettre à jour les emplacements réservés » laisse sous-entendre qu'il s'agit simplement de la suppression d'emplacements réservés réalisés ou abandonnés. Ceci peut avoir pour conséquence que les propriétaires concernés ne prêtent pas suffisamment attention à cette pièce de premier abord.

Aussi, il propose que le titre de cette pièce soit reformulé en « Rectification, ajout et mise à jour des emplacements réservés ».

2-16- Une OAP sur le secteur de la route de Genève ouest à caractère « réglementaire »

Cette OAP expose clairement les objectifs recherchés par la commune à partir d'un état des lieux assez détaillé. Elle donne notamment des orientations et des principes visant à traduire la morphologie urbaine recherchée sur le secteur avec pour les opérations de plus de 200 m² de planchers :

- . une organisation urbaine « en peigne » le long de la route de Genève (perpendiculaire à la route), avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement,
- . des distances entre bâtiments permettant des espaces de respiration,
- . des hauteurs permettant des dépassements ponctuels portant la hauteur de 11 à 14m avec des retours aux angles de rues, sur une faible largeur (la moitié de la profondeur en terme réglementaire),
- . des stationnements nécessairement enterrés,
- . La prise en compte des arbres inventoriés.

Cependant, celle-ci formule ces principes dans un caractère réglementaire et quantitatif, se superposant ainsi aux dispositions contenues dans le règlement dont certaines renvoient à cette OAP notamment en ce qui concerne les hauteurs : « La hauteur maximale des constructions est limitée dans les secteurs de densité 2 à 11 mètres (R+2) et ponctuellement à 14 mètres (R+3) suivant les conditions fixées dans l'OAP « route de Genève ouest ».

Il est dit également que « Le règlement du PLU en vigueur doit être adapté et fera également un renvoi à l'OAP ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

Si cette OAP expose clairement les objectifs recherchés, à partir d'un état des lieux assez détaillé, et donne notamment des orientations et des principes visant à traduire la

morphologie urbaine recherchée, celle-ci comporte un caractère réglementaire qui sort du champ d'une OAP tel que défini dans le code de l'urbanisme pour édicter des règles quantitatives.

Hormis la question de la non-conformité au Code de l'urbanisme (qui est le cas de certains PLU), ceci pose le problème de l'appréciation du principe de compatibilité face à une écriture à caractère réglementaire et quantitative, alors que le règlement inclut les mêmes dispositions.

En outre, certaines dispositions du règlement renvoient à l'OAP, alors qu'il s'agit de deux outils différents du PLU qui ont leur autonomie, tous en se devant d'être complémentaires.

En revanche, certains points de l'OAP relèvent bien d'orientations comme l'épannelage des constructions qui doit être varié, par exemple.

2-1-7- Une articulation et une complémentarité entre le règlement et l'OAP à établir

Le commissaire enquêteur précise que le code de l'urbanisme impose de justifier de la complémentarité entre les différents pièces du PLU.

Or, il considère, au regard des éléments formulés plus haut, que si le règlement et l'OAP sont bien en cohérence avec le PADD, la complémentarité entre le règlement et l'OAP reste à établir.

Aussi, il propose de revoir cette rédaction en basculant dans le règlement toutes dispositions à caractère réglementaire formulées notamment de manière quantitative et de ne formuler que des orientations ou des principes d'organisation urbaine, paysagère ou environnementale dans l'OAP.

2-2- Appréciation du respect de la procédure de modification du PLU

2-2-1- Le respect de la procédure de modification du PLU au regard du code de l'urbanisme

Comme le précise la note de présentation du dossier d'enquête publique, cette modification du PLU entre dans le cadre de la modification « de droit commun » au titre de l'article L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme dans le sens où ces évolutions réglementaires :

- . Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- . Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- . Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

. Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il est précisé que le projet vient renforcer et concrétiser les orientations du PADD avec une OAP ayant pour objectif une meilleure intégration architecturale et urbaine des projets situés dans le quartier en entrée Ouest de la ville de Beynost, et une meilleure qualité de vie pour les habitants actuels et futurs.

Sont notamment respectés :

- l'axe n°1 du PADD « Maîtriser et structurer le développement urbain de Beynost » qui indique que la densification sur le secteur de la nouvelle OAP doit être modérée,

- l'axe n°3 « Préserver le cadre de vie de Beynost en valorisant et en protégeant les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales » qui indique que les entrées de ville et les abords des axes de communication doivent être valorisés.

Par ailleurs, le projet a été notifié aux personnes publiques.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme que la procédure de modification du PLU utilisée, dite « de droit commun » avec enquête publique, est bien conforme au code de l'urbanisme.

En particulier, celle-ci ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLU en vigueur, avec en particulier une OAP qui s'inscrit bien dans ces orientations.

Par ailleurs, le projet a été notifié aux personnes publiques.

2-2-2-La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Comme cela a été indiqué dans la note de présentation analysée plus haut, la commune de Beynost est inscrite dans le périmètre du Syndicat Mixte Bugey Côtière Plaine de l'Ain (BUCOPA) porteur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 6 février 2023 après une procédure de modification.

Cette OAP ne modifie pas les densités exigées et reste compatible avec les orientations du Scot du BUCOPA.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note la compatibilité de la modification n°1 du PLU avec le SCOT du BUCOPA.

En revanche, il rappelle que le programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau (CCMP) n'est pas mentionné.

2-2-3- Le respect du code de l'environnement

2-2-3-1- L'indication des textes régissant l'enquête publique

Les textes régissant l'enquête publique sont cités dans la note de présentation du dossier d'enquête publique.

Ainsi, outre les dispositions du code de l'urbanisme relatives à la procédure de modification du PLU, il est précisé que l'enquête publique est régie par les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement et que les dispositions spécifiques à l'enquête publique unique figurent aux articles L 123-6 I et R 123-7 du code de l'environnement.

2-2-3-2- La saisine de l'autorité environnementale

Comme précisé dans le dossier et le rapport d'enquête, l'autorité environnementale, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) Auvergne Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable, a pris la décision le 10 octobre 2023, après examen au cas par cas du dossier, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU de Beynost (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.

2-2-3-3- La notification préalable du dossier aux personnes publiques

Préalablement au lancement de l'enquête publique, le dossier du projet de modification n°1 a été notifié par courrier en date du 8 novembre 2023 aux personnes publiques conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, à savoir : la préfecture de l'Ain, le Conseil Régional Auvergne-Rhône Alpes, le Conseil Départemental de l'Ain, la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, le SCOT du BUCOPA, la Chambre de Commerce et de l'Industrie, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture.

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

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

- . La DREAL
- . Le Département de l'Ain
- . Le Syndicat mixte BUCOPA
- . La SNCF
- . L'Agence Régionale de Santé (ARS)
- . La Communauté de communes de Miribel et du Plateau

- . La Chambre d'agriculture de l'Ain
- . La Chambre des Métiers et de l'artisanat
- . L'Etat (courrier de la Préfète, via la Direction Départementale des Territoires)

2-2-3-4 La durée totale de l'enquête

Selon l'article L 123-9 du code de l'environnement, « La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. »

Dans le cas présent, bien que le projet de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale et permettant donc de ramener la durée d'enquête à 15 jours minimum, l'arrêté du Maire URB-2023-12 du 18 décembre a prévu une durée de 31 jours consécutifs.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a demandé par courriel du 24 janvier 2024, suite à un incident dans la publication de l'avis d'enquête dans un des 2 journaux, à prolonger l'enquête de 14 jours, conformément au dernier alinéa de l'article L 123-9 précité, ce qui a fait l'objet d'un deuxième arrêté du Maire n°URB-2024-04 en date du même jour, soit le 24 janvier 2024 afin de permettre au public d'être pleinement informé et de pouvoir s'exprimer sur le projet, avec une publication selon les modalités définies par l'article L 123-10.

Ceci porte donc la durée de l'enquête à 45 jours consécutifs, du lundi 15 janvier, 8H30, au vendredi 1^{er} mars, à 12H00.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que le code de l'environnement a bien été respecté, notamment à travers les pièces du dossier mis à l'enquête publique, la saisine de l'autorité environnementale et la durée de l'enquête publique.

2-2-4 L'information préalable et le déroulement de l'enquête

2-2-4-1 L'information effective du public et la publicité légale de l'enquête

La mairie a fait procéder à la publication de l'avis d'enquête initiale dans la presse, avec les parutions légales, à sa mise en ligne sur son site Internet avec l'intégralité du dossier d'enquête, à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête.

En outre, l'information de l'enquête publique a été portée sur le panneau lumineux de la commune, ainsi qu'à travers l'application mobile d'informations et d'alertes PanneauPocket.

Toutefois, le commissaire enquêteur a été informé par les services de la mairie du fait que l'une des publications demandées de l'avis d'enquête publique dans un des deux journaux, à savoir un journal de parution quotidienne (Le Progrès), n'a pas été effective (commande non finalisée), ce qu'il a pu constater également.

Aussi, à la demande du commissaire enquêteur en date du 24 janvier 2024, une prolongation de l'enquête a été mise en place, par arrêté du Maire n°URB-2024-04 du même jour, soit le 24 janvier 2024, pour une durée supplémentaire de 14 jours consécutifs, avec une permanence supplémentaire de celui-ci le 1^{er} mars 2024.

La mairie a fait procéder à la publication de l'avis de prolongation de l'enquête dans la presse, avec les parutions légales, à sa mise en ligne sur son site Internet avec l'intégralité du dossier d'enquête, à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête.

Comme pour l'enquête initiale, l'information de la prolongation de l'enquête publique été portée également sur le panneau lumineux de la commune, ainsi qu'à travers l'application mobile d'informations et d'alertes PanneauPocket.

En résumé, concernant les publications dans la presse, la mairie a fait procéder à :

- La publication initiale de l'avis d'enquête dans la presse dans les délais légaux :

. le **22 décembre 2023** dans "La voix de l'Ain ", soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête ;

- Une nouvelle publication de l'avis d'enquête dans la presse, dans deux journaux « La Voix de l'Ain » et « le Progrès », respectivement les **19 et 20 janvier 2024**, soit dans les 8 premiers jours de l'enquête ;

- La publication de la prolongation d'enquête dans la presse, dans les délais légaux :

. le **26 janvier 2024** dans "La voix de l'Ain " et « le Progrès », soit plus de 15 jours avant le début de la prolongation de l'enquête

. puis le **23 février 2024** dans « le Progrès » et « la voix de l'Ain », soit dans les 8 premiers jours de l'enquête prolongée.

Le commissaire enquêteur a été en possession des coupures de presse et/ou attestations de parution ainsi que d'un certificat d'affichage.

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

Compte tenu de ces différents éléments, le commissaire enquêteur considère que l'information du public a ainsi été très correctement assurée, conformément aux prescriptions réglementaires, hormis l'incident mentionné relatif à la publication initiale dans un des deux journaux locaux non effective. C'est pourquoi l'enquête a été prolongée d'une durée de 14 jours, sur décision du commissaire enquêteur, afin que le public puisse pleinement s'exprimer.

2-242- Le déroulement de l'enquête

Après avoir côté et paraphé le registre d'enquête, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Beynost durant les permanences, à raison de 3 permanences avec des plages horaires différentes, à savoir :

- . le lundi 22 janvier 2024 de 13 heures 30 à 15 heures30,
- . le mercredi 31 janvier 2024 de 17 heures 00 à 19 heures 00,
- . le vendredi 16 février 2024 de 10 heures 00 à 12 heures 00, heure de clôture de l'enquête.

Par la suite, l'enquête a été prolongée de 14 jours, soit jusqu'au 1er mars 2024, sur demande du commissaire enquêteur (voir plus loin), avec une permanence supplémentaire tenue le 1er mars de 10 heures à 12 heures 00.

Ces permanences ont connu affluence variable du public, avec en particulier une première permanence avec une seule visite (22 janvier 2024), puis six visites lors de la permanence n°2 (31 janvier 2024), puis 2 visites lors de la permanence n°3 (16 février 2024) et une visite lors de la dernière permanence n°4 (1er mars 2024) juillet, dernier jour de l'enquête.

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

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

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

2-243- La décision de prolongation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été informé par les services de la mairie du fait que l'une des publications demandées de l'avis d'enquête publique dans un des deux journaux, à savoir un journal de parution quotidienne (Le Progrès), n'a pas été effective (commande non finalisée), ce qu'il a pu constater également.

Aussi, à la demande du commissaire enquêteur en date du 24 janvier 2024, une prolongation de l'enquête a été mise en place, par arrêté du Maire n°URB-2024-04 du même jour, soit le 24 janvier 2024, pour une durée supplémentaire de 14 jours consécutifs, avec une permanence supplémentaire de celui-ci le 1er mars 2024, considérant qu'il convient de permettre au public d'être pleinement informé et de pouvoir s'exprimer sur le projet.

Ainsi, l'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 45 jours consécutifs.

Après la fermeture de la mairie au public à 12H00 et en accord avec Madame le Maire, le commissaire enquêteur a clôturé le registre le vendredi 1er mars 2024. Il a récupéré le registre papier ainsi que les courriers ou courriels associés, un export du registre numérique et le dossier d'enquête afin de pouvoir procéder à l'élaboration du procès-verbal de synthèse puis de son rapport et de ses conclusions.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et dans un climat courtois. Il n'a noté aucun incident pendant le déroulement de cette enquête.

2-244 Les observations du public

Le recueil des observations du public a été organisé avec une multiplicité de supports d'information et d'expression : permanences du commissaire enquêteur, mise à disposition du dossier et du registre papier en mairie ainsi que sur une plateforme numérique et sur le site internet de la commune, mise à disposition d'un ordinateur en mairie, possibilité d'envois de courriers postaux ou de courriels au commissaire enquêteur.

Au niveau des observations formulées, comme cela est précisé plus haut (Les enseignement de l'enquête), si l'enquête publique a suscité un certain intérêt au vu des consultations faites sur le registre numérique, celles-ci sont restées relativement modestes de 15 observations, dont 10 observations écrites (après déduction de 2 observations extérieures à l'enquête), et 5 observations orales formulées auprès du commissaire enquêteur lors de ses quatre permanences, durant lesquelles le commissaire enquêteur a eu 11 visites en mairie.

En enlevant les doubles comptes et les regroupant par auteurs, le nombre d'observations peut être ramené à 7 contributions dont :

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

Certaines des visites effectuées lors des permanences avaient pour seul objet des demandes d'informations sur le contenu du projet de modification du PLU ou sur les possibilités du PLU en vigueur.

Il est à noter que la majorité des visites, assorties d'observations et de propositions, concernaient le secteur ouest émanant d'opérateurs immobiliers ou de propriétaires fonciers en contact avec des opérateurs, ce qui témoigne du fait que celui-ci est en voie de mutation avec des projets de logements collectifs.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que le recueil des observations du public a été organisé avec une multiplicité de supports d'information et d'expression du public.

2-25- Le procès-verbal de synthèse

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a remis en mains propres à Madame le Maire, qui l'a contresigné, le procès-verbal de synthèse des observations reçues lors de l'enquête publique unique, incluant des questions du commissaire enquêteur au cours d'une réunion tenue le 8 mars 2024, soit dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur lui a commenté le procès-verbal qui comportait 26 pages et a indiqué à Madame Le Maire que, selon le Code de l'environnement, celle-ci disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles sur les éléments présentés.

Une copie de ce procès-verbal de synthèse des observations reçues est jointe en annexe du rapport d'enquête.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a remis au Maire son procès-verbal de synthèse dans les délais légaux au cours d'une réunion tenue le 8 mars 2024, soit dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête.

2-26- Le mémoire en réponse de Madame le Maire

La commune a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse du maire de la commune au procès-verbal de synthèse le 21 mars 2024, soit dans les 15 jours suivant la remise du procès-verbal de synthèse.

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

Une copie du mémoire en réponse de Madame le Maire de Beynost est jointe en annexe du rapport d'enquête et les réponses aux observations du public, aux avis des personnes publiques et aux questions particulières du commissaire enquêteur ont été intégrées dans la synthèse présentée dans ce rapport d'enquête.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que la commune a répondu globalement aux questions posées par le commissaire enquêteur figurant dans son procès-verbal de synthèse, sans toutefois détailler chacune des observations du public.

Aussi, il a donné son appréciation y compris sur les points non traités dans ce mémoire en réponse.

Appréciation du commissaire enquêteur :

En résumé, le commissaire enquêteur estime la procédure d'enquête satisfaisante, ayant pu vérifier qu'il avait été tenu compte des remarques consignées dans son procès-verbal de synthèse. Il a pu ainsi intégrer les réponses du maire dans son rapport d'enquête, à travers un tableau récapitulatif des observations du public, suivi des réponses du maire de la commune, puis de son appréciation.

2-3-Appréciation des incidences de la modification du PLU sur l'environnement et la santé

Comme cela a été précisé dans la note de présentation du dossier d'enquête publique, établie conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement, d'une part, la notice de présentation du dossier de modification du PLU, d'autre part, mettent en évidence l'absence d'incidences du projet et même une incidence globale positive du projet « Route de Genève ouest » sur l'environnement :

. Aucune extension urbaine en zone agricole ou en zone naturelle entraînée par le projet, aucune consommation foncière ; une situation en zone urbaine en dehors de tout périmètre environnemental remarquable (ZNIEFF, NATURA 2000, corridor écologique, ...) ou milieu naturel sensible (zone humide,...).

. Une incidence globale positive sur l'environnement du projet « Route de Genève ouest » :

- proximité directe avec le centre et les équipements publics, commerces et services de proximité et transport collectif (bus et train) favorisant les déplacements actifs (piétons et cycles) et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

- desserte par l'ensemble des réseaux collectifs

- Des orientations de composition urbaine favorisant une forme compacte des constructions et une implantation des constructions en « peigne » permettant de dégager des surfaces de pleine terre importantes, de créer des espaces verts favorables à la réduction des ilots de chaleur urbains ;

- La préservation de la biodiversité (préservation du patrimoine arboré existant inventorié, plantations d'arbres et augmentation de 5 points du coefficient de pleine terre) et des dispositions particulières pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

- Des modifications de règlement écrit visant principalement à faciliter la compréhension de la règle et aussi d'améliorer la prise en compte de l'environnement et du développement des énergies renouvelables : assouplissement des règles d'implantation, d'emprise au sol et de pleine terre pour prendre en compte l'isolation thermique en façade ; assouplissement des règles relatives à la pose des panneaux solaires [au-delà du secteur de la route de Genève ouest].

Avis du commissaire enquêteur :

Les incidences du projet sur l'environnement sont bien explicitées dans la note de présentation du dossier d'enquête, d'une part, dans la notice de présentation de la modification du PLU, d'autre part.

2-4 Synthèse des appréciations thématiques du projet

Hormis l'examen du dossier présenté ci-avant, le commissaire enquêteur a analysé les observations et propositions formulées par le public lors de l'enquête, les avis émis par les

personnes publiques, qu'il a consignés dans son procès-verbal de synthèse en ajoutant ses propres questions. La commune y a répondu dans les grandes lignes dans un mémoire en réponse.

Le commissaire enquêteur a donné son appréciation sur chacun des points, y compris sur les questions non abordées dans le mémoire en réponse, en donnant son appréciation.

On trouvera ci-après une présentation synthétique des appréciations thématiques sur les observations et propositions du public, sur les avis des personnes publiques associées ainsi que sur les questions posées par le commissaire enquêteur.

2-4-1- Les appréciations thématiques sur les observations et propositions du public

Celles-ci concernent essentiellement le secteur ouest couvert par l'OAP n°9, à l'exception d'une observation sur un emplacement réservé sur le secteur est et d'une observation générale d'APRR sur les dispositions du règlement non compatibles avec le domaine autoroutier.

Le commissaire enquêteur a donné son appréciation sur ces différents points en les pondérant et en retenant les éléments suivants :

. Les stationnements visiteurs possibles en surface pour les opérations de plus de 200m² :

Si la réponse de la commune indique que le stationnement visiteurs est autorisé en surface, il n'est pas fait mention de cette disposition dans le règlement ni dans l'OAP. Aussi, il préconise de l'ajouter.

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

Au regard de la réponse de la commune indiquant que l'étude urbaine préconise 30 % minimum de pleine terre pour pouvoir planter des arbres [de hautes] tiges définissant un espace de biodiversité suffisant, le commissaire enquêteur confirme cette position et ajoute que ceci permet d'offrir des sols non artificialisés contribuant à la biodiversité. En outre, s'il comprend que cette disposition puisse peser sur le coût de toute opération, il considère qu'une surface de pleine terre représentant 30 % des espaces non bâtis ne fait pas forcément obstacle à la réalisation de stationnements enterrés.

. La possibilité de construction à l'alignement par rapport aux voies secondaires :

Sur ce point non abordé dans le mémoire en réponse du Maire, le commissaire enquêteur admet que ce recul puisse être réduit pour marquer plus fortement l'angle et laisser un espace végétal plus important à l'intérieur du terrain.

. Les accès possibles depuis les voies secondaires pour les opérations situées en bordure de la route de Genève dans le secteur couvert par l'OAP :

Sur ce point non abordé dans le mémoire en réponse du Maire, le commissaire enquêteur propose de permettre, voire d'imposer les accès sur les voies secondaires lorsque cela est le cas, afin de mieux sécuriser ces accès et d'en limiter l'impact paysager depuis la route de Genève.

. La possibilité de dépassements ponctuels des hauteurs à R+3, voire plus (R+4, R+5), sans compensation (secteur ouest couvert par l'OAP) :

La commune a jugé cette demande non acceptable, le gabarit proposé R+3, R+4, R+ ne correspondant pas à l'étude urbaine et aux objectifs de constructibilité maîtrisée souhaitée.

Le commissaire enquêteur conçoit également que des hauteurs plus élevées ne correspondent aux objectifs de constructibilité maîtrisée souhaitée par la commune sur ce secteur.

. La possibilité de dépassements ponctuels des hauteurs avec des volumes en attique sans compensation totale :

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

Le commissaire enquêteur considère que des volumes en attique, semblent compatibles avec les principes énoncés dans l'OAP et mériteraient d'être introduits dans les dispositions du règlement et de l'OAP, en alternative à la baisse de niveau dans le cas de dépassement ponctuel de la hauteur autorisée.

. La possibilité de constructions en limite séparative réalisées simultanément à une construction sur la propriété voisine de plus de 3,5 mètres de hauteur, y compris en limite de secteur, pour permettre une cohérence des projets dans ce cas précis de constructions à cheval sur deux secteurs de densités différentes :

Sur ce point non traité dans le mémoire en réponse du Maire, le commissaire enquêteur fait remarquer que le règlement du PLU indique (page 38 et suivantes) que « Les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine et à condition de jouxter cette construction ». Toutefois, en limite de secteur, le retrait minimum est de 4 mètres. Le commissaire enquêteur estime que cette disposition pourrait être réexaminée pour permettre une cohérence des projets dans ce cas précis de constructions à cheval sur deux secteurs de densité.

. La question 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 commissaire enquêteur considère que la réponse de Madame le Maire affirmant que « 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,... » mérite d'être analysée et argumentée.

En effet, incontestablement, l'implantation des constructions en peigne, à hauteurs égales, offre un linéaire construit plus important qu'une implantation en ordre continu le long d'une voie, lorsque le parcellaire le permet.

Cependant, ce n'est pas tant la modification du PLU en tant que telle qui peut engendrer une densification mais cette tendance spontanée à l'implantation en peigne, quand le parcellaire le permet. La modification n°1 du PLU, à travers la nouvelle OAP créée sur le secteur ouest, entérine en quelque sorte une tendance, déjà présente sur la commune et en particulier sur le secteur ouest, en la favorisant certes par le fait qu'elle prend un caractère opposable pour les opérations de plus de 200 m² de planchers.

Le commissaire enquêteur considère que cette densification potentielle reste toutefois limitée par la nécessité d'espaces de pleine terre de 30 %, les distances minimales par rapport aux limites séparative et entre les constructions sur la même propriété et un coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,5 qui n'a pas été modifié.

Aussi, le commissaire enquêteur propose que soit établie une estimation, même sommaire, du potentiel supplémentaire de logements par densification du tissu urbain existant sur le secteur de la route de Genève ouest, afin de pouvoir mieux apprécier les incidences du projet de modification n°1 du PLU à différentes échéances.

Concernant les impacts des constructions à venir, le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et notamment une nouvelle station d'épuration dimensionnée pour tenir compte du développement de la commune, des travaux effectués récemment (notamment la mise en séparatif de toute la commune) et du fait que les équipements publics (écoles notamment), l'arrivée des nouvelles familles se feront progressivement.

. La demande de suppression de l'emplacement réservé R12 (secteur est) ou de ne pas empiéter sur leur propriété (AL 157 et AL 158). Par ailleurs, le dossier soumis à la MRAE s'avère différent de la version proposée à l'enquête publique (4 emplacements réservés créés).

Le commissaire enquêteur prend acte de l'intention du Maire de supprimer cet emplacement réservé. Toutefois, il est précisé « qu'il sera ajouté dans la modification n°2 (M2) en cours de finalisation ». Le commissaire enquêteur recommande, pour la suite, qu'il soit mieux explicité et que sa compatibilité avec les projets de construction envisagés sur les parcelles AL 157 et AL 158 soit étudiée.

. La demande d'APRR 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) :

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. Le commissaire

enquêteur en prend acte et confirme la nécessité d'intégrer ces dispositions dans une prochaine modification du PLU.

242- Les appréciations thématiques sur les avis des personnes publiques

. 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 : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune indiquant qu'il n'y a pas lieu de rectifier les règles de mixité.

- **Dispositions du règlement en faveur de dispositifs énergétiques ou environnementaux** (panneaux solaires, toitures terrasse...) ; assouplissement de la règle concernant l'installation de panneaux photovoltaïques et maintien de la possibilité de toitures végétalisées :

Le commissaire enquêteur note la proposition de l'ARS d'élargir les critères afin de rendre plus accessible la mise en place de panneaux solaires par les habitants. Cependant, il fait remarquer que ceci doit préserver l'aspect extérieur des constructions et précise que des assouplissements ont été déjà introduits dans le PLU avec la possibilité de pose de panneaux solaires en applique.

Il confirme la précision à apporter aux toitures terrasse qui doivent être végétalisées si l'insertion dans l'environnement le permet.

Concernant la lutte contre la prolifération du moustique tigre, le commissaire enquêteur prend note de la proposition d'ajouter des mesures dans les dispositions générales.

Autres points non abordés dans les réponses de Madame le Maire :

. Le commissaire enquêteur confirme que l'OAP pourrait préconiser des mesures visant à favoriser le recyclage de l'eau de pluie par exemple. Il confirme la précision à apporter aux toitures terrasse qui doivent être végétalisées

. Sur la question des espèces allergènes et en particulier de l'ambrosie, espèce au développement spontané il considère qu'il est difficile de les maîtriser et donc de réglementer

. Sur le sujet des eaux pluviales non mentionnées, le commissaire enquêteur confirme que l'OAP pourrait préconiser des mesures visant à favoriser le recyclage des eaux pluviales par exemple.

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

Comme cela a été noté plus haut au regard d'une observation du public (O4, @5), le commissaire enquêteur considère que la réponse de Madame le Maire affirmant que « 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,... » mérite d'être analysée et argumentée (voir plus haut : observation du public rejoignant ce sujet).

Par ailleurs, Il indique que le dossier du PLU en vigueur comporte des annexes sanitaires qui apportent des informations sur les réseaux et notamment les capacités de gestion de l'assainissement.

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

Le commissaire enquêteur considère que le principe d'études acoustiques pour valider le projet d'implantation des logements de plus de 200 m² en peigne avec un recul de 5 m, apparaît peu utile dans la mesure où ce principe d'implantation minimise le linéaire de façades exposées aux nuisances sonores. En outre, il confirme le classement de la route de Genève qui implique déjà des normes d'isolement acoustique.

. Avis de la SNCF 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 :

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.

Le commissaire enquêteur indique que ceci peut s'opérer à tout moment par une procédure de mise à jour des servitudes d'utilité publique du PLU, par simple arrêté du Maire.

. 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 ;

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune, à savoir la règle d'implantation des constructions sur un même tènement (8m) qui sera ajoutée en tant que telle dans le règlement (p 40).

- Reprise dans le règlement de la trame verte ;

Réponses de Madame le Maire Dans le règlement écrit, il sera ajouté les éléments règlementaires 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. »

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

- Rectification de points de forme :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et confirme la nécessité de procéder également aux autres rectifications mentionnées, à savoir :

. Reprise des dispositions de protection des arbres remarquables dans le règlement (p 44)

. Modification du logo de la commune sur l'OAP

. En pages 10 et 11, indication de l'OAP « route de Genève ouest » à ajouter

. Modification du logo de la commune sur l'OAP

. Indication de l'emplacement réservé V5 sur la carte (plan de zonage n°1).

2-4-3- Les appréciations thématiques sur les questions particulières posées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur questionne la commune pour savoir s'il y a eu une estimation plus précise du potentiel de logements (au-delà des deux documents que sont le rapport de présentation du PLU et l'étude des gisements fonciers du contrat de mixité sociale qui constituent une base), 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 ?

Dans son mémoire en réponse, Madame le Maire indique à nouveau (voir plus haut) que « 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. »

Le commissaire enquêteur réitère ses remarques formulées plus haut et sa proposition que soit établie une estimation, même sommaire, du potentiel supplémentaire de logements, par densification du tissu urbain existant, sur le secteur de la route de Genève ouest couvert par l'OAP, afin de pouvoir mieux apprécier les incidences du projet de modification n°1 du PLU à différentes échéances (voir article L 151-4 du code de l'urbanisme).

- **Interdiction des constructions d'habitation aux abords du carrefour avec la route de Genève sur le sous-secteur E1** : Le commissaire enquêteur a questionné la commune pour savoir si celle-ci avait envisagé l'alternative consistant à imposer des reculs importants par rapport aux voies tout en conservant la possibilité d'habitations.

Madame le Maire a indiqué que 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, ...). Le commissaire enquêteur en prend acte.

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

Une des questions a été posée 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 ?

Dans sa réponse, Madame le Maire précise que 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'étroitesse du parcellaire est d'ailleurs souvent accentué par la création de voirie de desserte de la construction en second rideau. Les dernières constructions sur ce site témoignent de cette situation.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et précise que la souplesse envisagée « 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) » devra être inscrite dans le règlement.

. L'implantation de toutes les constructions situées en bordure de la route de Genève dans le secteur couvert par l'OAP avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement

Sur la proposition du commissaire enquêteur d'un recul de 5m pour toutes les constructions le long de la route de Genève dans un objectif d'harmonisation, Madame le Maire précise que L'OAP page 49 impose un recul de 5 m minimum. Toutefois, le commissaire enquêteur indique il s'agit là d'une disposition devant être inscrite dans le règlement et non dans l'OAP.

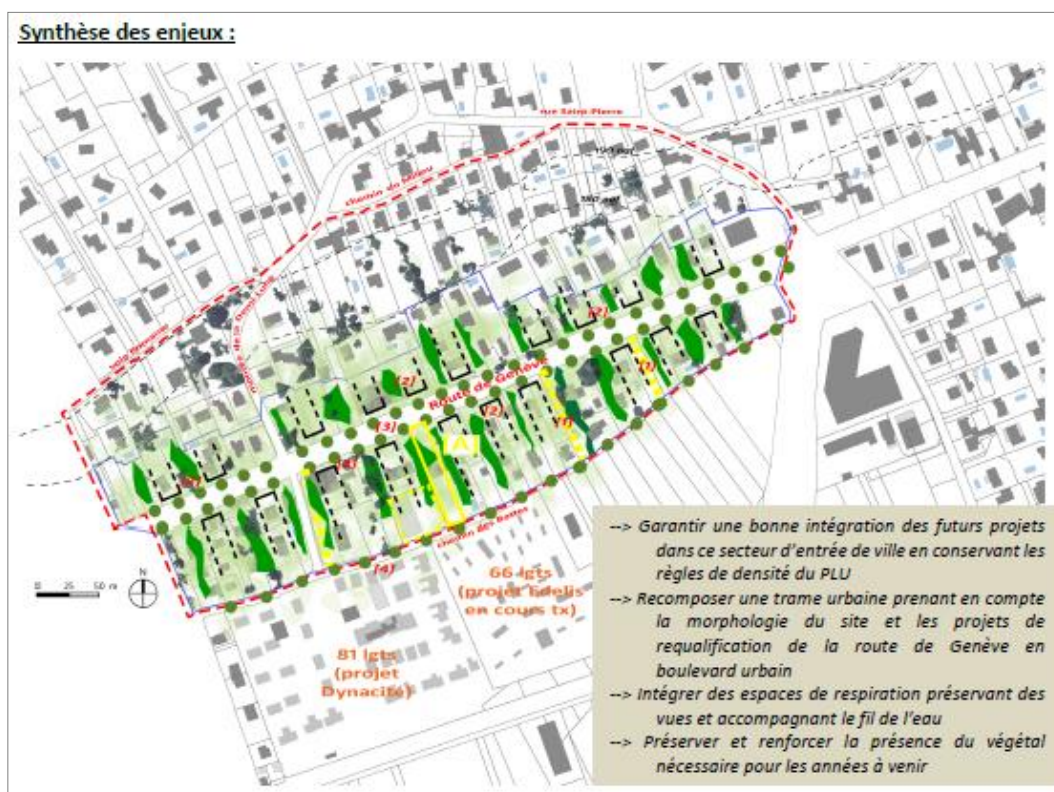
3- Conclusions motivées

3-1- Conclusions sur l'opportunité du projet de modification n°1 du PLU

3-1-1- Sur le secteur de la route de Genève ouest concerné par l'OAP n°9

Les objectifs du projet relatifs au secteur de la route de Genève sont notamment exprimés page 28 de la notice de présentation (« synthèse des enjeux ») et l'OAP n°9 créée.

Les dispositions du règlement et l'OAP n°9 créée visent à traduire ces principes d'une organisation « en peigne » du bâti avec un marquage des angles de rues, des espaces de respiration et la préservation et le renforcement de la trame végétale.



Le commissaire enquêteur fait remarquer que les disponibilités foncières figurant dans le rapport de présentation du PLU en vigueur sont susceptibles d'évoluer à la hausse, notamment sur la partie située au sud de la route de Genève au regard des projets à l'étude dont les opérateurs se sont présentés aux permanences de l'enquête publique. En outre, les dispositions du projet de PLU modifié, dans l'hypothèse où des surfaces foncières suffisantes pourraient être libérées et permettre des opérations de plus de 200 m² de surface de planchers, pourraient conduire à une relative densification du secteur, actuellement très peu dense, du fait de la présence dominante d'habitat individuel, ce qui s'inscrit dans les orientations nationales encourageant la densification des tissus bâtis.

Aussi, il paraît difficile d'admettre que « 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. ».

En effet, incontestablement, l'implantation des constructions en peigne, à hauteurs égales, offre un linéaire construit plus important qu'une implantation en ordre continu le long d'une voie, lorsque le parcellaire le permet.

Cependant, outre le fait que cette disposition soit limitée au périmètre de l'OAP du secteur ouest et pour les opérations de plus de 200 m² de planchers, comme le note une des réponses de Madame le maire aux questions du commissaire enquêteur, cette implantation en peigne « se fait assez naturellement compte-tenu de la forme du parcellaire en lanière ».



Le commissaire enquêteur confirme cet état de fait et ajoute que ceci correspond à une tendance générale au plan national permettant d'optimiser le foncier, en dehors des secteurs centraux anciens où l'ordre continu à l'alignement est imposé, et lorsque le parcellaire et le PLU le permettent.

La modification n°1 du PLU, à travers la nouvelle OAP créée sur le secteur ouest, entérine donc en quelque sorte une tendance, déjà présente sur la commune et en particulier sur le secteur ouest, en la favorisant certes par le fait qu'elle prend un caractère opposable pour les opérations de plus de 200 m² de planchers.

Toutefois, le commissaire enquêteur considère, à la différence du secteur des Bottes connaissant un développement significatif car non bâti, que cette densification potentielle reste limitée par la nécessité d'espaces de pleine terre de 30%, les distances minimales par rapport aux limites séparative et entre les constructions sur la même propriété, un coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,5 qui n'a pas été modifié. S'ajoute à cela la configuration parcellaire d'un secteur en grande partie bâti sur lequel une densification significative devrait passer nécessairement par du renouvellement urbain, sous réserve qu'il n'y ait pas de divisions parcellaires pour de l'habitat individuel.

A ce titre, le commissaire enquêteur fait remarquer qu'il n'y a pas de densité minimale dans le règlement ni dans l'OAP.

Par ailleurs, les exigences, certes louables, en matière de stationnement enterré pourraient être dissuasives notamment pour de petites opérations.

Le commissaire enquêteur fait aussi remarquer que l'illustration non opposable incluse dans l'OAP (Exemple illustratif des principes d'implantation page 54) donne une impression de densification significative avec un renouvellement urbain sur toutes les parcelles, ce qui semble peu réaliste compte-tenu des constructions récentes en habitat individuel et de la structure parcellaire qui, en l'absence de procédure d'aménagement, ne devrait pas faire évoluer autant le tissu urbain à court ou moyen terme. Celle-ci devrait être revue, voire supprimée du document, pour ne laisser que le schéma de principes (page 53) prenant en compte le tissu bâti récent.



Au regard de ces considérations et des avis des personnes publiques (ARS, Préfète), le commissaire enquêteur propose que soit établie une estimation, même sommaire, du potentiel supplémentaire de logements par densification du tissu urbain existant sur le secteur de la route de Genève ouest, afin de pouvoir mieux apprécier les incidences du projet de modification n°1 du PLU à différentes échéances.

Ceci s'inscrit dans l'esprit du code de l'urbanisme (article L.151-4) qui précise que le rapport de présentation du PLU analyse « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces... ».

En conclusion sur ce secteur ouest de la route de Genève, avec l'OAP n°9 créée, le projet de modification n°1 du PLU, s'inscrit bien dans les orientations nationales visant à optimiser l'espace urbain, avec une densification potentielle qui devrait rester toutefois modérée, au regard des considérations développées plus haut.

Par ailleurs, le projet apporte des éléments tendant à améliorer de manière significative la qualité paysagère et environnementale du secteur, comme cela est souligné, avec notamment le développement de la trame végétale, la préservation des arbres remarquables répertoriés, des distances entre bâtiments offrant des perspectives sur des espaces végétalisés et plantés en pleine terre (les stationnements étant enterrés pour les opérations de plus de 200 m²), contribuant à la biodiversité et à la lutte contre le rayonnement solaire (îlots de chaleur).

En réponse à une observation de l'ARS, le commissaire enquêteur indique que l'OAP pourrait préconiser des mesures visant à favoriser le recyclage de l'eau de pluie par exemple.

3-1-2-Sur les dispositions du règlement visant à en améliorer l'écriture

Les dispositions de la modification du PLU apportent des évolutions positives, notamment par la clarification des règles pour en faciliter leur application par les pétitionnaires et l'instruction des autorisations avec des adaptations s'inscrivant dans les objectifs du développement durable et notamment :

- assouplissement de la règle pour la pose de panneaux solaires afin de favoriser le développement des installations d'énergie renouvelable.
- règle des retraits revue pour ne pas bloquer les projets d'isolation par l'extérieur des façades ;
- obligation pour les toitures terrasses d'être végétalisées ;
- application du coefficient de biotope de surface pour les piscines ;
- obligation de plantation d'arbres de haute tige pour les surfaces non bâties.

Toutefois, des compléments, ajustements et rectifications devront être apportées au regard des observations des personnes publiques et notamment les éléments suivants :

. Que dans le règlement écrit, soient ajoutés les éléments règlementaires indiqués page 74 de la notice de présentation de la modification du PLU, comme le propose Madame le Maire dans son mémoire en réponse (observation de la CCMP sur la trame verte), 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. »

. Qu'il soit procédé à des rectifications de forme, à savoir :

- Reprise des dispositions de protection des arbres remarquables dans le règlement (p 44)
- Modification du logo de la commune sur l'OAP
- En pages 10 et 11, indication de l'OAP « route de Genève ouest » à ajouter
- Modification du logo de la commune sur l'OAP
- Indication de l'emplacement réservé V5 sur la carte (plan de zonage n°1).

. Que des adaptations soient introduites pour les extensions de constructions existantes sur le secteur ouest couvert par l'OAP, en précisant que les obligations de stationnements enterrés ne concernent pas les extensions de maisons individuelles qui atteindraient les 200m² de planchers après travaux, dans la limite de 25% maximum (soit 250 m² après travaux au maximum) », comme l'envisage la commune dans son mémoire en réponse aux questions du commissaire enquêteur, et que celles-ci soient inscrites dans le règlement ;

3-1-3-Sur les emplacements réservés

Au plan de la forme, le commissaire enquêteur a relevé que les emplacements réservés sont présentés comme une simple « mise à jour » dans la notice de présentation du projet de PLU modifié, même si le détail précise qu'il s'agit de rectification des emplacements réservés, de l'ajout de quatre nouveaux emplacements réservés et de la mise à jour de la liste des emplacements réservés.

Aussi, le commissaire enquêteur estime qu'il y a lieu de renommer ce chapitre en « rectification, ajout et mise à jour des emplacements réservés ». Il serait opportun de le faire également apparaître dans la liste des pièces pour une pleine information du public.

Il propose par ailleurs que les emplacements réservés V2 et V3-V6, soient identifiés comme supprimés et non rectifiés dans la pièce n°6 du dossier de PLU.

Sur le fond, le commissaire enquêteur fait remarquer, que l'emplacement réservé R12 n'apparaît pas suffisamment explicité. Aussi, comme le propose le mémoire en réponse de Madame Le Maire, le commissaire enquêteur recommande sa suppression.

Pour la suite, il serait opportun que cet emplacement réservé R12 que la commune souhaite réintroduire dans la modification n°2 (M2) en cours de finalisation soit bien explicité et que sa compatibilité avec les projets de construction envisagés sur les parcelles AL 157 et AL 158 soit étudiée.

De manière générale, le commissaire enquêteur fait remarquer que, même si le code de l'urbanisme l'autorise, la création d'emplacements réservés dans le cadre d'une modification d'un PLU dispense de la concertation préalable applicable seulement à la procédure d'élaboration ou de révision d'un PLU et prive ainsi l'expression du public en amont de l'enquête publique.

3-2- Conclusions sur l'écriture réglementaire du PLU, le contenu de l'OAP et leur complémentarité

3-2-1-Sur l'écriture du projet

Comme le commissaire enquêteur l'a exprimé plus haut dans son appréciation du dossier, ces pièces mettent en évidence un recours aux outils du règlement et de l'OAP non conforme à leur objet tel que défini dans le code de l'urbanisme et la non-complémentarité de ces pièces (règlement et OAP), préjudiciable pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, entre le principe de conformité du règlement et le principe de compatibilité de l'OAP, puisque certaines dispositions identiques figurent dans ces deux pièces.

Comme cela a été précisé plus haut, le commissaire enquêteur précise que le règlement et les OAP ont des portées juridiques différentes. En effet, le règlement, basé sur un principe de conformité des constructions, ne peut renvoyer simplement aux OAP, impliquant un simple principe de compatibilité des constructions. Ceci s'applique notamment aux articles relatifs à l'implantation des constructions et aux hauteurs, sur le secteur de la route de Genève.

Il est donc nécessaire de revoir dans l'OAP toutes les formulations à caractère réglementaire, surtout lorsque celles-ci sont quantitatives, et ne garder que des formulations en termes d'orientations et de principes.

Il y aura lieu également de supprimer tout renvoi de dispositions spécifiques au règlement, notamment quantitatives vers l'OAP.

3-2-2-Sur le caractère « réglementaire » de l'OAP

L'orientation d'aménagement et de programmation n°9 crée que le secteur de la route de Genève ouest prévoit une organisation urbaine « en peigne » des volumes bâtis perpendiculaires à l'alignement de la route pour les opérations de plus de 200 m² de planchers. Cette configuration présente des avantages notamment au regard des nuisances sonores.

Cependant, les principes traduits dans l'OAP viennent préciser la volumétrie et notamment la possibilité de dépassements ponctuels des hauteurs ne s'inscrivent pas en complémentarité avec le règlement mais sont formulés comme une écriture réglementaire et non comme des principes, laissant donc une certaine souplesse.

En outre, le renvoi des dispositions du règlement à l'OAP crée une ambiguïté quant à la nature de l'opposabilité des deux documents, entre conformité et compatibilité.

3-2-3-Sur la complémentarité entre le règlement et l'OAP à établir

Le commissaire enquêteur précise que le code de l'urbanisme impose de justifier de la complémentarité entre les différents pièces du PLU.

Or, il considère, au regard des éléments formulés plus haut, que si le règlement et l'OAP sont bien en cohérence avec le PADD, la complémentarité entre le règlement et l'OAP reste à établir.

Aussi, il propose de revoir cette rédaction en basculant dans le règlement toutes dispositions à caractère réglementaire formulées notamment de manière quantitative et de ne formuler que des orientations ou des principes d'organisation urbaine, paysagère ou environnementale dans l'OAP.

3-2-4-Sur les autres dispositions du règlement

Par ailleurs, des précisions et/ou des rectifications de forme devront être apportées au regard des avis des personnes publiques associées présentées plus haut (synthèse de appréciations) et reprises dans l'avis du commissaire enquêteur.

3-3- Conclusions sur l'intérêt et les inconvénients majeurs du projet

Les avantages majeurs du projet :

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

. Sur le secteur de la route de Genève ouest, le principe d'implantation « en peigne » qui permet de minimiser les nuisances sonores, les distances entre bâtiments et une aération du tissu urbain (éclairage et ensoleillement), des percées visuelles ainsi que la préservation et le renforcement de la trame végétale, avec des espaces verts en pleine terre et la protection de plantations remarquables inventoriées, élément favorisant le confort et la qualité écologique du secteur ;

. En dehors de ce secteur, d'autres avantages résidant dans les précisions apportées aux règles du PLU en vigueur de nature à faciliter leur interprétation et leur application, à la fois pour les pétitionnaires et la collectivité instructrice ;

. Des assouplissements notamment en faveur de dispositifs énergétiques (panneaux solaires, isolation par l'extérieur...) et des précisions sur les toitures terrasses devant être végétalisées, l'application du coefficient de biotope aux piscines, l'obligation de plantation d'arbres de haute tige pour les surfaces non bâties et autres dispositions s'inscrivant dans les enjeux de lutte contre le réchauffement climatique et l'adaptation à celui-ci.

Les inconvénients majeurs du projet

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

. Sur le secteur ouest couvert par l'OAP et pour les opérations de plus de 200m² de planchers, une relative densification potentielle par le fait d'imposer une implantation en peigne, avec ses incidences notamment sur les flux de circulation le long de la route de Genève, même si celle-ci correspond aux tendances constatées et devrait être limitée par des distances entre bâtiments et l'obligation de surfaces végétales de pleine terre ;

. L'imposition de stationnements enterrés, pour les opérations de plus 200 m² dans le périmètre de l'OAP, qui pourrait pénaliser certaines opérations et notamment celles de petite taille, en particulier des maisons individuelles qui atteindraient ces 200m² de planchers, notamment après extension, qu'il n'est pas rare de trouver, mais aussi de logements collectifs par un renchérissement des coûts de construction, aux dires de certaines observations du public, certes émanant d'opérateurs ou de propriétaires fonciers en contact avec ceux-ci désireux de valoriser au mieux leurs biens ;

. L'interdiction des logements sur le secteur E1 autour du rond-point de la Côtière qui peut pénaliser les propriétaires fonciers en restreignant les possibilités de densification du tissu urbain existant et de valorisation de leurs parcelles, même si cette disposition vise à protéger les habitants potentiels des nuisances sonores, l'alternative consistant à imposer des reculs plus importants par rapport à la voie ayant été exclue par la commune.

Ce bilan est à pondérer en considérant que les avantages du projet mis en évidence qui s'inscrivent dans l'intérêt général et devraient prévaloir sur les inconvénients relevés qui ne concernent qu'une partie de la population.

34 Synthèse des conclusions

De manière générale, le projet de modification n° 1 du PLU de Beynost traduit bien les objectifs poursuivis et apporte une évolution positive par rapport au PLU en vigueur avec :

- . L'amélioration de l'écriture du règlement permettant notamment :
- . une plus grande facilité d'instruction et d'application pour les pétitionnaires,
- . une meilleure contribution au développement durable et à la lutte contre le réchauffement climatique à travers les dispositifs énergétiques et une importance accordée à la couverture végétale
- . L'encadrement du secteur ouest de la route de Genève à travers la création d'une OAP qui vise à promouvoir des formes urbaines économes en espace, avec un équilibre entre le bâti et le végétal, dont la présence est renforcée dans le règlement avec notamment la préservation d'arbres remarquables répertoriés à préserver.

Toutefois des améliorations ou ajustements seront à apporter sur les emplacements réservés, sur le règlement, sur l'OAP, et l'articulation entre ces pièces pour en établir la complémentarité au niveau de leur écriture.

Avis du commissaire enquêteur sur le projet

De manière générale, on se reportera aux avis formulés par le commissaire enquêteur au fil de l'analyse des observations issues de l'enquête publique.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Beynost, avec :

- Les réserves suivantes :

1. Que l'emplacement réservé R12 soit supprimé, comme le propose le Maire dans son mémoire en réponse ;
2. Que la pièce n°6 du dossier de modification du PLU soit renommée en « rectification, ajout et mise à jour des emplacements réservés », afin de mieux informer le public sur le contenu de cette pièce ;
3. Que l'articulation entre le règlement écrit et l'OAP soit revue dans une complémentarité, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, en spécifiant :

- les dispositions relevant strictement du règlement, sans renvoyer à des règles de l'OAP dont ce n'est pas l'objet, et en ajoutant en particulier la règle de distance minimale de 8 mètres entre bâtiments sur une même propriété dans le règlement uniquement, d'une part,

- le contenu de l'OAP, à formuler en termes d'orientations ou de principes, laissant une souplesse, et non de dispositions à caractère réglementaire, notamment quantifiées, d'autre part.

- Les recommandations suivantes :

1. Que les stationnements visiteurs exigés puissent être réalisés en surface pour les opérations de plus de 200m² dans le secteur couvert par l'OAP ;
2. Que les accès puissent être réalisés à partir des voies secondaires pour les opérations situées en bordure de la route de Genève dans le secteur couvert par l'OAP ;
3. Que les distances d'implantation des constructions par rapport aux voies secondaires (4 mètres) soient réduites dans le règlement ;
4. Que les dépassements ponctuels de hauteurs puissent être compensés en tout ou partie par des niveaux avec attique, afin de mieux diversifier la volumétrie des bâtiments, et non par la suppression d'un niveau complet équivalent ;
5. Que les constructions d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres autorisées sur une limite séparative à condition qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la

propriété voisine et à condition de jouxter cette construction le soient également en limite de secteur, donc sans retrait minimum de 4 mètres, pour permettre une cohérence des projets dans ce cas précis de constructions à cheval sur deux secteurs de densités différentes ;

6. Que les obligations de stationnements enterrés ne concernent pas les extensions de maisons individuelles qui atteindraient les 200m² de planchers après travaux, dans la limite de 25% maximum (soit 250 m² après travaux au maximum) », comme l'envisage la commune dans son mémoire en réponse aux questions du commissaire enquêteur, et que celles-ci soient inscrites dans le règlement ;

7. Que le règlement ajoute que toutes les constructions situées en bordure de la route de Genève dans le secteur couvert par l'OAP soient implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement ;

8. Que soit établie une estimation, même sommaire, du potentiel supplémentaire de logements, par densification du tissu urbain existant, sur le secteur de la route de Genève ouest couvert par l'OAP, afin de pouvoir mieux apprécier les incidences du projet de modification n°1 du PLU à différentes échéances (voir article L 151-4 du code de l'urbanisme) ;

9. Que dans le règlement écrit, soient ajoutés les éléments règlementaires indiqués page 74 de la notice de présentation de la modification du PLU, comme le propose Madame le Maire dans son mémoire en réponse (observation de la CCMP sur la trame verte, 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. » ;

10. Qu'il soit procédé aux autres rectifications de forme, à savoir :

- . Reprise des dispositions de protection des arbres remarquables dans le règlement (p 44)
- . Modification du logo de la commune sur l'OAP
- . En pages 10 et 11, indication de l'OAP « route de Genève ouest » à ajouter
- . Modification du logo de la commune sur l'OAP
- . Indication de l'emplacement réservé V5 sur la carte (plan de zonage n°1) ;

11. Que les emplacements réservés V2 et V3-V6, soient identifiés comme supprimés et non rectifiés dans la pièce n°6 du dossier de PLU ;

12. Que la commune procède par ailleurs à une mise à jour des servitudes d'utilité publique du PLU mentionnées par la SNCF relatives aux riverains du chemin modifiées et à l'existence de la servitude T1 à intégrer (celle-ci pouvant intervenir à tout moment par un simple arrêté du Maire) ;

13. Que l'illustration non opposable incluse dans l'OAP « Exemple illustratif des principes d'implantation » (page 54) simulant un renouvellement urbain sur toutes les parcelles du secteur, jugée peu réaliste, compte tenu des constructions récentes en habitat individuel et de la structure parcellaire, soit revue, voire supprimée.

Fait à Lyon le 29 mars 2024

Le commissaire enquêteur
Alain Avitabile

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Avitabile', with a long horizontal stroke extending to the right.