

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



Rapport du commissaire enquêteur

*Ce « rapport du commissaire enquêteur » est complété par un document
séparé intitulé "conclusions motivées du commissaire enquêteur"*

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

Sommaire

1- Généralités concernant l'enquête	5
1-1- Cadre général de l'enquête et autorité organisatrice	5
1-2- Objet de l'enquête et objectifs du projet	5
1-3- Cadre juridique	9
1-4- Composition du dossier d'enquête publique	9
2- Organisation et déroulement de l'enquête	10
2-1- Organisation de l'enquête	10
2-1-1- Notification préalable du dossier aux personnes publiques	10
2-1-2- Désignation du commissaire enquêteur	11
2-1-3- Modalités d'organisation de l'enquête	11
2-1-3-1- Concertation avec la commune pour la préparation de l'enquête	11
2-2- Déroulement de l'enquête	15
2-2-1- L'information effective du public et la publicité légale de l'enquête	15
2-2-2- Le déroulement des permanences	17
2-2-2-1- Le climat dans lequel s'est déroulée l'enquête	17
2-2-2-2- L'absence de suspension d'enquête	17
2-2-2-3- L'absence de réunion publique d'information et d'échange organisée par le commissaire enquêteur	17
2-2-2-4- La décision de prolongation de l'enquête	17
2-2-3- Clôture et récupération des dossiers, courriers et registres	18
3- Analyse des observations du public, réponses du maire et appréciation du commissaire enquêteur	18
3-1- Informations générales et permanences tenues	18
3-2- Décompte des observations reçues	19
3-2-1- Décompte total des observations reçues	19
3-2-2- Décompte des observations reçues après déduction des doubles comptes	20
3-3- Procès-verbal de synthèse	20
3-4- Mémoire en réponse de Madame le Maire	20
3-5- Analyse des observations du public, réponses du Maire et appréciation du commissaire enquêteur	21
3-5-1- Considérations générales sur les observations du public	21
3-5-2- Les observations majeures	21
4- Analyse des avis des personnes publiques, réponses du Maire de la commune et appréciation du commissaire enquêteur	29
4-1- Les avis des personnes publiques	29
4-2- Analyse des observations des personnes publiques relatives au projet de modification n°1 du PLU, réponses de la commune et appréciation du commissaire enquêteur	30
4-3- La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur le projet	34
5- Questions particulières du commissaire enquêteur, réponses du Maire et appréciation du commissaire enquêteur	35
Annexes (document distinct)	36

1- Généralités concernant l'enquête

1-1- Cadre général de l'enquête et autorité organisatrice

La commune de Beynost a décidé de procéder à la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Après notification du dossier de modification aux personnes publiques, la commune a décidé de soumettre le projet à enquête publique avant de l'approuver.

La présente enquête publique a été organisée sous l'autorité de Madame Caroline Terrier, Maire de la commune de Beynost, selon les modalités définies dans son arrêté n° URBA2023-12 du 18 décembre 2023. Le siège de cette enquête est situé à la mairie de Beynost, Place de la Mairie, 01700 Beynost.

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.

1-2- Objet de l'enquête et objectifs du projet

Comme cela a été exposé ci-dessus, 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.

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 Côtère 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.

Cet objectif est précisé dans l'arrêté du 29 septembre 2022 engageant la modification n°1 du PLU comme suit :

« - 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

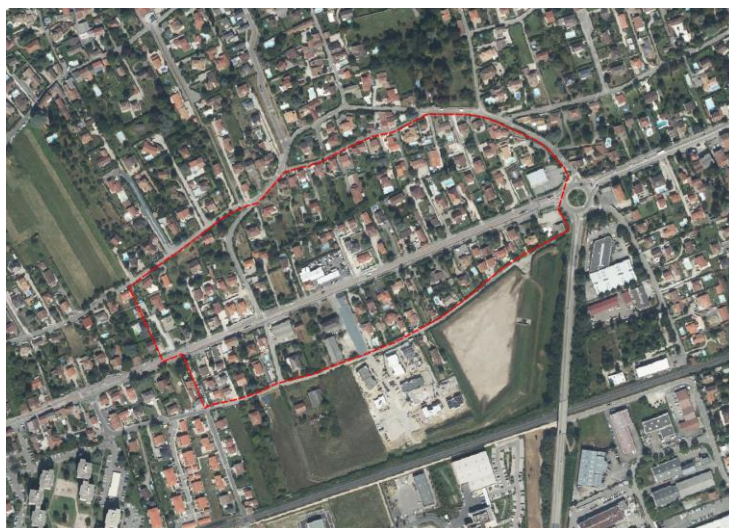
- Apporter des précisions sur la notion de fonctionnement bioclimatique de la construction
- Préciser la règle pour la pose de panneaux solaires afin de favoriser le développement des installations d'énergie renouvelable
- Revoir la règle des retraits pour ne pas bloquer les projets d'isolation par l'extérieur 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 ».

Les pièces du PLU modifiées

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

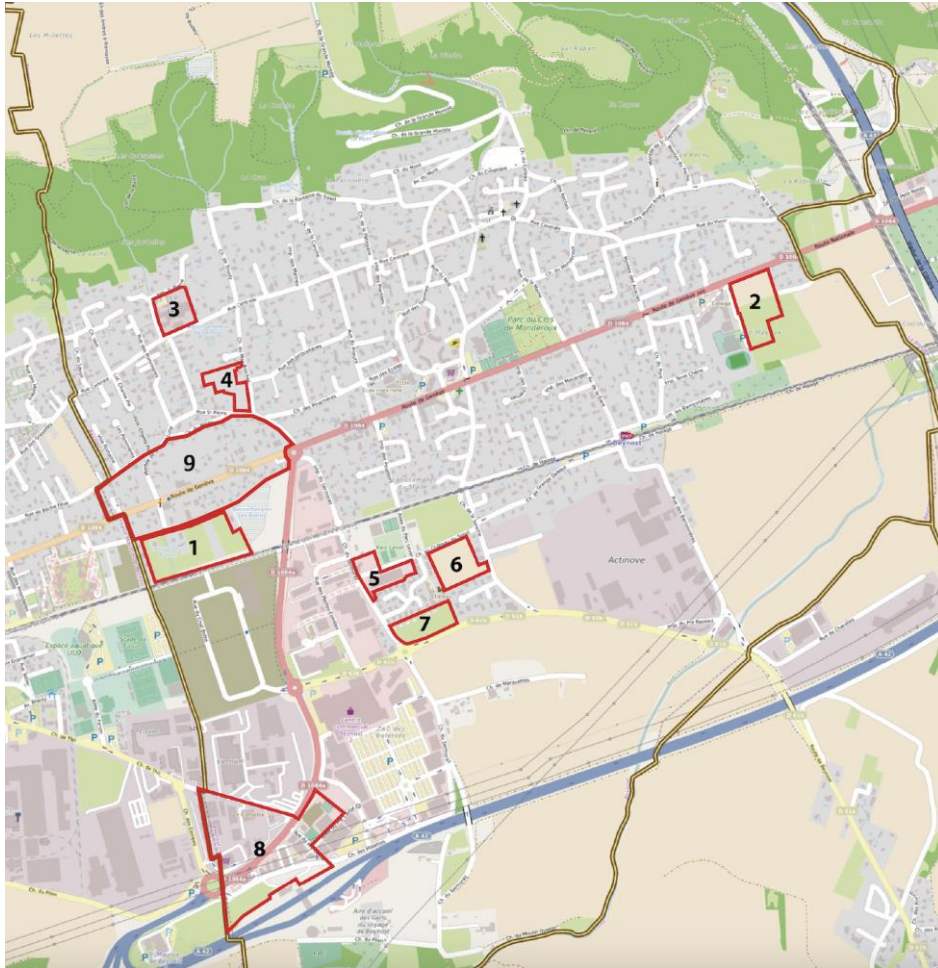
Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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.



Localisation de l'OAP Secteur n°9 « Route de Genève ouest »

Au total le PLU de BEYNOST, comptera 9 AOP sectorielles :



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

Évaluation environnementale

Il est précisé que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a noté que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beynost (01) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine (décision n°2023-ARA-AC-3208 du 10 octobre 2023). Par conséquent, elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

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

1-3- Cadre juridique

Le cadre réglementaire pour l'organisation de la présente enquête publique est régi par les textes suivants :

- Le Code de l'Urbanisme notamment les articles L.153-36, L.153-37, L.153-38 ; L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44 du Code de l'Urbanisme

- Le Code de l'Environnement notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-7.

Cette modification n°1 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 les 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.

1-4- Composition du dossier d'enquête publique

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

2- Organisation et déroulement de l'enquête

2-1- Organisation de l'enquête

2-1-1- 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)

Par ailleurs, 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.

2-1-2- Désignation du commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur, Alain Avitabile, a été désigné par ordonnance E23000159/69 du 29 novembre 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon, (en tant que membre de la liste d'aptitude aux fonctions de Commissaire Enquêteur pour le département du Rhône au titre de l'année 2023).

Madame Marie-Thérèse Antoinette-Font a été désignée en qualité de Commissaire Enquêtrice suppléante pour cette enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur a, dès sa réception, indiqué au président du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur en application de l'article L. 123-5, et a signé une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme, conformément à l'article R123-4 du code de l'environnement (modifié par le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4).

2-1-3- Modalités d'organisation de l'enquête

2-1-3-1- Concertation avec la commune pour la préparation de l'enquête

La préparation des pièces nécessaires à l'enquête

A la suite de sa désignation, le commissaire enquêteur a pris contact avec la commune de Beynost pour organiser le bon déroulement de l'enquête publique.

Une réunion s'est tenue avec le service de l'urbanisme de la mairie, en date du 11 décembre 2024, au cours de laquelle ont été présentés les éléments du projet de modification n°1 du PLU.

Le commissaire enquêteur a ensuite procédé à l'examen des pièces du dossier de PLU et en particulier du projet d'arrêté de mise à l'enquête et d'avis d'enquête établi.

Il a également assisté la commune dans la définition de la composition du dossier d'enquête publique à constituer avec notamment des propositions de modification de l'arrêté de mise à l'enquête et de l'avis d'enquête, la note de présentation à établir sur le projet de modification du PLU au titre de l'article R123-8 du code de l'environnement.

La mise au point du dossier d'enquête a été ainsi établie par la commune en concertation étroite avec le commissaire enquêteur, par un échange de mails faisant état des remarques de celui-ci sur les projets de rédaction proposés.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a informé la commune sur les dispositions portant sur la dématérialisation des enquêtes publiques pour l'assister dans la définition de ces modalités, à savoir :

- . Ouverture d'un registre dématérialisé, avec l'intervention d'un prestataire spécialisé, permettant l'accès au dossier par le public et la formulation d'observations,
- . Mise en ligne du dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune de Beynost,
- . Mise à disposition d'un poste informatique en mairie pour la consultation du dossier d'enquête publique,
- . Ouverture d'une adresse mail dédiée pour recueillir les courriels adressés au commissaire enquêteur,

La définition des permanences

Les permanences ont été établies avec le commissaire enquêteur aux heures d'ouverture de la mairie*, 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 1^{er} mars 2024, sur demande du commissaire enquêteur (voir plus loin), avec une permanence supplémentaire tenue le 1^{er} mars de 10 heures à 12 heures 00.

*de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h les lundi, mardi et jeudi ; de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h le mercredi, à l'exception des jours fériés ; fermée le vendredi.

La finalisation de l'arrêté de mise à l'enquête initiale et l'avis de publication

C'est sur la base de ces différents éléments que Madame le Maire a pris un arrêté de mise à l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU en date du 18 décembre 2023.

Celui-ci cite notamment :

- Les textes de référence du code de l'urbanisme et du code de l'environnement régissant les enquêtes publiques,

- L'arrêté du Maire du 29 septembre 2022 engageant la modification n°1 du PLU ;

- La décision de la mission régionale d'autorité environnementale n° 2023-ARA-AC-3208 du 10.10.2023 de ne pas soumettre le projet de modification du plan local d'urbanisme à évaluation environnementale et la décision de la mission régionale d'autorité environnementale n° 2023-ARA-AC-3208 du 10.10.2023 de ne pas soumettre le projet de modification du plan local d'urbanisme à évaluation environnementale,

- La décision du Tribunal Administratif de Lyon portant désignation de Monsieur Alain Avitabile en qualité de commissaire enquêteur,

- Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

- Les avis des personnes publiques ;

L'arrêté définit ensuite les modalités de l'enquête, à savoir :

- L'objet et les caractéristiques principales de la modification du plan,

- L'identité de la personne responsable du plan,

- La désignation du commissaire enquêteur,

- La composition du dossier d'enquête publique,

- Les informations environnementales,

- La durée et date de l'enquête,

- Le siège de l'enquête,

- Les documents de consultation du dossier d'enquête,

- Le recueil des observations du public, en précisant que cette enquête concerne uniquement les objets définis dans la modification n°1 du PLU, et que les observations et propositions reçues avant le 15.01.2024 8h30 et après le 16.02.2024 12h00 ne pourront être prises en considération par le commissaire enquêteur,

- Les permanences du commissaire enquêteur,

- Les mesures de publicité de l'enquête, à savoir qu'un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département,

- La mention qu'à l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au maire. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations. Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

- La mention qu'un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces mesures de publicité seront certifiées par le maire.

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

La définition des mesures de publicité

Dans le même temps, un avis d'enquête publique a été préparé par la commune en vue de sa parution dans les délais légaux.

Les mesures de publicité ont été définies avec la commune en rappelant les obligations légales, à savoir que cet avis doit être publié en caractères apparents (c'est-à-dire lisibles) au moins quinze jours avant le début de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le (ou les) département(s) concerné(s) ; qu'un rappel de cet avis doit à nouveau être publié dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le (ou les) département(s) concerné(s).

Par ailleurs, l'avis d'enquête doit être également publié sur le site internet de la commune.

Le commissaire enquêteur a demandé par avance à la mairie d'être destinataire des justificatifs de parution dans la presse et d'un certificat d'affichage de l'avis d'enquête.

La prolongation d'enquête a fait l'objet d'un arrêté n°URB 2024-02 de Madame le Maire de Beynost en date du 24 janvier 2024.

Un avis de prolongation d'enquête publique a été publié dans la presse ainsi que sur le site internet de la commune et a fait l'objet d'un affichage en mairie et sur les lieux habituels.

La visite des lieux

Compte tenu du caractère très localisé de l'objet de la modification du PLUL, la visite des lieux a été effectuée personnellement par le commissaire enquêteur avant l'enquête publique.

Présentation à la commune de la démarche d'enquête et des suites

Le commissaire enquêteur a exposé à la commune la démarche à suivre, à savoir :

- Ouverture d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par ses soins avant le début de l'enquête ;
- Signature par le commissaire enquêteur de la pièce « composition du dossier », des pièces administratives, des couvertures des différents documents des dossiers, des avis reçus des personnes publiques ;
- Mise à disposition du dossier en mairie pour consultation aux heures d'ouverture et mise à disposition d'un poste informatique ;
- Scan du registre papier systématique à la fin de chaque plage d'ouverture de la mairie pendant la durée de l'enquête et mise en ligne sur le site de la commune dans les meilleurs délais ;
- Réception et classement spécifique des courriers adressés au commissaire enquêteur, ainsi que des courriels à mettre en ligne sur le site internet de la commune ;
- En fin d'enquête, remise par la commune du dossier d'enquête et du registre papier, contenant les courriers, au commissaire enquêteur procédant à la clôture du registre en apposant sa signature ; édition du rapport du registre numérique ;
- Remise à la commune, dans un délai de 8 jours, d'un procès-verbal de synthèse des observations du public, complété de questions éventuelles du commissaire enquêteur ;
- Mémoire en réponse du maire de la commune au procès-verbal de synthèse transmis à la commune sur les questions du commissaire enquêteur, les avis des personnes publiques synthétisés et les observations du public, transmis au commissaire enquêteur dans un délai de 15 jours ;
- Transmission du rapport d'enquête et des conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

A l'issue cette phase de préparation, le dossier tel que constitué pour être mis à la disposition du public a paru, pour le commissaire enquêteur, tout à fait conforme à la réglementation prévue pour ce type d'enquête.

2-2- Déroulement de l'enquête

2-2-1- 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 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.

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.

2-2-2- 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.

2-2-2-1- Le climat dans lequel s'est déroulée 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.

2-2-2-2- 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.

2-2-2-3- 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 ;
- que Madame Le Maire avait elle-même organisé une réunion sur le projet bien avant la phase d'enquête publique.

2-2-2-4- 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.

2-2-3- 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 1^{er} 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.

3- Analyse des observations du public, réponses du maire et appréciation du commissaire enquêteur

3-1- Informations générales et permanences tenues

Cette enquête publique, portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beynost, s'est déroulée du 15 janvier 2024 à 8H30 au 1er mars 2024 à 12H00 inclus, soit 45 jours consécutifs. L'enquête publique initialement prévue du 15 janvier au 16 février, soit 31 jours consécutifs, a été prolongée à la demande du commissaire enquêteur jusqu'au 1er mars, soit 14 jours supplémentaires.

La personne de la mairie chargée du suivi du dossier a confirmé au commissaire enquêteur que les dossiers et les registres d'enquête sont restés disponibles, consultables et accessibles pendant cette période et pendant les heures d'ouverture habituelles de la mairie à BEYNOST, à savoir : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h les lundi, mardi et jeudi ; de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h le mercredi, à l'exception des jours fériés ; fermée le vendredi.

Le commissaire enquêteur a tenu :

- les trois permanences prévues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête URB 2023-12 du 18 décembre 2023 en mairie de BEYNOST et une permanence supplémentaire dans le cadre de la prolongation de l'enquête, définie par l'arrêté URB 2024-04 du 24 janvier 2024, 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,

. le vendredi 1^{er} mars 2024 de 10 heures 00 à 12 heures 00, heure de clôture de l'enquête.

A l'issue de la période d'enquête, soit le 1^{er} mars 2024 à 12h00, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

3-2- Décompte des observations reçues

3-2-1- Décompte total des observations reçues

Pendant cette période, **15 observations**, dont **10 observations écrites** (après déduction de 2 observations extérieures à l'enquête pour information de réunions), et **5 observations orales**, ont été formulées auprès du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Beynost :

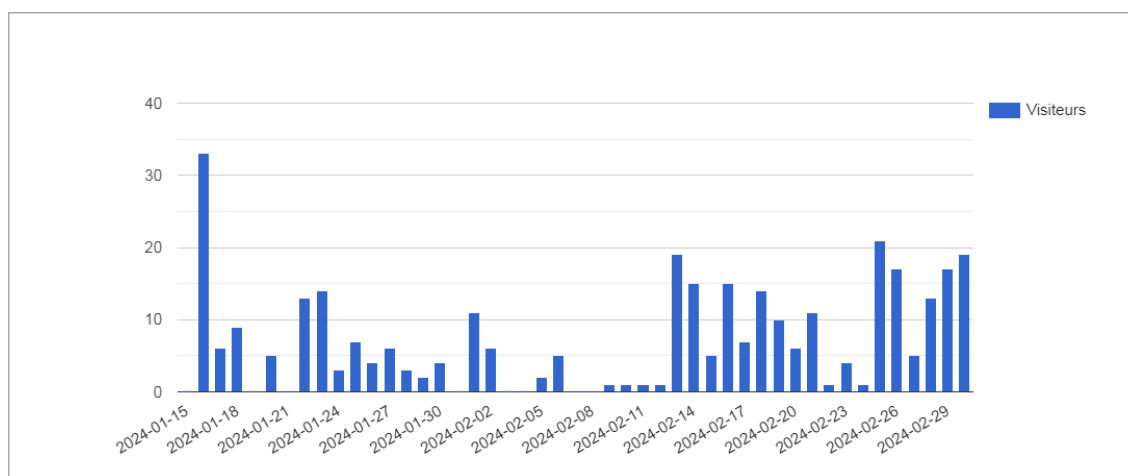
- **1 observation** a été portée au **registre d'enquête papier** du projet de modification du PLU
- **4 observations** ont été portées au **registre numérique**,
- **4 observations** ont été reçues par **mail**,
- **1 lettre** a été adressée par voie postale,
- **5 observations orales** ont été formulées lors des 4 **permanences**.

Le commissaire enquêteur a eu **11 visites** en mairie (répertoriées sous les références V1 à V11).

Détail des consultations du registre numérique

Le registre numérique a été largement utilisé avec :

- . 292 visites pour 104 visiteurs (voir nombre de visites/jour)
- . 494 visualisations
- . 384 téléchargements.



Nombre de visites par jour

3-2- Décompte des observations reçues après déduction des doubles comptes

Il est à noter que plusieurs personnes se sont rendues aux permanences en formulant des observations orales, puis ont envoyé ensuite des courriels ou lettres sur les mêmes sujets, en développant toutefois leur propos.

Par ailleurs, une observation par mail a été adressée deux fois.

Ainsi, 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.

Les simples demandes d'information, sans observations orales, n'ont pas été comptabilisées (mais enregistrées en visites).

La synthèse des observations est présentée plus loin.

3-3- Procès-verbal de synthèse

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a, le 8 mars 2024, soit dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête, 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.

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 présent rapport.

3-4- 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 questions du commissaire enquêteur, les avis des personnes publiques associées synthétisées dans le procès-verbal et les observations du public.

La commune a répondu globalement aux questions posées par le commissaire enquêteur figurant dans son procès-verbal de synthèse, sans détailler chacune des observations du public figurant dans le tableau récapitulatif.

Une copie du mémoire en réponse du maire de la commune est jointe en annexe du présent rapport.

En outre, les réponses aux observations du public sont intégrées dans la synthèse présentée ci-après.

3-5-Analyse des observations du public, réponses du Maire et appréciation du commissaire enquêteur

Le procès-verbal de synthèse, joint en annexe du présent rapport présente un tableau récapitulatif exhaustif des observations du public ainsi qu'un résumé des avis des personnes publiques associées.

Pour l'ensemble des observations formulées, la présente analyse du Commissaire Enquêteur s'appuie sur le contenu du dossier mis à l'enquête, d'une part, sur les réponses apportées par la commune de Beynost aux questions posées et également sur les informations qu'il a pu recueillir dans ses recherches ou consultations diverses le cas échéant, d'autre part.

3-5-1-Considérations générales sur les observations du public

L'examen des observations et propositions du public relatives à la modification du PLU fait ressortir qu'une grande partie de celles-ci portent sur le fond du projet de modification n°1 du PLU.

Le commissaire enquêteur fait remarquer que certaines observations écrites ne sont pas directement liées à l'objet de la présente enquête publique à savoir :

. observation @1 et @2, identiques (Murati Besnik), demandant la suppression ou un allègement de la règle actuelle de 4 mètres de distance des constructions par rapport aux limites séparatives en limite de secteur. Le commissaire enquêteur précise qu'il s'agit d'une disposition du PLU en vigueur qui n'entre pas dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU. Cette observation ne sera donc pas traitée.

. observation @8 de APRR demandant que les dispositions du PLU soient complétées pour intégrer les contraintes applicables au Domaine Public Autoroutier Concédé. Bien que n'entrant pas directement dans l'objet de la présente modification n°1 du PPU, celle-ci sera traitée ci-après.

3-5-2-Les observations majeures

Ces observations majeures sont analysées ci-après en procédant à leur regroupement par objet, notamment à partir des questions posées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse, et en faisant état de la position du Maire, consignée dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse transmis le 21 mars 2024.

Sur chacun de ces points, le commissaire enquêteur donne son appréciation qui servira de base à ses conclusions motivées (document distinct).

Les simples demandes d'information ne sont pas renseignées en termes d'appréciation du commissaire enquêteur.

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

Réponses de Madame le Maire

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant le pourcentage de pleine terre fixé à 30%, dans le périmètre de l'OAP « Route de Genève ouest » pour tous projets supérieurs à 200 m² de surface de plancher, le commissaire enquêteur confirme que seuls des espaces en pleine terre permettent de planter des arbres de hautes tiges 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.

Concernant les stationnements visiteurs, le commissaire enquêteur fait remarquer que le règlement du projet de PLU modifié précise dans son article U 2.4. Stationnement (page 46 et suivantes), que « Dans le secteur couvert par l'OAP « Route de Genève ouest » pour tous projets SUPÉRIEURS à 200 m² de surface de plancher, l'ensemble des places de stationnement exigées doit être réalisé en sous-sol à partir de 200 m² de surface de plancher ». Il n'est donc pas fait mention de stationnement possible en surface pour les visiteurs. Aussi, il préconise d'ajouter cette possibilité de stationnement en surfaces pour les visiteurs dans le règlement.

Autres points non abordés dans les réponses apportées par Madame le maire :

. Concernant la proposition d'augmentation de la hauteur constructible en R+3 sur la bande de constructibilité principale de 20 mètres à partir de la route de Genève sans compenser ce gain de surface (OAP p 51), le commissaire enquêteur note que l'OAP précise qu'il s'agit de dépassements ponctuels de hauteur portant uniquement sur des angles de rues, avec des retours possibles sur une largeur équivalente à la moitié de l'épaisseur du bâtiment, et que ces dépassements doivent être compensés par des baisses de hauteur équivalentes.

Le commissaire enquêteur fait remarquer que le règlement indique la possibilité de dépassements ponctuels des hauteurs à 14 mètres (R+3) « suivant les conditions fixées dans l'OAP « route de Genève ouest » et que l'épannelage des constructions doit être varié (se reporter à l'OAP) ».

Cette formulation, à la fois du règlement et de l'OAP, présente une ambiguïté dans le niveau d'opposabilité par le fait que :

- Le règlement, opposable dans un rapport de conformité, renvoie à l'OAP, qui est un document d'orientations opposable dans un rapport de compatibilité, comme cela est indiqué dans celle-ci, ce qui peut créer une difficulté à l'instruction des autorisations des sols sur la nature de l'opposabilité,

- L'OAP est rédigée dans une forme réglementaire, ce qui ne correspond pas à la nature de ce type de pièce qui doit donner des principes et non des règles précises intangibles et quantifiées, au regard du code de l'urbanisme, ce qui ne laisse pas de marges d'adaptation, d'autre part (voir « guide de recommandations juridiques des OAP » édité par le Ministère de la cohésion des territoires DHUP, nov 2019).

Il est à noter également qu'il doit être justifié de la complémentarité entre les différentes pièces du PLU dans le rapport de présentation.

Il y aura donc lieu de revoir ces rédactions relatives aux hauteurs (secteurs de densité 2 pour les opérations de plus de 200m²), en spécifiant ce qui relève du règlement et de l'OAP, soit par un report des dispositions opposables de l'OAP dans le règlement, soit en reformulant ces dispositions en leur donnant un caractère d'orientations dans l'OAP.

- . Construction à l'alignement par rapport aux voies secondaires pour marquer l'angle et laisser un espace végétal plus important au niveau de la percée visuelle : 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.

- . Accès possible depuis les voies secondaires (chemin des Batterses) : 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.

- . **MMme Azema (O2, E9)**, Observation orale reprise dans une observation écrite, contestant l'emplacement réservé R12 pour l'aménagement d'un parking et d'espaces publics sur une partie de leur parcelle AL 158, ne comprenant pas la forme de cet emplacement qui pénalise leur jardin et interdit l'implantation d'une autre maison, et l'absence d'information justifiant cet emplacement réservé (projet ? étude en cours sur le secteur centralité) et demandant de retirer l'emplacement réservé R 12 du PLU ou tout au moins qu'il n'empiète pas sur la propriété de notre famille (AL 157 et AL 158) (...) En lisant l'avis rendu par la MRAe du 10 octobre 2023, nous avons noté que le dossier sur lequel la mission a rendu son avis comprend la modification de la liste des emplacements réservés consistant en trois ajouts, une modification et trois suppressions. Or le dossier présenté à l'enquête publique comprend, pour

les emplacements réservés : quatre ajouts, une modification et trois suppressions. N'y-a-t-il pas une erreur matérielle dans la version proposée à l'enquête publique ?

Réponses de Madame le Maire

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

En préalable, le commissaire enquêteur relève 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 indiquant « 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.

Concernant l'emplacement réservé R12, avec l'observation orale (MMme Azema) reprise dans l'observation écrite E9 de la même famille (Aymeric Azéma et Célia Azéma), 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.

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

Réponses de Madame le Maire

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

constructible / capacité végétale avec un pourcentage de pleine terre minimal pour avoir des arbres tiges définissant un espace de biodiversité suffisant.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur conçoit également que des hauteurs plus élevées ne correspondent aux objectifs de constructibilité maîtrisée souhaitée par la commune sur ce secteur. En outre, il ajoute que des constructions en survol n'apparaissent pas opportunes au regard des nuisances sonores et de leur impact paysager.

En revanche, il considère que des volumes en attique, non interdits dans le règlement, 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, sachant que ces dépassements restent limités aux angles de rue selon l'OAP (page 50) (disposition qui ne semble pas avoir été intégrée eu égard aux observations formulées).

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

. Concernant l'assouplissement des règles de stationnement avec des places possibles en surface : voir ci-avant.

. Concernant la possibilité de construction en limite séparative sur la partie en secteur 6 pour assurer l'unité d'un bâtiment en grande partie en secteur 2 dans la bande de 20 mètres, 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.

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

Réponses de Madame le Maire

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

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... » mérite d'être analysée et argumentée.

Le commissaire enquêteur indique que le rapport de présentation du PLU en vigueur fait état de l'analyse du potentiel foncier du PLU (p 137) : « Le PLU de 2012, au sein de ses zones U et AU, dispose d'environ 40 ha de foncier disponible à l'urbanisation. En appliquant une densité moyenne comprise entre 25 et 30 logements/ha, on peut estimer à environ 1000 à 1200 le nombre de logements potentiellement constructibles. » Il précise qu'il s'agit là d'une estimation globale sur l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, ce rapport de présentation identifie notamment les « dents creuses » et les divisions foncières [potentielles] (voir extrait du rapport ci-dessous). Il est à noter que, par ailleurs, le contrat de mixité sociale identifie des gisements fonciers mais uniquement sur la partie est de la commune.



Le commissaire enquêteur fait remarquer que ces disponibilités foncières 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... ».

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.

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

Réponses de Madame le Maire

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

Appréciation du commissaire enquêteur

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

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

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

Réponses de Madame le Maire

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant le mode de calcul des places de stationnement, le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Concernant la proposition d'un attique R+3 sans compensation de hauteur, ceci rejoint l'observation formulée plus haut pour laquelle 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.

Concernant le pourcentage d'espaces de pleine terre, ceci rejoint l'observation formulée plus haut et le commissaire enquêteur confirme que seuls des espaces en pleine terre permettent de planter des arbres de hautes tiges et ajoute que ceci permet d'offrir des sols non artificialisés contribuant à la biodiversité et à l'objectif poursuivi par la commune « d'allier capacité constructible et capacité végétale ».

4- Analyse des avis des personnes publiques, réponses du Maire de la commune et appréciation du commissaire enquêteur

41- Les avis des personnes publiques

Pour rappel, le projet de modification n°1 du PLU a été notifié le 8 novembre 2023 aux personnes publiques, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

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

- . La DREAL (courrier du 15 novembre 2023)
- . Le Département de l'Ain (courrier du 19 décembre 2023)
- . Le Syndicat mixte BUCOPA (délibération du 5 décembre 2023) :
- . La SNCF (courrier du 28 novembre 2023)
- . L'Agence Régionale de Santé (ARS) (courrier du 28 novembre 2023)
- . La Communauté de communes de Miribel et du Plateau (reçu le 26 décembre 2023) :
- . La Chambre d'agriculture de l'Ain (courrier du 11 décembre 2023) :
- . La Chambre des Métiers et de l'artisanat (courrier du 16 novembre 2023) :
- . L'Etat : courrier de la Préfète, via la Direction Départementale des Territoires (courrier du 20 décembre 2023).

Dans son procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a fait part à la commune de Beynost de ses questions concernant les avis des personnes publiques : « Parmi les personnes publiques auxquelles le projet de modification du PLU n°1 a été notifié, 9 d'entre elles ont transmis leur avis et observations, synthétisées ci-après. Pouvez-vous m'indiquer si les réserves formulées, d'une part, et les observations, d'autre part, amènent des observations et/ou des réponses de votre part ?

Notamment, au regard des avis de l'ARS, de la Communauté de communes de Miribel et du Plateau, de l'Etat, pouvez me préciser les dispositions que vous envisagez de prendre sur les points soulevés ? »

Le Maire de Beynost a apporté les réponses à ces questions qui sont présentées ci-après (en bleu) ainsi que l'appréciation du commissaire enquêteur (en rouge).

42- Analyse des observations des personnes publiques relatives au projet de modification n°1 du PLU, réponses de la commune et appréciation du commissaire enquêteur

. 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

Réponses de Madame le Maire

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

Appréciation du commissaire enquêteur

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

- 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.

Réponses de Madame le Maire

La commune maintient la possibilité des toitures végétalisées si l'insertion dans l'environnement le permet

Les panneaux photovoltaïques seront autorisés en intégration et en surimposition.

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et confirme l'intérêt de ces dispositions.

Il 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 du règlement.

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 ;

Réponses de Madame le Maire

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme cela a été noté plus haut au regard d'une observation du public (O4, @5), le commissaire enquêteur fait remarquer les disponibilités foncières identifiées 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.

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 ;

Réponses de Madame le Maire

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

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

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

Appréciation du commissaire enquêteur

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. En effet, l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre, impose aux constructions situées dans les zones

affectées par la bruit de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs Ceci concerne notamment la RD 1084 dite « route de Genève (30 m à compter du bord extérieur de la chaussée) ».

. Au regard de l'avis de la SNCF attirant l'attention sur le fait que les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par ordonnance du 14 avril 2021 et l'existence de la servitude T1 opposable qu'il conviendra d'illustrer sur un plan des servitudes annexé au PLU ainsi qu'une notice jointe, l'ensemble de ces mesures étant applicable depuis le 1^{er} janvier 2022 ;

Réponses de Madame le Maire

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune. Il note que cet avis est formulé comme un porter à connaissance de la commune, préalable à une procédure de révision générale, ce qui n'est pas le cas ici.

Cependant, au vu des dispositions dont il est fait état et du fait que celles-ci sont applicables, notamment depuis le 1^{er} janvier 2022, soit à une date postérieure à la date d'approbation du PLU (16 décembre 2019), il y aura lieu de procéder à une mise à jour des servitudes d'utilité publique du PLU. Celle-ci peut se faire à tout moment par simple arrêté du Maire.

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

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

Réponses de Madame le Maire

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la commune, à savoir la règle d'implantation des constructions sur un même tènement (8m) à ajouter 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. »

Appréciation du commissaire enquêteur

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

- rectification de points de forme.

Réponses de Madame le Maire

Ils seront rectifiés.

Appréciation du commissaire enquêteur

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).

43- La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur le projet

Par ailleurs, comme précisé plus haut, 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 10/10/2023).

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

Appréciation du commissaire enquêteur

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

5- Questions particulières du commissaire enquêteur, réponses du Maire et appréciation du commissaire enquêteur

Les éléments qui suivent visent à apporter un éclairage complémentaire au dossier sur les objectifs du projet à partir des questions posées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse des observations du public et des avis des personnes publiques, en mentionnant les réponses apportées par Madame le Maire dans son mémoire, sur lesquelles le commissaire enquêteur apporte son appréciation :

- Estimation du potentiel foncier sur le secteur ouest

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

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

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

Réponses de Madame le Maire

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.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur réitère ses remarques formulées plus haut à savoir que « les disponibilités foncières 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 rappelle 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

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

Réponses de Madame le Maire

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, ...).

Appréciation du commissaire enquêteur

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

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

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

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

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

Réponses de Madame le Maire

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 témoigne de cette situation.

Appréciation du commissaire enquêteur

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.

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

Réponses de Madame le Maire

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

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire fait remarquer indique qu'il s'agit là d'une disposition relevant du règlement qui devrait être inscrite en tant que telle et non dans l'OAP.

Fait à Lyon le 29 mars 2024

Le commissaire enquêteur

Alain Avitabile

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Avitabile', with a long horizontal line extending to the right from the end of the signature.

Annexes (document distinct)

. Coupures de presse et/ou certificats d'affichage de l'avis d'enquête :

Avis d'enquête initiale :

- 1^{ère} publication : « La Voix de l'Ain » : 22 décembre 2023
- 2^{ème} publication : « La Voix de l'Ain » : 19 janvier 2024
- 2^{ème} publication : « Le Progrès » : 20 janvier 2024

Avis de prolongation d'enquête :

- 1^{ère} publication : « La Voix de l'Ain » : 26 janvier 2024
- 1^{ère} publication : « Le Progrès » : 26 janvier 2024
- 2^{ème} publication : « La Voix de l'Ain » : 23 février 2024
- 2^{ème} publication : « Le Progrès » : 23 février 2024

. Certificat d'affichage

. Courriel du commissaire enquêteur de prolongation de l'enquête du 24 janvier 2024

. Procès-verbal de synthèse du 8 mars 2024

. Mémoire en réponse de Madame le Maire de la commune de Beynost

. Registre numérique

. Registre d'enquête papier