

Commune de Saint-Maurice-de-Beynost (01700)

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique du 16 mai 2022
au 9 juin 2022 inclus



Rapport du commissaire enquêteur

*Ce « rapport du commissaire enquêteur » est complété par des annexes
(document distinct) ainsi que par un document séparé intitulé "conclusions
motivées du commissaire enquêteur"*

Rapport établi par Monsieur Alain Avitabile,
Commissaire Enquêteur
Juin 2022
Référence TA : E22000048/69

Sommaire

1- Généralités concernant l'enquête	4
1-1- Cadre général de l'enquête et autorité organisatrice	4
1-2- Objet de l'enquête - Enjeux et objectifs	4
1-3- Cadre juridique	5
1-4- Nature et caractéristiques du projet	5
1-5- Composition du dossier	6
2- Organisation et déroulement de l'enquête	7
2-1- Organisation de l'enquête	7
2-1-1- Notification préalable du dossier aux personnes publiques	7
2-1-2- Avis des personnes publiques par examen conjoint du dossier	7
2-1-3- Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) après examen au cas par cas	8
2-1-4- Désignation du commissaire enquêteur	8
2-1-5- Modalités d'organisation de l'enquête	9
2-1-5-1- Concertation avec la commune pour la préparation de l'enquête	9
2-2- Déroulement de l'enquête	12
2-2-1- L'information effective du public et la publicité légale de l'enquête	12
2-2-2- Le déroulement des permanences	13
2-2-2-1- Le climat dans lequel s'est déroulée l'enquête	13
2-2-2-2- L'absence de suspension d'enquête	13
2-2-2-3- L'absence de réunion publique d'information et d'échange organisée par le commissaire enquêteur	14
2-2-2-4- L'absence de prolongation de l'enquête	15
2-2-3- Clôture et récupération du dossier, courriers et registre	15
3- Analyse des observations du public, réponses du maire et appréciation du commissaire enquêteur	15
3-1- Informations générales et permanences tenues	15
3-2- Décompte global des observations reçues	16
3-3- Procès-verbal de synthèse	17
3-4- Mémoire en réponse de Monsieur le Maire	18
3-5- Analyse des observations du public, réponses du Maire et appréciation du commissaire enquêteur	19
3-5-1- Classement des observations et propositions du public par thèmes	19
3-5-2- Analyse des observations du public, réponses du Maire et appréciation du commissaire enquêteur	19
3-6- Questions particulières du commissaire enquêteur, réponses du Maire et appréciation du commissaire enquêteur	132
4- Analyse des avis des personnes publiques, réponses de Monsieur le Maire et appréciation du commissaire enquêteur	138
3-7- Résumé des avis des personnes publiques associées ou consultées	139
3-8- Analyse des avis des personnes publiques, réponses de la commune et appréciation du commissaire enquêteur	139
3-9- Avis sur la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) après examen au cas par cas	142
Annexes	143

1- Généralités concernant l'enquête

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

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost a décidé de permettre la réalisation d'un projet de construction regroupant un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et une résidence Autonomie sur un terrain classé en zone urbaine au PLU en vigueur. Cependant, ce projet nécessitant une mise en œuvre à très court terme, appelle des évolutions du PLU, bien que celui-ci soit en cours de révision.

Pour ce faire, le maire a engagé une procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en vue de permettre sa réalisation dans des délais rapides.

La présente enquête publique a été organisée sous l'autorité de Monsieur le Maire de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, pour une durée de 25 jours consécutifs du lundi 16 mai 2022 à 8H30 au jeudi 9 juin 2022 inclus à 17h00, la durée minimale légale pour ce type de procédure étant réduite à 15 jours du fait que la procédure n'a pas été soumise à évaluation environnementale.

Le siège de cette enquête est situé à la mairie de Saint-Maurice-de-Beynost, 1 avenue du Mas Rolland, 01700 Saint-Maurice-de-Beynost.

1-2- Objet de l'enquête - Enjeux et objectifs

Comme cela a été mentionné ci-dessus et dans la note de présentation du dossier d'enquête publique (établie selon l'article R123-8 du Code de l'environnement), le projet de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, a pour objectifs de permettre la réalisation d'un projet de construction regroupant un EHPAD et une résidence Autonomie sur un terrain classé en zone urbaine au PLU en vigueur.

Il s'agit d'une **enquête publique unique** portant sur :

- L'**intérêt général du projet**, d'une part,
- La **mise en compatibilité du PLU**, d'autre part.

La reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet emportera dans ce cas la mise en compatibilité du PLU, selon les dispositions proposées dans le dossier, après modifications éventuelles pour tenir compte des avis des personnes publiques exprimés au cours de l'examen conjoint (compte-rendu joint au dossier), des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sous réserve que celles-ci ne soient pas substantielles.

Après notification du projet aux personnes publiques, le dossier et notamment les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint entre la commune, l'Etat et les personnes publiques associées, traduit dans un procès-verbal joint au dossier d'enquête publique.

Le document d'urbanisme en vigueur à ce jour sur la commune de Saint-Maurice-de-Beynost est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au 1er octobre 2020, date de la dernière procédure d'évolution. Auparavant, le PLU a été initialement approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2014 puis a fait l'objet de différentes procédures d'évolution, dont une modification simplifiée n°3 approuvée le 1er octobre 2020.

Une procédure de révision générale a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2021.

La présente procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été initiée par Monsieur le Maire de Saint-Maurice-de-Beynost qui a ensuite pris un arrêté n°2022/02 d'ouverture de l'enquête publique en date du 22 avril 2022.

1-3- Cadre juridique

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

. Au titre du Code de l'Urbanisme, les articles L 300-6, L 153-54, L 153-55 et R 123-23-2 (dans sa version avant le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015), d'une part,

. Au titre du Code de l'Environnement, les dispositions du chapitre III, du titre II, du livre Ier du Code de l'Environnement, d'autre part.

1-4 Nature et caractéristiques du projet

Comme le précise la note de présentation du dossier d'enquête publique, établie selon l'article R123-8 du Code de l'environnement, le projet de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, a pour objets de :

. Reconnaître l'**intérêt général** du projet de construction regroupant un EHPAD et une résidence Autonomie sur un terrain classé en zone urbaine au PLU, d'une part,

. Procéder à la **mise en compatibilité du PLU** selon les dispositions définies dans le dossier, d'autre part, à savoir :

Ces dispositions proposées concernent :

. La réduction d'un espace boisé classé (EBC) présent sur le site pour permettre l'aménagement des espaces extérieurs et l'élargissement de la rue d'accès au projet

. La création au règlement d'une zone particulière Uab* dans laquelle les articles Ua7, Ua10 et Ua11 font l'objet d'adaptions en vue de permettre la réalisation du projet, avec :

. Article Ua7 : la possibilité de déroger à la règle générale pour l'implantation d'installations techniques nécessaires à la ventilation de parkings semi-enterrés ;

. Article Ua10. : La hauteur maximale fixée à 14 m à l'égout du toit (au lieu de 6,50m) ;

. Article Ua11 : La charte de coloration ne s'appliquant pas pour le nuancier et les menuiseries extérieures.

1-5- Composition du dossier

Le commissaire enquêteur a bien constaté la présence de l'ensemble des pièces composant le dossier mis à disposition du public en mairie de Saint-Maurice-de-Beynost ainsi que sur le site internet de la commune et le registre dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête, à savoir, outre le registre :

1. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
2. Décision prise après examen au cas par cas par l'autorité environnementale
3. Note de présentation prévue à l'article R 123-8 du code de l'environnement
4. Textes régissant l'enquête publique
5. Façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure administration relative au plan
6. Avis émis sur le plan (procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 17 mars 2022)
7. Concertation préalable (pour mémoire)
8. Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU soumis à l'enquête publique

Pièce 1 : Note de présentation

Pièce 4 : Plan de zonage – zoom sur le site de projet à l'échelle 1/ 1 100ème (avant et après la mise en compatibilité)

Pièce 5 : Règlement écrit - zone Ua (avec les modifications apparentes liées à la mise en compatibilité).

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 et conformément au Code de l'Urbanisme, le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été notifié à l'Etat et aux personnes publiques, à savoir :

- . Les services de l'Etat,
- . La Région Auvergne Rhône-Alpes,
- . Le Conseil Départemental de l'Ain,
- . La Chambre d'agriculture de l'Ain,
- . La Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Ain,
- . La Chambre des métiers et de l'artisanat de l'AIN,
- . Le SCOT BUCOPA,
- . La communauté de communes de Miribel et du Plateau (CCMP),
- . Le Réseau Ferré de France.

2-1-2- Avis des personnes publiques par examen conjoint du dossier

Le dossier et notamment les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint entre la commune, l'Etat et les personnes publiques associées, en date du 17 mars 2022. Un procès-verbal a été établi et joint au dossier d'enquête publique.

Parmi les personnes publiques auxquelles le dossier a été notifié, deux étaient présentes, à savoir les services de l'Etat représentés par le service Urbanisme Risques – Unité Atelier planification, la communauté de communes de Miribel et du Plateau. Il est à noter que, préalablement à cet examen conjoint, la Chambre d'Agriculture avait adressé leur son avis par courrier à la commune en date du 11 février 2022.

. Synthèse des avis des personnes publiques associées et consultées relatives au projet de PLU transmis par courrier préalablement à la réunion d'examen conjoint du projet et non présentes :

- Services de l'Etat (service Urbanisme Risques – Unité Atelier planification)

Avis favorable.

Ils proposent d'étayer la démonstration de l'intérêt général du projet en intégrant dans la note de présentation un bilan des incidences positives et négatives permettant d'avoir une lecture globale de ce qui est en jeu.

Réponse de la commune : cette observation sera prise en compte dans le dossier qui sera soumis à enquête publique.

. Communauté de communes de Miribel et du Plateau

Avis favorable.

La Communauté de communes de Miribel et du Plateau émet un avis favorable et note que les modifications apportées au PLU permettront de faciliter l'instruction du futur PC.

- Chambre d'agriculture de l'Ain

Avis favorable par courrier en date du 11 février 2022.

2-13- Décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) après examen au cas par cas

Préalablement à la réunion d'examen conjoint, la commune avait saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Auvergne Rhône-Alpes du Conseil Général de l'environnement et du développement durable, pour un examen au cas par cas du projet.

Celle-ci a pris la décision suivante après examen au cas par cas le 11 mars 2022 :

« En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, objet de la demande enregistrée sous le n°2021-ARA-KKUPP-2504, n'est pas soumis à évaluation environnementale. »

2-14 Désignation du commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur, Alain Avitabile, retraité-consultant en urbanisme et aménagement, a été désigné par ordonnance E22000048/69 du 13 avril 2022 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 2022.

Il 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).

Comme le prévoient les dispositions du Code de l'environnement en vigueur, il n'a pas été désigné de suppléant.

2-1-5- Modalités d'organisation de l'enquête

2-1-5-1- 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 Saint-Maurice-de-Beynost pour organiser le bon déroulement de l'enquête publique.

La commune a transmis le dossier de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sous forme numérique.

Le commissaire enquêteur a ensuite procédé à l'examen des pièces administratives du dossier d'enquête publique : projet d'arrêté de mise à l'enquête et projet d'avis d'enquête, en formulant ses remarques.

A ce titre, le commissaire enquêteur a informé la commune des dispositions du code de l'environnement en vigueur portant sur la dématérialisation des enquêtes publiques qui ont été mises en œuvre, à savoir :

. Mise en ligne du dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, www.Saint-Maurice-de-Beynost.fr,

. Mise à disposition d'un poste informatique en mairie pour la consultation du dossier d'enquête publique,

. Indication d'une adresse mail pour recueillir les courriels adressés au commissaire enquêteur, enquete-publique-3050@registe-dematerialise.fr,

. Indication du site dématérialisé accessible à l'adresse <http://www.registe-dematerialise.fr/3050>

. Mise en ligne des observations et propositions transmises par voie électronique et sur le registre papier sur le registre dématérialisé dans les meilleurs délais.

Le commissaire enquêteur a également assisté la commune dans la définition de la composition du dossier d'enquête publique à constituer avec notamment la nécessité d'une note de présentation sur le projet de modification du PLU selon l'article R123-8 du code de l'environnement, définissant les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet.

A partir de ces éléments, la commune a pu recueillir les éléments techniques nécessaires auprès de l'équipe d'étude chargée du dossier, notamment pour l'établissement de la note de présentation en application de l'article R 123-8 du code de l'environnement, comprenant les caractéristiques les plus importantes du projet et un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu.

La composition du dossier d'enquête a été ainsi établie par la commune et son bureau d'étude chargé du dossier, en concertation étroite avec le commissaire enquêteur, par un échange de mails faisant état des remarques du commissaire enquêteur sur les projets de rédaction proposés.

Après divers échanges téléphoniques et courriels, une réunion de préparation de l'enquête s'est tenue notamment avec le directeur des services techniques et de l'urbanisme en mairie le 15 avril 2022, au cours de laquelle ont été présentés les différents éléments du dossier d'enquête publique.

Un exemplaire du dossier d'enquête ainsi qu'une version numérique ont été transmis 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 16 mai 2022 de 15h à 17h,
- . le mardi 31 mai 2022 de 10 h à 12 h
- . le jeudi 9 juin 2022 de 15h à 17h, heure de clôture de l'enquête.

*(*Horaires d'ouverture de la mairie : Lundi : 08:30–12:00, 14:00–18:30 ; mardi : 08:30–12:00 ; mercredi : 08:30–12:00 ; jeudi : 08:30–12:00, 14:00–18:30 ; vendredi : 08:30–12:00 ; à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés).*

L'arrêté de mise à l'enquête et l'avis de publication

C'est sur la base des différents éléments précités que la commune a préparé un projet d'arrêté de mise à l'enquête publique, en concertation avec le commissaire enquêteur par un échange de mails faisant état des remarques sur les projets de rédaction proposés.

L'arrêté de mise à l'enquête n°2022/02 a été ensuite pris par Monsieur le maire en date du 22 avril 2022. Celui-ci cite notamment :

- Les textes de référence du code de l'urbanisme et du code de l'environnement régissant les enquêtes publiques,
- La décision du Tribunal Administratif de Lyon portant désignation de Monsieur Alain Avitabile en qualité de commissaire enquêteur,

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

- L'objet de l'enquête,
- L'identité de la personne publique responsable et le-fait que des informations sur le projet peuvent être demandées auprès de Monsieur Pierre Goubet, Maire de Saint-Maurice-de-Beynost,

- La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique,
- Le nom du commissaire enquêteur,
- La période d'enquête et les permanences du commissaire enquêteur,
- L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté,
- Les lieux et horaires où le dossier peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public,
- Le point et horaires d'accès où le dossier peut être consulté sur un poste informatique,
- Les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions,
- Les informations environnementales, se trouvant dans la note de présentation du projet,
- La durée, le lieu et le site internet où, à l'issue de l'enquête publique, le public peut consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

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 l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête lorsque celle-ci dispose d'un site.

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 visite des lieux

Compte tenu du caractère très localisé de l'objet du projet, la visite des lieux a été effectuée personnellement par le commissaire enquêteur, préalablement à la réunion de préparation de l'enquête publique, puis en cours d'enquête publique.

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

Le commissaire enquêteur a rappelé à la commune la démarche à suivre dont elle était déjà informée, 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, des pièces administratives, des couvertures des différents documents des dossiers, du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint entre la commune, l'Etat et les personnes publiques, ces différentes pièces ayant été rassemblées dans un document unique ;
- Mise à disposition du dossier en mairie pour consultation aux heures d'ouverture et mise à disposition d'un poste informatique ;
- Réception et classement spécifique des courriers adressés au commissaire enquêteur, le cas échéant, ainsi que les observations portées sur le registre papier, à mettre en ligne sur le site dématérialisé dédié à l'enquête publique dans les meilleurs délais, les courriels étant enregistrés sur le site dématérialisé ;
- En fin d'enquête, remise par la commune du dossier d'enquête et du registre papier, contenant les courriers, le cas échéant, au commissaire enquêteur procédant à la clôture du registre en apposant sa signature et remise du rapport des observations portées au registre dématérialisé incluant les courriels ;
- Communication à la commune par le commissaire enquêteur, dans un délai de 8 jours, des observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ;
- Transmission par le maire, responsable du projet, de ses observations, en réponse au procès-verbal de synthèse transmis à la commune dans un délai de quinze 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 dans la presse respectivement :

15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête dans :

- . Le Progrès du 30 avril 2022
- . La Voix de l'Ain du 29 avril 2022

Dans les 8 premiers jours après l'ouverture de l'enquête dans :

- . Le Progrès du 20 mai 2022
- . Voix de l'Ain du 20 mai 2022

- a procédé à la mise en ligne sur son site Internet www.Saint-Maurice-de-Beynost.fr, préalablement à l'ouverture de l'enquête :

- . de l'avis d'ouverture d'enquête ;
- . de l'intégralité des pièces du dossier d'enquête publique permettant de les consulter et de les télécharger, ce que le commissaire enquêteur a pu constater ;

- a procédé à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête publique correspondant à l'arrêté municipal n° 2022/02 du 22 avril 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, 15 jours au moins avant la date d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête.

- Le commissaire enquêteur a été en possession d'un certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire.

Par ailleurs, la commune a informé le public à travers ses panneaux lumineux installés sur la commune et utilisé l'application « PanneauPocket », solution de communication municipale, pour en informer individuellement le public pour les personnes ayant chargé cette application.

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.

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° 2022/02 du 22 avril 2022, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Saint-Maurice-de-Beynost. La salle du conseil située au premier étage de la mairie a été réservée à cet effet, le hall de la mairie équipé de sièges faisant office de salle d'attente.

Ces permanences ont connu une grande affluence du public.

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 Monsieur le Maire n'a fait part au commissaire enquêteur qu'il souhaiterait que cette enquête soit suspendue, comme le Code de l'environnement en donne la possibilité, car il ne comptait pas apporter de modifications substantielles au dossier.

2-2-2-3- L'absence de réunion d'information et d'échange organisée par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public en cours d'enquête ou par prolongation de celle-ci, comme le permet l'article L 123-9 du code de l'environnement, du fait que :

- Si certaines observations ont mis en avant la nécessité d'une concertation et notamment une observation orale émanant d'un riverain mentionnant l'opportunité de faire une réunion publique, le commissaire enquêteur n'a pas jugé indispensable de le faire, compte tenu de l'état avancé de l'enquête publique (observation formulée le 31 mai pour une fin d'enquête le 9 juin) qui aurait nécessité une prolongation d'enquête dans le respect des délais de publicité identiques à l'enquête publique initiale, soit 15 jours avant ;
- que Monsieur le Maire avait lui-même organisé une réunion de présentation du projet aux riverains bien avant la phase d'enquête publique le 9 novembre 2021
- que, par ailleurs et à titre d'information, une réunion publique de concertation s'est tenue, le 28 mars 2022, dans le cadre de la révision du PLU qui, si celle-ci portait sur le projet de PADD du PLU révisé, a largement abordé le sujet du projet d'EHPAD et le devenir du parc de la Sathonette ;
- que Monsieur le Maire a répondu à des demandes d'informations écrites durant l'enquête publique et que, par ailleurs, il a proposé un rendez-vous à une personne ayant demandé à être reçue, celle-ci ayant annulé ce rendez-vous.

Il est rappelé que la procédure utilisée ne donne pas obligation à concertation préalable.

A titre d'information, le commissaire enquêteur indique que le maire a la possibilité d'engager par la suite une concertation sur le projet préalablement au dépôt de la demande de permis de construire comme le permet l'article L 300-2 du code de l'urbanisme (3°)*, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.

** « Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.*

Dans ce cas, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un dossier de présentation du projet comportant au moins une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

L'autorité compétente met ce dossier à la disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées. Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis...»

2-2-4 L'absence de prolongation de l'enquête

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire de prolonger l'enquête publique comme en donne la possibilité l'art. R 123-9 du Code de l'environnement**, du fait que :

- toutes les personnes s'étant rendues aux permanences ont été reçues, à l'exception de quelques personnes qui n'ont pas pu attendre ;
- que personne ne l'a demandé ni au Maire ni au commissaire enquêteur ;
- que le commissaire enquêteur n'a pas jugé indispensable d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public, comme cela a été précisé ci-avant.

***Article L123-9 : Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.*

2-2-3 Clôture et récupération du dossier, courriers et registre

Le commissaire enquêteur, et en accord avec Monsieur le Maire, a clôturé le registre le jeudi 9 juin 2022 à 17H00, à l'issue de sa dernière permanence.

Il a récupéré le registre papier et le dossier d'enquête, et par ailleurs le rapport des observations consignées sur le registre dématérialisé, afin de pouvoir procéder à l'élaboration du procès-verbal de synthèse puis de son rapport et de ses conclusions motivées.

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

3-1- Informations générales et permanences tenues

Comme cela a été précisé, cette enquête publique s'est déroulée du lundi 16 mai au jeudi 9 juin 2022, soit 25 jours consécutifs.

Elle portait sur une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, en vue de permettre la réalisation d'un projet de construction regroupant un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et une résidence Autonomie sur un terrain classé en zone urbaine au PLU en vigueur.

Monsieur le directeur des services techniques et de l'urbanisme a confirmé au commissaire enquêteur que le dossier et le registre d'enquête papier sont restés disponibles, consultables et accessibles pendant cette période et pendant les heures d'ouverture habituelles de la mairie à SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST, à savoir : Lundi : 08:30–12:00, 14:00–18:30 ; mardi : 08:30–12:00 ; mercredi : 08:30–12:00 ; jeudi : 08:30–12:00, 14:00–18:30 ; vendredi : 08:30–12:00 ; à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés).

Le commissaire enquêteur a tenu les trois permanences prévues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête en mairie de Saint-Maurice-de-Beynost, à savoir :

- . le lundi 16 mai 2022 de 15h à 17h,
- . le mardi 31 mai 2022 de 10 h à 12 h
- . le jeudi 9 juin 2022 de 15h à 17h, heure de clôture de l'enquête.

A l'issue de la période d'enquête, le registre d'enquête papier a été clos et signé par ses soins.

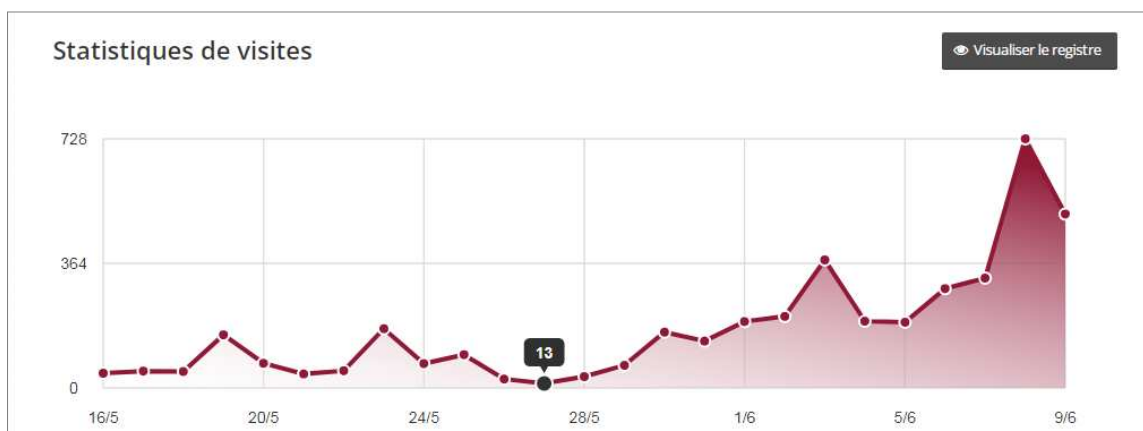
3-2- Décompte global des observations reçues

Durant l'enquête, **209** observations ont été formellement enregistrées, sous différentes formes, dont :

- . **21** observations sur le **registre papier**, au cours et en dehors des permanences (observations manuscrites directement sur le registre, lettres ou notes collées ou agrafées au registre papier), dont plusieurs observations avec pièces jointes
- . **204** observations sur le **registre numérique** (repérées par les références Rn1 à Rn204) dont **11** observations par **courriel**, **193** directement sur le registre numérique et **21** observations renvoyant aux observations écrites du **registre papier** (scan/photos du registre papier transmises par la mairie et portées au registre numérique)
- . **5 observations orales** formulées lors des visites au commissaire enquêteur, une visite s'étant accompagnée de la remise d'un document porté au registre par le commissaire enquêteur
- . **5 visites** ont été effectuées au cours des trois permanences du commissaire enquêteur, certaines regroupant plusieurs personnes
- . Aucune lettre adressée au commissaire enquêteur.

Il est à noter que les dispositions avaient été prises pour que les observations adressées par voie électronique soient consultables sur le registre numérique ainsi que les observations portées au registre papier ou adressées par courrier, dans les meilleurs délais.

On relève **4248 visiteurs** du site dématérialisé avec une augmentation significative dans la semaine précédant la fin de l'enquête publique.



1.2-Décompte corrigé des observations reçues sur la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Comme cela a été indiqué, **209** observations ont été formellement enregistrées sur le projet de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cependant, différentes observations ont été formulées sous plusieurs formes (observations orales lors des permanences, observations écrites sur le registre papier, observations sur le registre numérique). Par ailleurs, des observations ont été faites à titre de test, au nombre de 2 et 2 observations en double.

Ainsi, en regroupant les observations identiques et les observations non renseignées (tests), on dénombre **206 observations**.

Le commissaire enquêteur relève que de nombreuses observations du public émanent de mêmes personnes. A titre d'exemple et sans en faire le décompte détaillé, 48 observations écrites auxquelles s'ajoutent 4 observations orales, soit 52 observations émanent de 7 auteurs, le nombre d'observations écrites par auteur allant jusqu'à 19 pour un même auteur, 11 pour un autre, et deux autres ayant formulé chacun 7 observations, y compris des observations orales au cours des permanences.

De nombreuses observations sont anonymes (de l'ordre d'un quart), ce qui est recevable dans le cadre de toute enquête publique.

Par ailleurs, certaines observations mentionnent une pétition en ligne mais celle-ci n'a pas été formulée dans le cadre de la présente enquête publique et date de 5 mois selon le site de pétition utilisé à date de clôture de l'enquête.

La synthèse des observations et leur analyse sont présentées plus loin.

3-3- Procès-verbal de synthèse

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a, le 16 juin 2022 (soit dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête), remis en mains propres à Monsieur le Maire, qui l'a contresigné, le

procès-verbal de synthèse des observations reçues lors de l'enquête publique unique, incluant des observations et questions du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur lui a commenté le procès-verbal qui comportait 66 pages et un document annexé de 118 pages présentant un tableau récapitulatif de l'ensemble des observations et propositions formulées par le public. Il a indiqué à Monsieur le Maire que, selon le Code de l'environnement, celle-ci disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses observations 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 Monsieur le Maire

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse du Maire au procès-verbal de synthèse en date du 28 juin 2022 (soit dans les 15 jours suivant la remise du procès-verbal de synthèse).

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

La commune a ainsi fait part, de manière détaillée, de ses observations sur les éléments présentés dans le procès-verbal de synthèse.

Une copie du mémoire en réponse du Maire de Saint-Maurice-de-Beynost est jointe en annexe du présent rapport.

En outre, les réponses aux observations et propositions du public sont intégrées dans l'analyse présentée ci-après.

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

L'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 Saint-Maurice-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- Classement des observations et propositions du public par thèmes

Ces observations et propositions du public sont présentées par thèmes, en intégrant des extraits relativement détaillés afin de permettre leur bonne compréhension.

Certaines observations traitent de plusieurs thèmes et leur numéro de référence apparaît donc dans des rubriques différentes.

L'ordre des thèmes correspond au nombre d'observations formulées par ordre décroissant, avec toutefois des regroupements sur des thèmes proches ou complémentaires qu'il s'avèrerait opportun de regrouper.

La restitution exhaustive des observations figure dans le document annexé au procès-verbal de synthèse « Tableau des observations portées sur les registres d'enquête (papier et numérique) et sur les lettres et courriels adressés au commissaire enquêteur », sachant que ces observations et propositions ont été retranscrites telles quelles (pas de correction de forme ou d'orthographe effectuées).

L'ordre de prise en compte des observations a été établi par le commissaire enquêteur en prenant en compte en premier, par ordre d'arrivée, les lettres adressées en mairie au commissaire-enquêteur, colonne L, les Emails ou courriels, colonne C, puis par ordre des observations inscrites aux registres en dehors ou au cours des permanences, colonne R (R : registre papier et Rn : registre numérique), puis par ordre des visites, colonne V, lors des permanences.

Toutes les observations portent un numéro d'enregistrement par catégorie (L1, C1, R1, Rn@1...).

3-5-2- Analyse des observations du public, réponses du Maire et appréciation du commissaire enquêteur

De manière générale, l'examen des observations formulées relatives à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait ressortir une large opposition de la part du public ainsi que des questionnements, soit au total environ les deux tiers des observations, mais aussi de nombreuses observations favorables au projet, pour un tiers environ, assorties pour certaines, de recommandations.

Toutefois, comme cela a été précisé plus haut, un certain nombre de personnes ont formulé un nombre important d'observations, le plus souvent défavorables au projet, ce qui amène à pondérer la part de ces observations défavorables.

Le commissaire enquêteur précise que son analyse du projet et son avis privilégient la pertinence et l'argumentation des observations en non le nombre d'observations favorables ou défavorables au projet.

Les observations et propositions formulées par le public sont de plusieurs natures, à savoir :

- Des observations défavorables et des questionnements sur le projet (point A ci-après), auxquelles s'ajoutent des interrogations relatives aux auteurs des observations (point B), d'une part ;
- Des observations en faveur du projet avec des recommandations dans certains cas (point C), auxquelles s'ajoutent des observations particulières du concepteur du projet (point D), d'autre part.

A- Des observations défavorables et des questionnements sur le projet

Celles-ci concernent les thèmes suivants et sont développées ci-après :

1. Le choix du site et le devenir de l'EHPAD existant (56)
2. La réduction ou suppression du parc (27)
3. La demande d'une ouverture du parc au public (11)
4. Le parc de la Sathonette comme bien collectif (3)
5. Le défaut d'information et de concertation (20)
6. Le contenu du dossier, jugé incomplet ou minimisant les incidences du projet (18)
7. Les impacts du projet sur l'environnement, le paysage, le patrimoine (15)
8. Les impacts du projet sur les riverains directs du projet (13)
9. L'édicule de ventilation des parkings en limite de propriété (5)
10. La répartition des espaces, la cohabitation entre le projet et le parc, le caractère intergénérationnel du projet (15)
11. Les accès et les incidences sur la circulation (9)
12. Le montage financier du projet et ses incidences (8)
13. L'intérêt général du projet (5)
14. Les risques d'inondation (4)
15. La compatibilité du projet avec le PADD contestée (4)

16. Des interrogations sur l'emprise du projet (3)
17. Le caractère d'urgence du projet (3)
18. L'utilité du projet (2)
19. Le caractère dérogatoire du projet par rapport aux règles (1)
20. La compatibilité du projet avec le SCOT contestée (1)
21. La désignation du candidat-porteur du projet (1)
22. Des observations particulières sur le bilan provisoire de l'enquête publique et l'existence d'une pétition (1)
23. Des observations particulières relatives aux auteurs des observations. (4)

1. Le choix du site et le devenir de l'EHPAD existant (O1, Rn@7, Rn@10, Rn@12, R4-Rn@14, Rn@16, Rn@19, Rn@21, Rn@22, Rn@24, Rn@28, Rn@30, Rn@31, Rn@32, Rn@33, Rn@34, Rn@36, Rn@37, Rn@38, Rn@39, Rn@40, Rn@41, O2, Rn@70, Rn@80, Rn@83, Rn@96, Rn@100, Rn@101, Rn@105, Rn@116, Rn@120, Rn@125, Rn@127, Rn@133, Rn@134, Rn@136, Rn@137, Rn@147, Rn@149, Rn@151, Rn@160, Rn@161, Rn@168, Rn@178, Rn@180, Rn@187, Rn@192, Rn@195, Rn@197, Rn@198, Rn@201, Rn@203, Rn@204, O4, O5)

Le commissaire enquêteur constate que le choix du site apparaît comme l'observation la plus récurrente en mettant en avant d'autres options que celles du site retenu par la commune, notamment par une plus grande proximité des commerces et services et/ou dans un souci d'économie en évoquant l'extension de l'Ehpad actuel, avec comme corollaire la préservation du parc dans son emprise actuelle :

« Alors que l'on parle de valorisation de la verdure et du patrimoine, des personnes s'étonnent de ne pas utiliser le terrain libre derrière l'Ehpad actuel, plus proche des commerces et desservi en bus (O1).

L'importance de l'environnement et de sa sauvegarde est reconnue partout et par tous, sauf sans doute à Saint Maurice de Beynost où un projet immobilier vient amputer un parc, en interdisant l'usage à la population au profit bien louable de 60 personnes âgées. Ce sacrifice environnemental pourrait encore s'entendre si la structure d'accueil ne disposait pas de son propre terrain et de la possibilité de densifier la structure sur son propre site. Dans notre cas, l'association dispose de plus de 3000m², qui peuvent être complétés par plus de 600m² que la mairie vient d'acquérir par préemption en limite de propriété. (Rn@4)

Les mauriciens sont tout à fait d'accord avec le besoin impérieux de prendre soin de nos aînés par ce projet, mais sur un lieu de la commune ou de la CCMP qui soient bien plus adaptés, en proximité des services adaptés pour nos anciens ; et en parallèle respectueux de leurs biens et espaces verts et patrimoines. (Rn@7)

C'est éloigner les personnes âgées du centre de la ville (Rn@10)

Riverain ayant 90 mètres de mur mitoyen avec le parc de la Sathonette je ne sais pas dans quelle mesure je vais être impacté par ce projet de construction. Installation d'un parking derrière mon mur, démolition d'un mur pour élargir la route (plus de trafics), espace vert amputé et autres problèmes visuels, bruits alors qu'un champ immense se trouve juste en face qui est la propriété de la famille Grumel qui pourrait être préempté pour un projet d'intérêt public (Rn@12)

La cohérence de ce projet avec le parti d'aménagement de la commune et de son territoire n'est pas avérée. Si l'accueil des personnes âgées relève de l'intérêt général, l'implantation retenue n'est pas cohérente avec les besoins des personnes hébergées. D'une part, et notamment en ce qui concerne la résidence pour seniors, moins cohérente avec le parti d'aménagement du territoire. L'intérêt général de la commune relève également de la protection de son patrimoine, des espaces paysagers qui la composent et qui en l'occurrence restent rares sur son territoire. La destruction du cœur de village nuit considérablement à l'intérêt général au profit de l'intérêt d'une seule association. (...)

L'intérêt général ne consisterait-il pas à implanter un équipement structurant tel qu'un EHPAD sur l'un des périmètres que la municipalité envisage d'ouvrir à l'urbanisation dans la révision du PLU en cours plutôt que de détruire structurant pour le remplacer par un autre ? (R4-Rn@14)

Réponse de la commune :

En réponse sur les craintes du désordre lié au chantier (RN@12), le Maître d'œuvre du projet est tenu de respecter les règles de l'art et de sécurité. Comme tout chantier, un bureau de contrôle sera missionné pour s'en assurer. Il est également obligatoire d'établir un constat d'huissier avant et après le chantier. De plus, la commune précise, même si ces éléments techniques ne concernent pas le dossier soumis à enquête publique, que tous les voiles amonts correspondant au parking seront réalisés après blindage des talus.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments sortant du cadre de la présente enquête publique.

La démonstration de l'intérêt général du projet faite dans la note de présentation du dossier ne s'en tient pas à considérer le seul objet poursuivi par le projet et a bien veillé à démontrer que le projet s'inscrit en cohérence avec le parti d'aménagement de la commune tel que défini aux termes des orientations du PADD.

Le projet ne remet pas en question les usages actuels du parc de la Sathonette. L'ALSH, la cantine scolaire, l'accès au parc les week-end, seront maintenus. Le projet, en répondant de façon solidaire aux besoins des personnes âgées diversifie et complète la vocation sociale du parc de la Sathonette.

Il n'est plus temps de rechercher un autre site, notamment sur les zones à urbaniser de la commune qui font l'objet d'une rétrocession foncière particulièrement forte qui nécessite de recourir à une procédure d'expropriation.

Sauf à reconnaître qu'il est d'intérêt général de voir disparaître sur la commune toute offre d'hébergement à vocation sociale pour personnes âgées, la solution trouvée par la commune

pour maintenir l'EPHAD et la résidence autonomie est définitivement à considérer comme poursuivant un objectif d'intérêt général.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme, au vu du dossier, que le projet s'inscrit bien en cohérence avec le parti d'aménagement de la commune tel que défini dans les orientations du PADD. Il rappelle que le projet est un ensemble regroupant EHPAD et résidence Autonomie dont le programme est indissociable et répond aux objectifs d'équilibre social de l'habitat exprimés notamment dans le PLH.

Concernant la protection de son patrimoine et des espaces paysagers, le dossier fait apparaître leur prise en compte à travers l'implantation sur la partie du site de la Sathonette qui ne remet pas en cause ces éléments. Par ailleurs, il précise que L'association « Institution Joséphine Guillon » est une association à but non lucratif dont l'objet est d'agir notamment pour la prise en charge des personnes âgées.

Sur l'opportunité du site, le dossier a exposé les objectifs de ce programme, dont l'intérêt général n'est pas remis en cause, et les contraintes de délais qui ont conduit au choix de ce site pour y répondre.

Les constructions envisagées pourraient se faire dans d'autres lieux, beaucoup plus adaptés, et surtout qui respecteraient la nature et la beauté de ce parc auquel nous tenons énormément.(Rn@16)

Les personnes résidentes de l'ephad seraient éloignées du centre et des petits commerces de la commune. Les anciens bâtiments de la CPAM sont libres. Pourquoi ne pas les utiliser ? D'autant qu'un futur commerce va s'installer juste en face. Sans compter la possibilité de parking pour les familles en visite...(Rn@19)

Pour une enquête publique globale, il serait bien d'annoncer également à la population le devenir des Mimosas actuel, que vous ne semblez pas vouloir restaurer et agrandir pour les quelques 12 chambres supplémentaires....Que sera le devenir de ce site ? Servira t-il aux Mauriciens ou aux promoteurs et autres profiteurs de ce projet ? (Rn@21)

- Non : les personnes âgés ne supportent pas les jeunes enfants quotidiennement quand ce ne sont pas les leurs exprimant haut et fort leur jeux en extérieur,- Non : les anciens avec l'autonomie qui leur reste ne voudrons pas marcher 200 m de plus que le lieu actuel pour aller chercher leurs petites courses (Rn@22)

Mettez ce projet tout à fait louable à une place qui lui est bien plus adaptée, à plat, plus proche du centre, des commodités. (Rn@24)

La sathonette est un endroit de verdure mais surtout le coeur de l'histoire de notre village. Le château de la Sathonette fut construit au 15ème siècle par son propriétaire de l'époque, Claude Ferlay de Sathonay. Mais peut-être, que s'il y a des solutions nécessitant des combats pour des conquêtes de terrains plus logiques ou appropriés, je pense qu'elles valent la peine d'être envisagées quitte à ce qu'on repousse un peu les échéances des solutions plus simples.

Cette contestation est du bon sens citoyen, seul l'échange d'arguments pourra donner un avis tranché sans contestations.

(Rn@28)

Réponse de la commune :

Pourquoi ce projet serait d'intérêt général ailleurs et justifierait de mener des combats pour des conquêtes de terrains par voie d'expropriation, mais pas dans le parc de la Sathonette à 15 minutes à pied des services et commerces de la ville qui est sous maîtrise foncière communale, alors que la commune a été particulièrement attentive à son insertion dans le parc pour maintenir les qualités actuelles des lieux ? Il est question d'agrandir l'EHPAD depuis trop longtemps, il est plus qu'urgent d'agir pour offrir à nos aînés la garantie de pouvoir rester sur la commune !

Le bourg qui a tant de charme, le perd malheureusement un peu plus à chaque opération de division parcellaire en vue de construire des maisons individuelles dans ce qui étaient autrefois de jolis jardins. Le bourg ne ressemble plus à ce qu'il était avant la densification urbaine. La commune ne conteste pas le fait qu'il reste de nombreuses qualités architecturales et paysagères à préserver dans le bourg afin de ne pas perdre totalement son identité. Elle affirme également que de nouveaux projets doivent être possibles en veillant à leur intégration urbaine, architecturale et paysagère. Sur ces points, le projet dessiné par les architectes missionnés pour le projet d'EHPAD et de résidence autonomie est traité avec soin. Il s'inspire, par la simplicité des volumes, de l'écriture architecturale du bourg. Il participera ainsi à la qualité d'ambiance du bourg, ce qui n'est pas nécessairement le cas de certaines maisons pavillonnaires.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur précise que le projet se situe à environ 800 mètres, soit de l'ordre de 12 minutes à pied des premiers commerces et services (supermarché, CPAM...), et ajoute que l'entrée du parc de la Sathonette se situe à 200 mètres de l'EHPAD actuel « Les Mimosas », soit 2 minutes à pied, et que l'entrée au futur projet d'EHPAD-résidence Autonomie par la rue de la Faitenièrre se situe à 500 mètres, soit 6 minutes à pied de l'EHPAD actuel.

En ce qui concerne le foyer de la Roseraie, actuellement, les résidents sont au cœur de la vie commerciale et ont accès au marché le samedi matin, peuvent se rendre facilement chez le coiffeur, au boulanger, etc. Ils sont à quelques pas de la gare. Ce qui est très facile pour leurs visiteurs. Les éloigner de ce centre va les rendre plus dépendants, l'accompagnement de ses personnes va évoluer et nécessitera plus de déplacements en voiture.(...) Ne faut-il pas repenser le projet sur un autre terrain? (Rn30)

Comment des personnes âgées vont elles pouvoir profiter des commerces de proximité en haut de cette côte? Travaillant auprès de ce public je n'imagine vraiment pas comment ce lieu ne sera pas source d'isolement pour des personnes vieillissantes souvent en perte d'autonomie qui vont être éloignées des commerces de proximité (Rn@31)

Que vont devenir les anciens locaux de La Roseraie et des Mimosas ? (Roseraie construction vétuste mais Les Mimosas sont plus récents, n'y aurait-il pas une possibilité d'extension) ? (Rn@32)

Le site de la Sathonette n'est pas approprié car c'est un grand parc adapté aux enfants et sur lequel il y a encore de l'activité et donc du lien social. Il faut le préserver. On bétonnerait un espace vert immense. On créerait un grand site dédié aux personnes âgées à la place des structures déjà existantes mais plus petites. Or, il faut préserver de petites structures, des structures à taille humaine où les personnes âgées se sentiront beaucoup mieux. (Rn@33)

Le haut du parc n'est pas entretenu. Il n'est pas tondu du coup cela paraît logique que personne n'y monte. Déjà que les horaires sont très limités mais ils limitent également le parc en entretenant que le bas. Les photos sont là pour montrer....du coup c'est tellement facile de dire que personne ne va sur le haut. Ce projet sur cette partie en pente est invraisemblable (Rn@34)

Pourquoi ne pas agrandir l'Ehpad existant ? Il y a du terrain disponible sur un côté et une maison abandonnée avec du terrain sur l'arrière de l'ensemble.(Rn@36)

Pourquoi utiliser ce site en plein centre, déjà aménagé, saint Maurice a besoin de ce lieu pour se retrouver, pour que des événements se produisent pour créer du lien social et garder cet espace naturel ! (Rn@37)

Pourquoi détruire un Epad récent de 1999 pour un nouveau de seulement 12 places supplémentaires ? Pourquoi isoler les personnes âgées en les éloignant du centre-ville et des commerces ? Pourquoi ne pas envisager un autre emplacement à Saint-Maurice-de-Beynost qui éviterait de détruire notre seul poumon vert ? Je suis contre ce projet, merci de trouver un autre emplacement ou de faire un agrandissement de l'existant. (Rn@38)

Je suis réfractaire à la construction de l'ehpad à l'espace vert de la sathonette. Pour ces raisons : gain de place seulement de 12 places pour des résidents en ehpad, diminution des espaces vert à Saint Maurice de Beynost, impact sur l'écologie, la biodiversité et l'économie des Mauriciens.(Rn@39)

Réponse de la commune :

Ces seulement « 12 places de plus » vont profiter à des personnes qui en ont en besoin. Et peut être que parmi elles se trouveront des opposants actuels au projet qui seront certainement contents de pouvoir finir leurs jours à Saint-Maurice-de-Beynost... Si l'EPHAD n'est pas agrandi, il fermera.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur rappelle confirme le besoin de lits supplémentaires qui met en jeu le maintien d'un EHPAD sur la commune de Saint-Maurice-de-Beynost.

Le positionnement de l'EHPAD dans ce parc boisé et protégé est fait au plus mauvais endroit; en coteau, c'est pratique pour des personnes âgées(avec des parkings en sous sol (ce qui est interdit) , à proximité d'habitations créant ainsi des nuisances, nécessitant pour son accès futur la démolition d'un mur de clôture ancien (contraire au SCOTT) en vue d'agrandir la rue de la

Genetière pour se retrouver au carrefour de la rue des André lieu déjà particulièrement dangereux actuellement. Qui va payer les travaux de voirie ? la commune ???

Concernant le terrain des Gravelles, la mairie dans son nouveau PLU envisage d'y implanter un bassin de rétention donc elle a l'intention de l'acheter...mais plutôt qu'un bassin de rétention (prévu normalement en amont en face du cimetière) , construisez donc le nouvel EHPAD dans ce grand et beau terrain cela permettra de réutiliser l'EHPAD actuel après transformation pour loger nos anciens de la résidence la roseraie et ne construire qu'un EHPAD. (Rn@40)

La commune prévoit dans son futur PLU de nombreux espaces à urbaniser et d'avantages compatibles avec ce projet et pour nos anciens (espaces restant annoncés initialement pour 7,2 Hectares, la réunion publique du 28 mars 2022 annonçait 6,4 hectares... Faut il comprendre que la Sathonette passera tout urbanisable après ce projet ?) (...) Faites donc le projet sur des terrains adaptés ; plutôt que le contraire représentant un non sens écologique pour la côtière (économique très certainement d'avantage !!). (Rn@41)

Le projet de place pour les anciens n'est pas remis en cause. En revanche, c'est l'implantation et le lieu choisi. Le parc de la Sathonette appartient aux mauriciens. Au-delà, il y a une inquiétude sur le devenir de ce parc, au niveau de sa fréquentation par le public. En outre, les mauriciens sont demandeurs d'un parc plus accessible par le public. D'autres endroits existent. (...) Non sens de vendre le terrain de l'Ehpad actuel plutôt que d'implanter le projet d'Ehpad sur le site existant. (O2)

Je m'interroge sur le bien fondé de ce projet dans ce lieu, seul parc en centre village dont nous sommes tenus éloignés par des heures d'ouverture impraticables. CQFD. On bâtit sur ce terrain. Je ne comprends pas non plus pourquoi on éloigne nos anciens du marché, des commerces de proximité déjà peu nombreux, pourquoi détruire ? (Rn@70)

Installer un ephad et une résidence d'autonomie dans ce lieu semble effectivement un projet magnifique: qui ne voudrait pas habiter dans un parc? A y regarder de plus près, c'est autre chose: nos séniors vont se retrouver mis à part tout en haut du parc, loin, très loin de tous commerces (marché, boulangerie, coiffeur, pharmacie, etc) et de ce qui fait la vie d'une commune. Rien à voir avec l'ephad de Miribel situé en plein centre. (Rn@80)

Nous comprenons l'intérêt d'un nouvel EPHAD, cependant il existe des alternatives autres que venir bétonner le parc de la Sathonette. D'autres emplacements, d'autres projets (en rénovation par exemple...). Il ne reste plus beaucoup d'espace vert dans nos villes, comment est ce possible de permettre à des entreprises privées de venir implanter de tels projets! (Rn@83)

Un ephad est sûrement nécessaire mais l'emplacement est très mal choisi.

Ce projet ne "tient pas la route" car il ne répond en aucun point aux enjeux de demain.

C'est un non sens :

1/ environnemental : destruction de la biodiversité, bétonnisation d'espace vert, coupe d'arbres précieux demain pour rafraîchir la ville à chaque canicule estivale à venir etc...

2/ économique : un coût énorme pour une dizaine de lits supplémentaires... le dimensionnement du projet est une aberration surtout dans la conjoncture actuelle et à venir.

Ne pensez vous pas que tout cet argent pourrait être utilisé à meilleur escient qu'une dizaine de lits supplémentaires ?

3/ sociétal : pensez vous sincèrement que le rapport coût/bénéfice de ce projet est positif ? Qu'ajouter une dizaine de lits va permettre de répondre à l'enjeu sociétal de demain et va permettre de faire face au vieillissement de la population de St Maurice et au défi que va représenter la gestion de la dépendance ?

4/ social: le lien intergénérationnel pourrait être renforcé de manière bien plus concrète si le parc était transformé en lieu de rencontres, d'échanges culturels, artistiques, sociaux etc un parc vivant par et pour les Mauriciens, ce qui n'est pas du tout le cas aujourd'hui hélas... Ce projet n'a en synthèse rien d'ambitieux, il ne répond en rien aux défis du monde de demain et n'est tout simplement pas en phase avec les attentes de la majorité des administrés...(Rn@96)

Il n'est pas exact que le terrain des Gravelles n'est pas disponible puisque dans sa révision du PLU la mairie envisage d'y implanter un bac de rétention qui devait être créé (selon l'étude hydrologique) en face du cimetière donc en amont ce qui est plus normal. Le projet qui serait réalisé sur le terrain des Gravelles serait d'un coût moins élevé puisqu'il éviterait de démolir le mur de la rue de la Faïtenière, d'élargir la totalité de la rue des Andréas, et ne créerait pas de nuisance au voisinage. Bien sûr on ne pourrait faire cadeau du terrain à la maison de retraite des mimosas, mais est-ce bien normal de lui faire ce cadeau ? En fin de compte, avez-vous bien calculé le coût de cette opération pour les habitants de ST Maurice ? (Rn@100)

Ensuite pour avoir eu des grands parents en maison de retraite et pour avoir été discuté avec d'autres ils recherchent bien entendu de la compagnie mais pas du bruit chaque midi jusqu'à 14h avec la cantine et les enfants qui crient pendant leurs heures de sieste. Ne parlons pas du centre de loisirs le mercredi et pendant les vacances scolaires. Ils seraient bien mieux d'implanter cette ehpad en plein centre pour leur autonomie (c'est surtout ceci qui est important) et de ne pas les parquer en haut de la Sathonette sur une pente.(Rn@101)

Je suis contre, car les personnes âgées seront isolées, loin des commerces, du marché. Il leur faudrait un endroit proche de la vie de la commune. L'ehpad des mimosas connaît une crise dans le recrutement de personnels soignants, peu de personnes qualifiées, beaucoup de rumeur de départ à venir d'anciennes salariées qui seraient en souffrance: dans ces conditions : COMMENT se passera la prise en charge des aînés si l'augmentation de la capacité d'accueil dans une future structure. Cette partie du parc devrait être aménagée pour les habitants, les enfants en se rapprochant du modèle du parc de Beynost (Rn@105)

Dès connaissance de ce projet, je n'ai pas compris le bien fondé du lieu d'implantation de cette construction. En effet, comment pouvons nous, dans la société actuelle et la crise écologique que nous traversons, sacrifier un espace vert, lieu de biodiversité et poumon vert de notre ville... De plus ce parc de la Sathonette est le repère des Mauriciens, un lieu de rencontre pour diverses manifestations et surtout l'accueil pour tous les enfants de la commune (cantines, centre de loisirs, centre de vacances...). Une implantation de ce nouvel EHPAD plus proche du centre m'aurait paru bien plus cohérente avec la géographie de notre commune, ce qui garantissait une mobilité plus simple de nos aînés. En effet, il aurait été bien plus facile pour eux de se déplacer dans un lieu proche des commerces essentiels et moins pentu. Nous espérons vraiment que cette implantation pourra voir le jour dans la commune mais sur un autre

site bien plus cohérent et entraînant une adhésion de l'ensemble des Mauriciens, ce qui est très loin, d'être le cas actuellement avec ce projet... (Rn@116)

Il serait plus judicieux d'agrandir l'existant et d'aménager un mode doux vers le parc qui se trouve à deux pas. (Rn@120)

Cette remarque vise en particulier la résidence « autonomie » du projet. Puisque un des objectifs explicite est de remplacer la résidence autonomie actuelle de la Roseraie, il convient de regarder un peu l'impact concret pour les locataires : Actuellement, pour aller de la Roseraie jusqu'à la Poste, la pharmacie, l'église ou la boulangerie, il faut respectivement que les locataires parcourent (aller-retour) 850m, 650m, 250m, 600m avec un dénivelé nul. Avec ce nouveau projet, il faudra par le chemin le plus court parcourir 1600m, 2100m, 2150m, 2150m avec un dénivelé de -20m à l'aller et donc +20m au retour avec une pente pouvant aller jusqu'à 5,5% (Source calculitineraires.fr, arrondi à 50m inférieur). Loin de moi l'idée de sous-estimer la forme physique des futurs locataires, mais on peut objectivement se demander s'il est pertinent d'imposer ce type d'éloignement à des personnes âgées.

Mais admettons que ce n'est pas un problème. Le futur locataire veut se rendre à pied à la boulangerie depuis la résidence: Sorti de l'enceinte du parc par le seul accès prévu, il tombe sur la rue de la Faitenière. Le projet entend élargir cette voie pour faciliter l'accès aux véhicules et piétons. Est-ce qu'il y aura une voie douce prévue dans l'aménagement de la rue de la Faitenière ? Le projet n'est pas du tout explicite là dessus.

Mais admettons, en bas de la rue de la Faitenière, la personne est maintenant contrainte à prendre la rue des Andrés. Cette rue ne contient aucune voie douce; elle est particulièrement dangereuse pour les piétons et très empruntée par les voitures et les bus du réseau Colibri.

Le projet n'envisage à aucun moment d'aménager la rue des Andrés, hostile aux piétons sur 240m !

Pour ces multiples raisons, l'installation d'une résidence autonomie dans le parc est une aberration, sauf si par « autonomie » on entend isoler complètement les personnes âgées du centre-ville.

N'y a-t-il pas d'endroit à Saint-Maurice-de-Beynost plus propice à la construction de cette résidence ? Bien sûr que oui, de nombreuses autres remarques vont dans ce sens et sont force de propositions.(Rn@125)

Il semble opportun d'étudier d'autres emplacements, de la CCMP ou proche, en regard du nombre de propositions indirectes de voisins qui serait d'accord pour perdre leurs vues, leur ensoleillement, leur absence de vis à vis, absence de bruit jour et nuit de parkings complets, etc... En effet, les nuisances "fantasmées" des riverains proches Sathonette semblent ne pas inquiéter certaines personnes qui les jugent sans impact, voir nulles... Nous proposons une première approche à Tramoyes, qui semble disposer d'espaces largement suffisants au sud de la rue des mont Rozier.(Rn@127)

Le parc est le seul espace paysager, l'unique poumon vert de la commune et il doit participer à la qualité de vie de l'ensemble de la ville. A ce jour il est dédié uniquement aux enfants scolarisés qui l'utilisent, lors des temps de périscolaire et de cantine. 259 élèves fréquentent l'école Jacques Prévert située à immédiate proximité. Cet espace de jeux et d'aération qui profite à 259 enfants, doit-il être réduit drastiquement au profit d'une structure d'accueil pour personnes âgées qui mérite d'être accueillies sur un site, mieux placé, qui ne serait pas soumis à

un tel conflit d'usage ? La ville est propriétaire d'autres sites ; l'un de 8000m² situé avenue Pasteur notamment. Ce périmètre est proche de commerces qui ne pourraient que profiter de l'implantation d'un équipement structurant tout en apportant un service aux potentiels résidents. (Rn@133)

La charte de l'environnement adoptée depuis 2005, considère que l'environnement est la patrimoine commun des êtres humains (...) L'importance de l'environnement et de sa sauvegarde est reconnue partout et par tous, sauf sans doute à Saint Maurice de Beynost ou un projet immobilier vient amputer un parc, en interdire l'usage à la population au profit bien louable de 60 personnes âgées. Ce sacrifice environnemental pourrait encore s'entendre si la structure d'accueil ne disposait pas de son propre terrain et de la possibilité de densifier la structure sur son propre site. Dans notre cas, l'association dispose de plus de 3000m², qui peuvent être complétés par plus de 600m² que la mairie vient d'acquérir par préemption en limite de propriété. (Rn@134)

Ne pourrait-on pas prévoir l'agrandissement de l'EHPAD en lieu et place du bassin de rétention prévu, voir même l'achat de la maison mitoyenne inhabitée est en triste état. Il y a des possibilités de préserver ce parc vert naturel, pour nos enfants et les générations à venir, loin des articulations financières ou politiques. (Rn@136)

LE CHATEAU ET SON PARC ONT ETE ACQUIS AVEC L'EXIGENCE DE CRÉER UN PARC PUBLIQUE DESTINÉE AUX FAMILLES AFIN DE CRÉER UNE BALADE ARBORÉE. ET DE DONNER DES ESPACES VERTS AUX PERSONNES RÉSIDENTS DANS LES COLLECTIFS CENTRAUX.ET EN CREATION; IL EXISTE UN PROGRAMME DONT L'ARCHITECTE RUBY A FAIT LES PLANS PRES DE LA GARE/PRES DU MARCHÉ/DE L'ÉGLISE/ PERMETTANT AUX PERSONNES FRAGILISÉES DE SE DEPLACER MEME AVEC LES ACCOMPAGNANTS. DE PLUS LA PRÉSENCE DU FOYER LOGEMENT LA ROSERAIE EST L'ATOUT FONDATEUR ET LA LIAISON A ETE CREE POUR ÉVITER TOUT DEPAYEMENT AUX RESIDENTS EN PLACE. CES PLANS SONT A RECLAMER ET PRESENTE AUSSI L'AVANTAGE D'ANIMER LE CENTRE VILLE BUS/PARKING DE PROXIMITE/TERRAINS MUNICIPAUX EN ZONE CONSTRUCTIVE. (Rn@137)

La prise en charge de nos aînés doit être une préoccupation centrale pour chacun. Mais l'accueil des personnes fragiles et/ou dépendantes ne s'arrête pas à construire une « usine » aux dimensions disproportionnées pour une commune de moins de 4000 habitants sur un parc arborés. (...) - A-t-on demandé aux habitants de l'Ehpad les mimosas et de la résidence autonomie La Roseraie leur avis sur ce déménagement ? Qui va les éloigner des transports en commun (TER, Bus de l'Ain, des commerces : Boulangerie, boucherie, coiffeur...) (Rn@149)

Les bâtiments pour limiter l'impact sur l'environnement pourrait :
Pour l'EHPAD actuel, bénéficier de la création d'une extension sur le terrain sur lequel se situe une friche urbaine (bénéficié des aides du Plan France relance dédiées à la réfection et la revalorisation des friches urbaines) et faire une réfection des Mimosas actuel pour le rendre plus fonctionnelle tout en maintenant l'hébergement des résidents durant la phase de travaux. Pour la résidence autonomie, la capacité d'accueil étant la même comme le préconise la transition bas Carbone et la RE020 la réfection et la revalorisation des locaux existants au cœur des commodités, situation géographique idéale pour des seniors non dépendants doit être une priorité pour lutter contre l'urbanisation sauvage (Rn@149)

La maison de retraite de la Roseaie, permet aux résidents de pouvoir faire leurs courses à proximité : boulangerie, boucherie et d'avoir accès au transport tout à côté. Pensez-vous que les gens d'un certain âge pourront se déplacer de la Sathonette jusqu'à la boulangerie, avec à chaque fois une montée "rue des folliets" : je ne pense pas. La mairie a acheté la maison se trouvant juste à côté des mimosas. Ce terrain permettrait de construire un bâtiment pour des appartements pour des résidents autonomes. Pourquoi tout délocalisé alors qu'on pourrait garder l'existant. Le parking en fosse des mimosas permet aux visiteurs de pouvoir se garer facilement. Un tel investissement sera t'il rentable? J'en doute. (Rn@151)

Le projet de révision du PLU sur le site de la Sathonette est funeste pour tous les Mauriciens. En effet, la Sathonette est l'unique parc arboré de la commune. Certes, il est sous-utilisé faute de volonté et d'investissement de la Mairie. D'autre part, au même titre que l'église du XII^e siècle, il constitue LE site majeur dans l'ADN de la commune avec une maison de maître du XVIII^e siècle, des arbres plus que centenaire dont certains seront détruits par le projet de construction, un bassin en pierre du XIX^e siècle (200m2) qui sera sacrifié par les premiers coups de pelleuse sur le haut du parc. L'ablation de plus du tiers du parc constituera une erreur historique irréversible. Mais revenons au projet d'EHPAD proprement dit. Le bâtiment actuel n'a que 21 ans. Au nom du Développement Durable, TOUT DOIT ETRE MIS EN OEUVRE POUR ENVISAGER SON AGRANDISSEMENT sur le terrain agricole qui le jouxte. La déclaration d'utilité publique par l'ARS est de nature à rendre cette opération juridiquement possible. Pour finir, le projet intergénérationnel mis en avant par la Mairie est très séduisant mais malheureusement essentiellement théorique comme expliqué par certains professionnels de santé dans les commentaires de ces derniers jours. (Rn@158)

Réponse de la commune :

Nota : ce n'est pas l'ARS qui déclare d'utilité publique un projet, mais le Préfet via un arrêté préfectoral pris à l'issue d'une enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cette précision, dans le cas d'une Déclaration d'Utilité Publique.

En tant que présidente et habitante de la commune depuis 22 ans maintenant, moi-même, notre bureau, ma famille, mes amis, mes voisins...nous étonnons du choix de la localisation de ce projet à la Sathonette, poumon vert de Saint-Maurice-de-Beynost. Depuis notre arrivée sur la commune, le projet d'un nouvel EHPAD a été évoqué et plusieurs opportunités d'agrandissement des établissements actuels ou de constriction sur des terrains disponibles auraient pu être saisies par la mairie au motif de l'intérêt général. Déjà, sur le mandat précédent du maire, durant un an d'exercice de « conseiller municipal », j'ai pu assister à des débats sur ce sujet (agrandissement des Mimosas). (Rn@161)

Je suis contre ce projet qui même si elle est importante pour nos aînés, n'a rien à faire sur un espace vert, a savoir le seul de la ville ou de nombreux enfants doivent continuer à y profiter pour des années encore ! (Rn@168)

Le 15 mars dernier, les élus de la CCMP dont Mr le maire de St Maurice de beynost ont voté à l'unanimité pour donner un avis favorable au « plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération lyonnaise ». Parmi les axes soutenus en voici un qui concerne particulièrement la déclaration de projet qui envisage l'urbanisation du parc de la Sathonette :

- le plan de protection de l'atmosphère dans son axe « mobilité et urbanisme » prévoit d'encourager un urbanisme qui permet de « réduire les besoins de mobilité motorisée »

En effet, éloigné de la gare et des services qu'offrent un centre ville, l'établissement va supposer un recours quotidien aux véhicules pour les personnels, les visiteurs....La preuve en est apportée par la création d'un parking en sous-sol (étonnement prévu car le zonage de PPRI qui l'interdit...) doublé encore en plus d'un parking en surface. Pourquoi avoir voté ce plan le 15 mars alors que le projet qui y contrevient était en cours de finalisation ? (Rn@178)

La construction d'un EHPAD avec Résidence Autonomie attenante, sur notre commune, est une bonne chose. Le lieu de la construction est, certes, agréable, permettant des activités intergénérationnelles (cantine scolaire et centre aéré tout proches) mais en hauteur et assez éloigné des commerces et du centre socio-culturel, surtout pour les résidents du foyer logement.

Je crains aussi qu'ils ne soient isolés du reste de la population. Pourquoi l'extention de la maison de retraite actuelle n'est-elle pas possible ? (Rn@180)

D'autres espaces d'ampleurs existent à proximité, je pense notamment aux anciens locaux de l'EFS à Beynost. (Rn@187)

Mais pourquoi ne pas rénover les structures existantes, voire même agrandir les Mimosas, 2 terrains vont se libérer dans le cadre du PLU et qui ne se vendront pas aussi cher qu'un terrain hors « AOP » Cela permettrait un bel agrandissement avec tous les aménagements nécessaires, sans nuire à l'environnement et sans priver les Mauriciens de leur unique parc. Une nouvelle construction serait aussi possible au bout de la rue des gravelles côté Est puisque tous ces terrains vont être libérés. (...) Quel est l'intérêt de construire un EHPAD de cette importance alors que nous savons par expérience qu'il est meilleur de vieillir dans une petite structure comme les Mimosas avec son petit coin jardin, Plutôt que dans une grande où les jardins sont inexistantes. (Rn@192)

Réponse de la commune :

Compte tenu de la très forte pression urbaine à l'œuvre sur la commune, il est erroné de considérer que le coût du foncier à bâtir est dévalué du fait de l'obligation de respecter dans les secteurs à urbaniser des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP et non « AOP »).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur indique que la valeur foncière de ces zones à urbaniser n'est pas dépendante de la présence d'OAP mais notamment de leur situation dans le territoire et du niveau d'équipements à réaliser.

Comment a-t-on pu sérieusement envisager d'abîmer le seul espace vert, digne de ce nom, de la commune. Il existe pourtant de nombreuses friches sur la commune, ou terrains très plats, qui auraient pu être valorisées pour un tel projet. D'autre part, ce projet va éloigner les

personnes âgées du centre de la commune, leur rendant beaucoup plus difficiles leurs futurs déplacements vers le centre ville, ceci étant également valable pour les personnes qui leur rendent visite. (Rn@195)

Je vous prie de noter une opposition totale au projet de déclassement des terrains boisés du parc de la Sathonette et l'arrivée d'une EHPAD qui peut trouver place au centre ville pour un mieux des résidents et éviter leur isolement et faciliter les échanges familiaux et professionnels. L'acquisition comprenait pour les décideurs la nécessité d'un parc public ouvert et le maintien du château, seul vestige communal à restaurer. Je précise que madame Odette MADERE, ancienne maire de la commune, a présenté un projet viable pour une structure EHPAD près de la Roseraie. (Rn@197)

L'institution s'est rapprochée des héritiers Grumel. Il y a plusieurs années. Quand? Et depuis, a-t-on pris la peine de les recontactés? (Rn@198)

L'EHPAD des mimosas a été rénovée il y a peu de temps, et un agrandissement avait été envisagée sur le terrain de la famille Grumel entre la rue des André et la rue Des Gravelles. Monsieur GOUBET avait évoqué que la famille Grumel avait opposé une fin de non-recevoir quant à la vente de son terrain. Or il s'avère que dans ce terrain il est envisagé de faire un « bac de rétention », avec expropriation. Pourquoi ne pas envisager cette solution d'expropriation pour la construction d'un agrandissement d'un EHPAD qui est un besoin prioritaire « vis-à-vis d'un bac de rétention » qui aurait dû être envisagé dans un autre lieu (pourquoi pas en face du cimetière). Encore une fois un projet d'agrandissement plutôt positionné à côté de la l'actuelle Hepad « Les Mimosas » semble la solution la plus économique et la plus écologique. (Rn@201)

La ville est propriétaire d'autres sites qui pourraient accueillir un tel projet sans bétonner le poumon vert de la commune et sans modifier le patrimoine remarquable de notre ville.(Rn@203)

L'agrandissement des mimosas doit être réexaminé. L'acquisition à l'amiable d'une partie du champ de la rue des André ou sa préemption sur la base d'une déclaration d'intérêt public peuvent être opérées. Si le planning nuit à l'équilibre financier de l'institution J. Guillon, une subvention exceptionnelle à celle ci doit être étudiée pour la maintenir à flot : subvention par la mairie qui fait une économie de voirie sur la réfection de la rue de la faitenièrre ET subvention de la CCMP qui bénéficie de l'unité spécialisée du nouvel EHPAD. (Rn@204)

Il serait plus judicieux d'étendre l'Ehpad actuel sur un plat, pour des raisons économiques. Ont l'impression que cette hypothèse n'a pas été suffisamment étudiée, de même que le champ vierge rue des André. L'association souhaite que le projet soit réétudié en envisageant un agrandissement de l'ehpad en utilisant le champ situé derrière, dans un souci de sobriété économique et de préservation du patrimoine naturel. Ces personnes auraient souhaité avoir des comparatifs chiffrés entre les différentes hypothèses. (O4)

Le projet n'est pas bien situé, surtout pour les voies de communication qui sont très étroites (rues de Faitenièrre, rue des André), d'autant qu'il y avait des solutions sur des terrains en extension de la Roseraie en 2007, en bordure de la RN et des voies ferrées, propriétés

communales et évêché, avec des parkings à proximité (gare, école). Ce projet de 81 lits n'a pas été présenté aux élus par le Maire.

S'inquiète des stationnements. Cela fait un gros bâtiment par rapport au bâti existant, en sachant que le PLU autorise des bâtiments plus hauts pour des constructions d'intérêt public mais ceci n'est pas normal et les voisins sont très embêtés. L'accès sera très difficile notamment à l'angle avec la rue des André. On ne connaît pas les sens de circulation futurs. Pièce jointe : projet d'extension de La Roseraie [joint au registre papier par le commissaire enquêteur] (O5) »

[Pour rappel] Le commissaire enquêteur constate que **le choix du site** apparaît comme l'observation la plus récurrente en mettant en avant d'autres options que celles du site retenu par la commune, notamment par une plus grande proximité des commerces et services et/ou dans un souci d'économie en évoquant l'extension de l'Ehpad actuel, avec comme corollaire la préservation du parc dans son emprise actuelle :

Réponses de la commune :

Le devenir de la maison de retraite des Mimosas est en questionnement depuis près de 10 ans. La taille insuffisante (48 lits) de cet établissement géré par l'Institution Joséphine Guillon pose des problèmes de fonctionnement et de viabilité économique. En déficit récurrent (60 000 à 80 000 euros par an), l'établissement en l'état est condamné à fermer ses portes.

Il a été envisagé en 2015 d'agrandir le bâtiment des Mimosas sur une partie du terrain agricole situé juste à côté de l'EHPAD. L'acquisition à l'amiable ayant échoué, seule une procédure de Déclaration d'Utilité Publique permettant d'exproprier les propriétaires concernés aurait pu faire aboutir ce projet d'extension sur site. Cependant, faute d'agrément de l'ARS à l'époque, cette solution a été abandonnée, la procédure de DUP ne pouvant pas être menée en l'absence du feu vert de l'ARS (qui sera donné 5 ans plus tard à l'automne 2020).

En 2016, l'Institution Joséphine Guillon a alors lancé un appel à l'aide aux collectivités du territoire en vue de trouver un site alternatif permettant de construire un établissement plus grand calibré à 90 lits offrant un hébergement mixte (médicalisé et non médicalisé).

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost, **dont l'objectif premier est de maintenir une offre d'hébergement à destination des personnes âgées dans un contexte où de nombreux projets d'équipements avaient été refusés à la commune** (collège, transfert de l'école de musique, projet de maison de l'Enfance initialement prévu sur la commune abandonné pour être implanté à Dagneux...), a répondu à cet appel en proposant un terrain appartenant à la commune : le parc de la Sathonette. Le choix du site est motivé par plusieurs aspects :

- volonté d'**offrir un cadre de vie arboré, agréable et accueillant** pour les aînés ;
- situation géographique au **cœur de la commune**, non loin des commerces et services (15 minutes de marche environ) et bénéficiant d'une desserte de transport en commun (arrêt de bus de ligne 2 du réseau Colibri situé rue des Andrés) ;
- **maîtrise foncière publique prérequis indispensable** - au regard du marché immobilier sous pression foncière métropolitaine – **pour la réalisation d'un projet d'hébergement à loyers maîtrisés** (nota : tous les logements réalisés seront comptabilisés dans les logements locatifs sociaux de la commune), ce qui est le bienfondé du projet associatif porté par l'Institution Joséphine Guillon : permettre aux aînés disposant de faibles ressources de trouver un hébergement adapté à leurs besoins et à leurs revenus ;
- **incertitudes sur le devenir de la résidence autonomie la Roseraie** du fait de sa gestion associative défaillante et du caractère vétuste du bâtiment. Sur ce point, rappelons que l'association de gestion La Roseraie a demandé à l'Institution Joséphine Guillon de gérer la résidence autonomie à leur place, du fait d'une gestion associative et bénévole qui ne fonctionne plus (la direction de l'établissement, la gestion des admissions, certains achats sont gérés par des bénévoles). L'Institution Joséphine Guillon est d'accord pour reprendre la gestion de la Roseraie, mais uniquement dans le cadre d'un projet permettant de mutualiser les fonctions direction/administration et logistique. Aujourd'hui, aucun acteur du secteur ne peut envisager de porter un projet de Résidence Autonomie isolée de 30 logements. De plus, le bâtiment est vétuste et nécessite de lourds travaux pour offrir aux résidents un hébergement de qualité.
- l'opportunité de **maintenir et renforcer** - en lien avec la délocalisation envisagée à l'époque de l'ALSH dans le château – des activités intergénérationnelles. Le mot maintenir est utilisé à bon escient : il y a toujours eu des activités intergénérationnelles entre les structures scolaires (écoles primaire et élémentaire) et les établissements hébergeant des personnes âgées sur la commune. La perspective de fermeture de l'EHPAD - doublée comme expliqué ci-avant de l'avenir plus qu'incertain de la résidence autonomie de la Roseraie - menace clairement le maintien d'activités intergénérationnelles sur la commune.

Il faut aussi rappeler qu'initialement le parc de la Sathonette devait accueillir la maison de l'enfance. Ce projet départemental finalement abandonné, il est apparu naturel et légitime de proposer le parc de la Sathonette pour l'implantation d'hébergements à destination de personnes âgées.

Si la commune possède d'autres sites (ancien pétanquodrome de la cité Toray, jardins ouvriers le long de la voie de chemin de fer), ils sont apparus moins adaptés que le parc de la Sathonette pour le projet d'hébergement de personnes âgées.

Il est prévu que l'institution Joséphine Guillon vende l'EHPAD localisé montée de la Paroche dont elle est propriétaire, afin de récupérer une partie des fonds avancés pour financer le

projet à venir dont elle seule supportera les coûts - avec la mobilisation de subventions auxquelles elle peut prétendre. Le futur EHPAD et la résidence autonomie seront la propriété de l'Institution Joséphine Guillon. Un bail emphytéotique sera conclu entre la municipalité et l'institution Joséphine Guillon pour l'occupation du terrain communal.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments qui ont conduit la commune à rechercher un site mobilisable à très court terme pour permettre le maintien d'un EHPAD sur la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, et que des solutions alternatives au choix du site ont été étudiées (extension sur place, choix d'un autre site...) mais ne correspondent pas aux critères de faisabilité économique et de délais au regard des besoins.

2. La réduction ou suppression du parc (Rn@8, Rn@10, Rn@17, Rn@18, Rn@19, Rn@20, Rn@24, Rn@27, Rn@35, Rn@41, Rn@46, Rn@54, R7-Rn@60, Rn@61, Rn@66, Rn@67, Rn@71, Rn@83, Rn@134, Rn@148, Rn@151, Rn@154, Rn@159, Rn@173, Rn@192, Rn@198, O4)

La réduction ou la « suppression » du parc est une des raisons principales pour laquelle des observations défavorables au projet ont été formulées, principalement comme espace de fréquentation mais aussi comme espace naturel ou « poumon vert ».

« Surface d'EBC supprimée: 2.566m2 sans compter une partie des parkings extérieurs, c'est plus de 8.000m2 qui vont être transformés, goudronnés, bétonnés soit près d'1/3 de la surface du parc (2,5ha)! (Rn@8)

C'est priver les mauriciens d'un espace vert (Rn@10)

Il faut cesser de détruire le peu d'espace vert qu'il reste dans nos villes. Penser au réchauffement climatique et protéger la faune et la flore qui nous entoure. (Rn@17)

Il est important de sauvegarder et de protéger le parc et tout son écosystème. Construire un epad ne doit pas se faire si il necessite la destruction de ce parc. Il existe d'autres endroits où il peut être construit. (Rn@18)

Qu'en est il de la protection de la flore, arbres et faune qui se retrouvent dans cet écrin ? Les racines des arbres seront impactés par les bulldozers. (Rn@19)

Non à l'urbanisation de la Sathonnette, rendez ce lieu si agréable aux Mauriciens! (Rn@20)

L'ouverture aux horaires plus larges de ce parc serait enfin une bonne chose. Mais non, la commune décide de réduire encore plus son usage. Nous ne sommes pas tous en capacité de nous promener dans les bois de la Côtière! Par notre grand âge ou justement l'inverse... Laissez et rendez d'avantage cet espace vert, qui deviennent si chers, aux habitants qui pourraient profiter pleinement d'un espace naturel et aménagé pour petits et grands. (Rn@24)

Aillant passé mon enfance à la sathonette entre midi et deux et pendant le périscolaire, à y jouer pendant des heures avec les autres élèves, j'aimerais que cet endroit reste tel quel et qu'on y garde cet espace pleins de verdure. Nous devons nous mobiliser pour essayer que ce

projet ne passe pas, cet endroit est un havre de paix pour tout habitants de st Maurice de beynost, les enfants en profitent comme j'ai pu en profiter étant enfant. J'ai de très bons souvenirs de ce parc incroyable, une verdure que nous devons garder pour en faire profiter les générations suivantes, qui eux meme créerons de bons souvenirs la bas (Rn@27)

Je trouve vraiment dommage de ne pas laisser ce parc intact, nous avons tellement besoin de verdure et que les enfants puissent avoir de l'espace pour courir en toute sécurité puisque celui ci est entièrement clos , en plus avec des zones ombragées grâce aux arbres.(Rn@35)

Ce terrain appartient avant tout aux Mauriciens qui paient des impôts pour son entretien et ne peuvent déjà pas en jouir actuellement... Pire sera cette situation encore avec la réduction des espaces verts qui leur sont dédiés. Maintenez le parc, j'ai presque envie de dire : Classez le en NP !!! (Rn@41)

Je suis contre ce projet pour le déplacement de l'Ehpad sur le parc de la Sathonette. Non seulement c'est le poumon vert du quartier mais c'est aussi toutes les activités de nos enfants tous nos souvenirs. Il faut arrêter de bétonner partout dans la commune. Toute la côtère est en train de se dénaturer. Que des programmes immobiliers qui vont occasionner beaucoup de trafics sur des voies qui ne sont pas dimensionnées pour. Laisser le parc de la Sathonette avec ses arbres majestueux ! (Rn@46)

Je suis tout à fait d'accord sur la nécessité de rénover et d'agrandir les 2 Ehpad de la commune. Nos ainés le méritent. En revanche, il est très regrettable de sacrifier le parc de la Sathonette pour ce projet. Des travaux de rénovation sur les bâtiments du parc n'ont ils pas été réalisés récemment ? Nous avons beaucoup d'autres espaces non occupés sur la commune qui peut accueillir ce projet. Je suis donc contre ce projet en l'état. (Rn@54)

Il me paraît important, pour toute la population mauricienne que la préservation de ce poumon vert soit une priorité ainsi que la réouverture du parc au public notamment le week-end avec maintien des fêtes organisées par les associations et la création d'espaces pour enfants, sport...(R7-Rn@60)

Il y a besoin d'un Epad du moment que la nature reste et que les personnes de ST-Maurice puissent continuer à se promener du joli parc. Je veux bien l'Epad. Mais j'aimerais aussi que la commune, les associations puissent venir pour la fête de la musique, ciné plein air, et profiter plus du parc qui je crois est fermé le dimanche et mettre quelques jeux pour les enfants qu'ils viennent prendre un bol d'air et qui ont leurs enfants en sécurité.(Rn@61)

Réponse de la commune :

Non, le parc de la Sathonette n'est pas fermé le dimanche. Cette observation est erronée et trahit un manque de fréquentation du parc par la personne qui en est l'auteur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cette précision sur les horaires d'ouverture du parc au public.

Nous avons été stupéfaits d'apprendre que le conseil municipal voulait céder une partie du parc de la sathonette pour construire une résidence seniors. Nos enfants aiment jouer dans ce

parc qui est un véritable bijou de verdure pour la côtère. Ce parc est une richesse inestimable pour la côtère, pour l'attractivité de St Maurice, pour la biodiversité et pour nos enfants qui ont une grande chance de pouvoir passer leurs mercredis et vacances scolaires dans ce havre de paix ombragé (surtout en août!). De plus, il y a sans nul doute d'autres terrains pour accueillir ce type d'établissement. (Rn@66)

Protégeons le peu d'espace vert restant pour nos enfants et les générations futures et arrêtons d'avoir une gestion court-termiste faisant la part belle aux promoteurs immobiliers et intérêts privés. Ce parc est effectivement sous exploité, car pas suffisamment utilisé comme lieu de rencontres, d'échanges, de convivialité, de manifestations sociales, culturelles, artistiques... PAR et POUR les Mauriciens. Au contraire d'être bétonné, ce lieu doit être sanctuarisé, redynamisé et faire la force et la fierté de Saint Maurice et de la CCMP.(Rn@67)

La sathonette est un un beau parc à disposition des enfants et des habitants qui doit rester intacte et préservé. (Rn@71)

Ce projet, est à notre sens, contraire à ce que nous devons espérer pour nos enfants: la conservation d'espaces verts. Le changement climatique étant un réel problème, il nous semble impensable de venir couper/ tailler dans le poumon vert de saint maurice de beynost pour y créer un projet en béton. (Rn@83)

Construire aujourd'hui sur le site de la Sathonette sacrifie le seul espace vert qui subsiste sur la commune. Pratiquement toutes les réserves foncières de la commune ont été vendues à des promoteurs et se trouvent aujourd'hui bétonnées. De grâce préservez le poumon de verdure de St-Maurice. Cette question mériterait un référendum communal, la Sathonette étant la propriété des Mauriciens et non de quelques illuminés qui sont sensés animer notre village. (Rn@148)

Ce nouveau projet de maison de retraite parait très bien sur le papier mais en réalité c'est tout autre. Comme imaginer une telle construction dans un parc protégé!! C'est le seul coin de verdure de Saint Maurice de Beynost. Ce parc est une chance rare pour la commune. C'est notre patrimoine tout entier. Ce parc a une histoire. (Rn@151)

De grâce ne sacrifiez pas le parc de la SATHONETTE pour installer cet EHPAD, ouvrez le parc à la population de ST MAURICE à qui il appartient, réalisez des travaux d'aménagement jeux, bancs, parcours ludiques comme cela existe déjà à BEYNOST. Prenez exemple... les habitants de ST MAURICE se rendent à BEYNOST faute d'avoir chez eux les mêmes infrastructures. Vous créez ainsi de la mixité sociale. (Rn@154)

Est-il réellement nécessaire de venir bétonner ce bel (et seul ?) espace vert de la commune ? N'est-il pas possible de construire ce nouvel EHPAD à un autre emplacement ? S'il vous plaît, préservez ce magnifique parc arboré. Pourquoi ne pas l'ouvrir davantage au public et l'aménager (banc, jeux...) pour un faire un lieu de rencontre ? (Rn@160)

Quelle honte d'avoir même l'idée de détruire 1/3 du parc de la Sathonette pour l'allouer à un organisme privé !!! A l'image de nos politiques actuels, des décisions hors sol et absolument pas adaptées à la population locale , déjà que ce parc n'est jamais ouvert le samedi ou dimanche , on ne sait pas pourquoi il n'est pas ouvert (honte a ceux qui sont charges de

l'ouvrir) mais en plus construire des bâtiments sans charme , enlever de la verdure alors que la ville voit fleurir du béton de partout , vous feriez honte aux mauriciens de ne pas conserver 100% de ce parc et vous le paierez dans les urnes !!! (Rn@173)

Depuis 30 années ce parc devait être aménagé pour les enfants et petit-enfants de St Maurice , nous sommes obligés de les conduire dans le bel aménagement de Beynost « Le Mas de Roux ". Quand une fête , un concert de musique , une soirée cinéma , une épreuve sportive se déroulent à la Sathonette les parents sont heureux de voir gambader, leur progéniture dans un lieu sécurisé, arboré, bucolique, difficile de penser que cette douceur de vivre va nous quitter . (Rn@192)

-Les Mauriciens chassés de leur parc: oui ouvert 2 après midi par semaine pour les adultes.
-La superficie impactée par le projet est loin d'être grande. Faites le calcul, 5509m2 pour la zone Uab* + l'EBC supprimé +la surface des parkings c'est plus de 8000m2 soit plus d'un tiers du parc qui disparaît. (Rn@198)

Il y a nécessité d'avoir des espaces verts collectifs d'autant que les parcelles se construisent sur des tailles de plus en plus faibles. Le parc sera trop petit pour certaines manifestations comme le cinéma plein air. (O4)

Réponses de la commune

Le projet ne supprimera pas le parc de la Sathonette, ni ne remettra en question les usages actuels du parc. L'ALSH, la cantine scolaire, l'accès au parc les week-end, seront maintenus. Les parcelles supports du projet sont les parcelles AB 407 et AAB 225 d'une surface totale de 29 992 m².

Les parcelles AB 407 et AAB 225 comprennent aujourd'hui 21 582 m² d'espaces verts. Le projet d'EHPAD et de résidence autonomie (bâtiment + espaces verts extérieurs, de circulation et de stationnement) porte sur une surface de l'ordre de 7 400 m², soit **un tiers de la surface en espaces verts du parc de la Sathonette**.

Une fois le projet réalisé, les espaces verts du parc restant qui resteront à l'usage des habitants – correspondant aux espaces du parc les plus beaux aujourd'hui parce que les plus arborés - offriront encore 14 182 m².

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse de la commune.

De manière plus générale, il considère que le domaine de la Sathonette est un site de propriété communale, dédié à des équipements d'intérêt collectif, dans un cadre arboré certes, mais qui n'a pas un statut d'un parc public. Il confirme que le projet ne porte que sur une partie du parc, non utilisée, et ne remet pas en cause les usages du parc actuel, à savoir les équipements présents.

Par ailleurs, Il relève que la commune déclare que les espaces verts du parc restant, les plus beaux car les plus arborés, resteront à l'usage des habitants.

3. La demande d'une ouverture du parc au public (O1, Rn@5, Rn@7, Rn@31, Rn@32, Rn@101, Rn@112, Rn@133, Rn@158, O4, Rn@192)

Beaucoup de personnes se plaignent de l'absence d'un parc public sur la commune. Aussi, la demande d'une plus grande ouverture du parc au public est récurrente, comme lieu de vie, en mettant en avant le besoin d'un parc public qui fait défaut sur la commune de St Maurice-de-Beynost, à la différence de la commune voisine de Beynost.

Par ailleurs, il est également fait état d'une pétition lancée à l'initiative d'un collectif, citée dans les observations mais antérieure à la présente enquête publique :

« Le parc de la Sathonette n'est que partiellement entretenu et ouvert que les samedi et dimanche après-midi. La mairie doit faciliter l'accès du parc à tout le publique, familles, enfants, adolescents et adultes. (O1)

Le parc est le seul espace paysager, l'unique poumon vert de la commune et il doit participer à la qualité de vie de l'ensemble de la ville. A ce jour il est dédié uniquement aux enfants scolarisés qui l'utilisent, lors des temps de périscolaire et de cantine. 259 élèves fréquentent l'école Jacques Prévert située à immédiate proximité (source ministère de l'éducation). Cet espace de jeux et d'aération qui profite à 259 enfants, doit-il être réduit drastiquement au profit d'une structure d'accueil pour personnes âgées qui mérite d'être accueilli sur un site, mieux placé, qui ne serait pas soumis à un tel conflit d'usage ? La mairie doit faciliter l'accès du parc à tout le publique, familles, enfants, adolescents et adultes. (Rn@5)

Réponse de la commune :

Le Parc de la Sathonette n'est pas l'unique poumon vert de la commune. La côtère boisée et la plaine du Rhône constituent des espaces naturels de proximité dont profitent les habitants de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme que d'autres espaces verts existent sur la commune. Par ailleurs, il rappelle qu'il ne s'agit en aucun cas de supprimer cet espace.

Il est fait état d'une pétition lancée à l'initiative d'un collectif souhaitant protéger les intérêts GENERAUX des Mauriciens et d'utiliser ce parc autrement (à l'image d'un parc avec des jeux, des tables, pourquoi pas un parcours de santé – sa surface actuelle et sa topographie permettent de belles choses). Vous pouvez la consulter sur ce site et constater ses 450 (à date) signatures et commentaires, principalement issus de personnes habitant la commune et la CCMP : <https://chnq.it/5PL94Dc2YW> (Rn@7)

Ouvrir les portes du parc à des heures plus larges et en aménageant le site de la Sathonette pour les enfants serait plus adaptés puisque rien n'est fait jusque là. Reprendre les activités anciennes comme la chasse aux oeufs, le forum des associations, la courses des papillotes, le cinéma en plein air... En faire un espace Culturel avec des expo d'artistes du crû. Dans le futur projet rien de tout cela! (Rn@30)

Au fil du temps quelle déception de voir ce si beau parc non exploité et pire encore fermé presque tout le temps... certes nos enfants en profitent s'ils vont à la cantine ou au centre de loisirs... mais pas de pique nique possible vue les heures d'ouverture...pas de lieu de

retrouvailles pour nos jeunes qui vont du coup au mas du roux... je ne comprenais pas trop pourquoi ce bel espace n'était pas aménagé pour les enfants avec des structures pour les plus grands, un théâtre de verdure pour les cinémas cinémas plein par exemple ... meme les responsables de l'animation ont fait des demandes qui n'aboutissent pas...(Rn@31)

Parc central , vaste, accessible arboré et ombragé, malheureusement ouvert au public le week-end seulement (...) Pourquoi ne pas aménager ce parc en un endroit dont chacun pourrait profiter ? ouverture quotidienne au public. aménagement avec aire de jeux pour enfants , aire de piquenique , parcours santé ... (Rn@32)

Alors si ce parc est peu utilisé comme beaucoup le mentionne c'est justement qu'il n'y a volontairement pas d'aménagement et juste 2 après midi d'ouverture. On ne peut pas venir y pique niquer aux horaires de midi car il est fermé. Il n'est pas entretenu de partout.(Rn@101)

Le parc Monderoux de Beynost fait bien partie du domaine PRIVE de la commune, exactement comme la SATHONETTE. Le parc Monderoux est un parc magnifique à destination du public sur le domaine privé de la commune de Beynost. Ce parc est ouvert à tous les résidents de Beynost. L'aménagement est transgénérationnel; aires de repos, aires de jeux, jardin éducatif pour la joie de tous. Le parc est devenu un véritable point de rencontre agréable pour les riverains. Si la SATHONETTE fait bien partie du domaine PRIVE de la commune, nous insistons sur la nécessité d'une concertation qui permettrait à l'ensemble de la population de mieux comprendre les impacts du projet de la Sathonette, d'autant que les frais engagés pour les aménagements de voirie, s'ils ne sont pas pris en charge par l'association privée, imposeront une consultation de la population. (Rn@112)

La mairie doit faciliter l'accès du parc à tout le publique, familles, enfants, adolescents et adultes. Les horaires d'ouverture sont réduites : le weekend en hiver, de 14h à 18h et le weekend en été, de 14h à 20h. (Rn@133)

La commune doit se le réapproprier pour le faire vivre davantage avec des horaires d'ouverture élargies, des manifestations culturelles, festives et conviviales encouragées sur toute sa surface. Pour commencer, la fourniture de quelques bancs est compatible avec le budget de la commune. (Rn@158)

Seul site naturel arboré de la commune. Il s'agit d'un parc privé, tout comme le parc de Beynost, ouvert au public. Souhaitent que le parc de la Sathonette soit davantage ouvert, davantage équipé, et mieux valorisé. (O4) »

Réponses de la commune :

Cette demande n'est pas l'objet de l'enquête publique qui porte sur l'intérêt général du projet d'EHPAD et de résidence autonomie et la mise en compatibilité du PLU.

La commune souhaite rappeler que le parc de la Sathonette est destiné en semaine à un usage périscolaire : Temps Méridien Périscolaire (présence de la cantine scolaire dans le parc) et Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH). Le parc est ouvert au public les samedi et dimanche après-midi et accueille notamment de nombreuses activités associatives, à l'exception de ces deux dernières années du fait de la crise sanitaire. La vocation périscolaire du parc ne permet pas d'envisager une ouverture plus large au public. Si le parc a été autrefois

accessible toute la journée pendant les week-end, sa fréquentation induisant de nombreuses incivilités a obligé la commune à le rendre accessible uniquement les après-midi. Il était utilisé comme aire de pique-nique, et malheureusement se transformait chaque week-end en décharge publique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme que ces observations sur l'usage du parc n'entrent pas dans le cadre de la présente procédure portant sur l'intérêt général du projet d'EHPAD et de résidence autonomie et la mise en compatibilité du PLU.

En outre, il relève que la commune déclare que la vocation périscolaire du parc ne permet pas d'envisager une ouverture plus large au public, compte de la vocation du site qui est destiné en semaine à un usage périscolaire.

4. Le parc de la Sathonette comme bien collectif (Rn@40, Rn@41, Rn@187)

Le parc de la Sathonette est considéré pour certaines personnes comme un bien collectif appartenant à la population :

« La municipalité de ST Maurice n'est pas propriétaire du parc de la SATHONETTE, c'est la population qui en a la propriété et la jouissance et qui peut décider de son devenir. (Rn@40)

Ce terrain appartient avant tout aux Mauriciens qui paient des impôts pour son entretien et ne peuvent déjà pas en jouir actuellement... Pire sera cette situation encore avec la réduction des espaces verts qui leur sont dédiés (mais très certainement pas la réduction des impôts pour un espace qui ne leur appartiendra plus ?). Maintenez le parc, j'ai presque envie de dire : Classez le en NP !!! Transformez le pour un accès à tous sur un espace naturel et équipé pour les habitants (tables, parcours de santés, etc...(Rn@41)

J'ai été choqué d'apprendre qu'un bien collectif allait en partie disparaître aux profits d'intérêts particuliers et privés. Il s'agit ici d'une spoliation par laquelle la mairie se permet de priver les habitants d'un espace vert à destination de tous pour le confier à un investisseur privé. (...) Je souhaite donc que la totalité de La Sathonette reste à usage exclusif des habitants de la commune de Saint Maurice De Beynost. Cet espace vert admirable est notre bien à tous. (Rn@187)

Réponses de la commune :

Les parcelles AB 407 et AAB 225 d'une surface totale de 29 992 m², correspondant au parc de la Sathonette sont dans le domaine privé de la commune. Le domaine privé d'une collectivité est formé par l'ensemble de ses biens qui n'appartiennent pas à son domaine public. Les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles du droit privé. Le conseil municipal délibère sur les actes de gestion les plus importants (détermination des modes de gestion, échange de biens mobiliers et immobiliers, conclusion de baux et de contrats de location, changement de la destination des propriétés locales, assurance de ces biens ou réalisation des travaux), mais il peut en déléguer certains au maire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur reprecise que le domaine de la Sathonette est un site, propriété communale, dédié à des équipements d'intérêt collectif et que si ces équipements sont implantés dans un parc arboré, ouvert partiellement au public le week-end, celui-ci n'a pas un statut de parc public mais est destiné à un usage périscolaire.

5. Le défaut d'information et de concertation (O1-V1, Rn@2, Rn@8, Rn@40, O2, Rn@79, R17-Rn@92, Rn@93, Rn@112, Rn@120, Rn@138, Rn@142, Rn@181, Rn@187, Rn@195, Rn@198, Rn@201, Rn@202, Rn@203, O4)

Le défaut d'information et de concertation en amont du projet est largement mis en avant dans les observations du public. Certaines observations notent la nécessité d'une réunion de concertation :

Ainsi des personnes « s'étonnent d'une mise à disposition du dossier seulement en début d'enquête publique et qu'aucune concertation ou information n'ait été faite en amont, ne serait-ce que dans le bulletin municipal. La réunion de présentation de novembre 2021 s'est faite uniquement sur invitation à quelques riverains très proches du terrain (O1-V1).

- Il est également précisé que la mairie « a néanmoins proposé aux riverains une réunion d'information le 09/11/2021 ». (Rn@2)

Cette réunion d'information très réduite aux seuls voisins du parc a été :

- Conviée par une feuille volante dans les boites aux lettres des habitants. Ce qui ne permet pas d'intégrer le caractère important et dimensionnant du projet, cette feuille pouvant se perdre dans les méandres des publicités par exemple.

- La limitation de distribution de ces invitations sur feuille volante ne permet pas de qualifier cette présentation réalisée de "réunion d'information aux riverains".

- Écrite en donnant l'information unique d'un projet d'EHPAD. En aucun cas cette invitation ne parlait d'un projet global EHPAD + Résidence autonomie (CF photo de l'invitation en PJ). Ce qui est trompeur pour l'intérêt que pouvait y porter les destinataires et donc de se rendre disponibles à cette date.

- Enfin, il n'est pas fait raccourci de penser que cette distribution des invitations faite le 25/10/2021 est tombée en pleine période de vacances scolaire (Toussaint du 23/10 au 07/11/2021), lorsque sortie de COVID les Français n'avaient hâte que de retourner en vacances loin de chez eux. Le nombre de participant en ayant été surement impacté...

Il convient donc de dire que cette réunion s'est tenue avec trop peu de Mauriciens qui sont tous concernés de près ou de loin par la perte d'un espace de loisir commun (Rn@2)

Alors qu'au printemps 2016, la commune avait acté la cession du terrain de la Sathonette et qu'en Octobre 2020, le feu vert était donné par l'ARS, aucune information n'est parue ni sur le site de la mairie, ni dans le bulletin municipal. Pourquoi? Si ce projet est si vertueux, pourquoi ne pas l'avoir annoncé haut et fort? Parce qu'on n'a pas pris la peine de chercher d'autres lieux plus adaptés, plus proches des commerces et des centres d'activités? Nous mettre devant le fait accompli? Le dossier est bouclé. L'enquête publique est obligatoire, mais le rapport n'est que consultatif. L'intérêt général tant écrié aurait pourtant dû entraîner une information de l'ensemble des Mauriciens. (Rn@8)

Ce projet n'a pas fait l'objet d'une véritable consultation de la population par la mairie, seulement une quarantaine de personnes ont été invitées à participer à une réunion d'information sur 4.000 habitants c'est peu représentatif.(Rn@40)

Est soulignée l'absence de concertation, la réunion d'information du 9 novembre 2021 ne concernant que les riverains directs. Ils jugent opportun qu'une réunion publique soit tenue. A noter la pétition et par ailleurs des articles de presse publiés avant l'enquête. Le Progrès, la Voix de l'Ain dans lesquels les riverains se sont exprimés, témoignant de l'inquiétude de la population (O2)

Un GRAND merci au collectif qui a su informer la population sur le projet. Car à ma connaissance, à part la réunion du 28 mars ou ont était à peine 60 dans la salle, personne nous parle de ce projet. Aucune concertation connue. Lors de cette réunion, l'échange avec les élus n'a pas été possible . La personne qui présentait le projet n'était pas objective et à pris position.(Rn@79)

Il n'est pas normal que je sois informé de ce projet d'EHPAD par l'opposition. La mairie en tant que promoteur eut pu par le journal de Saint-Maurice nous avertir depuis plusieurs mois, mais n'ai-je pas bien lu ! (R17-Rn@92)

Nous avons acheté un terrain au Nord du parc nous avons choisi ce lieu pour cette vue magnifique sur le parc cet environnement calme...pour notre famille. Nous avons été en mairie à l'urbanisme avant notre achat pour vérifier avec eux les projets à venir et bien entendu ils nous ont dit qu'aucune construction n'était prévue dans ce parc. Le 13 septembre 2021 une entreprise creusait dans le parc j'ai téléphoné le jour même à l'urbanisme pour savoir ce qu'il en était et bien entendu toujours le même discours....Une honte de ne pas nous avoir dit ce qu'il était prévu et bien sur on me traite de menteuse maintenant. (Rn@93)

Si la SATHONETTE fait bien partie du domaine PRIVE de la commune, nous insistons sur la nécessité d'une concertation qui permettrait à l'ensemble de la population de mieux comprendre les impacts du projet de la Sathonette, d'autant que les frais engagés pour les aménagements de voirie, s'ils ne sont pas pris en charge par l'association privée, imposeront une consultation de la population. (Rn@112)

C'est déplorable d'avoir peu communiqué et de mettre les habitants devant le fait accompli. (Rn@120)

Nous regrettons sincèrement que ce projet qui risque de modifier très fortement le cadre de vie des habitants de la commune n'ait pas été soumis à un processus de concertation. D'une part, cette démarche aurait témoigné de l'intérêt (même minime) que portent le conseil municipal et son maire aux habitants de la commune, d'autre part un projet de cette ampleur développé sur un terrain propriété de la commune aurait mérité d'être débattu. (Rn@138)

Le défaut de concertation apparaît comme la grande faiblesse de ce dossier. Le parc profite et devrait profiter plus encore à l'ensemble de la population de la commune qui n'a pas eu l'opportunité de s'exprimer quant au devenir de ce patrimoine communal. Pourtant il s'agit

bien là d'un projet qui modifie considérablement le cadre de vie de la population mauricienne. (Rn@142)

D'un point de vue plus général, ce qui est désolant aussi, est le manque de transparence et de communication qui entoure ce projet. Preuve en est encore le dernier bulletin municipal de Mars-Avril "les echos de saint maurice", qui fait le tour de tous les projets 2022, mais qui n'évoque toujours pas cet Ehpad ?! Cela paraît incroyable pour un projet d'une telle envergure. Beaucoup d'habitants se sentent mis à l'écart, et de ce fait réclament une concertation. (Rn@181)

Je considère que la communication sur ce projet d'ampleur a été beaucoup trop tardive, dénotant une volonté de le mener en "catimini" et de masquer aux habitants de la commune la réalité de la construction envisagée et des aménagements annexes. (Rn@187)

Profondément choquée que, sans véritable diffusion publique, afin que chaque habitant puisse être mis au courant, ce projet soit déjà aussi avancé. (Rn@195)

IL y a vraiment matière à débat que la mairie aurait pu lancé lors d'une concertation générale et qui aurait permis de s'exprimer à visage découvert puisque l'anonymat semble faire craindre des dérives (Rn@198)

Il n'y a pas eu de consultation des Mauriciens au sujet de cette décision. C'est une décision unilatérale de Monsieur le maire Pierre GOUBET sans concertation. (...) Il serait utile et nécessaire qu'une consultation soit envisagées pour que les Mauriciens puissent se positionner sur ce projet d'Ehpad. (Rn@201)

Nous constatons ici qu'une concertation, face à l'ampleur du projet et le manque de communication préalable de la mairie ressenti dans les remarques, semble indispensable...(Rn@202)

Nous exigeons une réunion publique spécifique pour la Sathonette dans les plus brefs délais afin de mettre toute la lumière sur tous les aspects de ce projet et consulter l'ensemble des Mauriciens. Construire un EHPAD à St Maurice : OUI Détruire La Sathonette : NON (Rn@203)

S'étonnent aussi d'avoir découvert le projet par hasard. (O4) »

Réponses de la commune :

La commune souhaite rappeler, que le projet a fait l'objet d'un certain nombre de communications :

- dans la presse locale (Le Progrès, La côtère) : 4 articles en 2016, 2 articles en 2022.

- dans le journal municipal de la commune : n°161 (mai 2016), n°163 (juillet 2016), n° 164 (septembre 2016), n°168 (janvier 2017), n°169 (février/mars 2017), n°198 (janvier 2020), n°210 (janv./février 2022),

- via deux réunions publiques : une à destination des riverains du parc le 09 novembre 2021, l'autre dans le cadre de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en cours de révision organisée le 28 mars 2022.

De plus, dans la mesure où la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale suite à la décision n° 2021-ARA-KKUPP-2504 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes, aucune concertation préalable à l'enquête publique avec la population et l'ensemble des personnes intéressées n'est requise par le Code de l'Urbanisme. En effet, seules les procédures de ce type soumise à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une concertation d'après le c) de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments de réponse témoignant de l'information donnée au public en amont du projet.

Il précise que la réunion de concertation publique du 28 mars 2022 portait sur la révision du PLU en cours de révision avec la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et non sur le projet d'EHPAD-Résidence Autonomie en tant que tel.

Toutefois, il note que cette réunion a ouvert un espace de débat public dans la mesure où celle-ci s'est très vite concentrée sur le projet objet de la présente enquête publique.

6. Le contenu du dossier, jugé incomplet ou minimisant les incidences du projet (O1, O2, Rn@2, Rn@3, Rn@48, Rn@75, Rn@113, Rn@121, Rn@132, Rn@135, Rn@142, Rn@144, Rn@145, Rn@146, Rn@179, Rn@186, Rn@203, O4)

Plusieurs observations estiment que le dossier incomplet ou minimise les incidences du projet, sur différents aspects, voire considèrent que celui-ci n'a pas été instruit dans de bonnes conditions par les personnes publiques :

« . Plusieurs maisons n'apparaissent pas sur les plans ou les photos aériennes et que, de ce fait, le dossier ne permet pas d'apprécier les impacts sur les maisons voisines (O1)

Réponse de la commune :

Pour rappel, l'implantation prévue pour **les bâtiments de l'EHPAD et de la résidence autonomie respecte les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'implantation aux limites séparatives fixées à l'article Ua 7** (retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres) - et non aux constructions existantes - qui s'applique pour tout projet de construction et qui vise à en garantir la bonne insertion. Les règles d'urbanisme en matière de retrait ne s'appliquent pas au regard du bâti existant.

La note de présentation, page 21 fait bien état des constructions récentes réalisées autour du site de projet (via une photographie et via un plan illustrant les hauteurs des constructions situées aux environs du site d'implantation du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme que les règles d'urbanisme s'appliquent par rapport aux limites séparatives (article Ua7) et non au regard du bâti existant. Il ajoute que celles-ci sont non seulement respectées mais vont au-delà des distances minimales exigées par le PLU.

Par ailleurs, il confirme que la note de présentation fait bien état, en page 21, des constructions récentes réalisées autour du site de projet, même si d'autres documents, notamment photographiques ne les font pas apparaître car non à jour (comme la plupart des photos aériennes en libre accès).

Il n'est pas précisé que la décision de DREAL / MRAe fait l'objet d'un recours en cours d'étude (Information vérifiée ce jour sur le site de la DREAL AURA). Ce qui pourrait intéresser bon nombre de lecteurs pour se renseigner sur les raisons de ce recours (Rn@2)

Réponse de la commune :

L'acte par lequel l'autorité de l'État compétente décide de dispenser d'évaluation environnementale n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir après exercice d'un recours administratif préalable (il en va différemment pour l'acte imposant la réalisation d'une évaluation) : CE, Avis, 6 avr. 2016, n°395916

En conséquence, comme indiqué dans l'avis de la MRAE, si cet acte préparatoire peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la présidente de la MRAE AURA, il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct.

Comme tout acte préparatoire, cet acte est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant la DP portant MEC.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces précisions.

. Cohérence des cotations. Pour la partie construction de la résidence sénior, le dossier d'enquête publique donne des cotes différentes. -En P.31 de la note de présentation cote de 8.25m entre le mur Nord du parc de la Sathonette et la résidence sénior (...) donnée pour 8.5m en P.23 de la même note de présentation. En P.19, les cotations sous égouts de toitures ne sont pas claires. Sur la vue coupe PC3-1 et en face SUD du bâtiment nous lisons une cotation de 12.41m, alors que sur la vue coupe PC3-2 nous lisons 13.25m. Il convient donc d'apporter des précisions et confirmer quelles sont les cotations correctes afin que les riverains puissent se faire une représentation conforme de ce que sera le projet. (Rn@3)

Réponse de la commune :

Le dossier soumis à enquête publique porte sur l'intérêt général du projet emportant la mise en compatibilité du PLU et non sur le projet de Permis de Constuire en tant que tel qui n'est pas à l'abri, d'ici son instruction, de faire l'objet d'adaptations, qui, quoi qu'il arrive, devront être conformes au règlement du PLU. Aussi, en terme d'implantation en retrait des limites séparatives, la façade nord de la construction, comme les façades est et ouest, sont tenues de respecter un retrait aux limites séparatives qui ne peut être en deçà de la moitié de la hauteur de la construction (considérée au droit de la limite séparative).

D'après le règlement du PLU en vigueur, la hauteur d'une construction est mesurée à partir

du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures. Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Les cotations mesurées entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit ne sont pas identiques entre les deux coupes présentées parce que le terrain naturel du site de projet ne présente pas une pente homogène.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces précisions.

Incomplétude du dossier : avis des PPA légers, avis de la MRAE donné sur un dossier incomplet (formulaire de demande ne mentionnant pas la présence de logements et omettant beaucoup d'informations). Exigences du PLU non : UA11-point 2 : La phrase « Les constructions doivent s'intégrer dans la séquence de la rue dans laquelle les s'insèrent » est manquante dans la note de présentation de l'enquête publique (p 17, 21, 22, 23). Par ailleurs, le projet marque une rupture d'échelle. Certaines maisons n'apparaissent pas dans le dossier transmis aux ppa. Les ruptures d'échelle seront plus importantes à l'ouest (soit 2 niveaux d'écart) que celles mentionnées dans le dossier alors qu'il y a un demi-niveau au nord. Le projet d'Ehpad sera 1,5 niveaux au-dessus du château. (O2)

L'article R 153-13 du code de l'urbanisme prévoit qu'un procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées soit joint au dossier d'enquête publique. Si le corps du document présenté évoque cette réunion, cite les personnes excusées (ce, sans joindre leur courrier d'absence), le relevé de décisions émargé comme le compte-rendu ne figurent pas in extenso dans le dossier. Ainsi l'avis de la DDT est-il difficilement appréciable puisque nous ne sommes pas en mesure d'appréhender la réponse apportée aux demandes qui ont été exprimées, ces demandes ont dû être détaillées dans le compte rendu et il semble important de pouvoir en prendre connaissance.

2/ Par ailleurs, et suite à une étude diligentée par la ville de Saint Maurice (étude de déplacements et mobilités TRANSITEC), il est étonnant que le rapport de présentation n'inclue pas les données relatives aux déplacements générés par ce programme. Les incidences sur la qualité de l'environnement sont ainsi tronquées par manque de précisions utiles. Le dossier ne précise pas non plus quel sera le maître d'ouvrage (et donc le financeur) en charge de la réalisation des travaux de voirie nécessaires à la desserte de cette ouverture à l'urbanisation. (Rn@48)

Partie de règle du PLU omise dans les exigences portées au projet.

Page 17 du dossier de l'enquête publique et pages 21 – 22 – 23 de la note de présentation : « [...] respect de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme¹ (ancien article R 111-21 Code de l'Urbanisme) et des dispositions générales prévues à l'article Ua11 en matière d'implantation des constructions dans l'environnement bâti : « Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit. Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine ».

1« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Manquement dans le texte précité :

Dans la citation de l'article Ua11, il manque cette partie du PLU en vigueur au §Ua11.2 implantation dans son environnement bâti : « [...] d'harmonie urbaine. ELLES DOIVENT S'INTÉGRER A LA SÉQUENCE DE LA RUE DANS LAQUELLE ELLES S'INSERENT »

Questions issues :

- « Elles » étant les nouvelles constructions, j'ai du mal à imaginer comment un tel projet en R+3 avec des dimensions industrielles de 40 mètres de long peut respecter cette exigence du PLU omise dans le dossier ? En effet , il ne me semble pas que les rues encadrant le parc (Faïtenière, Montée de la Paroche, Andrés) facent montre de telles dimensions déjà présentes ? Même la hauteur du château étant prévue d'être dépassée de 1.5 niveau aux égouts !
- Ce projet n'est-il donc pas en total décalage avec les propres exigences du PLU pour l'insertion de nouvelles constructions ?
- Aucune « mise en compatibilité » de cette partie manquante n'apparaît donc dans le dossier « mise en compatibilité du PLU ».
- Pourquoi cette phrase a été omise de l'étude cas par cas et du dossier de l'EP ? (Rn@72)

Réponse de la commune :

Cette disposition réglementaire du PLU en vigueur n'a pas été identifiée comme facteur bloquant pour l'instruction du PC à venir. L'implantation du projet selon un retrait très important aux voies (que cela soit la rue des Andrés ou la rue de la Faïtenière) et le maintien des espaces arborés denses du parc permettront d'assurer une perception lointaine du projet depuis les rues. De plus, pour la rue des Andrés, la séquence bâtie pour la portion du parc correspond au château et à une annexe, qui sont très en retrait de la voie. Pour la rue de la Faïtenière, la séquence de la rue est caractérisée par deux maisons en retrait. En conséquence, l'implantation du projet en retrait des voies est cohérente au regard du bâti existant et en harmonie avec les principes d'implantation du bâti par rapport aux voies.

Aucune mise en compatibilité n'est requise pour cette disposition réglementaire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

. Le commissaire enquêteur confirme ces précisions.

Le projet prévoit d'intégrer 10/12 lits supplémentaires, autorisés par l'ARS et de « rentabiliser » le projet par un complément en logements sociaux destinés aux seniors. Si l'ARS a donné un accord pour le complément en lits, où figure son accord quant à leur situation ? Il est évoqué l'ouverture de lits destinés à des personnes mentalement déficientes en mitoyenneté avec la cantine scolaire. Le projet présenté ne fait apparaître aucune mesure de protection de ces personnes. Soit le projet présenté est incomplet, soit l'ARS est bien peu regardante sur la sécurité apportée aux résidents , ce qui bien entendu n'est pas le cas. Il conviendrait de joindre au dossier d'enquête les avis de l'ARS sur la composition et la situation du projet. (Rn@113)

Réponse de la commune :

L'unité protégée Alzheimer répondra à la réglementation définie par l'ARS et aux spécificités d'un tel service de soin. De plus la commune souhaite préciser que la part des personnes âgées

souffrant de trouble cognitif atteint plus de 50 % en maison de retraite. C'est dire l'importance des unités protégées Alzheimer pour améliorer la prise en charge des personnes âgées.

Le rapport de présentation justifie la suppression d'un espace boisé (2500m²) en estimant que celle ci aura une incidence « peu significative » puisque 6 arbres (d'ailleurs plus de 6 arbres recomptez les....) seront concernés et que le site d'implantation est à ce jour une pelouse. La seule vue aérienne produite suffit à démontrer que les « 6 » arbres sont considérés à minima.

Le rapport en page 16 estime que la suppression de cette espace aura une incidence « non significative » alors que le projet vise à supprimer le seul espace de respiration intégré dans le tissu urbain de la commune... (Rn@121)

- L'emprise au sol du projet : 2590m² . Rappelons qu'en termes d'architecture, l'emprise au sol d'un bâtiment ne concerne que sa surface au sol à l'aplomb des égouts de toiture, donc sans les accès, terrasse au rdc, voirie, parking, etc... Présenté ainsi c'est minimiser l'emprise réelle du projet sur le terrain.

- Il semblerait également qu'il n'y aura aucune co-visibilité avec le château. Cela reste à prouver, aucun document ne pouvant actuellement l'attester avec certitude.

A lire le dossier, ce projet sera totalement invisible, caché derrière la masse des arbres, qui, rappelons-le pourtant sont en majorité des feuillus (érables , tilleuls, châtaigniers qui sont dégarnis de feuillage une partie de l'année.

La démolition du mur rue de la Faitenière (remplacé par quoi? un grillage, une haie vive? on ne sait pas le dossier ne stipule pas) va par contre offrir une vue dégagée sur les 3 bâtiments de 15m de haut perchés en haut du terrain.

- Toujours selon le dossier, "la future construction ne sera pas visible depuis la Montée de la Paroche". Depuis le portail d'entrée certes, mais certainement pas plus haut en remontant la rue, où le projet va dominer les maisons avoisinantes. La présentation du projet fait la part belle à l'environnement boisé, la non co-visibilité avec le château, le respect des normes environnementales, l'incidence non significative sur le patrimoine, la consommation d'espaces, la biodiversité et prétends même avoir " directement une incidence positive du point de vue de la prévention des risques naturels" et " respecter les dispositions règlementaires en vigueur au PPR".

Pourtant le projet creuse un parking à 2m en-dessous du terrain naturel + 1.50m de fondations (cf la coupe PC3-2 page 19) perpendiculairement à la pente, dans une zone à risques de crues torrentielles et à l'encontre des dispositions en vigueur au PPR.

Enfin, pour terminer, il est navrant de constater que rien n'est dit des habitations avoisinantes. Certains se sont même installés ici en raison même de la présence du parc, de sa tranquillité, de la vue exceptionnelle qu'ils allaient avoir, avec la confirmation par la mairie que rien ne serait construit devant chez eux. La photo prise depuis la cantine scolaire (page 21) montre avec une certaine ironie, l'emplacement exact de l'Ephad situé devant leurs maisons. (Rn@132)

Habitants de la commune, nous avons pris connaissance du dossier de l'enquête publique en cours avec intérêt. Nous recherchions dans son contenu davantage d'informations concernant les *trois points* ci-dessous, que nous n'avons trouvé ni sur le dossier en ligne ni en Mairie à notre demande d'avoir toutes les pièces consultables liées au dossier.

- Avis des PPA : En plus du PV très succinct dans le dossier, nous souhaiterions prendre connaissance des *rapports complets* relatant toutes les remarques / questions / compléments des PPA (présentes *ou absentes qui ont dû se positionner également*).

Un rapport complet de la réunion du 17 mars 2022 citée dans l'enquête publique a dû être rédigé ? A défaut, les PPA envoient ou complètent ce rapport par un courrier auprès du porteur de projet.

--> Pourriez vous nous fournir SVP ces éléments ?

- Rapport d'expertise et conclusion de l'étude des sols Une entreprise est venue pour réaliser des forages et étudier les sols sur lesquels seront construits les bâtiments / voiries du projet. *Le dossier de l'enquête publique ne fait apparaître à aucun endroit cette prestation et ses résultats*.

*--> Pourriez vous nous fournir SVP ces éléments ? *

- Construction de parking sous-terrain

Le projet inclut des parkings en sous-sol. Vis à vis des risques naturels dans cette zone du projet, *tous les nouveaux projets de construction sont soumis à rehaussement des fondations et interdiction de sous-sols*.

Le projet fait il donc l'objet d'une dérogation quelconque ? Il doit y avoir des documents d'étude permettant de valider *l'absence de risque pour les biens et les personnes utilisatrices* (inondation des sous-sols) *ou voisines du projet* (glissement de terrain, ruissellements déviés sur les habitations voisines) ? A défaut les parades mises en œuvre ? (Rn@135)

Réponse de la commune :

Les questions ci-dessus ont été soumises à M. le Maire dans le cadre de l'enquête publique qui a apporté les réponses suivantes :

Madame, Monsieur,

Votre mail du 19 mai 2022 a retenu toute mon attention. Vous trouverez ci-dessous les réponses à vos questions :

1. Concernant les avis PPA, l'ensemble des éléments requis figurent au dossier d'enquête publique. Le procès-verbal est succinct car les PPA présents ont émis des avis favorables. Les observations formulées figurent au PV qui a été soumis pour validation aux services de l'Etat et à la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau. Seule la Chambre d'Agriculture a adressé un avis par courrier. Les autres PPA régulièrement invitées à s'exprimer n'ont pas formulé d'avis (le Code de l'Urbanisme ne les oblige en rien à le faire).
2. Concernant le rapport d'expertise et la conclusion de l'étude des sols, ces études ont été menées par l'institut Joséphine Guillon dans le cadre des études préliminaires pour le projet de construction, en vue du dépôt à venir d'un dossier de demande de permis de construire. Le dossier de l'enquête publique ne fait donc pas apparaître ces éléments car ils ne sont exigés que pour la procédure d'instruction du PC à venir et non dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, dont les dispositions réglementaires ne sont pas affectées sur ce

point. À ce stade, la commune de Saint-Maurice-de-Beynost n'est par conséquent pas en mesure de vous fournir ces documents.

3. Concernant les parkings en sous-sol, une rencontre a été organisée avec la commune, l'institut Joséphine Guillon, l'architecte, la CCMP et la DDT (avec le responsable de l'unité prévention des risques et un technicien), des orientations ont été validées, notamment sur la partie PPRN :
 - il a été convenu que compte tenu du type d'établissement et du type de résidents, pour des raisons d'accessibilité handicapée, il y avait selon les termes du PLU impossibilité technique à surélever de 50 cm le premier niveau accessible par rapport au terrain naturel.
 - La proposition de réaliser des stationnements en fond de bâtiment sous le R+1 **n'est pas considéré comme un sous-sol**, car le parking est de plain-pied par rapport à son accès sud (il n'y a pas de rampe descendante pour accéder au parking).
 - L'implantation de principe du bâtiment a été validé lors de la réunion.
 - Le niveau du stationnement sera réalisé légèrement plus haut que le reste du niveau d'accès à l'établissement (+50 cm environ) afin d'éviter toute rétention d'eau
 - Il conviendra de cuveler les fosses d'ascenseurs pour les protéger de venues d'eaux éventuelles.
 - Si le projet nécessite des portes d'accès sur les faces Est et Ouest, ces accès devront être équipés de dispositif d'étanchéité type batardeau par exemple, afin d'éviter les entrées d'eau.
 - Le projet ne nécessitera pas de réaliser des clôtures sachant qu'un mur existe déjà au Nord de la parcelle. Si jamais il y avait nécessité d'en créer, il faudrait que ce soit des clôtures sans murets qui laissent passer les eaux de ruissellement.
 - Si le projet nécessite un poste transformateur, veiller à ce qu'il soit bien surélevé par rapport au terrain naturel, sachant qu'il sera sûrement en dehors du bâtiment.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information, bien cordialement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces réponses. En particulier, il précise que les incidences sur les habitations avoisinantes ont été prises en compte avec une coupe faisant apparaître les distances de la construction projetée par rapport aux maisons voisines au nord. Toutefois, il propose qu'une coupe en limites ouest soit également intégrée à la note.

Enfin, il est rappelé que le site de la Sathonette est un secteur dédié à des équipements collectifs, même si celui-ci comporte un parc arboré, et qu'il n'est pas toujours possible d'anticiper les besoins de développement. A ce titre, il est vraisemblable que le principe du projet sur ce site ait été postérieur à l'implantation des riverains auteurs de ces observations.

Enfin, il est fait remarquer que de grandes propriétés comprenant des parcs arborés se vont vu démantelées pour y construire des maisons individuelles par divisions parcellaires sans qu'il y ait eu de contestations des riverains.

Non concertation et défaut d'évaluation environnementale : Le dossier de déclaration de projet qui prévoit la suppression d'un espace boisé pourtant classé a été transmis à l'autorité compétente dans le cadre de l'examen « au cas par cas ». L'autorité environnementale a conclu son examen en dédouanant le projet de toute exigence d'évaluation environnementale. A la lecture du dossier transmis à l'autorité environnementale, il apparaît nettement que les services ont émis un avis en prenant appui sur des documents incomplets, parfois tronqués, reflétant une certaine approximation de ce dossier. A titre d'exemples dans les dossiers à la DREAL :

-Les photos aériennes et projections 3D ne permettent pas d'évaluer l'environnement actuel car elles n'intègrent pas les constructions environnantes récentes. Les prospects sont sélectionnés par le porteur de projet et ne représentent pas les ruptures d'échelle environnante dans la totalité. Il faudrait être compétent en lecture de plan ou devin pour « déduire », selon les termes des services techniques, ces informations ?

-Les dossiers évoquent la compatibilité avec le PLH. Or, le PLH démontre que les logements ou hébergements nécessaires à l'accueil des personnes âgées dépendantes ou non, sont suffisants sur le territoire (cela n'assurant pas le fait de leur apporter les meilleurs soins pour autant).

-L'état d'occupation du parc tel que décrit est également erroné puisque ce chapitre réduit l'ouverture du parc au weekend, alors que les enfants y sont accueillis tous les jours de la semaine et que la population est demandeuse d'une utilisation plus large du parc (Jeux, tables, parcours de santé, etc...)

-Page 7 et §4.1.1 : La présentation du projet ne comptabilise pas le nombre de logements créés alors que partie du programme est composé d'une résidence pour seniors dont la destination est, comme précisé par le code de l'urbanisme, résidentielle (à destination LOGEMENT ; ne rentrant donc pas dans une catégorisation d'intérêt général pour cette partie du projet selon les textes de loi).

Réponse de la commune :

Cette observation concerne la notice d'examen au cas par cas qui a été adressée à l'autorité environnementale. Cette notice standard, disponible sur le site internet de la DREAL Auvergne Rhône Alpes, est rédigée de telle sorte qu'elle concerne différentes procédures d'évolution des PLU : élaboration, révision, modification ou déclaration de projet. Les cases de la notice sont à renseigner en fonction de la procédure objet de la demande d'examen au cas par cas.

Le terme projet utilisé dans les chapitres de la notice est à comprendre comme « projet de révision du PLU, projet de modification du PLU, projet de mise en compatibilité du PLU... » et non comme « projet de construction soumis à PC ».

Ce sont les évolutions réglementaires liées à la procédure de mise en compatibilité du PLU qui sont soumises à l'Autorité Environnementale (soit la réduction d'un EBC et l'ajustement réglementaire des articles Ua7, Ua10 et Ua11) et non le projet de construction d'un EPHAD et d'une résidence autonomie.

Aussi, les informations demandées au §4.1.1 page 7 vise à permettre à l'Autorité Environnementale d'apprécier comment les besoins en logements ont été définis dans le cadre d'une élaboration ou une révision du PLU - **soit à l'échelle de la commune entière** et non sur un site de projet - et en conséquence quelle est la superficie de zones qu'il est prévu d'ouvrir à

l'urbanisation notamment en extension de l'enveloppe urbaine existante. D'où les questions sur le taux de rétention, le nombre de logements vacants, l'analyse du potentiel foncier en dents creuses, les moyens prévus pour maîtriser l'enjeu de consommation d'espace... qui visent à apporter des éléments de justification de la méthode utilisée pour la définition des secteurs de développement urbain (notamment ceux en extension urbaine) qui ne concernent en aucun cas la présente procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU qui, pour le document d'urbanisme, a pour effet de :

- réduire de façon limitée un espace boisé classé ;
- apporter des modifications aux articles Ua7, Ua10 et Ua11 suite à la création d'un sous-secteur Uab*.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces réponses et rappelle que, même si les photos aériennes disponibles ne sont pas à jour (comme toutes les vues en accès libre), la note de présentation du projet a bien fait figurer, page 21, les constructions récentes aux abords du projet.

-Paradoxalement, ce même chapitre déclare sans objet les activités économiques....

-Page 8 - §4.1 : « la superficie des zones prévues à urbanisation » est mentionnée SO. Pour autant, les constructions sont prévues sur 2500m² du parc dans une zone Uab* de 5500m² créée à l'encontre des règles de son propre zonage actuel Uab du PLU. Cela ajouté au déclassement d'EBC de 2600m².

Réponse de la commune :

C. réponse ci-avant.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ajoute que rien ne s'oppose à la construction sur le secteur Uab dans le PLU en vigueur.

Par ailleurs, il rappelle que la réduction des espaces boisés classés ne représente que 18% de la surface totale initiale.

-En page 10 et §4.5 Le document déclare « non » dans « site patrimoniale remarquable ». Pour autant, le parc de la Sathonette possède un château classé élément remarquable au PLU. Également les perspectives paysagères de la côtière sont à préserver.

Réponse de la commune :

La notice précise en page 6 : « Si le château ne fait pas l'objet d'une protection au titre des monuments historiques, il est repéré au PLU en vigueur en tant qu'élément de patrimoine à protéger au titre de l'ancien article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Il n'y a aucun Site Patrimonial Remarquable au sens de l'article L 631-1 du Code du Patrimoine sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cette réponse en précisant que la protection du château au PLU vise simplement à le maintenir sans qu'il y ait de notion de co-visibilité comme c'est le cas pour les bâtiments classés monuments historiques.

-La charte paysagère du SCOT qui enjoint les communes à préserver les vues, parcs et bâtis n'est pas mentionnée.

Réponse de la commune :

Il est précisé dans la notice à la page 2 que la commune est couverte par un SCOT approuvé le 26 janvier 2017. Les cahiers de recommandations architecturales et paysagères du SCOT n'ont pas de valeur prescriptive et sont des pièces indépendantes du DOO du SCOT.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme le caractère non prescriptif de cette charte.

-Ressource en eau page 11 : la gestion des eaux pluviales est jugée satisfaisante alors que le parc permet bonne quantité d'infiltration des eaux de ruissellement lors des orages.

Réponse de la commune :

Observation fautive, il n'est pas demandé dans la notice de juger la gestion des eaux pluviales. Concernant les eaux pluviales, il est demandé si des démarches sont entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur votre territoire (soit à l'échelle de la commune).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cette précision apportée par la commune.

-Page 12 – §4.8 : La zone à risque « BT » est mentionnée, pour autant le formulaire ne déclare pas les parkings sous-terrain prévus.

Réponse de la commune :

Parce que l'objet de la demande d'examen au cas par cas soumis à l'autorité environnementale est la procédure de mise en compatibilité du PLU et non le projet de PC en tant que tel.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cet élément en ajoutant qu'il s'agit de parkings semi-enterrés.

L'ensemble de ces erreurs ou omissions qui limitent l'exposé des nuisances sur l'environnement a conduit les services à ne pas exiger d'évaluation environnementale. Cet avis a une double incidence. La protection de l'environnement n'est pas assurée, la sécurité des riverains et utilisateurs en cas de crue torrentielle est menacée, et d'autre part, aucune démarche de concertation ne sera obligatoire. (Rn@142)

Réponse de la commune :

Ces conclusions résultent d'une compréhension erronée des modalités de renseignement de la notice d'examen au cas par cas dans le cadre d'une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune en ajoutant que les services de la MRAE, instructrice de la demande au cas par cas, étudient en détail les dossiers et en analysent les incidences sur l'environnement.

Page 123 / 135 du PLU en vigueur :

*§11.2. Dispositions générales *§ *IMPLANTATION SUR LE TERRAIN*

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimums par rapport au terrain naturel. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

Réponse de la commune :

Les dispositions réglementaires citées proviennent des articles A 11 et N 11. Ils sont applicables dans les zones A et N !

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cet élément en précisant toutefois que l'article 11 du règlement de la zone Uab comprend des dispositions relatives au respect de la topographie du terrain naturel et des apports de terre réduits au minimum, lesquels ont été pris en compte.

*Page 28/135 du PLU en vigueur : *

§11.2. Dispositions générales

§ *I**MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE*

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 2m maximum une fois la construction terminée. La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

Manquement vis-à-vis du texte précité :

Aux risques et périls pour les usagers et le voisinage, le projet fait abstraction des règles précitées. *En regard de la projection dans le dossier et rappelée ci-dessus, le projet : *

Ø Ne présente pas des « talus minimums » et ils sont de nature préfabriqué, *pourtant proscrit*.

Réponse de la commune :

Ces dispositions réglementaires ne sont applicables qu'en zone A et N du PLU en vigueur ! L'auteur de cette observation a mal interprété le règlement écrit du PLU !

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur précise que l'article 11.2 du règlement de la zone Uab comprend bien ces dispositions relatives au respect de la topographie du terrain naturel et des apports de terre réduits au minimum, lesquels ont été pris en compte.

∅ Au nord, les *soubassements réalisés pour le parking sous terrain font plus de 3 mètres* – donc supérieurs à la hauteur cumulée limitée de 2 mètres une fois la construction terminée.

Réponse de la commune :

Les mouvements de terre réalisés au nord du projet sont **des déblais et non des remblais**. La hauteur des déblais n'est pas limitée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cette disposition toute en rappelant le respect de la topographie du terrain naturel, lequel a été pris en compte comme précisé ci-avant.

∅ Le projet prévoit une topographie sur son pourtour qui présente des niveaux trop différents de celui du TN initial.

o Ces pourtours ne sont pas « l'emprise seule de la construction ».

o Les *mouvements de sols réalisés sont bien de nature à mettre ce dernier à plat* autour de la construction, notamment pour la rampe d'accès au parking sous terrain.

Réponse de la commune :

Les dispositions réglementaires évoquées ci-dessus ne sont applicables qu'en zone A et N du PLU en vigueur ! L'auteur de cette observation a mal interprété le règlement écrit du PLU !

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces précisions.

o Parking sous-terrain qui se retrouve sous le niveau du TN au nord de plus de 3 mètres, *générant donc un risque d'inondation et propagation dans le bâtiment en RDC* au mépris de la sécurité des usagers.

Le dossier de « mise en compatibilité du PLU » dans le dossier ne prévoit pas de parades ni de dérogation pour ces écarts au PLU. Le projet ne respecte donc pas les exigences conçues pour le respect du site, du vieux village, *mais surtout de la sécurité des usagé et riverains en regard des risques engendrés par des fortes précipitations de plus en plus fréquentes et parfois dramatiques*, l'actualité chaque saison des orages en est preuve :

- Pourquoi ?

- Quelle sont les décisions prises permettant de passer outre ces règles essentielles (Rn@144)

Réponse de la commune :

Les observations ci-avant qui portent sur le projet de Permis de Construire dépassent l'objet du dossier soumis à enquête publique qui porte sur l'appréciation de l'intérêt général du projet et à la mise en compatibilité du PLU.

Concernant les questions sur la prévention des risques naturels, se reporter aux réponses apportées par ailleurs au présent document par la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse de la commune.

Minimisation de l'impact (environnemental et riverains) par rétention d'informations délibérée

*Page 17 du dossier de l'enquête publique et pages 21 – 22 – 23 de la note de présentation : *
« [...] respect de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme¹ et des dispositions générales prévues à l'article Ua11 en matière d'implantation des constructions dans l'environnement bâti : « Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit. Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine ». [...]

Du fait de la déclivité du terrain, le programme de construction est positionné, à l'égout de toiture, seulement un demi-niveau au-dessus des constructions environnantes. »

*1**« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

*Constat général** : *

L'intégration dans le paysage déjà construit au pied de la côtère est loin d'être assurée !

Le projet prévoit l'implantation de bâtiments de 14,00m de hauteur, soit :

- Le *double de la hauteur des habitations riveraines* qui sont édifiées en R+1, comme la majorité des bâtis du vieux village.

- Le *triple de la hauteur de la cantine scolaire* directement au pied des constructions prévues.

- *Plus haut de 1.5 niveau que le château* de la Sathonette !

Est-ce une implantation respectueuse du caractère du site, de son environnement pied de côtère dans le vieux village ?

*Constat sur les prospectus : *

Le dossier d'enquête publique ainsi que la note de présentation *ne présentent pas l'environnement réel et actuel* du projet. Que ce soit par leur description ou par les photos aériennes et 3D employées dans les dossiers (*antérieures à 2015* !) et qui font apparaître à tort de nombreux espaces vides autour du parc ; maintenant construits pour des habitations.

Ces informations sont incomplètes et minimisent l'impact environnemental du projet.

*L'absence des prospectus OUEST est délibérée** !

*Ces derniers ont été demandés et échangés par écrit avec la commune (DSTU) et le cabinet DOCK architecture *dès novembre 2021*. Ils sont donc volontairement omis dans le dossier cas par cas communiqué aux services de l'état *en janvier 2022*, ainsi que dans la note de présentation de l'enquête publique ! Cela démontre que le projet ne respecte pas les articles précités dont le porteur de projet souhaite se prémunir des justifications.

Complément : Les prospectus OUEST font pourtant montre d'habitations d'avantage à proximité du parc, *elles doivent donc être prises en compte* !

Par la déclivité des terrains OUEST au parc, *ces prospectus démontrent bien une rupture d'échelle de deux niveaux* sur les constructions environnantes *toutes* considérées et non pas « seulement un demi-niveau au-dessus de constructions environnantes » : *cela est mensonger et démontré par les PJ à cette remarque*. Le cas est encore pire pour la cantine

scolaire qui présente une différence de 3 niveaux, et le château (PATRIMOINE) n'est pas évoqué non plus avec son dépassement de 1.5 niveau aux égouts !

*Par ces faits : *

- Les services de l'état (DDT, DREAL, PREFECTURE) et la CCMP n'ont pu étudier le dossier avec toutes ses données complètes et réelles. Cela fausse le jugement de ces services qui ne peuvent se déplacer à chaque projet ! Ce n'est d'ailleurs pas le métier de la DREAL / MRAe d'interpréter ou de déduire des informations techniques par des plans incomplets, ces derniers se devant de refléter la réalité. Il en va de même pour la population, qui n'est ni compétente en bâtiment ni devin pour comprendre des projections qui ne mettent pas en évidence les impacts globaux.

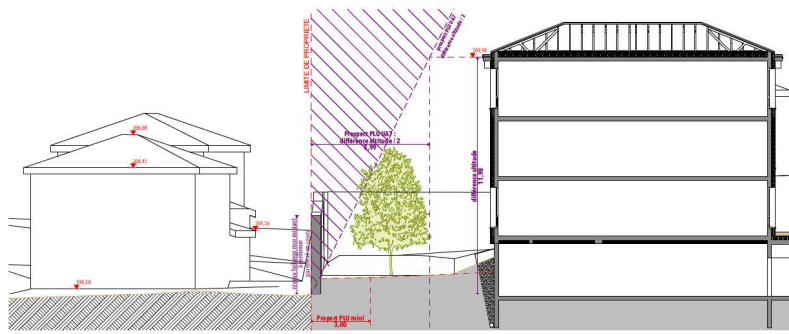
- Le projet ne peut être considéré avoir intégré ou observé tous les impacts potentiels au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le projet se doit d'être revu pour une intégration compatible avec les règles de rupture d'échelle entièrement respectées dans le PLU et PADD de la commune. (Rn@145)

Réponse de la commune :

Compte tenu de la déclivité du terrain et surtout de l'encastrement du bâtiment, les hauteurs de façade qui seront perçues après travaux ne pourront en aucun cas faire 14 m de haut.

Concernant la façade du futur bâtiment donnant sur les habitations voisines les plus proches au Nord, sa hauteur sera comprise entre 9 et 10,5 m (valeurs calculées à ce jour entre le terrain du projet après travaux et l'égout du toit).

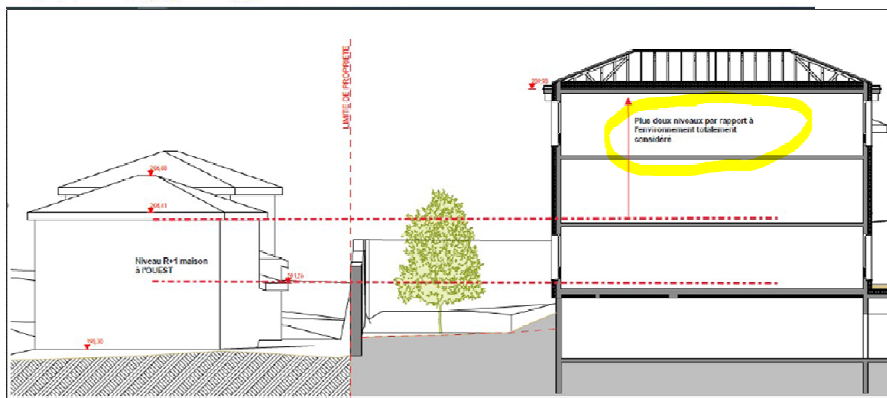
Pour la façade au droit de l'habitation voisine située à l'Ouest, elle sera inférieure à 10 m (valeur calculée à ce jour entre le terrain du projet après travaux et l'égout du toit). Considérant que l'habitation en question se situe en contrebas du terrain naturel du site du projet, la différence de hauteur relative entre le pied de façade de cette maison et l'égout de toiture du projet est de 12 m. La façade ouest de la résidence autonomie sera à une distance de l'ordre de 14 m de l'angle sud-est de cette même habitation.



Document original transmis par l'architecte du projet au riverain concerné



	CONSTRUCTION DE LA RÉSIDENCE "LA SATHONETTE"	16/11/2021
	ENPAD ET RÉSIDENCE AUTONOME À SAINT MAURICE DE BEYNOST parcelle 473 - Indication du projet	Ech: 1/500



Document modifié sans accord de l'architecte et présenté dans une observation de l'enquête publique

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces précisions utiles à la compréhension de l'insertion du projet.

Concernant les premières observations relatives aux dispositions générales prévues à l'article Ua11 en matière d'implantation des constructions dans l'environnement bâti, il rappelle que le domaine de La Sathonette est un secteur dédié de fait à des équipements d'intérêt collectif dont le caractère se démarque du tissu environnant au nord et à l'ouest caractérisé par un bâti d'anciennes fermes, à l'alignement des rues, et de maisons individuelles, en ordre discontinu. En termes de volumétrie et de composition urbaine, le projet envisagé s'inscrit dans une volumétrie et une composition linéaire plus proche de celle du château marqué avec toutefois des hauteurs supérieures (de l'ordre d'un niveau et demi supplémentaire) et des linéaires plus importants.

Le commissaire enquêteur ajoute que ce site est à la fois, par son statut et par son organisation, un secteur particulier qui aurait pu (ou du) logiquement être classé comme zone à vocation d'équipements au PLU en vigueur, avec des règles adaptées à sa configuration

propre. En effet, les dispositions de l'article 11.2 « Dispositions générales, implantation dans son environnement bâti : Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent », devraient faire l'objet de dispositions particulières ou ne pas s'appliquer à cette zone particulière qui se distingue du tissu pavillonnaire et d'anciennes fermes environnant.

Concernant l'insertion du projet par rapport habitations voisines les plus proches au nord, il note que sa hauteur sera comprise entre 9 et 10,5 m (entre le terrain du projet après travaux et l'égout du toit).

Il note également que la façade du projet au droit de l'habitation voisine située à l'Ouest, sera inférieure à 10 m et que l'habitation en question se situe en contrebas du terrain naturel du site du projet.

Le commissaire enquêteur fait remarquer que la différence de hauteurs mesurée aux égouts de toitures en limite ouest sera bien de l'ordre de 2 niveaux (5,57 mètres selon la coupe) comme cela est mis en avant dans cette observation du public, accentuée par l'implantation de cette habitation voisine en contrebas du terrain naturel du site du projet.

Cependant, il relève que la façade ouest de la résidence autonomie sera à une distance de l'ordre de 14 m de l'angle sud-est de cette même habitation et que des distances plus importantes par rapport aux limites séparatives autorisées ont été prévues dans le projet, ce qui est de nature à réduire la gêne en matière de vis-à-vis.

Par ailleurs, au vu de ces distances et de la hauteur des constructions projetées, l'ensoleillement ne devrait pas être sensiblement affecté et réduit à une petite partie de la matinée en période d'hiver, compte tenu de l'orientation des constructions projetées.

Néanmoins, le commissaire enquêteur propose que des précisions et des ajustements dans leur analyse soient apportées dans la note de présentation du projet, de la même manière que cela a été fait pour les incidences en limite nord.

HAUTEUR DE LA RESIDENCE AUTONOMIE

Dans quelles mesures les porteurs de projets peuvent outre passer la loi pour satisfaire leurs intérêts et véhiculer volontairement des informations trompeuses aux administrés ? Les destinations de constructions répertoriées dans le code de l'urbanisme sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ; RESIDENCE AUTONOMIE
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : EPHAD
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-

destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les RESIDENCES AUTONOMIES.

Réponse de la commune :

Le contenu de cette observation relève d'une incompréhension et d'une lecture erronée du Code de l'Urbanisme ainsi que de la procédure engagée.

Le PLU de Saint-Maurice-de-Beynost a été approuvé le 14 mars 2014, avant la recodification du Code de l'Urbanisme prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014 et rendue opérationnelle pour la partie législative du livre 1^{er} du CU depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et pour la partie réglementaire depuis l'entrée en vigueur du décret du 28 décembre 2015 qui apporte des changements au contenu réglementaire des PLU, notamment le passage de 9 destinations de constructions (ancien article R 123-9 du CU : habitation, hébergement hôtelier, commerce, artisanat, bureaux, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif) à 5 destinations déclinées en 22 sous-destinations (nouvel article R 151-27 du CU).

Les dispositions du décret s'appliquent à toutes les procédures d'élaboration ou de révision de PLU prescrites depuis le 1^{er} janvier 2016. Par contre, elles ne s'appliquent pas aux procédures de révision dites « allégées », de modification ou de mise en compatibilité engagées postérieurement au 1^{er} janvier 2016. Aussi, la procédure de DP emportant mise en compatibilité du PLU visant à permettre le projet de construction d'un EHPAD et d'une résidence autonomie dans le parc de la Sathonette s'appuie sur la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme avant recodification (soit les 9 destinations de constructions présentées ci-avant et prévues à l'ancien article R 123-9 du CU).

Dans la zone Ua (zone du PLU qui concerne le site d'implantation du projet), le règlement écrit du PLU en vigueur n'interdit pas et ne conditionne pas ni la destination « habitation », ni la destination « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ». Ces deux destinations sont donc admises dans la zone. Par contre, l'article Ua 10 traitant des hauteurs maximales, limite pour toutes les destinations admises dans la zone, la hauteur à l'égout du toit à 6 mètres, à l'exception des bâtiments agricoles dont la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres. De plus une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Le règlement précise que la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Reste à savoir, au regard des destinations de constructions prévues à l'article R 123-9 du CU et qui restent applicables dans le cadre du PLU en vigueur de Saint-Maurice-de-Beynost, quelle est la destination de construction du projet d'EHPAD et de résidence autonomie : habitation ou constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ?

Une jurisprudence du Conseil d'Etat (consultable à cette adresse <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000027064720>) assimile une résidence pour

personnes âgées (qui prévoyait la fourniture de services mutualisés, notamment paramédicaux, mais ne comportait pas de structure médicale intégrée) à un équipement collectif, invitant donc à considérer que le projet d'EHPAD et de résidence autonomie relèvent de la destination « constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif » et peut à ce titre dépasser la hauteur maximale fixée en zone Ua de 6 mètres à l'égout du toit.

Ainsi, le projet d'EHPAD et de résidence autonomie pouvait a priori bénéficier de la règle existante au PLU en vigueur permettant aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif de bénéficier d'une hauteur différente de la règle générale de 6 m à l'égout du toit.

Cependant, compte tenu du risque contentieux qui pèse sur le futur PC, il a été jugé opportun de ne pas retenir cette lecture (pouvant être contestée) et de reprendre l'écriture du règlement écrit dans le cadre de la mise en compatibilité de telle sorte qu'elle ne puisse faire l'objet d'aucune contestation au moment du dépôt du PC. D'où la création d'un sous-secteur Uab* sur le site d'implantation du projet, dans laquelle la hauteur maximale admise est de 14 m à l'égout du toit (la hauteur la plus importante du projet de construction étant sur la façade sud à un peu plus de 13,5 m à l'égout du toit).

De plus, suite à la recodification du Code de l'Urbanisme, 5 destinations déclinées en sous-destinations ont été créées. Parmi elles, la destination « habitation » qui englobe la sous-destination « hébergement » définie ainsi à l'article 2 de l'arrêté du 10 novembre 2016 : « La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie ». A noter que les maisons de retraite comprennent les résidences pour seniors médicalisées ou non. Les EHPAD en font parties.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments qui témoignent d'une méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme issues du décret du 28 décembre 2015 sur la recodification du Code de l'Urbanisme (partie réglementaire) et la modernisation du PLU, et plus particulièrement de l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 sur les destinations et sous-destinations précitées.

La résidence autonomie ne bénéficie pas du même statut que l'Ehpad. Ce n'est en pas d'intérêt collectif sa hauteur ne peut donc pas dépasser 6,5 mètres*. Soit un R+1

EXPLICATIONS ? *PLU SMB en vigueur :10.2. Dispositions particulières Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant. Dans les secteurs où le PPR impose une surélévation du premier niveau de la construction, une hauteur de 6,50 mètres peut être admise. (Rn@146)

Réponse de la commune :

Les deux structures relèvent aujourd'hui de la sous-destination hébergement prévue dans la destination habitation. A noter que c'est également parce que la nouvelle codification du CU a exclu les établissements d'hébergement de personnes âgées de la destination « Equipements

d'intérêt collectif et services public » pour les classer dans la destination « habitation » qu'il a semblé nécessaire de mettre en compatibilité l'article Ua 10 du PLU en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur précise qu'il s'agit d'un projet d'ensemble regroupant deux types de destinations par rapport au code de l'urbanisme applicable au PLU approuvé n'autorisant une hauteur différente de celle de 6 mètres que pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, d'où la nécessité d'une mise en compatibilité du PLU.

Le dossier soumis à l'enquête ne présente aucun plan de circulation entre le rue de la Faitenière et la route départementale. La desserte sécurisée n'est pas assurée. Par ces éléments, le dossier s'avère incomplet. (Rn@179)

Observation faite au nom de L'ASSOCIATION DE DEFENSE DES INTERETS ET DU CADRE DE VIE DE LA COTIERE DE SAINT MAURICE DE BEYNOST

. Le rapport mentionne un avis favorable de la DREAL sur le projet. (Contrairement à beaucoup d'autres avis, celui-là est produit)

. Pourtant nous estimons que le rapport ne peut se prévaloir de cet avis puisque le dossier soumis à l'examen au cas par cas :

. D'une part a omis des éléments importants qui auraient pu éclairer les services chargés de l'examen. Nous joignons à ce titre copie d'un courrier de recours adressé aux services.

. D'autre part, le dossier soumis à examen au cas par cas diffère de celui présenté à l'enquête publique.

a. L'intérêt général qui était justifié par la création d'un EHPAD (établissement géré par une association privée, et étant une activité économique) a été modifié puisque la justification repose désormais sur la construction de logements sociaux.

b. Le document a été modifié par l'ajout de certains éléments, discutables selon nous.

c. Il évoque en page 28 la « prise en compte de l'environnement » mais omet de rappeler que le zonage du PPRI interdit les stationnements en sous-sol.

d. Il prétend que la protection des arbres (certains d'entre eux) interdira toute visibilité avec le château alors qu'une seule visite sur site permet de démontrer le contraire. Par ailleurs, le château seul n'est pas identifié comme élément remarquable mais bien le parc dans son ensemble. Cet ajout n'est donc pas déterminant pour motiver la démarche.

e. L'examen au cas par cas qui a conduit à exonérer le projet d'évaluation environnementale et ainsi à interdire la concertation qui aurait permis de consulter les habitants a été assuré à partir d'un document différent de celui mis à l'enquête.

L'association exige que la DREAL soit réinterroger d'urgence. (Rn@186)

Le dossier présenté comporte de graves manquements, tout comme le dossier de mise en conformité du PLU comporte des irrégularités. La décision de ne pas faire d'évaluation environnementale a été basée sur ces dossiers tronqués. (Rn@203)

Pas de projet sur la rue des André et considèrent que le dossier n'est pas complet. (O4)

Réponses de la commune :

Les observations ci-avant concernant le caractère incomplet du dossier et surtout les éléments cités comme « manquants » dépassent l'objet du dossier soumis à enquête publique qui porte sur l'appréciation de l'intérêt général du projet et à la mise en compatibilité du PLU. **De plus, la MRAE n'aurait pas manqué de solliciter tout complément utile en cas d'incomplétude du dossier de demande d'examen au cas par cas, ce qui ne ressort manifestement pas de l'avis rendu.**

Concernant le fait que les vues aériennes ou plans cadastraux ne sont pas jour des constructions récentes, il convient de rappeler :

- que les règles de retrait des constructions s'appliquent aux limites séparatives, que les parcelles environnantes le site de projet soient bâties ou non. De ce point de vue, le projet tel que présenté à l'enquête publique respecte les règles de retrait fixées au PLU en vigueur.
- que la note de présentation, page 21 fait bien état des constructions récentes réalisées autour du site de projet (via une photographie et via un plan illustrant les hauteurs des constructions situées aux environs du site d'implantation du projet).

Concernant les compléments apportés au dossier suite à la réunion d'examen conjoint : comme indiqué au PV de la réunion d'examen conjoint, l'observation émise par les services de l'Etat concernant la démonstration de l'intérêt général du projet et l'utilité d'étayer cette dernière a bien été prise en compte dans le dossier avant ouverture de l'enquête publique. La démonstration de l'intérêt général du projet, figurant dans la pièce 1 Note de présentation soumise à l'enquête publique, a fait l'objet de compléments, la collectivité jugeant utile pour les administrés, lors de l'enquête publique (et non après), de prendre connaissance d'un dossier étayé sur ce point fondamental du dossier (pour leur donner le maximum d'éléments permettant d'apprécier correctement l'intérêt général du projet).

En droit, aucune disposition du Code de l'urbanisme ne prévoit une interdiction de modifier le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU entre sa soumission à l'examen conjoint des personnes publiques associées, et sa soumission à l'enquête publique.

Surtout, il ressort d'une jurisprudence récente du Conseil d'Etat que le dossier peut être modifié avant l'ouverture de l'enquête publique et sans nouvelle réunion d'examen conjoint dès lors que la modification porte sur des éléments davantage analytiques que prescriptifs et qu'elle ne crée pas un hiatus entre l'avis émis dans le PV de réunion d'examen conjoint et le projet :

« 4. Il résulte de la combinaison de ces dispositions qu'il appartient à une commune souhaitant modifier son projet de document d'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique, dans l'hypothèse où le code de l'urbanisme prévoit un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées à l'élaboration du document d'urbanisme, de prendre l'initiative d'une nouvelle réunion d'examen conjoint lorsque celle-ci est nécessaire pour que le procès-verbal de réunion figurant au dossier soumis à l'enquête publique corresponde toujours au projet modifié. Ainsi, une nouvelle réunion d'examen conjoint n'a, en principe, pas à être organisée en cas de compléments apportés au rapport de présentation du document d'urbanisme pour satisfaire aux exigences de l'évaluation environnementale en ce qui concerne la description et l'évaluation, prévue au 1° de l'article L. 104-4 du code de l'urbanisme cité au point 2, des incidences notables que peut avoir le

document sur l'environnement ou l'exposé, prévu au 3° du même article, des raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

5. La cour a relevé que, pour tenir compte des remarques formulées au cours de la réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées et des observations émises par l'autorité environnementale dans son avis du 21 mars 2016, la commune de Cestas avait fait établir un document intitulé « addenda au rapport de présentation et évaluation environnementale », comportant une série de réponses à ces observations et complétant sur des éléments de fond le dossier de présentation de la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols. Il résulte de ce qui a été dit ci-dessus que la cour a commis une erreur de droit en jugeant que ces compléments apportés au rapport de présentation du document d'urbanisme, qui portaient sur la description et l'évaluation des incidences notables que le document pouvait avoir sur l'environnement, rendaient nécessaire une nouvelle réunion des personnes publiques associées et qu'en l'absence de cette nouvelle réunion, le public ayant été privé d'une garantie, la délibération attaquée était illégale. » (CE, 24 févr. 2021, n° 433084, Lebon).

Ainsi, comme l'indique Madame le Rapporteur public dans ces conclusions sous l'arrêt précité relatif à un dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, une "modification si minime qu'elle serait manifestement sans effet sur l'adhérence entre l'avis versé au dossier de l'enquête publique et le projet" peut être opérée entre la réunion d'examen conjoint et la soumission du dossier à l'enquête publique.

En fait, il ressort des développements qui précèdent que le dossier soumis à l'enquête publique n'a pas à être strictement identique à celui soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées.

Surtout, dans le cas présent, la modification apportée suite à l'observation des services de l'Etat est de pure forme et ne porte donc que sur un aspect analytique du projet.

La partie « mise en compatibilité du plan » de la note de présentation du dossier n'a fait l'objet d'aucune observation de la part des PPA lors de la réunion d'examen conjoint. La version de ce volet du dossier qui a été soumis à l'enquête publique est strictement identique à celle présentée en réunion d'examen conjoint aux PPA.

Les dispositions de l'article L 153-58 du Code de l'Urbanisme sont en l'état parfaitement respectées.

Concernant les avis PPA, l'ensemble des éléments requis figurent au dossier d'enquête publique. Le procès-verbal est succinct car les PPA présents ont émis des avis favorables. Les observations formulées figurent au PV qui a été soumis pour validation aux services de l'Etat et à la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau. Seule la Chambre d'Agriculture a adressé un avis par courrier. Les autres PPA n'ont pas formulé d'avis (le Code de l'Urbanisme ne les oblige en rien à le faire).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces précisions et relève que la note de présentation a bien été confortée au plan de la démonstration de l'intérêt général du projet en réponse à l'observation des services de l'Etat proposant d'intégrer dans la note de présentation un bilan des incidences positives et négatives permettant d'avoir une lecture globale de ce qui est en jeu.

Même si ces développements ne sont pas présentés formellement sous forme d'un bilan avantages/inconvénients en tant que tel, ceux-ci ont mis en avant, après les incidences du projet, les avantages que présentant notamment l'amélioration de la circulation pour les riverains liée à l'élargissement de la rue de la Faitenière et l'angle avec la rue des Andrés, ainsi que la sécurisation des cheminements des piétons et par ailleurs, le respect des dispositions réglementaires du Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRNI) interdisant les murs de clôture en zone bleue Bt dans laquelle se trouve le site d'implantation du projet.

7. Les impacts du projet sur l'environnement, le paysage, le patrimoine (Rn@42, Rn@51, Rn@113, Rn@114, Rn@116, Rn@117, Rn@123, Rn@136, Rn@151, Rn@179, Rn@192, Rn@195, Rn@196, Rn@201, O4)

Un certain nombre d'observations pointent les incidences du projet sur l'environnement, dans ses différentes composantes (écologie, biodiversité, imperméabilisation des sols...), le paysage, le patrimoine :

« De plus, vouloir l'implanter dans un parc vert existant est une aberration. N'abîmez pas le patrimoine de notre ville, ce serait un massacre visuel et écologique. (Rn@42)

Pour la Sathonette, l'impact est trop fort pour :

- le cadre de vie des riverains qui ont acheté ou construit dans un contexte maîtrisé et sont venus chercher une qualité de vie telle,
- sur le champs visuel de charme de la commune et de son parc naturel au beau milieu du vieux village et du début de la zone naturelle de la côtière
- Sur le patrimoine local, si reposant durant une balade de weekend.

Ces atouts de la commune seront grandement impactés par ces ruptures franches d'échelles. Le projet envisagé présente des dimensions (Hauteurs et Longueurs) qui sont tout simplement aberrantes quant à la proximité directe des lieux patrimoniaux et riverains voisins ; certains d'entre eux auront un vis-à-vis énorme sur leur vie en jardins, leur piscine, leur moments familiaux et personnels. Je lis dans les commentaires que le projet pousse même le vice à intégrer des balcons pour les logements de personnes âgées au-dessus même des riverains, de la cantine, du château. De qui se moque-t-on ? Je souhaite bon courage à ces personnes qui se battent pour la préservation de ces lieux et de leur cadre de vie si cher payé. JE M'OPPOSE avec eux à l'utilisation de ce si beau parc pour la construction de ce projet qui peut être faite autrement (moins haut !!) et/ou ailleurs dans les environs plus plats. (Rn@51)

Par ailleurs, le projet présenté, outre son inesthétisme, interdit à tout jamais l'inscription du domaine de la sathonette auprès des services de protection des monuments historiques. Parc et bâti seront irrémédiablement détruits dans l'entité qu'ils forment. Le parc étant répertorié sur l'actuel PLU comme « site à préserver », il semblerait opportun de disposer a minima d'un avis des services des Bâtiments de France quant à l'intérêt ou non, de leur préservation. Nous

savons que la mairie s'est toujours opposée à l'intervention des ABF sur son patrimoine mais l'intérêt général concerne également la protection du patrimoine.

Enfin, la destruction du parc aura une incidence majeure sur l'environnement. La construction des voiries (ces dernières semblant d'ailleurs bien importantes si le projet consiste bien à n'accueillir qu'une soixantaine de résidents....), et la réalisation d'un sous-sol dans une zone menacée par les crues torrentielles, déstabiliseront tout un écosystème (flore ; faune mais également structure des sols et infiltration des eaux pluviales). Outre la réduction de la biodiversité dans une zone classée, ce projet imperméabilisera encore plus les sols dans une zone fréquemment exposée à des pluies torrentielles, augmentant donc la par de ruissellement. Les risques que ce projet fait courir à la population riveraine (en ce comprises l'ensemble des habitations situées à l'aval du projet) ne sont pas négligeables.

Le parc constitue également une enclave naturelle boisée, abaissant localement la température de manière naturel (soyons conscients, les arbres sur dalle ne remplaceront jamais ceux dont le système racinaire aura été détruit par les travaux) sera substitué par des systèmes de climatisation, dont les évacuations se feront en limite de propriété des voisins si j'ai bien compris les plans. L'intérêt des uns opposé à la santé des autres... Un projet (noble) d'accueil des personnes âgées ne peut être glissé en catimini , il ne peut plus contrevenir à des intérêts supérieurs de protection des espaces naturels qui doivent aussi redevenir lieux d'échanges. (Rn@113)

Réponse de la commune :

Cette affirmation est erronée. Le Château de la Sathonette est identifié au règlement graphique du PLU en tant qu'élément de paysage, de patrimoine à protéger au titre de l'article L 123-1-5- 7° du Code de l'Urbanisme. Le parc est couvert par une mesure de protection nommée Espace Boisé Classé.

L'Architecte des Bâtiments de France est consulté uniquement pour les constructions protégées au titre des Monuments Historiques. Aucune servitude d'utilité publique liée à la protection des Monuments Historiques (AC1) n'est référencée sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments en rappelant que la protection du château au PLU vise simplement à le maintenir sans qu'il y ait de notion de co-visibilité comme c'est le cas pour les bâtiments classé monuments historiques. Il estime que celui-ci a plus une valeur identitaire qu'une qualité architecturale avérée justifiant un classement à ce titre.

Le « château de la Sathonette » a pour les Mauriciens une valeur patrimoniale. Il est situé dans un site arboré, entouré de murs et représentatif des maisons de maître du XIXème siècle. Avec la réalisation du projet d'EHPAD et d'une résidence autonomie, la destruction du parc et de ses murs d'enceinte vont altérer de façon notable la qualité patrimoniale de ce beau site. Ceci va à l'encontre du PLU approuvé en 2016, qui intègre des périmètres particuliers en zone UA (vieux village) et notamment « des éléments du patrimoine identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, à préserver et à valoriser ». La mise en compatibilité du PLU dont fait l'objet cette enquête publique, ne modifie pas la définition des périmètres particuliers à préserver et valoriser. Or, le projet dévalorise l'un des périmètres emblématiques de la commune. Il n'est donc pas conforme à l'ensemble du PLU dans lequel la modification envisagée devrait être intégrée. D'autant que

dans ses annexes, le PLU actuel prévoit que « les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par cette prescription, ainsi que le déplacement des éléments patrimoniaux, s'ils sont possibles doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de l'élément protégé ». En l'état, le projet ne prévoit pas la mise en valeur du site mais participe à sa dégradation en tronquant le parc qui est transformé en parking et aire de retournement, en démolissant les murs historiques, en adjoignant au bâti patrimonial des constructions dont, ni l'architecture ni surtout les implantations ne correspondent à une exigence de qualité patrimoniale. Un avis des Architectes des Bâtiments de France devrait à minima être demandée, à ajouter à une concertation indispensable de l'ensemble des Mauriciens sur le projet. (Rn@114)

A la lecture du projet, de nombreuses incohérences m'interpellent :

- destruction des anciens murs de clôture du parc, typiques de notre ancien village
- aménagement de sous-sols, pourtant en pleine zone inondable..
- construction de bâtiments (hors normes !!! 40 mètres de long par 14 mètres de haut) qui ne s'inscriront pas dans l'environnement de l'ancien village de St Maurice de Beynost et ne respecteront pas le PLU en place.
- nuisance certaine pour les riverains habitués à vivre dans un quartier très très calme (bruit perpétuel, circulation accrue de voitures, parkings sous terrain, rond point...) (Rn@116)

Après des bâtiments de 14 mètres de haut, à quoi devons-nous nous attendre sur le peu du parc qu'il restera ? (Rn@117)

Je vous invite à lire la présentation du PADD du PLU en cours de la Mairie de Saint-Maurice-de-Beynost (fichier présent sur le site internet de la mairie). Dans ce document, la mairie s'engage sur 5 grandes « orientations ». Une des orientations est éloquentes :

« Assurer la transmission de l'identité paysagère et patrimoniale du territoire. » La présentation de cette orientation s'accompagne d'une magnifique photo du château de la Sathonette.

Ce projet ehpad/résidence va accoler à ce même château plusieurs bâtiments plus hauts, et sans aucune continuité architecturale en bétonnant un tiers d'espace vert du parc.

Incroyable mais vrai, c'est la même Mairie qui autorise ce projet et demande la mise en conformité du PLU. (Rn@123)

La création d'un EHPAD sur notre commune est tout à fait louable, mais pas n'importe où. Nous avons la chance d'avoir un magnifique parc public, qui a su être préservé et qui sert à de nombreuses activités. Aujourd'hui, nous ne parlons que d'écologie !!! Le bétonnage du parc de la Sathonette est vraiment le contraire type d'une démarche écologique avec des risques majeurs de ruissellement d'eau, de glissements de terrains (sources importantes). Il est étonnant que la municipalité, très sensible à la sécurité et à la réglementation du PPRI sur la côte, concernant les constructions envers leurs administrés, donne son accord pour un tel projet. Il nous a été dit, lors d'une réunion publique, que pour pallier à ces risques, la construction d'un bassin de rétention serait envisagée, sur le terrain jouxtant la résidence EHPAD les Mimosas ??? (Rn@136)

Ce quartier de St Maurice est très calme et c'est un atout. Il n'y a aucune construction de plusieurs étages et là dans ce parc, vous imaginez une construction de 3 étages!! On marche sur la tête. (Rn@151)

Réponse de la commune :

Cette affirmation est erronée. Le plan des hauteurs des constructions situées aux environs du site d'implantation du projet, page 20 de la note de présentation du dossier de Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU, montre la présence de deux constructions en R+2 (le château et une maison de bourg située montée de la Paroche).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces précisions en ajoutant que les hauteurs sous plafond du château sont largement supérieures à celles des constructions contemporaines.

Etant sur le haut de la commune et loin des transports, les déplacements des résidents, du personnel et des visiteurs vont être, en grande partie, motorisés. C'est pour cela que le projet prévoit des parkings de surface et en sous sol. Il est spécifié un élargissement de la rue de la Faitenière ce qui engendrera la dégradation d'un espace remarquable doublé de celle d'un espace boisé classé. (Rn@179)

Réponse de la commune :

Nota : un arrêt de bus est localisé en limite sud du parc de la Sathonette, rue des André.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cette information et rappelle que le projet se situe à 800 mètres environ des premiers commerces et services, soit de l'ordre de 12 minutes à pied.

Détruire un poumon vert de notre commune, un espace protégé qui entretient l'humidité et la fraîcheur en périodes de sécheresse et canicules, bétonner ne fera qu'accumuler de la chaleur ;

Sans parler des oiseaux ou tout autres espèces se réfugiant dans ce secteur, nous savons tous qu'en cas de fortes pluies ce sol herbeux de cette dimension permet d'accueillir le trop plein d'eau Du quartier ; Et cerise sur le gâteau ce projet nécessite d'abattre une partie du mur d'enceinte. (Rn@192)

Avez-vous essayé de compter le nombre de véhicules qui interfèrent quotidiennement avec la maison de retraite actuelle, d'où la pollution qui sera engendrée dans le seul poumon vert de notre commune?? Pensez-vous que votre projet soit la meilleure réponse à la sauvegarde de notre pauvre planète. En particulier les magnifiques arbres présents à La Sathonette vont beaucoup en souffrir, s'ils ne sont pas finalement détruits par vos constructions et la pollution engendrée.

La Sathonette est un bien de grande valeur pour notre commune, et ce joyau va être détruit pour le profit de quelques uns. (...)Voilà plus de 40 ans que j'habite cette commune et que j'apprécie cet espace vert de notre commune. Je n'aurais jamais pu imaginer qu'il puisse être détruit, car il s'agit bien de cela quand des routes auront été créées à l'intérieur pour faire circuler les camions, les livraisons de toutes sortes, que les murs d'enceinte auront été abattus, et les arbres privés de leur espace pour se développer. Il y a aussi toute la faune présente à la

Sathonette qui va beaucoup en souffrir, en particulier les oiseaux qui avaient là un espace privilégié qu'ils ne retrouveront pas ailleurs sur la commune. (Rn@195)

Je souhaiterais savoir si un diagnostic faune-flore a été réalisé dans le cadre du dossier ? La surface supprimée d'espace boisé classé par le projet est de 2 566 m², soit 18% de la superficie EBC (non négligeable). Le dossier mis en consultation est très succinct sur ce point, un comptage des arbres semble avoir été réalisé par la commune (et non par un bureau d'études spécialisé). Il n'est pas précisé si des espèces remarquables (faune ou flore) ont été relevées et nécessiteraient des mesures d'accompagnement. La plantation d'arbres supplémentaires est effectivement proposée, mais aucune justification n'est apportée sur la réelle efficacité de ces mesures.

Ce parc est le seul espace vert préservé de la commune, il semble nécessaire de prendre en compte sérieusement les enjeux de biodiversité dans le cadre du projet avec au minimum un diagnostic faune flore, une étude de l'incidence du projet sur le milieu et les mesures d'évitement, réduction et compensation proposées. (Rn@196)

Réponse de la commune :

Le projet de construction d'un EPHAD et d'une résidence autonomie, par sa nature, sa dimension et sa localisation **est hors champ d'application des articles L 122-1 et R 122-1 du Code de l'Environnement** qui soumettent à évaluation environnementale systématique ou au cas par cas une liste de projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Aussi, le projet de PC n'est pas tenu réglementairement par le Code de l'Environnement de réaliser préalablement une étude d'incidence environnementale comprenant notamment un diagnostic faune-flore. Ce diagnostic n'a par conséquent pas été réalisé. A noter cependant, comme le rappelle dans sa décision n°2021-ARA-KKUPP-2504 la mission régionale d'autorité environnementale : « [...] au regard de la nature des parcelles concernées, celles-ci peuvent accueillir des espèces protégées ; [...] le pétitionnaire devra veiller à ce que les aménagements respectent les prescriptions relatives à la protection des espèces protégées prévues à l'article L 411-1 du code de l'environnement ».

Les données disponibles sur les arbres du parc proviennent du rapport d'expertise arboricole réalisé en 2020 par une entreprise d'ingénierie végétale à la demande de la commune.

De plus, dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, le dossier a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale. Cette dernière a décidé de ne pas imposer d'évaluation environnementale de la procédure d'évolution du PLU, considérant que cette procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments. Il relève cependant, dans la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), que « le pétitionnaire devra veiller à ce que les aménagements respectent les prescriptions relatives à la protection des espèces protégées prévues à l'article L 411-1 du code de l'environnement », ce qui suppose d'en avoir

une connaissance fine au stade de la demande d'autorisation de construire, laquelle n'entre pas dans le cadre de la présente procédure.

Toutefois, il note qu'un diagnostic arboricole a été réalisé en 2020 par la commune.

Le domaine de la Sathonette appartient aux Mauriciens et Monsieur Goubet doit être garant de la conservation des sites historiques, naturels et boisés de notre village.

La protection des arbres centenaires est une nécessité absolue. La biodiversité de cet endroit au niveau du parc est également une nécessité, de conserver un lieu à Saint-Maurice dans lequel les enfants pourront venir, lieu qui doit être conservé pour les générations futures. Il avait été envisagé de faire des attractions et des jeux pour les enfants. Il n'y a aucun lieu à Saint-Maurice à part celui qui se trouve vers l'église pour que les enfants puissent se divertir, jouer en toute sécurité.

Nous demandons la réalisation d'un parc écologique et éducatif pour enfants dans ce parc de la Sathonette similaire à celui à Beynost.(...) Il est un autre fait important, la faune et la flore locales vont être fortement perturbées et nous avons vu les actions de la FNE dénoncer des projets parfois similaires à celui de la Sathonette. D'autre part, il y a encore d'autres zones disponibles que celui de la Sathonette et cela demande de la réflexion et de la concertation auprès des habitants du village. Nous savons que depuis les crues torrentielles, de 1997 et 1999, le fait de bétonner entraînerait des risques accrus pour la Côtière et surtout dans ce quartier. D'autre part les entrées sont envisagées dans un quartier où la voirie sont très étroites ! Des camions, voitures et autres véhicules comme des bus auront du mal à se croiser sans compter sur les nuisances sonores. Nous devons également souligner les coûts importants pour ces constructions nouvelles dans le parc de la Sathonette avec les voiries qui seront à la charge des Mauriciens ! Que dire également sur le projet qui va complètement défigurer le quartier, avec des « constructions modernes » alors que nous sommes dans un site du XIXe siècle, proche d'une église du 12e, église qui n'a jamais pu être classée par la municipalité par manque de volonté et surtout pas pour éviter les contraintes qu'imposent un « lieu classé historique ». (Rn@201)

Le projet est massif et va altérer le caractère du paysage. (O4) »

Réponses de la commune :

La commune souhaite rappeler que le dossier soumis à enquête publique a été retenu parce qu'il permet la réalisation d'un projet d'intérêt général et qu'il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, **ce que confirme la décision n°2021-ARA-KKUPP-2504 de la mission régionale d'autorité environnementale qui n'impose pas d'évaluation environnementale.**

La mise en compatibilité du PLU réduit de façon limitée l'emprise d'un EBC sur un espace dont l'occupation actuelle des sols correspond à de la **pelouse**. D'après le diagnostic arboricole réalisé en 2020 par la commune, 4 arbres sont concernés aujourd'hui par la partie d'EBC supprimée (2 marronniers, un cerisier et un if), alors que le parc en compte plus de 80.

Ces arbres sont localisés le long de la rue de la Faïtenière. Les plus beaux sujets du parc (cèdres notamment) ne sont pas concernés par la partie d'EBC supprimée.

Rappelons en outre que :

- le site d'implantation se situe en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire naturaliste ;
- aucune zone humide n'y est identifiée selon l'inventaire départemental ;
- il n'est pas concerné par les continuités écologiques identifiées au SCoT du BUCOPA approuvé le 26 janvier 2017, ni par la trame verte et bleue inscrite au SRADDET ;
- une vingtaine d'arbres sera plantée dans le cadre du projet ;
- après mise en compatibilité, le parc reste protégé par plus d'1 ha d'espaces boisés classés. Les parties du parc qui sont les plus densément boisées et les plus qualitatives du fait de la présence de grands sujets ne sont pas impactées par la partie d'EBC supprimée ;
- du fait de la localisation du site d'implantation du projet en pleine zone urbaine, en dehors et à distance de tout secteur à enjeux naturalistes et du caractère limité de la mise en compatibilité du PLU, cette procédure n'est pas de nature à avoir une incidence sur les milieux naturels, la biodiversité et les corridors écologiques ;
- la partie d'EBC supprimée n'impacte pas les espaces densément arborés qui ceinturent aujourd'hui le château de la Sathonette et qui sont la meilleure garantie pour assurer l'insertion paysagère du projet dans le parc dans la mesure où ils empêchent toute co-visibilité avec le château (cf. photographie aérienne ci-après mettant en évidence les arbres concernés par la partie d'EBC supprimée) ;
- la modification des règles de hauteur, circonscrites à l'emplacement où il est prévu d'implanter le projet, ainsi que l'exonération du respect du nuancier communal, n'exonèrent pas du respect de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme (ancien article R 111-21 Code de l'Urbanisme) et des dispositions générales prévues à l'article Ua 11 en matière d'implantation des constructions dans l'environnement bâti ;
- la mise en compatibilité du PLU n'induit pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels. Elle participe utilement à la densification de l'espace urbain et en cela évite de mobiliser des ressources foncières en extension urbaine. De ce point de vue, la mise en compatibilité du PLU a une incidence positive sur l'environnement ;
- du fait de la localisation du site d'implantation du projet en pleine zone urbaine, en dehors notamment de tout périmètre de protection de captage d'eau potable, et du caractère limité de la mise en compatibilité du PLU, cette procédure n'est pas de nature à avoir une incidence sur les ressources naturelles ;
- la mise en compatibilité du PLU n'est pas de nature à augmenter un risque ou à générer des nuisances. La réduction de l'EBC le long de la rue de la Faïtenière et à l'angle de la rue des Andrés rend possible la destruction du mur de clôture du parc de la Sathonette pour permettre l'élargissement et l'aménagement de la rue afin de mettre en adéquation la voie avec les besoins de l'opération à desservir. Au-delà des besoins de l'opération, la sécurisation des cheminements piétons dans ce secteur va profiter beaucoup plus largement aux habitants du quartier et usagers de passage. La destruction du mur va permettre, par la même occasion, de respecter les dispositions réglementaires en vigueur au PPR. En effet, le PPR interdit les murs de clôture en zone bleue Bt - dans laquelle se trouve le site d'implantation du projet. La réduction limitée de l'EBC a ainsi indirectement une incidence positive du point de vue de la prévention des risques naturels, dans la mesure où elle va permettre une mise en conformité avec le règlement du PPR.



Diagnostic arboricole de 2020 – mise en évidence des arbres concernés par la partie d'EBC supprimée (source : commune)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments et notamment le fait que l'emprise du projet n'est pas utilisée et correspond à de la pelouse et que le site d'implantation se situe en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire naturaliste.

8. Les impacts du projet sur les riverains directs du projet (Rn@8, Rn@9, Rn@42, Rn@51, R7-Rn@60, Rn@76, Rn@93, Rn@124, Rn@150, Rn@181, Rn@182, Rn@190, Rn@201)

Les impacts du projet sur les riverains directs du projet sont largement mis en avant à travers les observations du public avec notamment les hauteurs jugées excessives des constructions posant des problèmes de vues et de vis-à-vis avec la proximité avec les maisons individuelles situées aux abords du projet et les ruptures d'échelles :

« Certains riverains vont voir se construire devant chez eux des immeubles de 3 étages, leur bouchant toute la vue! Ce parc est le seul poumon vert de St Maurice. Alors que des villes comme Lyon ou Villeurbanne ne cessent d'accroître leurs zones vertes et leurs plantations, St

Maurice marche à contre sens : densifier le tissu urbain en réduisant les espaces verts. Planter des arbres c'est bien, mais conserver en plus la végétation existante c'est mieux.
(Rn@8)

Réponse de la commune :

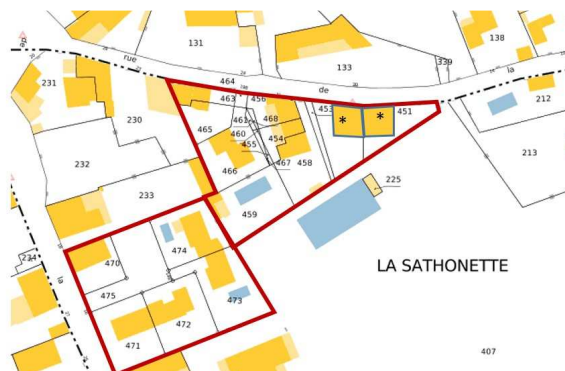
Il est peut-être utile de rappeler que la morphologie des tissus urbains de Lyon et de Villeurbanne, et les densités qui les accompagnent, ne sont en rien comparables aux caractéristiques du tissu urbain Mauricien, composé essentiellement d'habitat individuel de type pavillonnaire et de quartiers plus mixtes mélangeant habitat individuel et collectif, principalement au bord de la route de Genève. **Ici, ce sont d'abord les jardins privés, pour la plupart arborés, qui participent au caractère verdoyant du paysage urbain communal (ce qui n'est pas le cas à Lyon où à Villeurbanne qui présentent des espaces urbains denses où le besoin de nature est assuré par les espaces publics).**

La pression foncière métropolitaine (induite par la politique métropolitaine qui vise à réduire les projets immobiliers sur Lyon) et le fait que les zones à urbaniser de la commune souffrent d'une rétention foncière très forte, impliquent aujourd'hui que l'offre nouvelle de logements sur la commune relève essentiellement de projets de maisons individuelles réalisées en lieu et place de jardins privés arborés. Ces projets sont portés à l'initiative d'habitants de la commune qui se séparent de leur jardin en vue d'y implanter une nouvelle maison et de réaliser une plus-value immobilière.

Peu à peu, cette densification amenuise la densité végétale des jardins et menace clairement à terme la qualité du cadre de vie des tissus d'habitat individuel. **C'est ce processus qui a amené la construction de 8 maisons pavillonnaires en limite nord et nord-ouest du parc de la Sathonette, face au site du projet de l'EHPAD et de la résidence autonomie, dans deux jardins d'environ 2000 m² de deux vieilles maisons de bourg (situées rue de la Faïtenière et Montée de la Paroche et localisées sur la photographie aérienne ci-dessous), au détriment des arbres qui étaient présents dans ces jardins (cf. vues Street View 2008-2022 illustrant ces propos ci-après).**



Photographie aérienne 2006-2010



Cadastre actuel

* : deux maisons ne sont pas encore cadastrées et ont été ajoutées



Vue Street View de la rue de la Faitenière en 2008, avant la construction de deux maisons dans le jardin (côté ouest) de la vieille maison de bourg située en limite nord du parc de la Sathonette.



Vue Street View de la rue de la Faitenière en 2022, le beau platane a disparu, de même que le mur de clôture a été éventré pour créer deux accès dans la continuité du vieux Portails, déstructurant le paysage de la voie.



Vue Street View de la Montée de la Paroche en 2008, avant la construction de 4 maisons dans le jardin de la vieille maison de bourg située en limite nord-ouest du parc de la Sathonette.



Vue Street View de la Montée de la Paroche en 2022, les arbres du jardin qui a été densifié ont disparus.

Par ce processus, certains habitants de la commune sont en définitive les premiers à œuvrer pour la réduction du capital végétal des espaces urbanisés. **Dans ce contexte, accuser la commune de densifier le tissu urbain en réduisant les espaces verts est particulièrement malvenu, d'autant plus que le site d'implantation choisi pour assurer le maintien d'une offre d'hébergement pour personnes âgées sur la commune, s'il réduit la taille du parc de la**

Sathonette veille cependant à impacter le moins possible le patrimoine arboré du parc (seuls 6 arbres sont impactés par le projet de construction sur les 84 que compte le parc), tout en respectant les orientations nationales visant à limiter l'étalement urbain.

Enfin, la commune regrette, derrière tous les arguments avancés, le syndrome NIMBY « Not In My Back Yard – pas dans mon jardin ! » - désignant l'attitude qui consiste à approuver un projet pourvu qu'il se fasse ailleurs, ou à refuser tout projet à proximité de son lieu de résidence – est manifestement à l'œuvre, au détriment de l'intérêt général.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des réponses de la commune.

Concernant la densification, il précise que celle-ci correspond à une orientation nationale visant notamment à limiter l'étalement urbain. En revanche, il confirme que ce qui peut être jugé comme critiquable, ce sont les divisions parcellaires "non raisonnées" qui ignorent les éléments de paysage, la trame végétale, les éléments de patrimoine (murs de pierres, etc), les prospects nécessaires à l'ensoleillement, la trame verte en pleine terre, avec souvent une juxtaposition irrationnelle des accès. Il ajoute que, dans certains cas, le renouvellement urbain est préférable à ces divisions parcellaires en permettant d'autres formes d'habitat que l'habitat individuel pur (opérations groupées d'individuels en maisons de ville, habitat intermédiaire, voire de petits collectifs individualisés), autorisées en zone Uab.

Cependant, il estime que les incidences sur les riverains semblent avoir été minimisées dans la note de présentation du projet, notamment en termes de paysage rapproché et de nuisances (vis-à-vis, vues, ensoleillement...) en limite ouest du site du projet, et propose que des précisions et des ajustements dans leur analyse soient apportés comme cela a été fait pour les limites nord. A ce titre, il rappelle que toute enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Toutefois, il estime les nuisances soulevées devraient pas être limitées, compte tenu des distances et de la hauteur des constructions projetées, notamment en matière d'ensoleillement au vu de l'orientation des constructions projetées.

Néanmoins, le commissaire enquêteur propose que des précisions et des ajustements dans leur analyse soient apportées dans la note de présentation du projet, de la même manière que cela a été fait pour les incidences en limite nord.

La hauteur des bâtiments, la proximité directe aux maisons, l'usage inadapté de ce magnifique parc et pour finir sa destruction sont autant d'absurdités que les habitants ne comprennent pas. (Rn@9)

Nous étions nombreux à alerter la commune et le commissaire enquêteur (M.AVITABILE) sur l'impact aux riverains des constructions prévues en R+2 voir R+3 ; situées alors à proximité directe de résidences pavillonnaires de moitié de hauteur en R+1. L'incohérence avec le PADD (beau document qui semble simplement une vitrine pour les communes...) était totalement démontrée. (Rn@51)

Vis-à-vis des habitations situées au nord du parc, je trouve la hauteur des bâtiments proposés trop élevée, des R+2 auraient été plus acceptables même en ayant conscience que l'emprise au sol auraient été plus importante avec plus d'arbres détruits.(R7-Rn@60)

Perte d'ensoleillement, de vue, et atteinte à la vie privée.

Nous sommes les riverains habitant en limite du parc, en détresse, car ce projet est traumatisant par sa hauteur. Pourquoi une telle dérogation sur les hauteurs, dans une zone aussi proche des maisons ? Ces bâtiments de 14m de hauteur (sans compter le toit) constitue une perte d'ensoleillement, de vue, et une atteinte à la vie privée pour toutes ces habitations limitrophes tournées vers le parc (cf. pièce jointe).

Les prospects sur les habitations NORD du parc démontrent clairement :

- La perte d'ensoleillement pour les riverains (également fort pour les maisons à l'OUEST)
- Un vis à vis très important sur les habitations les plus proches au Nord et à l'OUEST .
- La perte de vue sur le parc, actuellement attrait principal de toutes ces maisons proches.

La Mairie prétend que le projet est connu de longue date : pourquoi alors n'avoir aucunement prévenu les propriétaires, de ces constructions entre 2014 et 2020, pour une décision en toute conscience de leur permis de construire !?

Se retrouver avec des bâtiments d'une telle hauteur à une dizaine de mètres de son terrain, sans avoir été concerté, est tout simplement traumatisant pour les riverains proches. Plusieurs habitants vivent très mal cette situation, de par son préjudice moral.

Le vis à vis est renforcé par la présence de balcons NORD et OUEST, qui sont non décrits dans le projet, mais présents aux plans : cela relève d'une atteinte à la vie privée, de par la rupture d'échelle bien présente vis à vis des constructions voisines. Les constructions prévues sont plus hautes de 1.5 niveaux aux égouts que le château de la Sathonette !! L'atteinte au cadre de vie des habitants proches dans ce projet est scandaleuse, de par sa hauteur. (Rn@76)

Réponse de la commune :

La commune souhaite rappeler que l'enquête publique ne porte pas sur le projet de Permis de Construire, mais sur l'intérêt général du projet de construction d'un EHPAD et une résidence autonomie dans le parc de la Sathonette et la mise en compatibilité du PLU qui s'avère nécessaire pour permettre ce projet. Autrement dit, les détails architecturaux du projet tels que présentés au dossier d'enquête publique peuvent encore évoluer et ne seront connus qu'au moment du dépôt du Permis de Construire. Il faut bien comprendre que la procédure en cours n'est pas tenue de présenter la version définitive du projet architectural dans ses moindres détails. **De plus, quel que soit le projet architectural définitif, le futur PC est tenu de respecter les règles de retrait qui s'imposent aux limites séparatives et qui sont fixées à l'article Ua 7. Ces règles s'appliquent en tout point de la construction, les balcons sont donc pris en compte pour l'application de la règle.**

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des réponses de la commune sur l'objet de l'enquête publique qui ne porte pas sur le projet de permis de construire.

Néanmoins, il est normal que les dispositions du futur PLU apportent des « garanties », opposables aux tiers, notamment sur l'insertion du projet sur l'environnement au sens large, et en particulier sur le tissu bâti environnant et ses habitants, toute enquête publique ayant

pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, comme cela a été précisé plus haut.

Aussi, il réitère ses propositions d'apporter des précisions et des ajustements dans l'analyse des incidences du projet sur les riverains directs, en termes de paysage rapproché et de nuisances.

Rappel page 17 de l'enquête publique : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Par ces faits, le projet ne peut être considéré comme cité dans la page 17 de l'EP, d'avoir intégré ou observé tous les impacts potentiels au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.(Rn@76)

Creuser les fondations de 3 immeubles de 3 étages et d'un parking semi enterré à 16m environ (sic) du château et l'empierrage et damage du concassé pour la voirie et le parking ne risque-t-il pas de fragiliser cet édifice vieux de plusieurs siècles? Et des maisons environnantes, comme cela s'est produit à la construction du lotissement avenue du Mas Rolland, créant de nombreuses fissures . Que se passera-t-il si cela devait arriver? Pouvons-nous avoir la certitude qu'il n'y aura pas d'impact?

Réponse de la commune :

Concernant les craintes de désordre liées au chantier à venir, le Maître d'œuvre du projet est tenu de respecter les règles de l'art et de sécurité. Comme tout chantier, un bureau de contrôle sera missionné pour s'en assurer. Il est également obligatoire d'établir un constat d'huissier avant et après le chantier.

De plus, la commune précise, même si ces éléments techniques ne concernent pas le dossier soumis à enquête publique, que tous les voiles amonts correspondant au parking seront réalisés après blindage des talus.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse.

En entendant on se permet de parler qu'il n'y aura aucun impact au Sud (mensonge) alors parlons du Nord...on va creuser pour monter un bâtiment bien plus haut que nos maisons et bien sur à 10 mètres de celles ci. On nous prive de la vue sur le parc, des arbres, des animaux (car oui j'ai des écureuils dans mon jardin qui viennent du parc) de la vue du Château.... Nous avons orienté notre maison notre terrasse la chambre de nos enfants sur ce magnifique parc car bien sur nous avons aveuglément fait confiance à l'urbanisme pour l'achat de notre terrain. C'est tellement facile d'oser dire qu'il n'y aura aucun impact sur les riverains. Bien sur qu'il y a un impact et il est ENORME. Nous habitons des petites rues pittoresques tranquilles calmes. Il va y avoir beaucoup de trafic. On va nous implanter un bâtiment collé à notre maison, avec vue dans notre maison. On ne doit pas avoir la même définition de pas d'impact sur les riverains...(Rn@93)

En tant que riveraine en première ligne du projet, je souhaite apporter des réserves qui pourraient sembler uniquement personnelles mais qui soulèvent un point objectivement très préoccupant. Je réside au 17 bis rue de la Faitenière de l'autre côté du mur nord du parc. À titre personnel donc, ce projet est assez dramatique : la perte d'ensoleillement liée à la hauteur démesurée des bâtiments s'ajoute à la perte de la vue sur le parc, le château et le mont Blanc. Avait-on besoin de construire du R+3 en dans un parc municipal collé aux maisons des riverains ? La liste des emplacements à Saint-Maurice-de-Beynost est pourtant longue. Je peux aussi dire adieu à l'écureuil qui passe le matin, au couple de huppés fasciés ainsi qu'au passage des cigognes au printemps. Mais passons. (Rn@124)

La rupture d'échelle de ces batiments de 14m de haut, par rapport aux maisons voisines R+1 dont je fais parti, est synonyme pour nous de gêne incommensurable : fort vis a vis, perte de vue, perte d'ensoleillement etc etc.. (Rn@181)

En tant que riverain direct du parc, je me sens très concerné par ce projet démesuré et rejoint pleinement les commentaires des autres riverains qui en sont comme moi, traumatisés :

- R+3 de 40 mètres de long, avec balcon, donnant sur les espaces de vie à 8 mètres des propriétés voisines. Oui : à titre personnel j'ai du mal à comprendre le by-passage des règles, claires et bien établies sur le PLU dans le vieux village pour le prémunir de toute construction dévisageant son charme, que la commune se permet de faire via cette mise en compatibilité Uab* ajustée au dimensions de son projet. J'ai construit ma maison il y a peu de temps en proximité de ce parc, investissant dans un cadre de vie réputé serein, sain et confirmé par la commune comme sans projet. Or maintenant on nous informe que le projet est prévu de longue date!- Pourquoi alors ne pas l'avoir signalé à nos demandes depuis 2016 ?

- Pourquoi même ne pas l'avoir spécifié dans les réponses aux permis de construire, ne serait-ce que par un échange préalable ?

Ce projet va, par ses dimensions inadmissibles alors que possible autrement ou ailleurs, impacter de façon considérable nos cadres de vie (Sans parler de celui des Mauriciens, utilisateurs de ce parc ou demandeurs de l'être en tout les cas) :

- Perte d'usage d'un lieu de rencontre, de fraîcheur, de détente (le peu d'accès qu'il y est possible).

- Perte d'ensoleillement sur nos habitations.

- Vue sur le parc, ses arbres majestueux et son château, patrimoine communal

- Vue sur le mont blanc disparue

- Vis-à-vis (entrant) énorme et sans comparaison possible dans le vieux village, empiré par la présence de balcons.

- Dévalue de nos habitations (n'en déplaisent à ces donneurs de leçon, sur leur logement aussi ! Même s'ils sont plus loin du projet, la commune réduisant les espaces communs naturels, l'appréciation et l'intérêt d'y habiter baissera, s'apparentant petit à petit de la couronne Lyonnaise).

Peut-on, par l'impact sur tous ces riverains et l'ensemble du village de par l'utilisation privée du parc, justifier dans ce cas d'un « intérêt général » et collectif ? (Rn@182)

Réponse de la commune :

Concernant la dévaluation des habitations, la commune constate que plus on se rapproche de Lyon, plus les valeurs foncières augmentent... S'apparenter à de la couronne lyonnaise n'est pas synonyme de valeurs foncières dévaluées, bien au contraire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme globalement cette analyse mais rappelle sa remarque relative aux incidences du projet sur les riverains directs du projet en termes de paysage rapproché et de nuisances pour lesquelles des précisions seraient à apporter.

Je suis bouleversée par le fait que l'on puisse oser vouloir construire un bâtiment de 14 m au pied de maison. Au pied de maisons neuves a qui ont caché volontairement ce projet. Une honte.

Tout mon jardin, ma maison ma famille notre vie vont être impacté. Mes enfants, quand elles joueront dans le jardin vont être vu dans chaque cm2. Dans leurs chambres elles seront également vu. Partout.....Nous avons choisi cet endroit pour cette vue magnifique, la vue du château, des montagnes, pour la tranquillité, le calme, pour les écureuils qui se promènent....les oiseaux dans les arbres à nos fenêtres. Alors oui c'est tellement facile de dire que cela ne gênera personne c'est facile de parler quand on habite dans un petit lotissement loin du bruit....

Ce projet va nous impacter dans notre vie de tous les jours, le prix de nos maisons va en être impacté, ce quartier historique tellement majestueux va être détruit....

Nous avons le droit légitime de dire que NON nous ne voulons pas être vu dans notre maison sous tous les angles et vouloir continuer à vivre avec cette vue merveilleuse. Et on va me faire croire aussi que de creuser un sous sol interdit a quelques mètres ne va pas me faire bouger ma maison, tous ces travaux ce bruits pendant des années....on reparle aussi de la bouche d'aération pour nous faire respirer les pots d'échappements des voitures....

NON a la destruction du parc, à la destruction de nos vies alors que nous avons choisi un cadre merveilleux pour voir grandir nos enfants. (...) Nous avons le droit légitime de dire que NON nous ne voulons pas être vu dans notre maison sous tous les angles et vouloir continuer à vivre avec cette vue merveilleuse. Et on va me faire croire aussi que de creuser un sous sol interdit a quelques mètres ne va pas me faire bouger ma maison, tous ces travaux ce bruits pendant des années....on reparle aussi de la bouche d'aération pour nous faire respirer les pots d'échappements des voitures.... (Rn@190)

Concernant le voisinage proche qui entoure le parc : ils vont avoir une vue sur un bâtiment avec des hauteurs de 14 m ce qui est absolument inadmissible. (Rn@201) »

Réponses de la commune

La commune souhaite répondre ce qu'à juste titre le concepteur du projet rappelle dans son observation versée au registre numérique de l'enquête publique :

- le site du projet est classé au PLU en vigueur **approuvé le 14 mars 2014 en zone Uab qui est une zone constructible** ;

- le terrain d'assiette du projet est inscrit dans un rectangle entouré de hauts murs (entre 2 et 3 m de haut) **qui masque d'ores et déjà la vue des riverains depuis leurs rez-de-jardin sur le**

parc de la Sathonette, les habitations construites récemment au Nord du site du projet étant très proches du mur de clôture du parc ;

- la future construction observe un recul significatif par rapport aux limites séparatives, plus élevé que le retrait réglementaire minimal imposé par le respect de l'article Ua 7 ;

- compte tenu de la déclivité, et de l'encastrement du bâtiment dans sa partie arrière, la hauteur des volumes n'est que de R+2 au Nord. L'altitude du haut des façades Nord du projet est de 210,13 NGF soit sensiblement la même altitude que les faîtages des maisons récemment construites les plus proches du mur de clôture (sources / PC N°00137618A0024 = Altitude de 210,28 / PC N° 00137618A0023 = Altitude de 210,13 NGF ;

- le projet par sa hauteur contenue au Nord et par l'éloignement de ses volumes respecte au mieux la présence des maisons voisines. Par ailleurs, l'altimétrie du terrain naturel du parc sur lequel s'implante le projet est plus élevée que celle des maisons construites à l'Ouest du projet. Rappelons que le mur de clôture du parc est en partie un mur de soutènement. De facto, ces habitations sont déjà en contrebas du site du projet du seul fait de la topographie actuelle. Encastrement la future construction permet de réduire la différence de hauteur relative aux habitations environnantes.

Enfin, si la hauteur maximale en zone Uab* créée dans le cadre de la mise en compatibilité a été définie à 14 m à l'égout du toit, c'est parce que la hauteur la plus élevée du projet (calculée au regard du terrain avant travaux jusqu'à l'égout du toit) est de 13,65 m (dans la partie la plus éloignée des habitations voisines, en aval du bâtiment).

Compte tenu de la déclivité du terrain et surtout de l'encastrement du bâtiment, les hauteurs de façade qui seront perçues après travaux ne pourront en aucun cas faire 14 m de haut.

Concernant la façade du futur bâtiment donnant sur les habitations voisines les plus proches au Nord, sa hauteur sera comprise entre 9 et 10,5 m (valeurs calculées à ce jour entre le terrain du projet après travaux et l'égout du toit).

Pour la façade au droit de l'habitation voisine située à l'Ouest, elle sera inférieure à 10 m (valeur calculée à ce jour entre le terrain du projet après travaux et l'égout du toit). Considérant que l'habitation en question se situe en contrebas du terrain naturel du site du projet, la différence de hauteur relative entre le pied de façade de cette maison et l'égout de toiture du projet est de 12 m. La façade ouest de la résidence autonomie sera à une distance de l'ordre de 14 m de l'angle sud-est de cette même habitation.

D'où le fait que la commune en conclut que le projet par sa hauteur contenue au Nord et par l'éloignement de ses volumes respecte au mieux la présence des maisons voisines.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments de réponse objectifs, tout en comprenant le ressenti et les craintes des auteurs de ces observations. Il renvoie à ses remarques précédentes, à savoir le fait que les risques de nuisances invoqués resteront limités mais rappelle néanmoins ses propositions d'apporter des précisions et des ajustements dans

l'analyse des incidences du projet sur les riverains directs, en termes de paysage rapproché et de nuisances.

9. L'édicule de ventilation des parkings en limite de propriété (Rn@23, Rn@124, Rn@139, Rn@178, O4)

Des observations pointent la présence édicule de ventilation des parkings en limite de propriété avec la crainte de nuisances en matière de pollution de l'air :

« Édicule du parking sous terrain annoncé comme "techniquement impossible". Pour autant il semble prévu de le faire quand même...??? Est ce que toutes les données techniques de ce projet sont aussi hasardeuses que celle ci ? Ou faut il en comprendre que la mairie et le propriétaire se fiches ouvertement des risques pour les biens (murs en piset) et des personnes (coller une ventilation des gaz de voitures en limite d'une propriété relève bien d'un non sens pour la qualité de l'air des riverains immédiat) et de leur confort / santé (la caisse de raisonnement créée par ce type d'installation n'est plus à démontrer). Ce dossier ne reflète rien de sérieux, ni dans le fond, ni dans la forme (Rn@23)

Réponse de la commune :

La note de présentation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU explique page 31 :

« L'article Ua7 traitant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives prévoit les dispositions suivantes :

« A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ».

Le bâtiment à construire respecte ces dispositions. Par contre, un élément technique de la construction - à savoir l'édicule de ventilation du parking semi-enterré – ne peut être implanté ni en limite séparative, ni selon le retrait imposé.

En effet, il se trouve que la limite de propriété correspond à la face extérieure du mur de clôture du parc de la Sathonette (d'une hauteur moyenne de 3 m sur les trois côtés ceinturant le projet de construction). **Ce mur présente une épaisseur de 50 cm environ. Au-delà d'un mur de clôture, il joue également le rôle de mur de soutènement. Il en ressort :**

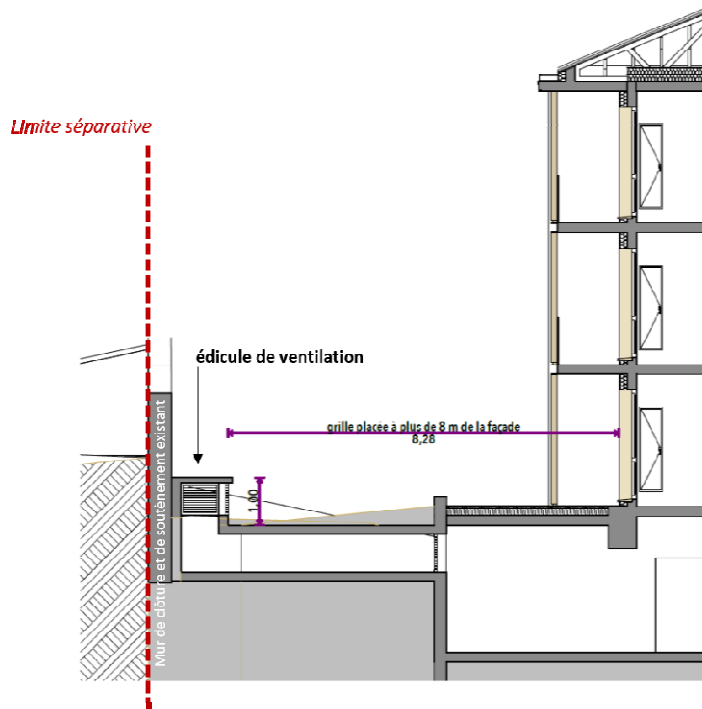
- **qu'une implantation de l'édicule de ventilation en limite séparative est techniquement infaisable. »**

Il est techniquement impossible d'implanter l'édicule de ventilation en limite séparative du fait de la présence d'un mur de clôture et de soutènement localisé en limite séparative.

Techniquement, il faudrait casser le mur pour respecter la règle d'urbanisme, ce qu'il faut éviter.

Pour remédier à ce problème induit par la règle d'urbanisme du PLU en vigueur, il est prévu dans le cadre de la mise en compatibilité d'autoriser une implantation différente

spécifiquement pour les installation techniques nécessaires à la ventilation de parkings semi-enterrés, de telle sorte que cette installation technique puisse, selon la règle d'urbanisme, être adossée au mur de soutènement.



Ce n'est strictement en rien en une donnée technique hasardeuse.

La commune souhaite de plus ajouter que le Maître d'œuvre du projet est tenu de respecter les règles de l'art et de sécurité. Comme tout chantier, un bureau de contrôle sera missionné pour s'en assurer. Il est également obligatoire d'établir un constat d'huissier avant et après le chantier.

De plus, la commune précise, même si ces éléments techniques ne concernent pas le dossier soumis à enquête publique, que l'édicule de ventilation naturelle est un ouvrage de petite taille qui sera réalisé en voiles par passes sans terrassements qui n'excède le volume de l'édicule. De même tous les voiles amont correspondant au parking seront réalisés après blindage des talus.

Le dossier a manifestement été mal compris par l'auteur de l'observation, qui sous couvert d'anonymat, tient des propos diffamatoires à l'encontre de la commune et les professionnels concernés.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Lors de la remise de son procès-verbal de synthèse en mairie, le commissaire enquêteur, après avoir analysé les observations du public sur ce point de nature à générer des nuisances pour les riverains directs, a proposé qu'une autre solution technique soit trouvée pour éviter un édicule de ventilation des parkings (évacuation en toiture par exemple) et a échangé avec le maître d'œuvre, celui-ci en ayant confirmé la faisabilité.

En conséquence, il propose de supprimer le § « 7.3. Dispositions particulières », du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Ce point sera repris dans l'avis du commissaire enquêteur.

Mon inquiétude concerne un point bien précis du projet : l'édicule de ventilation du parking souterrain.

Le rapport indique clairement que ces évacuations sont reportées en limite du mur de soutènement de la propriété située à l'amont (la mienne) au détriment des risques pour la santé des enfants et personnes qui l'habitent. Le dossier stipule lui-même que cette intégration de l'édicule selon la norme est techniquement impossible. Le porteur du projet semble l'envisager néanmoins au détriment de la sécurité des biens et des personnes.

Réponse de la commune :

Attention il y a un malentendu, c'est la réglementation en vigueur au PLU, donc la norme en matière d'urbanisme, qui pose problème pour l'implantation de l'édicule de ventilation (se reporter aux explications données à l'observation ci-avant), et non pas la norme en matière de construction définie au Code de la construction et de l'habitation que le Maître d'œuvre est tenu de respecter.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Voir point précédent.

Est-ce que ma famille et les familles des foyers environnants doivent subir la pollution de l'air et la pollution sonore de cet édicule sous prétexte que déplacer l'évacuation nécessiterait une nouvelle étude? Il y a de bonnes raisons pour que les normes concernant ce type d'évacuation imposent son éloignement loin des terrains avoisinants, et la Mairie s'assoit dessus. (L'article Ua 7 modifié du PLU ne semble pas respecter les normes imposées pour la réalisation des gaines d'évacuation et édicule du parking sous terrain). Ou est l'intérêt général là dedans? Quel élu de la municipalité laisserait l'édicule à l'orée de son jardin? (Rn@124)

En tant que riverain direct du parc, je suis inquiet car ce projet prévoit un édicule de ventilation en limite de propriété. Élément polluant, à l'heure ou la qualité de l'air fait de plus en plus de décès annuellement et les espaces naturels semblent priorités pour y parer (mais pas à SMDB). Cet ouvrage, ventilant directement les gaz des véhicules thermiques à notre limite de propriété va impacter sur la santé de ma famille et celle de mes voisins, par son emplacement au pied de chez nous et des fenêtres de mes enfants. Spécifié dans le dossier (page 31 de la note de présentation) :

- « Techniquement impossible » en regard des vieux murs de soutènement en pisé, mais tout de même envisagé ??? C'est inadmissible pour les risques engendrés et le patrimoine.
- D'une « distance minimale de 8 m est imposée entre ce type d'installation et la façade de la construction » des résidences FPA et EHPAD.

DONC :

- On ne peut pas mettre cet ouvrage polluant et dangereux pour la santé des résidents à moins de 8 mètres de leurs fenêtres ?

- En revanche cela ne pose pas de problème pour les riverains ? Impacter leur santé (respiratoire et psychologique par les bruits engendrés) serait-elle moins considérable ? (Rn@139)

J'habite saint Maurice de Beynost, une maison collée au futur projet. Ma maison, mon jardin et ma piscine seront bientôt la scène de théâtre des séniors et de la résidence autonomie et de leurs visiteurs. J'ai donc toute légitimité de parler d'impact sur les riverains; L'impact sur mon cadre de vie va être considérable .

- Nous allons devoir subir les travaux avec l'ensemble des nuisances que cela occasionne.

- Un mur de plus de 14 mètres va se monter sous mes fenêtres.

- Je vais perdre ma vue dégagée, mon ensoleillement...

- Ce projet va violer notre intimité et dégrader notre confort et cadre de vie.

Il m'est insupportable d'entendre parler d'intérêt collectif, quand seul l'intérêt financier des porteurs de projets sont réels. Le forcing pour ce projet en l'état n'a en aucun cas vocation à servir la noble cause des séniors et des habitants de la commune qui avec la suppression du dernier parc vont voir la valeur de leurs biens immobiliers diminuer. J'ajouterais que le mépris et l'absence totale de respect des élus dans le cadre de leur fonction ou non est inacceptable. (Rn@150)

Le projet prévoit la mise en place d'un édicule de ventilation des gaz du parking souterrain à leur propre limite de propriétés !!!! Ma maison en fait partie. Mes enfants vont devoir respirer ceci dans notre jardin, dans notre maison....une honte... (Rn@178)

S'étonnent aussi de la présence d'un édicule de ventilation jouxtant les propriétés voisines. (O4) »

Réponses de la commune :

Concernant l'édicule de ventilation naturelle, il s'agit d'un ouvrage de petite taille qu'il est prévu de réaliser en voiles par passes sans terrassements qui n'excède le volume de l'édicule, dans le respect des règles de l'art et de sécurité. De même tous les voiles amont correspondant au parking seront réalisés après blindage des talus. Le Maître d'œuvre du projet est tenu de respecter les règles de l'art et de sécurité. Comme tout chantier, un bureau de contrôle sera missionné pour s'en assurer. Le principe d'indépendance des législations (dans le cas présent le code de l'urbanisme et code de la construction et de l'habitation) implique qu'une autorisation accordée au titre d'une législation (code de l'urbanisme) ne vaut autorisation au titre d'une autre législation (code de la construction et de l'habitation). La mise en compatibilité du PLU pour l'article Ua 7 qui admet une implantation différente de la règle générale pour les installations techniques nécessaires à la ventilation de parking semi-enterrés ne dédouane pas le Maître d'œuvre du respect des dispositions réglementaires prévues au Code de la construction et de l'habitation en matière de sécurité pour ce type d'installation, notamment en terme de retrait aux habitations existantes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Voir point précédent.

10. La répartition des espaces, la cohabitation entre le projet et le parc, le caractère « intergénérationnel » du projet (Rn@25, Rn@30, Rn@31, Rn@69, Rn@80, R17-Rn@92, Rn@101, Rn@118, Rn@147, Rn@174, Rn@177, Rn@187, Rn@188, Rn@191, Rn@203)

La répartition des espaces, la cohabitation entre le projet et le parc, apparaissent comme des préoccupations majeures. Le caractère « intergénérationnel » du projet est questionné, au vu du dossier jugé imprécis sur ce sujet, voire mis en doute : « Il est signalé que le restaurant scolaire est bruyant et serait collé à la résidence autonomie (O1)

Utilisateur du parc pour mon enfant, je ne vois dans le dossier aucune infrastructures ni informations sur ce qui est envisagé pour protéger nos enfants de toutes intrusions mal intentionnées par cette nouvelle entrée créée ? Vous évoquez un contact intergénérationnel. Mais comment maîtrisez vous qui va et vient dans le parc depuis l'espace de la construction à venir ? A ce jour personne ne peut entrer sur les horaires de centre aéré ou cantine. Il est impossible de dire qui visitera les lieux ensuite. La réglementation pour un centre comme celui que vous prévoyez impose des clôtures vis à vis des pathologies qui y sont traitées. Par conséquent l'argument sur le contact intergénérationnel ne se tient pas. Tant sur la sécurité des utilisateurs qui devront être limités à cette partie du parc que celle des enfants qui le seront de l'autre côté, je l'espère, pour les protéger de tout acte malveillant extérieur. Qu'en bien même un accès serait prévu entre le projet et ce qui restera du parc, le dénivelé sur terrain naturel n'est pas du tout praticable à des marches parfois difficiles, voir assistés, voir en fauteuil pour les futurs résidents.

Se pose donc les questions :

- quelle zone est réellement exploitée par le projet ?
- Est-elle adaptée à la mobilité des personnes âgées ? (deambulateur, fauteuil roulant...) car sans aménagements (passage goudronné) où nivellement paysager.
- Avec cette clôture qui sera indispensable on peut se demander quel est le réel atout d'être dans le parc puisqu'il ne sera pas accessible aux personnes valides notamment de la résidence senior.
- Est il bien prévu de maintenir les utilisations périscolaires du parc, chateau, cantine à long terme sur ce lieu? Ou créez vous un espace jardin énorme pour ce projet qui continuera d'être entretenu aux frais des habitants ? (Rn@25)

Ces résidents de plus en plus dépendants et donc moins mobiles ne pourront pas profiter de ce beau parc car dans le site actuel des Mimosas, les résidents n'en profitent même pas. En ce qui concerne, les personnes aillant des troubles cognitifs importants (démence), ces personnes peuvent crier et avoir un espace "jardin" protégé et voisin au centre aéré de nos petits bambins. Ils peuvent les effrayer. Le risque de fugue est important. Un dispositif de sécurité est-il prévu? (Rn@30)

Ce lieu sera soit disant un lieu permettant les échanges intergenerationnels... en vrai les enfants du centre de loisirs et de la cantine pour leur sécurité vont voir leur espace de jeux se réduire? quand on voit les plans entre le parking et le rond point rassurez moi quelque chose comme une séparation qui n'apparaît évidemment pas dans les plans sera faite? (Rn@31)

Je rejoins totalement les interrogations très légitimes de la protection de nos enfants quant aux intrusions malveillantes et non contrôlées d'individus par ces nouveaux accès depuis

l'extérieur vers le parc où jouent les enfants en période de cantine ou centre-aéré. Comment sera assuré ce point ? Si le parc est accessible depuis le complexe EHPAD et FPA avec un simple portillon à code, ou depuis la rue de la Faitenière qui semble se voir détruire son beau mur typique au profit du projet, les surveillants périscolaire ne pourront pas avoir des yeux partout sur les multiples accès (Mté de la Paroche, seul accès à ce jour, et donc future Faitenière avec destruction du mur et non présentation des moyens de clôture au SUD et EST du projet).(Rn@69)

Pour avoir travaillée et habitée pendant 15 ans dans une Mapa (maison d'accueil pour personnes âgées autonomes) gérée par le CCAS de Villeurbanne et construite en même temps qu'un immeuble d'habitation, je n'y ai vu aucune véritable rencontre entre génération. L'intergénérationnalité et le vivre ensemble sont des termes de politiciens.(Rn@80)

Quelle sera la part du parc utilisé pour construire cet EHPAD donc j'approuve l'établissement mais avec quelques restrictions :

- a) Qu'accordons-nous à Joséphine Guillon la direction ou simplement la gestion ?
 - b) Cet Ehpads deviendra-t-il privé ou restera-t-il public ?
 - c) Chacun chez soi ! Les résidents auront-ils accès permanent au parc, jour et nuit, se mélangeront-ils aux enfants du centre aéré ? Je n'aimerais pas cette possibilité. Il faut malheureusement des clôtures.
 - d) Que deviendront les résidences actuelles - logement ou maisons d'étudiants ? (R17-Rn@92)
- Rien n'est précisé au niveau de la protection et de la sécurité des personnes (enfants et personnes âgées) pas de clôture, de barrière de sécurité...c'est cela que vous appelez l'échange intergénérationnel, sans protection pour chacun.(Rn@101)

Les porteurs du projet de l'EHPAD connaissent le besoin de calme et de tranquillité de nos séniors. Mais se sont-ils installés à dans le parc de la Sathonette par un après-midi de beau temps, à l'heure de la cantine ou pendant les jours de centre-aéré ? La cohabitation intergénérationnelle, qui fonctionne lorsqu'elle est ponctuelle et encadrée, risque fort de se transformer en une interdiction du parc aux enfants, pour assurer la tranquillité des résidents. L'intérêt général ne peut être réservé au profit des uns, en négligeant celui des autres. Concernant la cohabitation, où sont les informations dans le dossier sur la barrière entre ce projet et l'espace jeux/cantine des enfants ? Rien n'est précisé sur les clôtures, la sécurité des enfants et des résidents ? (Rn@118)

Qu'en est-il de la sécurité ? Des clôtures sont indispensables ; Pour protéger nos aînés des ballons et des enfants qui pourraient les faire chuter ; Pour protéger les plus jeunes des entrées et sorties de personnes étrangères, du trafic routier... Parler de partage entre génération derrière des barreaux, où est l'intérêt collectif ? ou à qui profite-t'il vraiment ? (Rn@147)

L'ARS DONNE UN AVIS FAVORABLE GRÂCE A L'INTERGENERATION

Qui de cette organisation est venu sur site pour valider un projet aussi ridicule ??

Un projet intergénérationnel permet de créer des rencontres entre des personnes de tous les âges.

Pourquoi les seniors ont des besoins qui doivent être priorités par rapport aux enfants ou aux actifs de la commune ? Qui est en droit de parler de mixité dans ce projet où les seniors seront

séparés par des barrières des enfants ? A quel moment les enfants seront mélangés à des adultes mêmes seniors? On marche sur la tête !! La sécurité des enfants doit primer sur tout le reste. C'est une question de bon sens. La proximité ne sera en rien différente de celle actuelle avec un Ehpad face à l'école. En revanche le niveau d'insécurité sera bien plus important. (Rn@174)

La lecture des commentaires favorables à la construction de l'EHPAD et Résidence dans le parc est très surprenante pour ne pas dire affligeante. Ils avancent quasiment tous le même argument (quand ils sont argumentés) : l'aspect "intergénérationnel". J'ai relu la présentation du projet, et ce terme n'est jamais mentionné dans le dossier. Rien n'est prévu pour la mixité entre les générations et c'est regrettable. On y parle seulement de la proximité avec la cantine scolaire. Est-ce que ces personnes ont seulement lu le projet? Est-ce qu'elles s'imaginent que cette proximité suffit à faire de l'intergénérationnel? Sont-elles au courant qu'à ce compte là, l'EHPAD des Mimosas et la résidence de la Roseraie sont déjà collés respectivement à l'école primaire et l'école maternelle?

Pour rappel :

-En raison des pathologies traitées par l'EHPAD, il n'y aura aucun accès vers le Parc ni vers l'espace utilisé par les enfants (et heureusement).

-Le dossier le dit assez clairement, l'accès se fera par la rue de la Faitenière et c'est tout.

-Le dossier dit aussi que ce parc n'est ouvert au public que les weekends (à partir de 14h je précise) et il n'y a pas de raison que ça change pour les futurs résidents du projet.

Donc les futurs résidents le weekend devront faire le tour du Parc (par la dangereuse rue des Andrés cf observation 125), soit 500m, pour accéder à l'entrée de la zone enfants/verdure... une des nombreuses aberrations de ce projet. Je pense que les personnes qui avancent l'aspect "intergénérationnel" ne font que répéter bêtement un élément de langage, car à la lecture du projet, ce terme est vide de sens. L'impact principal sera surtout pour les enfants qui vont perdre une grande partie du parc pour jouer. En terme d'intergénérationnel, on a vu mieux. (Rn@177)

L'argument fallacieux consistant à noter le contexte intergénérationnel de ce projet d'EHPAD peut être facilement contredit par, d'une part la proximité de l'EHPAD Les Mimosas jouxtant l'école primaire Jacques Prévert, et par d'autre part par la résidence La Roseraie à proximité de l'école maternelle. Je circule très régulièrement devant ces deux établissements, et je n'ai jamais remarqué d'"échanges intergénérationnels". Je n'ai jamais vu d'enfants passer de l'école à une résidence pour personnes âgées, ni l'inverse. Il faut bien entendu que nos anciens puissent continuer à rester en contact avec les jeunes générations, mais pas de cette manière. On ne communique pas à travers les grilles d'un parc.(Rn@187)

Les échanges intergénérationnels à travers les barreaux d'un grillage, ça ne marche malheureusement pas. Tel est le monde réel. Par conséquent, l'argument récurrent des avis favorables au projet sur ce lien privilégié entre enfants et aïeux dans le cadre de la Sathonette, est un argument spécieux. (Rn@188)

Réponse de la commune :

[Cette observation dépasse l'objet du dossier soumis à enquête publique qui porte sur l'appréciation de l'intérêt général du projet et à la MEC du PLU.](#)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur en prend note mais estime que la répartition des espaces extérieurs entre l'emprise du projet Ehpad-résidence autonomie et le reste du parc avec ses équipements collectifs devrait être précisée ainsi que les espaces ouverts au public.

Pour la mise en œuvre du projet, il recommande qu'une réflexion soit conduite très rapidement sur la répartition et la gestion des espaces extérieurs entre l'emprise du projet et les différents équipements existants (centre aéré, cantine scolaire et parc attenant), en vue d'assurer la bonne cohabitation de leurs usagers respectifs et de permettre de traduire l'ambition d'un fonctionnement intergénérationnel (voir point suivant).

Le côté 'intergénérationnel' est certes aguichant, mais est pour le moins flou voire inexistant autre qu'en tant que concept. (Rn@203) »

Réponses de la commune :

L'unité protégée Alzheimer répondra à la réglementation définie par l'ARS et aux spécificités d'un tel service de soin. De plus la commune souhaite préciser que la part des personnes âgées souffrant de trouble cognitif atteint plus de 50 % en maison de retraite. C'est dire l'importance des unités protégées Alzheimer pour améliorer la prise en charge des personnes âgées.

Le projet ne remet pas en question les usages actuels du parc de la Sathonette. L'ALSH, la cantine scolaire, l'accès au parc les week-end, seront maintenus. Les Mauriciens pourront toujours, quel que soit leur âge, se promener au calme dans le parc le week-end ou profiter d'évènements associatifs.

La commune ne réduit pas son usage, elle le diversifie. Le projet, en répondant de façon solidaire aux besoins des personnes âgées diversifie et complète la vocation sociale du parc de la Sathonette.

De plus, une réflexion est en cours concernant l'organisation et l'aménagement des espaces permettant à chaque usage et à chacun de cohabiter en toute sécurité.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments de réponse et relève qu'une réflexion est en cours concernant l'organisation et l'aménagement des espaces permettant à chaque usage et à chacun de cohabiter en toute sécurité, et recommande que celle-ci débouche très rapidement sur des dispositions d'organisation et de gestion de ces espaces en amont de la mise en œuvre du projet.

11. Les accès et les incidences sur la circulation (O1, Rn@32, Rn@57, R7-Rn@60, Rn@71, Rn@81, Rn@82, Rn@151, Rn@194)

Les questions d'accès et de circulation sont pointées en soulignant l'étroitesse des rues au regard d'une augmentation croissante des flux déjà constatée et l'absence de trottoirs :

« La Concernant les accès, ils soulignent que les rues sont très étroites et ils notent la démolition prévue d'un mur pour élargir la rue de la Faitenière, dont on ne connaît pas le traitement (mur, grille...). A noter que la rue des Andrés ne permet pas de se croiser, sachant qu'il y a un emplacement réservé pour son élargissement, mais non mentionné dans le projet (O1-V1).

Les trottoirs sont inexistants parfois (exemple rue des Andrés et rue des Gravelles)

Actuellement la circulation y est de plus en plus importante rendant le cheminement des piétons dangereux ; qu'en sera-t-il avec la présence de ce " complexe gériatrique " qui va entraîner une circulation accrue en plus du bétonnage du poumon vert du village ? (Rn@32)

Le site retenu pose problème dans la sécurisation de ses accès. En effet, un établissement accueillant 60 personnes âgées, plus une quarante de résidents , leurs soignants et leurs visiteurs va générer un trafic routier important(c'est d'ailleurs ce prétexte qui a été donné pour démolir les murs d'enceinte de la propriété aux fins de créer, sur un espace boisé et classé, une voie élargie en discordance avec celles du village au lieu d'emprunter l'entrée existante actuelle ? Pourtant si la rue de la FAITENIERE est élargie (contrairement aux recommandations du SCOTT qui de la commune où de l'utilisateur prendra le coût des travaux ? elle débouchera sur la rue des ANDRES qui n'est pas calibrée à ce jour pour recevoir un tel flux; on le voit déjà avec le croisement avec le COLIBRI. Il a été évoqué l'élargissement de la rue de ANDRES, un emplacement réservé figure d'ailleurs sur l'actuel PLU . Si pour desservir l'établissement prévu, la rue des ANDRES est également élargie, les terrains nécessaires aux travaux devront faire l'objet d'une expropriation, que Monsieur Ir Maire a jugé trop longue et difficile à mettre en place pour l'accueil d'un EHPAD sur les parcelles des GRAVELLES qui jouxtent l'actuel EHPAD. Qu'en sera-t-il de l'expropriation nécessaire aux aménagements des voiries indispensables à sa desserte ? sera t'elle plus facile ou les choses resteront-elles en l'état ? pour combien de temps ? (Rn@57).

Les places de stationnement. Leur nombre me paraît insuffisant. Y aurait-il des places le long du grand champ côté sud de la rue des Andrés ? Troisièmement, la rue de la Faitenièr (côté nord) sera-t-elle assez large pour la circulation à double sens ? Les rues seront-elles mises en sens unique ? (R7-Rn@60)

La rue de la faitenièr est trop étroite pour supporter la circulation d'un EPAD (visiteurs, ambulances...) et l'angle de cette rue avec la rue des Andrés est très étroit et dangereux, très mauvaise visibilité. Il ne faut pas dénaturer ces petites rues de village. (Rn@71)

Quant à la création de la sortie par la rue de la Faitenièr et son élargissement, cela va forcément créer une augmentation du trafic (véhicules de livraison, visiteurs, personnel) et des nuisances sonores et olfactives dans cette petite rue jusqu'à présent tranquille. Les nuisances sont toujours légères quand elles sont loin de chez nous.... (Rn@81)

Non seulement un bâtiment imposant est prévu, mais des places de parkings et un réaménagement de la voirie devra l'être aussi. Au vu de l'emplacement, malgré les travaux annoncés rue de la Faïtenièr, il semble peu raisonnable d'imaginer autant de circulation sur une si petite rue, autant pour les nuisances du quartier que pour la sécurité des piétons. Et que dire de voir circuler des voitures dans le parc vert de la Sathonette! D'imaginer des voitures circulant dans le parc où jouent nos enfants lors des vacances scolaires! Quelle horreur! A la place d'espace vert: des parkings à voitures. (Rn@82)

Au niveau pratique, comment imaginer la circulation des voitures dans la rue de la Faitenièr et dans l'angle de la rue des Andrés? Même en voiture il est difficile de circuler alors imaginer les pompiers, les ambulances, les camions poubelles!!! Et tout le flux de véhicule que ça va créer (visiteur, ...). (Rn@151)

Pour rebondir sur la remarque 125 à propos de la sécurité des piétons. La rue de la Faitenière jusqu'alors petite rue tranquille de village, va voir son trafic automobile augmenter considérablement (personnel et visiteurs de l'Epad, camionnettes de livraison, etc) La rue va être agrandie et des places de stationnement en créneaux vont être aménagées en plus d'un trottoir (cf le plan masse du projet) à la place du vieux mur existant qui faisait aussi le charme de cette rue. Rue des Andrés, actuellement pas de trottoir de manière à sécuriser les piétons du trafic.

Pour protéger les personnes âgées qui voudront aller faire leurs courses ou tout simplement se promener, va-t-il falloir rogner encore sur le parc en abattant le mur "pour respecter les dispositions réglementaires en vigueur au PPR et avoir une incidence positive du point de vue des risques naturels" ou bien devra-t-on préhender une partie du terrain de l'autre côté de la rue? Terrain qui jouxte les Mimosas par l'arrière, bordé à chaque extrémité par des maisons, qu' officiellement les propriétaires ne veulent pas vendre et qui est sauf erreur exploité par un conseiller municipal... Travaux évidemment à la charge des finances de la commune. Le sujet mérite d'être abordé et traité ce qui n'est pas le cas actuellement. (Rn@194)

Réponses de la commune :

Consciente des problématiques qui se posent sur la commune en matière de sécurisation des voies de circulation, pour un certain nombre étroites et sans aucun aménagement, de surcroît soumises à des flux croissants de circulation automobiles du fait du processus de densification à l'œuvre, la commune a lancé un Schéma Directeur de circulation. Cette étude vise à l'échelle de la commune à identifier les secteurs qui posent problème, définir les travaux à mettre en œuvre, leurs coûts, et leur niveau de priorité. L'aménagement de la rue des Andrés sera étudié dans le cadre de cette étude.

Concernant l'impact du projet sur les circulations, considérons l'EHPAD actuel : aucun riverain, ni usager de la Montée de la Paroche ne se plaignent de nuisances ou dysfonctionnements liés aux circulations induites par l'établissement existant (livraisons, visiteurs, salariés). Pourquoi en serait-il autrement pour le futur projet, une fois la rue de la Faïtenière et son carrefour avec la rue des Andrés élargis ?

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments de réponse et relève qu'un Schéma Directeur de circulation a été lancé pour identifier les secteurs qui posent problème, définir les travaux à mettre en œuvre, leurs coûts, et leur niveau de priorité, incluant l'étude de l'aménagement de la rue des Andrés, en intégrant les modes doux.

12. Le montage financier du projet et ses incidences (Rn@40, Rn@59, Rn@132, Rn@138, Rn@147, Rn@151, Rn@195, Rn@203)

Le montage financier du projet questionne le public notamment par les conditions de cession du terrain à l'institution Joséphine Guillon et les incidences possibles des travaux de voirie sur la fiscalité locale :

Réponse de la commune :

Le montage financier du projet est une question indépendante de celles relatives à l'appréciation de l'intérêt général du projet et à la mise en compatibilité du PLU. Néanmoins, la commune précise qu'un bail emphytéotique sera conclu entre la municipalité et l'institution

Joséphine Guillon pour l'occupation du terrain qui restera dans le domaine privé de la commune. Concernant les incidences possibles des travaux de voirie sur la fiscalité locale, ils seront intégrés au programme de travaux annuels supportés par la commune sur les voies relevant de sa compétence – travaux financés par la taxe d'aménagement perçue sur toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme (dont le projet d'EPHAD et de Résidence Autonomie), sans avoir plus d'effets que les autres travaux à réaliser sur la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur en prend note et rappelle que le montage retenu permet de peser sur les coûts des loyers en permettant une offre sociale.

« Investir 1.200.000 € pour augmenter de 10 places l'actuel EHPAD soit 100.000 € la place est de la folie notre économie va certainement entrer en récession vu les événements actuels. Je ne pense pas non plus que la municipalité a l'autorisation de mettre à disposition d'une association gratuitement un terrain alors que cette dernière envisage de vendre l'EHPAD actuel à un promoteur (Rn@40)

Réponse de la commune :

La commune n'a pas besoin d'autorisation pour décider ce qu'elle fait du foncier lui appartenant.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cet élément et rappelle que le terrain sera loué sous forme de bail emphytéotique à une association à but non lucratif.

Le projet est acceptable en l'état. Je souhaite que les modifications des infrastructures réseaux soient financés par le constructeur, vu que la mairie donne le terrain Sathonette, le constructeur aménage immédiatement le parc pour la population et les enfants de notre belle commune. (Rn@59)

- La mairie va faire cadeau à une institution privée (sans appel d'offre ni concertation préalable) d'une parcelle de plusieurs centaines de milliers d'euros au prix actuel du m2 constructible , sur un terrain appartenant à la commune donc aux Mauriciens. Par pure philanthropie? Depuis le maire parle d'un bail de 99 ans avec loyer à définir... (Rn@132)

Ce projet inadapté dans sa taille et sa localisation, nécessitera des travaux de voirie importants. Outre le fait que ces travaux vont supposer la suppression d'un espace boisé, « casser » le style du village ... ils vont devoir être financés. Qui paiera les travaux de voirie ? Qui paiera la valeur du terrain utilisé pour cette extension de voirie ? Pour mémoire, un arrêt du Conseil d'Etat (CE. 3 mars 2009, Association Opale Environnement, req. n°300.570) a jugé que : « Doivent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme toute action ou opération d'aménagement qui remplit les conditions prévues par les dispositions de l'article R. 300-1 du code... » Dès lors et s'agissant des investissements routiers, ceux-ci doivent faire l'objet de la concertation prévue par ces dispositions, dès lors qu'ils conduisent à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants, qu'ils sont, pour tout ou partie, situés dans une partie urbanisée d'une commune et que la partie du projet située dans la partie urbanisée est d'un montant supérieur à 1 900

000€. » (...) Les plans identifient une très vague zone d'implantation et il semble que les travaux réalisés pour desservir les constructions intra-muros resteront à la charge de la commune. (...) Lors d'une présentation du PADD, Monsieur le Maire nous a expliqué qu'un parc serait reconstitué au sud du site, sur des terrains restés privés à ce jour, ce parc reconstitué aurait vocation à servir également de bassin de rétention. L'investissement nécessaire à ce bassin de rétention mérite d'être pris en compte, puisqu'il palliera le défaut d'espaces perméables généré par le projet. L'investissement global excèdera évidemment le montant de 1 900 000€. La concertation avec la population qui est redevable de l'impôt à Saint Maurice de Beynost est légitime. (Rn@138)

Réponse de la commune :

L'arrêt cité ci-avant concernait un arrêté déclarant d'utilité publique des travaux de déviation d'une route départementale sur le territoire des plusieurs communes. Cet arrêt précise le champ d'application de la concertation préalable prescrite par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, lorsque l'administration engage des travaux d'investissements routiers. Il n'est aucunement transposable au cas présent.

De plus :

- les travaux intra-muros de voirie seront à la charge exclusive de l'Institution ;
- on parle uniquement de travaux de voirie et non de bassin de rétention, de construction, etc...
- concernant le coût de ce bassin de rétention, celui-ci sera à la charge de la CCMP, compétente en eau / assainissement et plus largement en GEMAPI ;
- le bassin de rétention projeté n'a pas vocation à pallier une éventuelle perméabilités des sols mais à anticiper une éventuelle crue centennale avec débordement des ruisseaux de la Cotière. Le bassin de rétention prévu au PADD débattu le 10 mars 2022 vise, en cas d'évènement exceptionnel, à recueillir les eaux pluviales du réseau collecteur EP de la rue de la Montée de la Paroche qui est sous-dimensionné pour des évènements exceptionnels et qui menace donc de déborder et d'inonder le bas de la rue. Le projet d'EHPAD et de résidence autonomie gère sur l'emprise même du parc de la Sathonette l'infiltration des eaux pluviales. Le projet de bassin de rétention n'est en aucun cas lié aux besoins du projet d'EHPAD et de résidence autonomie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse. Il ajoute qu'il s'agit pas de « faire cadeau à une institution privée (sans appel d'offre ni concertation préalable)... » mais réprecise qu'il s'agit d'une propriété appartenant au domaine privé de la commune qui sera loué sous forme de bail emphytéotique à une association à but non lucratif, comme précisé ci-avant.

- Quel est le Business modèle de la structure ? La tarification va-t-elle s'envoler pour les futurs résidents ? Avec l'inflation et la baisse du pouvoir d'achat quel bouclier est mis en place pour garantir des tarifs raisonnables et acceptables à l'ensemble du collectif?

- Les prestations des chambres et collectifs ont-elles été revues à la hausse ? (Rn@147)

Réponse de la commune :

C'est précisément parce que la commune aide l'institution Joséphine Guillon en lui évitant de supporter les charges foncières que l'Institution pourra proposer des logements assimilables à du logement locatif social.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse.

Au niveau du terrain de la Sathonnette, la mairie l'offre gracieusement à la maison de retraite? Trouvez vous cela normal? (Rn@151)

Réponse de la commune :

En quoi le fait d'aider une association qui a pour objets exclusifs l'aide, l'assistance, la protection et la bienfaisance aux personnes âgées ainsi qu'aux personnes dépendantes est-il critiquable ?

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse et rappelle que cette association est à but non lucratif.

Comment a-t-on pu envisager de céder, gratuitement, à une entreprise privée des terrains étant le bien commun de tous les habitants de la commune. (Rn@195)

Le financement de ce projet a encore des zones d'ombres qui doivent être élucidées afin que les Mauriciens sachent dans quoi ils s'engagent. (Rn@203)

13. L'intérêt général du projet (R1-Rn@1, R4-Rn@14, Rn@106, Rn@182, Rn@203)

L'intérêt général du projet est questionné au vu du montage de l'opération, le porteur de projet étant considéré comme une association privée, choisi sans consultation. Par ailleurs est mis en balance l'intérêt des plus âgés et des plus jeunes :

« - Peut-on considérer qu'une résidence Sénior dans la destination est résidentielle, gérée et louée par une association privée qui n'est pas déclarée d'intérêt public, entre vraiment dans le champ de l'intérêt général ?

- Le besoin d'EHPAD et de résidence n'est donc pas avéré puisqu'on a déjà sur la CCMP 287 places disponibles pour un besoin exprimé à 200 dans le PLH

- La justification d'intérêt général introduite dans le rapport contredit les données PLH. La mise en compatibilité du PLU pour ce projet ne sera donc pas compatible avec le document supérieur qu'est le PLH. (R1-Rn@1)

Réponse de la commune :

L'institution Joséphine Guillon qui porte le projet est une **association à but non lucratif** déclarée le 15 décembre 1930. **L'association a pour objets exclusifs l'aide, l'assistance, la protection et la bienfaisance aux personnes âgées ainsi qu'aux personnes dépendantes.**

L'association met en œuvre des actions et des moyens qui visent à concourir à la réalisation de l'objet. Elle organise notamment des prestations de services en établissement (EHPAD, Résidence Autonomie) ou à domicile, en vue de permettre l'accueil, l'accompagnement, les

soins ou l'hébergement nécessaire aux personnes, ainsi qu'éventuellement à leur famille ; et généralement tout autre moyen de nature économique nécessaire à la réalisation de l'objet, tels que la gestion d'immeubles acquis, donnés ou légués à l'association, la gestion des placements financiers.

L'hébergement des personnes âgées constitue bien une mission d'intérêt général, comme le confirment deux jugements, celui du TA de Poitiers du 06 décembre 2007 (n°1700191 commune de SEGONZAC) et celui du TA d'Orléans du 31 janvier 2013 (n°1202262).

Si une opposition au projet - portée par quelques riverains - s'est exprimée dans le cadre de l'enquête publique, elle ne remet en aucun cas en cause le constat suivant : **il est dans l'intérêt des habitants de la commune et de la CCMP de maintenir et de développer une offre d'hébergement financièrement accessible et de qualité qui réponde aux besoins des plus fragiles dans un contexte de marché immobilier ultra tendu du fait de la proximité de la commune à la métropole lyonnaise.** Rappelons, s'il en est besoin, que **la commune est classée en zone B1.** Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : Abis, A, B1, B2 et C.

La commune soutient ce projet pour éviter à terme la disparition de tout offre d'hébergement dédiée aux personnes âgées qui la menace depuis plusieurs années, dans un contexte où elle s'est vu refuser ou à vu disparaître des équipements d'intérêt collectif (collège, transfert de l'école de musique, maison de l'Enfance).

Offrir des conditions d'hébergement décentes et financièrement accessibles à des personnes âgées dans un contexte immobilier ultra-tendu est en adéquation avec les objectifs inscrits au PLH qui visent : à apporter une meilleure réponse aux besoins des personnes âgées souhaitant trouver un logement adapté avec services, mais également à développer des logements à prix maîtrisés et à bas loyers pour retrouver une plus grande mixité sociale et générationnelle. **La présente mise en compatibilité du PLU, visant à permettre un projet d'EPHAD et de résidence autonomie, ne contrarie en rien les orientations inscrites en la matière au PLH.** Ce projet, par la vocation sociale des logements à construire, participe pleinement au respect des obligations légales qui s'imposent à la commune en matière de logements locatifs sociaux (objectif de 25 % imposé par la loi SRU) et s'inscrit en toute cohérence dans les valeurs humanistes portées par la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse de la commune et fait remarquer que le caractère d'intérêt général du projet lui semble largement démontré dans le dossier et que, par ailleurs, le programme n'est pas remis en cause dans les observations du public mais seulement sa localisation.

L'intérêt, fut-il général des plus âgés, doit-il contrevenir à celui, non moi général des plus jeunes, l'ensemble des enfants de la commune qui, jusqu'il y a peu de temps pouvaient

profiter de l'ensemble du parc en temps périscolaire mais également lors des événements du week-end (forum des associations, courses de papillotes, chasse aux œufs...).

Réponse de la commune :

Il est stérile d'opposer l'intérêt des plus âgés à celui des plus jeunes quand le projet ne remet en aucun cas en question les usages actuels du parc de la Sathonette. L'ALSH, la cantine scolaire, l'accès au parc les week-end, seront maintenus. Le projet, en répondant de façon solidaire aux besoins des personnes âgées diversifie et complète la vocation sociale du parc de la Sathonette, dans l'intérêt des plus jeunes et des plus anciens.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que les éléments de réponse de la commune sont justifiés.

Le montage envisagé pour mener ce programme à terme, l'allocation d'un bien du domaine privé communal à une unique association qui par ailleurs annonce céder son propre immobilier situé à quelques 150 m de là sans intervention d'une consultation, peut-il vraiment être considéré comme d'intérêt général. 20/5/2022 (R4-Rn@14)

Réponse de la commune :

Le montage juridique permettant l'occupation du terrain communal est une question indépendante de celles relatives à l'appréciation de l'intérêt général du projet et à la mise en compatibilité du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cette réponse et précise que le montage retenu permet de peser sur les coûts des loyers en permettant une offre sociale.

Il y a un aspect de "l'intérêt général" qui me choque : Je pense que "l'intérêt général" se doit de respecter au mieux chacun, habitants en place et futurs résidents. Dans le PLU il est, en tant que particulier, interdit de construire au dessus de 6 mètres. Ce qui limite les vis à vis sortant, mais donc également ENTRANT. Le projet outre sa hauteur démesurée pour respecter le voisinage (qui aurait sûrement encaissé la nouvelle plus facilement par du R+2, toujours pas dans les règles du PLU cependant) se voit doté de BALCONS pour ses résidents sur tous les cotés des bâtiments. Cela n'est pas mentionné dans le dossier, il faut le "déduire" (comme beaucoup d'autres choses). Donc, dans ce zonage du PLU, nous avons d'un coté des particuliers qui doivent construire avec des hauteurs maximums de R+1 limitant le vis à vis et les ruptures d'échelles ; de l'autre ce projet aux dimensions industrielles offrant un vis à vis sortant sur le voisinage sans équivalent dans le vieux village et privilégié de plus par la construction de balcons !! Peut on m'expliquer le respect de "l'intérêt général" sur ce point ? Il me semble plutôt ici y voir de l'atteinte à la vie privée et au cadre de vie de certains qui, n'en déplaisent à d'autre, pourrait être moindre même s'il doit exister. (Rn@106)

Réponse de la commune :

La commune souhaite rappeler que l'enquête publique ne porte pas sur le projet de Permis de Construire, mais sur l'intérêt général du projet de construction d'un EHPAD et une résidence autonomie dans le parc de la Sathonette et la mise en compatibilité du PLU qui s'avère nécessaire pour permettre ce projet. Autrement dit, les détails architecturaux du projet tels

que présentés au dossier d'enquête publique peuvent encore évoluer et ne seront connus qu'au moment du dépôt du Permis de Construire. Il faut bien comprendre que la procédure en cours n'est pas tenue de présenter la version définitive du projet architectural dans ses moindres détails. De plus, quel que soit le projet architectural définitif, le futur PC est tenu de respecter les règles de retrait qui s'imposent aux limites séparatives et qui sont fixées à l'article Ua 7. Ces règles s'appliquent en tout point de la construction, les balcons sont donc pris en compte pour l'application de la règle.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse de la commune.

Il rappelle en outre que ce site est à la fois, par son statut et par son organisation, un secteur particulier qui aurait pu (ou du) logiquement être classé comme zone à vocation d'équipements au PLU en vigueur, avec des règles adaptées à sa configuration propre. En effet, les dispositions de l'article 11.2 devraient faire l'objet de dispositions particulières ou ne pas s'appliquer à cette zone particulière qui se distingue du tissu pavillonnaire et d'anciennes fermes environnant.

Peut-on, par l'impact sur tous ces riverains (historiques ou récents accueillis par l'équipe municipale en place ayant validé les PC) et l'ensemble du village de par l'utilisation privée du parc, justifier dans ce cas d'un « intérêt général » et collectif ? (Rn@182)

La justification de l'intérêt général de ce projet reste toujours à être démontrée. (Rn@203) »

Réponse de la commune :

[Voir réponses développées plus haut](#)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Au regard des autres réponses de la commune et de son analyse du dossier, le commissaire enquêteur estime que le projet est bien d'intérêt général par son programme et par sa localisation qui minimise ses incidences sur l'environnement. Il estime que les incidences sur les riverains, pour lesquelles des précisions méritent d'être apportées notamment sur les limites ouest du site, restent modérées, de son point de vue et très localisées sur quelques maisons.

14. Les risques d'inondation (Rn@15, Rn@107, Rn@149, Rn@198)

Les risques d'inondation sont mis en avant au regard de la construction d'un parking en sous-sol sur une zone classée en crue torrentielle, interdite par le PLU, les constructions nouvelles devant être rehaussées de 50cm par rapport au terrain naturel :

« Le règlement de la zone BT et notamment l'Article .2.4 sur les prescriptions applicables aux constructions et aménagements autorisés, indique que :

"Dans la mesure où cela est techniquement possible, toutes les dispositions devront être prises dès la conception des constructions ou aménagements pour limiter leur impact sur le libre écoulement des eaux d'une crue générée par un événement pluviométrique de 100 mm/h, limiter la vulnérabilité des biens matériels et assurer la sécurité des personnes face aux

même crues". Ainsi, je me demande si la libre circulation des eaux sera assurée par la construction d'un mur d'une longueur de 80m (compris les soutènements de rampe d'accès au sous-sol) soit la quasi totalité de la limite nord de la parcelle qui mesure 88m ? (Source cadastre)

Le PPRI précise que : « Les constructions seront sans sous-sol, de manière à en éviter l'inondation» Or, si je comprends bien, le projet prévoit la réalisation de sous sols ...J'en conclus que le projet néglige les prescriptions du PPRI qui a pourtant valeur de servitude publique et contrevient ainsi au PLU qui la prend en compte (Rn@15)

Dans le PLU et sa gestion des risques, les constructions nouvelles se doivent d'être rehaussées de 50cm par rapport au terrain naturel. Cela ne semble pas être prévu pour cette construction qui prévoit en plus des parkings en sous sol (Sous sol également interdits dans ce zonage) ! Le RDC "accueil" est spécifié sur les plans 10 cm (0,10) plus bas que les parkings sous-terrain. Si il n'y a pas de rétention probable dans le parking, l'eau s'écoulera donc vers ces parties communes pouvant accueillir, de facto, des personnes fragiles et difficiles à mettre en sécurité).- Pourquoi ? Qu'est-ce qui justifie de prendre ce risque pour un bâtiment accueillant du public et donc risquant des accidents dans les parties en sous sol et celles inférieures ? (Rn@107)

RISQUE ENVIRONNEMENTAL

La protection collective est la meilleure. Elle doit toujours être favorisée à la protection individuelle qui multiplie les risques d'accident par négligence.

Le futur projet se situe sur une zone classée en crue torrentielle. La construction de sous-sol est interdite par le PLU et les constructions doivent être rehaussées de 50 cm par rapport au niveau du sol pour prévenir ce risque réel et de plus en plus fréquent, comment l'actualité peut en témoigner.

Comment peut-on parler de la construction d'un sous-sol pour le parking ? De la création d'un bassin de rétention en aval du projet qui ne pourra pas faire office de protection en cas de besoin ? Qui a le droit de décider de mettre la vie des résidents, aidants visiteurs, riverains en danger ? Qui sera responsable si le pire devait arriver ? (Rn@149)

Risque de crue torrentielle: les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle afin de ne pas augmenter le risque en aval. Le mur et les fondations du parking enterré perpendiculairement à la pente ne vont-ils pas augmenter le risque en amont faisant barrage à un écoulement naturel? (Rn@198) »

Réponses de la commune :

Sur la question du respect du règlement du PPRn, une rencontre a été organisée avec la commune, l'institut Joséphine Guillon, l'architecte, la CCMP et la DDT (avec le responsable de l'unité prévention des risques et un technicien), des orientations ont été validées avec les services de l'Etat, notamment sur la partie PPRN :

- il a été convenu que compte tenu du type d'établissement et du type de résidents, pour des raisons d'accessibilité handicapée, il y avait selon les termes du PLU impossibilité technique à surélever de 50 cm le premier niveau accessible par rapport au terrain naturel.

- la proposition de réaliser des stationnements en fond de bâtiment sous le R+1 n'est pas considéré comme un sous-sol, car le parking est de plain-pied par rapport à son accès sud (il n'y a pas de rampe descendante pour accéder au parking).
- l'implantation de principe du bâtiment a été validé lors de la réunion.
- le niveau du stationnement sera réalisé légèrement plus haut que le reste du niveau d'accès à l'établissement (+50 cm environ) afin d'éviter toute rétention d'eau
- il conviendra de cuveler les fosses d'ascenseurs pour les protéger de venues d'eaux éventuelles.
- si le projet nécessite des portes d'accès sur les faces Est et Ouest, ces accès devront être équipés de dispositif d'étanchéité type batardeau par exemple, afin d'éviter les entrées d'eau.
- le projet ne nécessitera pas de réaliser des clôtures sachant qu'un mur existe déjà au Nord de la parcelle. Si jamais il y avait nécessité d'en créer, il faudrait que ce soit des clôtures sans murets qui laissent passer les eaux de ruissellement.
- si le projet nécessite un poste transformateur, veiller à ce qu'il soit bien surélevé par rapport au terrain naturel, sachant qu'il sera sûrement en dehors du bâtiment.

De plus le Maître d'œuvre du projet a apporté dans le cadre de l'enquête publique les éléments de réponse suivants : le parking est encastré dans la partie Nord du terrain et son niveau intérieur est plus élevé que le niveau aval du bâtiment, afin qu'il ne puisse être inondé en cas de pluies torrentielles, et que les eaux de ruissellement s'écoulent gravitairement. A ce jour le terrain est protégé de ce type de phénomène en raison de la présence des murs mitoyens existants sur les 3 côtés amonts (décrits ci-dessus), et de plus, le bâtiment le sera par des drains qui guideront l'eau jusqu'au volume de rétention aval. Ces dispositions ont reçu la validation de la DDT, qui a été consultée dès le début des études.

Enfin, le bassin de rétention prévu au PADD débattu le 10 mars 2022 vise, en cas d'évènement exceptionnel, à recueillir les eaux pluviales du réseau collecteur de la rue de la Montée de la Paroche qui est sous-dimensionné pour des évènements exceptionnels et qui menace donc de déborder et d'inonder le bas de la rue de la Montée de la Paroche.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage ces éléments de réponse de la commune.

15. La compatibilité du projet avec le PADD contestée (Rn@6, Rn@7, Rn@41, Rn@191)

Certaines observations jugent le projet incompatible avec le PADD actuel ou futur, le PADD actuel identifiant clairement le parc de la Sathonette comme patrimoine remarquable :

« Lors d'une réunion publique le 28 Mars dernier, la mairie a présenté aux habitants le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), débattu par le conseil municipal le 13 Mars 2022. Quelques orientations principales de ce PADD semblent incompatibles avec le projet porté par cette déclaration, à savoir :

« Assurer la transmission de l'identité paysagère et patrimoniale du territoire »
 -->? l'identité paysagère du parc de la Sathonette sera bien affectée par ce projet.

Réponse de la commune :

Le site d'implantation choisi correspond à la partie la plus enherbée située au nord du parc de la Sathonette. Le projet est implanté notamment à la place d'un ancien bassin à l'abandon d'une superficie de 333 m². **Ce choix présente l'intérêt de minimiser l'impact du programme sur les arbres existants.** D'après le diagnostic arboricole réalisé en 2020 par la commune, le parc recense 84 sujets, 17 genres différents dont une majorité d'érables, tilleuls et marronniers. Un certain nombre d'arbres présentent de belles hauteurs et des silhouettes étoffées. Le projet de construction induit la suppression de 6 arbres qui ne sont pas classés en EBC. Cette perte sera largement compensée par les plantations - une vingtaine d'arbres d'essences diverses - prévues autour de la future construction. Si le paysage du parc va évoluer, près de 90 % des arbres du parc resteront en place.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage cette analyse.

« Un développement urbain maîtrisé »

-->? ce projet se situe dans un village avec des maisons pavillonnaires auxquelles viennent se heurter des immeubles collectifs.

Réponse de la commune :

La commune souhaite rappeler qu'une partie du tissu urbain de Saint-Maurice-de-Beynost présente une mixité de formes bâties (habitat collectif mêlé à de l'habitat individuel) sans que cela ne pose la moindre difficulté. L'objectif du PADD en matière de développement urbain maîtrisé vise à donner les moyens à la commune de faire face à la pression urbaine métropolitaine qui aujourd'hui induit un développement urbain anarchique qui échappe à la collectivité. En l'occurrence, le site du projet étant sous maîtrise foncière communale, le projet s'inscrit parfaitement dans un développement urbain maîtrisé, à l'initiative de la collectivité, et non subi.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage ces éléments de réponse et reprecise, comme indiqué plus haut, que le domaine de La Sathonette est un secteur dédié de fait à des équipements d'intérêt collectif dont le caractère se démarque du tissu environnant au nord et à l'ouest caractérisé par un bâti d'anciennes fermes, à l'alignement des rues, et de maisons individuelles, en ordre discontinu. En termes de volumétrie et de composition urbaine, le projet envisagé s'inscrit dans une volumétrie et une composition linéaire plus proche de celle du château avec toutefois des hauteurs supérieures (de l'ordre d'un niveau et demi supplémentaire) et des linéaires plus importants.

Le commissaire enquêteur ajoute que ce site est à la fois, par son statut et par son organisation, un secteur particulier qui aurait pu (ou du) logiquement être classé comme zone à vocation d'équipements au PLU en vigueur, avec des règles adaptées à sa configuration propre. En effet, les dispositions de l'article 11.2 « Dispositions générales, implantation dans son environnement bâti : Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles

s'insèrent », devraient faire l'objet de dispositions particulières ou ne pas s'appliquer à cette zone particulière qui se distingue du tissu pavillonnaire et d'anciennes fermes environnant.

« Préserver le bon état écologique des milieux naturels et des sites et composer avec les risques »

-->? le déclassement de 2 500m² d'espace boisé classé et sa substitution par des voiries et des parkings laisse mal présager de cette préservation.

Réponse de la commune :

Le parc de la Sathonette est un espace vert situé en zone urbanisée. Il ne relève pas des orientations inscrites au PADD en matière de préservation du bon état écologique des milieux naturels et des sites qui concernent les espaces naturels de la commune (côtère boisée et parc de Miribel-Jonage).

De plus, la mise en compatibilité du PLU réduit de façon limitée l'emprise d'un EBC (suppression de 2 566 m² d'EBC) sur un espace dont l'occupation actuelle des sols correspond à de la pelouse. D'après le diagnostic arboricole réalisé en 2020 par la commune, 4 arbres sont concernés aujourd'hui par la partie d'EBC supprimée (2 marronniers, un cerisier et un if). Ces arbres sont localisés le long de la rue de la Faïtenière. Les plus beaux sujets du parc (cèdres notamment) ne sont pas concernés par la partie d'EBC supprimée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse de la commune.

« Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti »

--> les 3 bâtiments dans ce parc dont celui de la résidence seniors d'environ 40m de long et proche du château de la Sathonette, semblent incompatibles avec la mise en valeur du patrimoine bâti.

Réponse de la commune :

La partie d'EBC supprimée dans le cadre de la mise en compatibilité n'impacte pas **les espaces densément arborés qui ceinturent aujourd'hui le château** de la Sathonette et qui **sont la meilleure garantie pour assurer l'insertion paysagère du projet dans le parc dans la mesure où ils empêchent toute co-visibilité avec le château.**

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse de la commune et rappelle que le projet se situe dans un secteur dédié de fait à des équipements d'intérêt collectif dont le caractère se démarque du tissu environnant au nord et à l'ouest caractérisé par un bâti d'anciennes fermes, à l'alignement des rues, et de maisons individuelles, en ordre discontinu. La volumétrie et la composition linéaire est plus proche de celle du château avec toutefois des hauteurs supérieures (de l'ordre d'un niveau et demi supplémentaire) et des linéaires plus importants.

« Affirmer les richesses patrimoniales du territoire »

?--> dans cette déclaration de projet, une grande partie du mur du parc côté Est, richesse patrimoniale à travers son caractère typique vieux village, sera détruite plutôt qu'affirmée.

Réponse de la commune :

Cet objectif est également inscrit au PADD du PLU en vigueur. Il se trouve que le mur en question ne fait l'objet d'aucune mesure de protection au PLU en vigueur et qu'il n'est pas reconnu (contrairement au Château de la Sathonette, à la mairie ou encore au petit patrimoine) comme richesse patrimoniale de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme la réponse de la commune en notant qu'il s'agit d'un mur essentiellement enduit qui ne représente pas, de son point de vue, un élément de paysage ou de patrimoine remarquable.

« Valoriser les espaces publics existants »

?--> ce projet d'urbanisation massive dans le parc ne va pas dans le sens d'une valorisation des espaces publics. A titre d'exemple, le parc du Mas de Roux à Beynost représente un espace public valorisé, avec des aménagements appréciés par ses habitants de tout âge (bancs, tables de pique-nique, jeux d'enfants etc..).

Réponse de la commune :

Il est erroné de parler de projet d'urbanisation massive dans le parc dans la mesure où le projet d'EHPAD et de résidence autonomie (bâtiment + espaces extérieurs) portent sur une surface de l'ordre 7 400 m², soit un tiers de la surface en espaces verts du parc de la Sathonette. De plus, le projet de construction en tant que tel présente une emprise au sol de 2 500 m² qui reste très faible au regard de la surface totale du parc.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage l'analyse de la commune et renvoie à ses remarques précédentes sur le caractère particulier du site de La Sathonette qui n'est pas un secteur pavillonnaire.

Ainsi, la zone du PLU telle qu'envisagée par la déclaration de projet ne sera conforme ni au PADD actuel, ni surtout à celui objet de la révision en cours du PLU. (Rn@6)

Réponse de la commune :

Cette analyse apparaît pour le moins erronée au regard des éléments de réponse avancés ci-avant, et cela d'autant plus que le projet s'inscrit parfaitement dans les orientations du PADD débattu le 10 mars 2022. Ce dernier prévoit, dans le cadre de l'orientation n°1 « Faire face à la pression urbaine métropolitaine : pour un développement urbain maîtrisé au service du territoire (et non l'inverse !) qui ne mette pas à mal les qualités d'habiter propres à la Côtière » un objectif de poursuite de la diversification du parc de logements pour une mixité sociale. En l'occurrence, il s'agit de favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux dans une optique de solidarité pour répondre à l'ensemble des besoins qui s'expriment sur la commune, **et notamment de veiller à accompagner le vieillissement des ménages soit par l'adaptation des logements, soit par la mise à disposition d'une offre de logements adaptés avec une offre de services intégrés (projet de maison de retraite et de résidence autonomie dans le parc de la Sathonette).**

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur fait remarquer que le fait de faire référence aux orientations du PADD du PLU en révision débattu le 10 mars 2022 constitue une simple indication mais ne peut être prise en compte dans l'appréciation du projet qui s'inscrit dans le PADD du PLU en vigueur.

Les mauriciens s'inquiètent des devenirs de la commune si de tels projets prennent le pas sur sa conservation malgré un PADD très clair ! (Rn@7)

Réponse de la commune :

La commune souffre d'une hyper-attractivité liée à sa proximité géographique à la métropole lyonnaise. Elle se traduit par une pression foncière hors de contrôle sous la forme d'une densification diffuse du tissu d'habitat individuel sur des terrains de plus en plus exigus.

C'est cette densification anarchique qui menace à terme les qualités du cadre de vie communal et qui motive la révision en cours du PLU

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces réponses de la commune en faisant remarquer que ce point dépasse la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Néanmoins, il considère que le principe d'une densification des tissus urbains existants est une orientation nationale qui doit être prise en compte afin de réduire l'artificialisation des sols liée à l'extension urbaine mais doit être « raisonnée » en prenant mieux en compte les valeurs du paysage, du patrimoine et de l'environnement des projets, dans ses différentes composantes.

Ce projet de mise en compatibilité de PLU est en de nombreux points, justement, incompatible avec les exigences du PADD actuel ou futur (cf. Présentation de la Mairie du 28 mars 2022 et sur son site internet) ou ses documents supérieurs. La préservation des monuments, des lieux typiques et anciens, des espaces verts sont à prioriser vis à vis de l'urbanisation massive. Même la loi ALUR en plus du PADD et SCOT doit rappeler la municipalité à ses responsabilités. Rien que sur le champs espaces verts (sans rappeler ce qui a été nombreuses fois écrit dans ce registre pour les utilisateurs) : Une faune importante vit dans ou grâce à ce parc.

- Écureuils nombreux dans les massifs, qui seront morts d'ici quelques années par la dégradation de leur réseau racinaires.
- Rongeurs et renards.
- Cigognes de passage.
- Martinets (Hirondelles) faisant une halte de 2 mois à l'aller comme au retour durant leur migration saisonnière, se nourrissant des nombreux insectes 3 fois par jour au dessus du parc et nichant dans la bâtisse voisine (il suffit de venir voir à la tombée du soleil).
- Même des chevreuils se laissent attirer par la qualité et le calme de ce parc en semaine (Pour preuve : contacter les pompiers qui ont été missionnés pour un sortir un) !!

Que va il advenir de cette qualité de vie pour la nature et les citoyens ? Nul doute que cette faune riche le sera de moins en moins, pour ne pas dire chassée définitivement par ce projet d'envergure qui ne fera que dégrader l'espace, instantanément ou dans le temps (bruits, odeurs, lumières, présences humaines jours et nuit). (Rn@41)

Le rapport de présentation soumis à enquête affirme en page 15 que la création de logements sociaux répond à un axe du PADD applicable à ce jour et que le règlement de la zone Ua est parfaitement compatible avec le projet présenté.

Le projet est défini comme permettant la « réalisation de logements à vocation sociale pour personnes âgées » ; cette destination de logements sociaux étant autorisée par la zone Ua. Manque à cette définition de projet l'usage d'un espace boisé classé de plus de 2500m2 qui interdit une telle destination.

Réponse de la commune :

C'est exactement pour ce motif qu'une procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été engagée, ce qui est expliqué en page 4 de la note de présentation du dossier de DP (pièce 01).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse.

Le PADD *actuel* définit 5 axes, dont les trois suivants :

- L'un veut assurer un « développement durable et solidaire » en optimisant le foncier,
- Un autre veut « assurer la transmission de l'identité paysagère et patrimoniale »,
- Le troisième enfin qui prétend « préserver le bon état écologique des milieux naturels et des sites remarquables. »

--> La destruction d'un espace boisé peut il être considéré comme une démarche durable ?

Réponse de la commune :

Soyons précis, la mise en compatibilité du PLU amène à réduire une mesure de protection réglementaire nommée Espace Boisé Classé prévu à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, et non détruire un espace boisé, puisque la zone concernée par la surface d'EBC supprimé correspond aujourd'hui à de la pelouse.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse en précisant qu'il s'agit seulement d'une réduction d'un espace boisé classé.

--> Le non -respect des règles du PPRI qui interdit la création de sous-sols peut-il être considéré comme durable et sécuritaire pour les utilisateurs et les riverains ?

Ces axes et leurs lieux prévus sont précisés dans des plans masse. On y constate parfaitement que le parc de la Sathonette en est prémuni.

Réponse de la commune :

Les cartes figurant au PADD auxquelles il est fait référence ne sont pas des plans masses. Elles sont la traduction spatiale du PADD qui n'est pas une pièce juridiquement opposable, contrairement au règlement écrit et au plan de zonage du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse.

Le PADD applicable ne prévoit pas l'urbanisation du parc qui au contraire est inséré dans un périmètre urbain à protéger pour « préserver l'identité patrimoniale et paysagère ». La compatibilité avec le PADD est de fait injustement invoquée.

Le PADD actuel identifiant clairement le parc de la Sathonette comme patrimoine remarquable. Il identifiait également clairement l'emplacement actuel des mimosas comme « à long terme, renforcement des équipements sociaux et de santé ».

--> De ce fait, la mise en compatibilité du PLU ne peut être faite sous la PADD en l'état. (Rn@191) »

Réponses de la commune :

Il convient de rappeler plusieurs points :

- la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU peut, si nécessaire, amener à mettre en compatibilité le PADD du PLU, s'il est avéré que le projet envisagé est de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par la commune ;

C'est la jurisprudence qui a eu l'occasion de préciser qu'une évolution des orientations du PADD d'un PLU s'impose pour assurer leur mise en compatibilité avec une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet ou déclaration d'utilité publique, lorsque le projet envisagé est de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par la commune aux termes desdites orientations :

« 11. (...) Le requérant soutient cependant que cette opération est incompatible avec les orientations du PADD, dès lors que celui-ci ne fait apparaître aucun projet d'aménagement public dans le secteur concerné, que le projet se situe à l'écart du bourg et au-delà de la trame verte et des boisements qui ceinturent les espaces aménagés et marquent l'entrée de bourg. Il relève ainsi que le projet est contraire à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD, tels que la consolidation du centre-bourg d'Entrammes, la maîtrise du développement urbain pour préserver les unités de paysages et l'évitement de l'urbanisation sur les points hauts du territoire, la préservation de l'ancienne carrière d'Ecorcé qui caractérise l'entrée de la ville depuis la route de Forcé ainsi que la conciliation entre les enjeux de la péri urbanité et la préservation de la ruralité.

12. Toutefois, il ne ressort pas du PADD qu'il fixe de façon définitive les projets d'équipements publics. De plus, le projet en cause, qui implique seulement la construction d'un équipement public, ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation et n'est donc pas incompatible avec la maîtrise de l'urbanisation, ni avec l'objectif d'éviter une telle urbanisation sur les points hauts. L'implantation de la déchetterie reste, en outre, économe en consommation d'espace agricole puisqu'elle n'impacte que 7 000 m² environ de tels espaces. Elle n'est pas non plus prévue sur un site qui jouxte immédiatement la route de Forcé, mais est située derrière une haie bocagère visible de la route, n'impactant pas le boisement qui la borne. Il n'est donc pas établi que le projet soit de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par la commune dans le PLU. » (CAA Nantes, 12 févr. 2021, n° 19NT03165)

Ainsi, une évolution des orientations du PADD s'impose pour assurer leur mise en compatibilité avec une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet soit en raison d'une contrariété flagrante du projet avec lesdites orientations, soit en raison d'une accumulation de contradictions qui empêcheraient le projet de converger vers les objectifs du PADD, compromettant ainsi le parti d'aménagement retenu par la collectivité.

- la lecture du PADD du PLU en vigueur amène à conclure que la mise en compatibilité du PADD, dans le cas présent, n'est pas nécessaire.

Le PADD du PLU en vigueur sur le territoire de la Commune de Saint- Maurice-de Beynost prévoit une orientation n°2 « Améliorer le fonctionnement urbain communal », laquelle se traduit notamment par la poursuite de l'objectif suivant (pp.17-18 du PADD) :

*** ORGANISER ET CONSOLIDER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF AU VU DES BESOINS FUTURS**

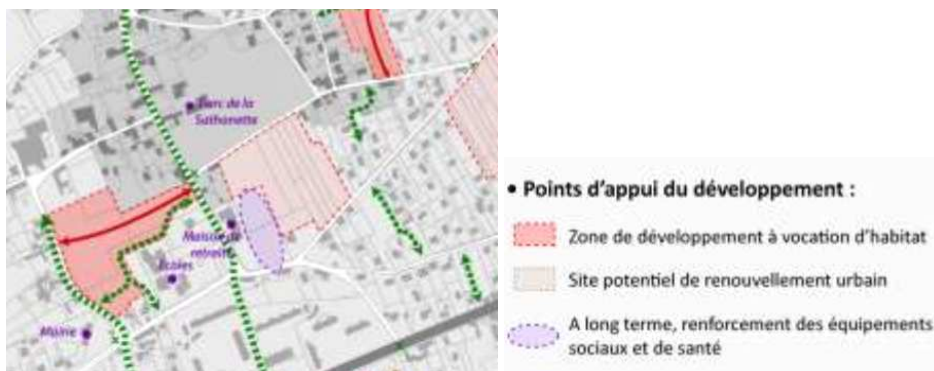
La commune doit adapter sur le long terme l'offre d'équipements publics pour répondre aux besoins des habitants, tout en optimisant leur fonctionnement en mutualisant les moyens.

Le PLU de Saint-Maurice de Beynost a en ce sens pour objectifs de :

- **Prévoir des réserves foncières suffisantes pour permettre sur le long terme de renforcer le niveau d'équipement de la commune ou des infrastructures liées (stationnements,...)**

La commune souhaite notamment renforcer le pôle santé / social autour de la maison de retraite (EHPAD) par un équipement de santé complémentaire

Cette orientation est illustrée par un plan de fonctionnement urbain (cf. plan ci-après) qui identifie parmi les points d'appui du développement un secteur de renforcement des équipements sociaux et de santé « à long terme » :



Par ailleurs, le PADD prévoit une orientation n°1 « Assurer un développement durable et solidaire du territoire, en optimisant le foncier au sein des limites urbaines actuelles », laquelle se décline autour d'un objectif visant à (p. 11 du PADD) :

- **Favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux dans une optique de solidarité**, en privilégiant une répartition équilibrée de l'offre sur toute la commune **pour répondre** :

- A la forte évolution des prix du foncier qui rend de plus en plus difficile l'accès à la propriété pour les ménages les moins aisés
- A l'ensemble des besoins (jeunes ménages, familles monoparentales, individus en situation de logement précaire, personnes âgées, etc.) qui s'expriment sur la commune.
- Aux objectifs retenus dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau (construction à Saint-Maurice de Beynost de 155 logements d'ici 2017 dont 15 nouveaux logements sociaux)

Un pourcentage minimum de logements sociaux devra être prévu pour toute opération d'aménagement ou de construction, privée ou publique, d'une certaine ampleur.

Le projet, porté par l'Institution Joséphine Guillon qui gère l'EHPAD des Mimosas actuellement implanté sur le territoire communal, correspond à un programme de construction regroupant un EHPAD de 60 chambres et une résidence autonomie de 30 studios d'une surface de plancher totale de 6.330 m².

Le site d'implantation choisi correspond à la partie Nord du parc de la Sathonette, sur un terrain appartenant à la Commune et mis à la disposition de l'Institution Joséphine Guillon pour la construction de l'EHPAD et de la résidence autonomie.

Eu égard aux missions qui incombent aux EHPAD au sens du Code de l'action sociale et des familles (art. D. 312-155-0 CASF), **l'opération projetée conduira à la création d'un nouvel équipement public social et de santé sur le territoire communal.**

L'offre en équipements publics à destination des personnes âgées sera ainsi consolidée, conformément à la lettre de l'orientation figurant en page 17 du PADD.

Si le projet envisagé ne sera pas strictement implanté au sein du périmètre identifié par le plan de fonctionnement urbain et situé sur une portion de la parcelle jouxtant le tènement de l'actuel EHPAD des Mimosas, il n'en demeure pas moins que l'équipement social et de santé complémentaire projeté s'implantera à proximité de l'EHPAD actuel, au sein du parc de la Sathonette, soit à moins de 200 mètres du périmètre identifié par le plan de fonctionnement urbain.

Il apparaîtrait donc particulièrement exigeant et sévère de considérer qu'une telle implantation ne serait pas prévue « autour » de l'EHPAD actuel, selon la lettre du PADD.

De plus, la réalisation de l'opération ne compromet pas le développement ultérieur d'un projet complémentaire sur le secteur identifié par ce plan de fonctionnement urbain.

Par ailleurs, l'opération s'inscrit parfaitement dans le respect de l'orientation visant à favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux dans une optique de solidarité au bénéfice des personnes âgées, dès lors qu'il prévoit exclusivement des logements sociaux à destination de ces personnes.

Concernant le parc de la Sathonette, la partie écrite du PADD en vigueur ne donne aucune indication. Seul le Château de la Sathonette est invoqué dans l'objectif ci-dessous lié à la protection et à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti (page 28 du PADD) :

✱ PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI

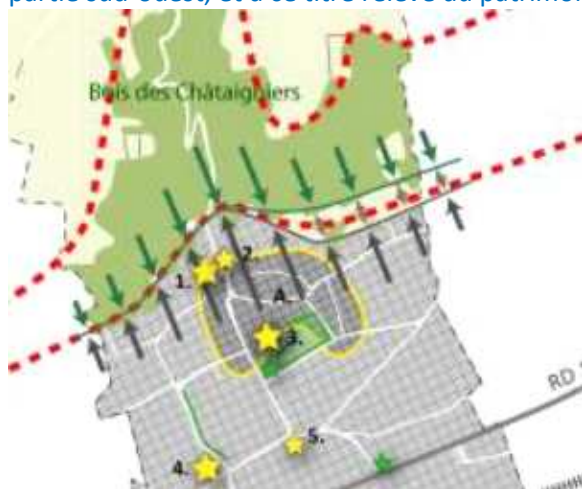
Saint-Maurice de Beynost dispose d'un patrimoine bâti varié (église, croix, Cité de la Soie,...) qu'il faut pérenniser, pour pouvoir transmettre aux générations futures les témoins de l'histoire locale.

Le PLU a pour objectifs de :

- **Affirmer les richesses patrimoniales du territoire** en protégeant :
 - Les éléments remarquables (église du XII^{ème} siècle, fontaine du Bichet, château de la Sathonette, Mairie, villa « Chevalier »,...)
 - Les ensembles urbains patrimoniaux (vieux village, demeures bourgeoises le long de l'avenue de la Gare et Cité de la Soie)
 - Les éléments du « petit patrimoine » tels que les croix, le patrimoine lié à l'eau (bassin, rigole, fontaine,...), caractéristiques de l'architecture traditionnelle des fermes de la Dombes (auvents, éléments de clôture,...)

Le parc figure graphiquement dans le plan ci-après illustrant l'orientation n°4 du PADD qui vise à assurer la transmission de l'identité paysagère et patrimoniale du territoire ».

Il est indiqué comme « grand boisement », indication doublée par celle de « sujet isolé » sur sa partie sud-ouest, et à ce titre relève du patrimoine végétal à protéger.



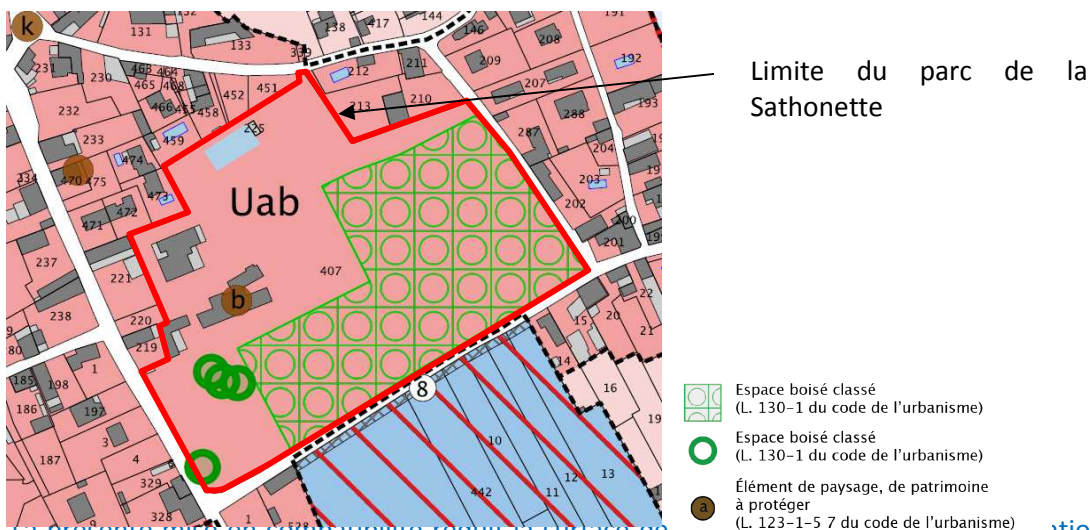
• Patrimoine bâti à protéger :

- ✱ Élément remarquable
 1. Église du XII^{ème} s.
 2. Fontaine du Bichet / lavoir
 3. Château de la Sathonette
 4. Mairie
 5. Villa «Chevalier»
- Ens. urbain remarquable
 - A. Vieux village
 - B. Avenue de la Gare
 - C. Cité de la Soie

• Patrimoine végétal à protéger :

- Grand boisement
- Principale haie
- Alignement d'arbre
- ✱ Sujet isolé

Cet objectif du PADD concernant le Parc de la Sathonette est traduit réglementairement (cf. zoom sur le plan de zonage en vigueur ci-dessous) par la mise en place d'un Espace Boisé Classé d'une surface de 1,45 ha, doublé du classement en EBC de 4 sujets isolés au Sud-Ouest du parc.



La présente mise en compatibilité réduit la surface de projet, à savoir l'aménagement des espaces extérieurs et l'élargissement de la rue de la Faïtenière et la reprise de l'angle de cette dernière avec la rue des Andrés pour permettre une desserte satisfaisante et des cheminements piétons sécurisés. La surface d'EBC supprimée représente 2 566 m², soit 18 % de la superficie de l'EBC avant mise en compatibilité (14 507 m²). Après mise en compatibilité, la surface de l'EBC couvrant le parc de la Sathonette est de 11 941 m², soit 1,2 ha, qui traduisent toujours réglementairement l'objectif affiché au PADD de protection du patrimoine végétal.

Dans ces conditions, eu égard à la jurisprudence précitée et à l'ensemble des caractéristiques du projet envisagé, le site d'implantation du projet ne compromet pas le parti d'aménagement retenu aux termes des orientations précitées du PADD du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cette analyse en précisant que la mise en compatibilité du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

16. Des interrogations sur l'emprise du projet (R3-Rn@13, Rn@26, Rn@69)

L'emprise du projet est jugée imprécise dans le dossier et ne permet pas de vérifier la compatibilité du projet avec l'article Ua 9 :

« Le rapport de présentation ne fait pas apparaître la parcelle support du projet alors que le dossier d'examen au cas par cas indique clairement qu'une partie du parc sera « allouée par la commune à l'association privée porteur du projet ». Ainsi, cette cession va-t-elle supposer un détachement de parcelle et la création d'une parcelle nouvelle (quelle que soit la procédure

envisagée et si elle demeure indiscutable) ? Le rapport de présentation ne fait pas apparaître (par simple omission sans doute) l'emprise de la parcelle dédiée aux nouvelles constructions. Une estimation de surface « emprise du projet » apparaît sur les documents d'examen au cas par cas qui mentionne une surface au sol de 2590 m², si le CES est respecté alors la surface de la parcelle détachée devra a minima atteindre 5180 m². Cette absence de plan périmétrique interdit par ailleurs toute estimation du respect des règles de prospects et d'implantation (Rn@13)

La zone portée sur le plan en page 16, ne correspond pas au périmètre total de l'opération, le plan masse, page 18, faisant figurer un espace élargi jusqu'à la rue de la Faitenière. Sur quel périmètre exact repose ce projet? Il est impossible de vérifier l'emprise au sol des bâtiments et la compatibilité du projet avec l'article Ua 9 puisque la parcelle reste imprécisée. Sauf à penser que la commune de St Maurice de Beynost réalisait, au profit d'un établissement privé, des travaux d'aménagement de voirie, de stationnement, d'aménagement sur un terrain restant appartenir à la ville. Au delà des travaux, le coût de l'entretien lui incomberait donc. (Rn@26)

Les dossiers ne présentent aucunement les limites et moyens de séparation de propriété SUD du futur projet par rapport au parc. (Rn@69) »

Réponses de la commune

Il n'appartient pas aux administrés de vérifier, dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU, la compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme du PLU en vigueur. De plus, la mise en compatibilité se cantonnant à modifier exclusivement les dispositions réglementaires qui ne permettent pas la réalisation du projet, tous les articles de la zone Ua qui ne sont pas modifiés dans le cadre du présent dossier - et notamment l'article Ua 9 qui fixe l'emprise au sol maximale - n'ont donc pas d'incidence sur l'opérationnalité du projet.

Le plan en page 16 de la note de présentation délimite la zone d'implantation du bâtiment de l'EHPAD et de la résidence autonomie. Il n'inclut donc pas la voie d'accès, l'aire de retournement et les espaces verts et dédiés au stationnement figurant au plan se trouvant page 18.

Les parcelles supports du projet sont les parcelles AB 407 et AAB 225 d'une surface totale de 29 992 m². La commune n'envisage pas de diviser ces parcelles qui appartiennent au domaine privé de la commune.

Les parcelles AB 407 et AAB 225 comprennent aujourd'hui 21 582 m² d'espaces verts. Le projet d'EHPAD et de résidence autonomie (bâtiment + espaces verts extérieurs, de circulation et de stationnement) porte sur une surface de l'ordre de 7 400 m², soit un tiers de la surface en espaces verts du parc de la Sathonette, selon un périmètre reprenant le plan masse figurant page 18 de la note de présentation.

Une fois le projet réalisé, les espaces verts du parc offriront 14 182 m².

Le PC qui sera déposé sur ces parcelles devra être conforme aux dispositions réglementaires du PLU en vigueur au moment de son dépôt, notamment en matière de coefficient d'emprise au sol et d'implantation en retrait des limites séparatives. Un bail emphytéotique sera conclu entre la municipalité et l'institution Joséphine Guillon pour l'occupation du terrain communal.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments de réponse. Toutefois, il propose que le traitement des limites des espaces extérieurs entre l'emprise du projet Ehpad-résidence

autonomie et le reste du parc avec ses équipements collectifs soit précisée ainsi que les espaces ouverts au public.

17. Le caractère d'urgence du projet (Rn@30, O2, R18-Rn@161)

Le « timing » de réalisation du projet est questionné au vu de la procédure de révision générale du PLU en cours :

« Je connais la pression qu'impose l'ARS à augmenter le nombre de lit dans les Ehpad mais s'agit-il, ici, d'une urgence? (Rn@30)

. Pourquoi ne pas inscrire le projet dans la révision du PLU ? (O2)

Aujourd'hui, nous nous interrogeons sur le timing de ce projet. Pourquoi est-il nécessaire de passer en urgence sans concertation des Mauriciens, la mise en compatibilité du PLU pour ce projet au motif de l'intérêt général alors que le PLU en cours de révision sera approuvé au printemps 2023 (annonce faite par le maire lors de la réunion du 28 mars). Selon le projet soumis à enquête publique, une délivrance de permis de construire est attendue par la commune au printemps 2022, est-ce que cela veut dire que le permis de construire sera approuvé quel que soit le contenu de votre rapport ? (R18-Rn@161) »

Réponses de la commune :

Le PLU en vigueur, par délibération du 20 mai 2021, fait actuellement l'objet d'une procédure de révision. Cependant, le calendrier de la révision générale – dont l'approbation est prévue pour le printemps 2023 - n'est pas compatible avec le calendrier du projet – dont la délivrance du permis de construire est souhaitée au plus vite, afin de concrétiser un projet sur lequel l'Institution Joséphine Guillon et ses partenaires travaillent depuis près de 10 ans et pour des motifs indépendants de la commune et du porteur de projet liés aux impératifs des calendriers des subventions mobilisables. En conséquence, la collectivité a décidé de mettre en œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité simple et accélérée du PLU.

De plus, dans le cadre de la révision générale du PLU, une réunion publique visant à présenter le projet de PADD a été organisée le 28 mars 2022. Lors de cette réunion de concertation, le projet d'EHPAD et de résidence autonomie a été largement évoqué.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse et rappelle que le dossier expose en détail les éléments du contexte apportant des éléments objectifs sur la justification du projet et la nécessité de réaliser ce programme à très court terme.

18. L'utilité du projet (Rn@42, Rn@44)

Certaines observations remettent en question l'utilité du projet :

« Ce projet de construction d'EPAHD est premièrement inutile au regard des avantages qu'il avance par rapport à l'EPAHD actuel (Rn@42)

Ce projet n'apportera pas de nouveaux emplois pour 10 lits supplémentaires. ce qui est certain, c'est qu'il reste des places disponibles mais il manque de personnel (Rn@44) »

Réponses de la commune :

Rappelons que l'enjeu est la fermeture définitive de l'EPHAD actuel, au regard de ce que coûte à l'Institution Joséphine Guillon la gestion de cet établissement (déficit récurrent de 60 000 à 80 000 euros). Il est plus utile, pour la commune et ses habitants, d'avoir un EPHAD ouvert qu'un EPHAD fermé !

Rappelons que le projet permet, au regard de l'existant, de maintenir l'EPHAD menacé de fermeture et d'offrir une capacité supplémentaire de 12 lits permettant de créer une petite unité de vie dédiée aux personnes atteintes de troubles cognitifs. Cette unité de vie implique le renforcement de l'équipe soignante et donc la création d'emplois. L'utilité de ce type d'unité, dans un contexte national où la part des personnes âgées souffrant de démence atteint plus de 50 % en maison de retraite, n'est plus à démontrer !

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse et appelle que ces éléments ont été explicités dans le dossier.

19. Le caractère dérogatoire du projet par rapport aux règles (Rn@9)

Le caractère dérogatoire du projet par rapport aux règles est contesté par rapport aux contraintes imposées aux particuliers :

« Alors qu'un nuancier nous est imposé pour la construction de maison individuelle et que le choix des menuiseries est limité, ce projet s'autorise de belles dérogations. (Rn@9) »

Réponses de la commune :

Il se trouve que le nuancier annexé au règlement du PLU offre une palette limitée. Si elle s'avère satisfaisante pour des projets de maisons individuelles, elle offre peu de marge pour la réalisation de projets moins génériques.

Si la mise en compatibilité du PLU vise à ne pas appliquer le nuancier communal sur le site de projet, la commune veille pour autant, grâce à sa maîtrise foncière du site, à la réalisation d'un projet architectural de qualité. Ce dernier présente une écriture architecturale contemporaine sobre et de qualité, ouverte sur le paysage arboré du parc. La simplicité des volumétries est garante d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les façades sont traitées de façon soignée et uniforme – soit une majorité de doré avec des pointes de blanc pour les murs pignons, soit l'inverse pour les murs gouttereaux – tout en proposant une touche de caractère et d'originalité valorisant et participant à la qualité actuelle des lieux.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments de réponse et n'a pas d'objection à formuler sur ces choix.

20. La compatibilité du projet avec le SCOT contestée (Rn@11)

La compatibilité du projet avec le SCOT est contestée à travers une observation :

« La mise en compatibilité du PLU (approuvé en 2014 et modifié en 2020) envisagée dans le cadre de cette déclaration de projet n'est pas compatible avec le SCOT approuvé en 2017. Le SCOT stipule que les PLU devront :

•Axe 2.2.1 Accroître la place de la nature en ville

« La nature en ville relaie la trame verte et bleue du SCoT au sein des enveloppes urbaines. Elle concerne à la fois les espaces liés aux cours d'eau (berges, ripisylves, îles), les espaces verts publics (parcs, squares, jardins familiaux), les espaces publics (places et placettes, alignements d'arbres) ainsi que tous les autres espaces contribuant à la gestion urbaine (bassins de rétention, noues, vides, délaissés et dents creuses).

Par ailleurs, au-delà du simple agrément dans les espaces publics et privés, la végétation revêt une importance majeure à la fois dans la mise en valeur de la biodiversité dans tous les espaces, mais concourt aussi à la valorisation des ambiances et du cadre de vie, en contribuant à la fois à la qualité écologique et paysagère des espaces, à la protection de la santé publique, mais aussi aux grands équilibres urbains, aux liens sociaux et à la convivialité.

Son intégration, à l'échelle la plus fine, dans les villes et les villages, vise l'amélioration de l'attractivité globale du territoire. »

La déclaration de Projet contrevient à cet axe du SCOT puisqu'elle envisage de détruire 2500m² d'EBC, puisqu'elle urbanise un espace jusque là entièrement naturel qui participe à »la mise en valeur de la biodiversité, à la valorisation des ambiances etc... »

Le SCOT préconise également de « favoriser la mise en œuvre d'une trame écologique, la mise en œuvre de la trame verte et bleue à l'échelle du SCoT devant également être poursuivie dans le tissu urbain. En outre, les documents d'urbanisme locaux devront prévoir de conforter ce réseau en créant des liaisons écologiques urbaines (cœurs d'îlots végétalisés, alignements d'arbres, bassins de rétention paysagers, ...)

Les documents d'urbanisme locaux préserveront les espaces constituant la trame verte urbaine en les définissant précisément dans leur plan de zonage ».

En l'occurrence la présente déclaration de projet vise à détruire la trame écologique en place en autorisant la construction de 6 000m² de surface de plancher ainsi que l'imperméabilisation d'environ 3000m² au sol destinés à des stationnements, accès et vaste rond-point de retournement.

La déclaration de Projet contrevient à cette préconisation du SCOT.

Réponses de la commune :

Les PLU sont soumis à une obligation de compatibilité avec les SCoT et non à une obligation de conformité (CE, 18 décembre 2017, n° 395216).

La procédure de DP emportant MEC du PLU s'inscrit en compatibilité avec les prescriptions du SCoT :

Axe 2.2.1 Accroître la place de la nature en ville :

- le site d'implantation se situe en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire naturaliste ;
- aucune zone humide n'y est identifiée selon l'inventaire départemental ;

- il n'est pas concerné par les continuités écologiques identifiées au SCoT du BUCOPA approuvé le 26 janvier 2017, ni par la trame verte et bleue inscrite au SRADDET ;
- de par son caractère boisé, le site d'implantation du projet est partie prenante de la trame verte urbaine qui participe à la présence de la nature en ville. Or, l'emprise de l'EBC concerné n'est réduite que de façon limitée (18%) sur un espace dont l'occupation actuelle des sols correspond à de la pelouse. D'après le diagnostic arboricole réalisé en 2020 par la commune, 4 arbres sont concernés aujourd'hui par la partie d'EBC supprimée (2 marronniers, un cerisier et un if), alors que le parc en compte plus de 80 ;
- une vingtaine d'arbres sera plantée dans le cadre du projet ;
- après mise en compatibilité, le parc reste protégé par plus d'1 ha d'espaces boisés classés. Les parties du parc qui sont les plus densément boisées et les plus qualitatives du fait de la présence de grands sujets ne sont pas impactées par la partie d'EBC supprimée ;
- du fait de la localisation du site d'implantation du projet en pleine zone urbaine, en dehors et à distance de tout secteur à enjeux naturalistes et du caractère limité de la mise en compatibilité du PLU, cette procédure n'est pas de nature à avoir une incidence sur les milieux naturels, la biodiversité et les corridors écologiques ;
- au regard de la nature des parcelles concernées, celles-ci peuvent accueillir des espèces protégées. Il appartiendra au pétitionnaire, dans le cadre de la procédure de demande de PC, de veiller à ce que les aménagements respectent les prescriptions relatives à la protection des espèces protégées prévues à l'article L. 411-1 du code de l'environnement ;
- l'avis du SCoT sera recueilli dans le cadre de la demande de PC.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse.

- Le SCOT privilégie l'aménagement des équipements dans un périmètre de 300 m. autour des gares.

Le parc de la Sathonette est situé à environ 800m de la gare, alors que des terrains propriété de la mairie en sont beaucoup plus proches. (à titre d'exemple 8 000m2 rue Hyppolite Doury). Le SCOT précise également que « pour mettre en œuvre une stratégie de cohésion locale, les collectivités incluent dans leurs documents d'urbanisme la logique de localisation préférentielle des lieux de vie des personnes âgées dans les espaces centraux et les mieux desservis des communes. » Ce n'est pas le cas puisque les commerces les plus proches sont éloignés de 600m.

Le projet qui prévaut à la mise en compatibilité du PLU n'est pas compatible avec ces objectifs.

Réponses de la commune :

- il s'agit d'une recommandation et non d'une prescription du DOO du SCoT ;
- le parc de la Sathonette, sous maîtrise foncière communale, se situe à 10 minutes à pied des services et commerces de la ville, et à 15 minutes à pied de la gare ; le site d'implantation du projet n'est donc pas excentré ;
- le site rue Hyppolite Doury accueille les jardins ouvriers. Le tènement non bâti situé juste à côté n'appartient pas à la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse.

• Le SCOT a produit une « charte de la qualité patrimoniale et paysagère » qui porte des recommandations.

Réponses de la commune :

- il s'agit de recommandations visant à une bonne application des prescriptions du DOO ;
- il sera veillé à la compatibilité du projet avec les prescriptions et recommandations du SCOT dans le cadre de la procédure d'instruction du PC.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse et précise que le projet devra simplement être conforme au PLU.

« Les PLU doivent identifier des secteurs emblématiques et protéger les constructions traditionnelles des centres ».

Ce que détruit précisément le projet.

« Les ouvertures dans le paysage entre la Côtère et la plaine doivent être conservées. Il est important de prendre en compte les questions de paysage et d'environnement et de limiter la privatisation des coteaux par l'implantation diffuse et non contrôlée de l'habitat pavillonnaire ».

S'il ne s'agit pas ici d'habitat pavillonnaire, les ouvertures visuelles vers le coteau sont ici supprimées par la construction d'immeubles collectifs en R+3.

La charte du SCOT n'est pas respectée.

Réponses de la commune :

- le château ne fait pas l'objet d'une protection au titre des monuments historiques, il est repéré au PLU en vigueur en tant qu'élément de patrimoine à protéger au titre de l'ancien article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;

- le projet s'implantera à l'arrière du château : la future construction ne sera pas visible depuis la montée de la Paroche (à l'exception éventuellement du faîte du toit, le projet présentant une hauteur supérieure à celle du château) et n'entrera pas en co-visibilité avec ce dernier. La perception du château depuis la rue des Andrés n'est possible que sur une portion de la rue, celle dont la clôture est traitée par un mur de 1 m de haut environ surmonté d'une grille (correspondant à la moitié Ouest). La vue sur le parc et le château est totalement masquée sur l'autre moitié de la rue par un mur d'environ 2 m de haut. Depuis la section offrant une visibilité, le projet sera totalement masqué par la masse d'arbres située à l'ouest du château. Il n'entrera pas en co-visibilité avec le château ;

- les dispositions générales du règlement du PLU (titre I) et figurant en annexe (titre VI) concernant la réglementation applicable aux éléments patrimoniaux à protéger ne sont pas affectées par le projet de DP emportant MEC du PLU ;

- le projet ne correspond pas à de l'habitat pavillonnaire ;

- l'insertion dans la pente du programme de construction permet de concevoir une façade sud en R+3 largement ouverte sur le parc arboré et une façade nord en R+2. Cependant, du fait de la déclivité du terrain, le projet est positionné, à l'égout de toiture, seulement un demi-niveau au-dessus des constructions environnantes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse.

La charte produit de surcroît des fiches de recommandation parmi lesquelles nous avons relevé :

Fiche 5 :

Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles

« Préconisations :

- Eviter le remaniement des maisons remarquables (conserver les dispositions d'origine) • Limiter les divisions parcellaires des parcs qui entourent ces maisons.
- Conserver les arbres qui bordent ces maisons »

La mise en compatibilité du PLU telle qu'envisagée contrevient en tous points à cette fiche puisque :

>La Sathonette , maison remarquable d'ailleurs répertoriée par le PLU perd ses dispositions d'origine son parc étant tronqué, son implantation perturbée par des bâtis dont la hauteur de 15,30m au faitage excède celle du bâti pré existant.

Ø La parcelle est divisée pour permettre l'implantation du projet.

Ø Les arbres sont supprimés comme indique sur le rapport de présentation.

Les recommandations du SCOT ne sont pas respectées.

Réponses de la commune :

- ces recommandations visent l'habitat villageois traditionnel, les maisons anciennes de caractère et les pavillons début XXème ; l'absence de co-visibilité avec le château a été rappelée ci-avant et aucun « remaniement » du château n'est envisagé dans le cadre du projet ;

- sur les arbres supprimés, voir réponse ci avant concernant l'EBC, les arbres conservés et ceux destinés à être plantés ;

- les parcelles supports du projet sont les parcelles AB 407 et AAB 225 d'une surface totale de 29 992 m². La commune n'envisage pas de diviser cette parcelle qui lui appartient.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse.

Fiche n°6 - Valoriser l'architecture traditionnelle Cette fiche préconise de :

- Mettre en valeur les « sites patrimoniaux bâtis reconnus »
- Créer des points de perception privilégiés de ce bâti d'exception dans le grand paysage et particulièrement depuis les voies routières et les sentiers de randonnées.
- Conserver les murs de clôtures existants dans le centre bourg ancien.

(sources DOO p.149-150-151 et suivantes).

>Or, le projet qui prévaut à la mise en compatibilité du PLU ignore la mise en valeur du site patrimonial pourtant répertorié en lui adjoignant des bâtiments imposants dont la hauteur et la morphologie contreviennent à la perception du bâti existant.

Cette incohérence morphologique est telle que le rapport de présentation a omis d'intégrer une insertion dans le site qui présenterait le rapport déséquilibré entre projet et bâtiment existant ; les distances entre les bâtis (neufs et anciens) ne sont d'ailleurs pas cotées, seul le rapport évoque des distances entre les bâtiments existants au sud.

Réponses de la commune :

- une nouvelle perception du parc et du château sera précisément possible grâce au projet : la façade latérale ouest du château pourra être perceptible de façon lointaine (150 m environ) et à l'arrière du filtre d'arbres existants.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse.

>Quant à la conservation des murs anciens existants, le projet prévoit suppression totale du plus ancien d'entre eux afin de faciliter la desserte de l'établissement.

La suppression des murs d'enceinte de la propriété, la déstructuration des voies traditionnelles du vieux bourg ne sont pas conformes aux préconisations du SCOT

Le SCOT encourage également à limiter la consommation d'espace.

Le rapport de présentation ne définit pas précisément la surface de parcelle détachée de la parcelle AB 407 qui identifie le parc de la Sathonette mais une approche permet de l'estimer à plus de 20% de la surface totale établie à 29 965 m².

La consommation foncière est avérée dans un secteur qui pourtant est le garant de la qualité écologique et paysagère de la commune.

Pour l'ensemble de ces motifs je pense que ce projet ne respecte en rien les préconisations du SCOT (Rn@11) »

Réponses de la commune :

- le projet, localisé en pleine zone urbaine, participe de fait à la lutte contre l'étalement urbain qui impacte les terres agricoles et les espaces naturels d'intérêt écologique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse.

21. La désignation du candidat-porteur du projet (Rn@56)

Une observation conteste le fait que la candidature n'a pas fait l'objet de consultation :

« Le droit de l'Union européenne impose une sélection préalable des candidats pour l'exploitation économique sans opérer de distinction selon que cette activité s'exerce sur le domaine public ou privé? Le dossier présenté aux fins de permettre l'implantation d'une résidence pour seniors sur le site de la Sathonette méconnaît ces principes ; il est donc proposé à la population de conforter une candidature qui n'a pas fait l'objet de la consultation nécessaire.(Rn@75) »

Réponses de la commune :

Le montage juridique permettant l'occupation du terrain communal est une question indépendante de celles relatives à l'appréciation de l'intérêt général du projet et à la MEC du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments de réponse et ajoute que cette observation relève d'une interprétation erronée du montage et des procédures puisque c'est l'institution Joséphine Guillon, maître d'ouvrage du projet, qui a lancé un appel à projets auprès des communes du secteur pour lequel la commune de Saint-Maurice-de-Beynost s'est portée candidate.

22. Un bilan provisoire de l'enquête publique et l'existence d'une pétition (Rn@202)

Une observation met en cause cette mise en compatibilité du PLU allant à l'encontre de la protection du village et la donation de leur espace naturel restant à préserver. Celle-ci dresse également un bilan provisoire de l'enquête publique et mentionne l'existence d'une pétition :

« A la question "êtes vous pour ou contre un EHPAD", vous conviendrez qu'il serait, pour quiconque, difficile de répondre « contre »...

C'est donc bien sur cette deuxième partie de l'EP que les Mauriciens (en solo, en collectif, au travers une association) se sont exprimés en masse OBJECTIVEMENT, FACTUELLEMENT, RÉGLEMENTAIREMENT au travers de cet EP. Spécifiquement sur la « mise en compatibilité au PLU » sauvage et à l'encontre de tout ce qui est censé protéger le village, et sur la donation en catimini d'une part de leur espace naturel restant à préserver.

A l'approche de clôture de l'EP [9 juin, 16H49] nous constatons en registre internet à l'heure actuelle et sans présager de ce qui reste dans le registre papier :

- 62 « POUR », soit 31% (22% sont anonymes)
- 129 « CONTRE », soit 65% (24% sont anonymes)
- 8 « sans avis », soit 4 % (50% sont anonymes)

Ceci sans regard des objectivités des commentaires dont vous serez seul juge.

Il faut également rappeler le nombre de signatures de la pétition : 530 , ne représentant pas « les écolos » ou les seuls riverains du parc....

Réponses de la commune :

L'enquête publique n'est pas un référendum ! En outre, si l'on tient compte que certaines personnes ont rédigé plusieurs observations (18 pour une famille !) et que les avis négatifs anonymes sont peut-être rédigés par les mêmes personnes, le nombre de personnes « CONTRE » est estimé à une quarantaine, représentant environ 25 familles.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage cette réponse. En revanche, on ne peut affirmer que les avis négatifs anonymes sont peut-être rédigés par les mêmes personnes.

23. Des interrogations relatives aux auteurs des observations (Rn@104, Rn@108, Rn@156, Rn@198)

Des observations particulières mettent en doute la légitimité de leurs auteurs. Par ailleurs, il est fait état d'un tract distribué dans la commune, en termes « accrocheurs », dont les affirmations contestables ont pu servir pour la rédaction d'avis.

« Concernant l'observation 78 de M. Lucien Plané, je m'interroge sur la présence d'une observation positive venant d'un conseiller municipal sur le registre réservé aux administrés...

Elle n'a pas sa place ici. Le projet serait-il en danger qu'il faille qu'il monte aux créneaux? Je pense que M.Avitabile saura ne pas en tenir compte et je l'en remercie. (Rn@104) [Observation anonyme]

Je souhaite juste signaler au rédacteur de l'observation n°104 du 5 juin 2022 à 11 h36, que je ne suis qu'un mauricien lambda et qu'avant de s'épancher il faut connaître les élus de sa commune. Sûr que le masque de l'anonymat permet toutes les outrances. (Rn@108)

Il semble difficile d'accepter les avis ceux qui sont membres du conseil d'administration de l'instituée Josephine GUILLON Qui sont : GUDERZO Gilbert (président) : CHARDIGNY Alain , vice président, NIQUE Maurice , trésorier, GIRIN Paul, RENONCE Jacques, TRAMBLAY Georges., sans compter les anonymes (Rn@156) [anonyme]

Réponse de la commune :

Les observations des membres du Conseil d'administration de l'institution Joséphine Guillon, sont recevables, au même titre que celles déposées par des anonymes s'opposant au projet ou le soutenant.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme que toute observation est recevable.

Les propriétaires des terrains des gravelles (derrière les l'EPHAD des Mimosas) vont voir la valeur de leur bien considérablement réduite par ce tour de passe passe de la mairie qui va classer ce périmètre en terrain destiné à accueillir un bassin de rétention plutôt que de le destiner à l'agrandissement de l'EHPAD mitoyen.

Réponse de la commune :

Cette observation dépasse l'objet du dossier soumis à enquête publique qui porte sur l'appréciation de l'intérêt général du projet et à la MEC du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cette réponse de la commune et indique qu'il s'agit d'une supposition.

Le maire donne gracieusement et sans appel d'offres un terrain à une association privée qui a pourtant une vocation économique (les résidents paient leur loyer ou l'accueil) et se dédommage en dévalorisant les terrains voisins....Est ce bien normal ? (Rn@185)

Réponse de la commune :

L'institution Joséphine Guillon qui porte le projet est une **association à but non lucratif** déclarée le 15 décembre 1930. **L'association a pour objets exclusifs l'aide, l'assistance, la protection et la bienfaisance aux personnes âgées ainsi qu'aux personnes dépendantes.**

L'association met en œuvre des actions et des moyens qui visent à concourir à la réalisation de l'objet. Elle organise notamment des prestations de services en établissement (EHPAD, Résidence Autonomie) ou à domicile, en vue de permettre l'accueil, l'accompagnement, les soins ou l'hébergement nécessaire aux personnes, ainsi qu'éventuellement à leur famille ; et généralement tout autre moyen de nature économique nécessaire à la réalisation de l'objet,

tels que la gestion d'immeubles acquis, donnés ou légués à l'association, la gestion des placements financiers.

L'hébergement des personnes âgées constitue bien une mission d'intérêt général, comme le confirment deux jugements, celui du TA de Poitiers du 06 décembre 2007 (n°1700191 commune de SEGONZAC) et celui du TA d'Orléans du 31 janvier 2013 (n°1202262).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme cette réponse de la commune et rappelle le montage du projet abordé plus haut.

Inquiétude sur le déroulement de l'enquête publique :

Je m'inquiète sur la possibilité qui est donnée de déposer un avis anonyme sur le site dédié à l'enquête. L'expérience que nous avons d'internet montre que cela peut être la porte ouverte à toutes les manipulations : création de déposants fantômes, multiplication d'avis téléguidés, colportage de ragots et de fausses nouvelles etc.

J'espère que, lors du dépouillement de l'enquête, les apports de celles et ceux qui interviennent à visage découvert auront plus de poids que les « apports masqués ». Le contraire serait un déni de démocratie. (Rn@193)

Main basse sur la Sathonette ? :

Un tract distribué dans la commune l'affirme !

Rédigé en termes accrocheurs et plus facile à lire que le dossier d'enquête publique, ses affirmations contestables ont pu servir pour la rédaction d'avis (Rn@193) »

Réponses de la commune

Voir réponses ci-avant.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur renvoie également aux réponses ci-avant en précisant que chacun est libre et responsable de ses observations.

C-Des observations en faveur du projet avec des recommandations dans certains cas

(Rn@43, Rn@45, Rn@47, O3, Rn@49, Rn@53, R5-Rn@58, Rn@62, Rn@63, Rn@64, Rn@68, Rn@72, Rn@73, Rn@74, Rn@78, Rn@84, R10-Rn@85, R11-Rn@86, R12-Rn@87, R13-Rn@88, R14-Rn@89, R16-Rn@91, Rn@94, Rn@95, Rn@97, Rn@98, Rn@99, Rn@102, Rn@103, Rn@109, Rn@110, Rn@111, Rn@115, Rn@119, Rn@122, Rn@126, Rn@128, Rn@129, Rn@130, Rn@131, Rn@140, Rn@141, Rn@143, Rn@152, Rn@153, Rn@155, Rn@157, Rn@159, Rn@162, R20-Rn@163, R21-Rn@164, Rn@165, Rn@166, Rn@167, Rn@169, Rn@170, Rn@171, Rn@172, Rn@183, Rn@184, Rn@189, Rn@193)

Plusieurs observations sont favorables au projet, en précisant pour certaines qu'elles émanent de riverains. D'autres ajoutant des propositions ou des recommandations :

« Je trouve ce projet de maison de retraite génial. Nos anciens en ont besoin cela créera des emplois. Je vous soutiens à 100% (Rn@43)

Très bonne idée ce projet respect à nos aînés (Rn@45)

Le projet proposé conserve un état végétalisé du parc. Ne porte pas d'avis négatif à la conception. (Rn@47)

. Notent que la population est de plus en plus vieillissante et que l'on a la chance d'avoir ce projet sur la commune. Le bâtiment va être construit sur une partie du terrain qui ne peut accueillir de bâtiments (présence d'un puit) . Concernant les arbres, 3 chênes vont être supprimés mais que des arbres vont être plantés. Qu'il s'agit d'un projet d'intérêt public dont chacun aura besoin tôt ou tard à titre personnel, que la commune dispose d'un site exceptionnel pour cette réalisation, sans aucun impact sur l'environnement. Ces personnes précisent qu'elles sont voisines du terrain du projet. (O3)

Ce projet de construction d'un EHPAD dans le parc de la Sathonette sera bénéfique pour nos aînés puisqu'il leur donnera l'accès à un espace vert en plein cœur de la commune. Le parc est suffisamment grand pour permettre cela. De plus, la proximité de l'EHPAD avec le centre de loisirs pourra permettre de faciliter certains échanges intergénérationnels. D'un point de vue sociétal, ce projet est très intéressant. (Rn@49)

Je soutiens le projet d'ehpad et son implantation dans le parc de la Sathonette. Très beau cadre pour nos anciens. Proche des enfants qui mangent à la cantine et des enfants du centre aéré. Que du bonheur pour nos anciens et les enfants le mélange des générations (Rn@53)

La vieillesse n'épargne personne et avoir une fin de vie dans un espace de verdure et au calme est un très bel accompagnement dans ce dernier moment de vie ne peut qu'apporter douceur à l'esprit et l'âme. Nous sommes pour avoir ce lieu en cet endroit. (R5-Rn@58)

Le parc existant supporte sans problème l'espace pris par l'EHPAD, son emprise au sol reste modeste et s'implante en partie sur une surface peu utilisée. La pente naturelle corrige les hauteurs et en plus de R+2//R+3 du bâti, le bâtiment est compatible avec l'environnement et induit des nuisances visuelles faibles. L'ouverture principale sur le parc offre aux résidents un paysage arboricole appréciable.(...) Aujourd'hui l'ajout de bancs, tables, aménagement des horaires d'ouverture contribueraient à une meilleure fréquentation. Par sa cohérence et son opportunité, ce projet doit prendre vie. Beaucoup de Mauriciens apprécieront cette réalisation. (Rn@62)

Nous soutenons ce projet d'EPHAD dans le parc de la Sathonette qui comporte de nombreux avantages :

- soutien de nos aînés
- emploi
- favoriser le transgénérationnel (enfants / 3eme âge)
- utilisation dans un écrin de verdure sous exploité (surtout sur l'arrière du Parc de la Sathonette) pour y accueillir les plus jeunes et les plus âgés. Une fois le projet "immobilier" mené, il conviendra d'animer et d'organiser les échanges transgénérationnels en y impliquant le scolaire, le périscolaire et centre aéré, mais aussi les associations et l'ensemble de la population de la commune. Il faudra également veiller à garder "ouvert" le parc de la Sathonette au plus grand nombre. Le Conseil de Jeunes Citoyens devrait être partie prenante de ce projet transgénérationnel. (Rn@63)

Je suis tout à fait en faveur de ce projet qui va dans le sens d'une vraie attention portée à la qualité de l'accompagnement des seniors et favorise le lien inter générationnel bénéficiant à la fois aux seniors mais également à nos enfants. (Rn@64)

Très beau projet qui est une chance pour le territoire intercommunal et une belle opportunité pour les habitants de Saint-Maurice-de-Beynost.

Mettre des personnes âgées dans un tel cadre de verdure et en plus en proximité des enfants du péricole/ALSH c'est pertinent et dans l'air du temps : lien intergénérationnel en continu et non 2 fois l'an et accompagnement en fin de vie dans la dignité, le calme et la beauté de la nature environnante. Le parc est largement assez grand pour y inclure ces 2 publics et préserver une large partie en "parc public" : tout le monde y gagnant. On ne cache pas "nos vieux", on isole pas "nos jeunes" mais on les inclue dans le paysage communal. Bravo ! (Rn@68)

Comme souvent, un tract est bien orienté et tronque la réalité. On ne détruit pas un Ehpad, il va être réhabilité dans d'autres fonctions. La modernisation et l'agrandissement ne peuvent être réalisés par manque de place et par l'impossibilité d'acquérir le terrain proche. On déplace nos seniors dans un nouveau bâtiment répondant mieux à leurs besoins qui ont évolué de plus de 20 ans et plus de résidents pour répondre au mieux à la demande. La photo du projet qui est sur le tract est un gros plan d'une partie du parc de la Sathonette, après un coup d'œil sur Google Map il apparaît que le projet va avoir une emprise 15 % environ sur la totalité de la Sathonette. Je trouve cela peu et en plus sur la partie la plus pentue, peu utilisée sur le haut du parc. La gestion des crues est préservée vu que le bassin de rétention est sur le bas et n'est pas touché par le projet. Un bâtiment de 2 étages est peu haut et il faut bien avoir des étages pour éviter de bétonner le sol et en plus en bâtiment vertical est moins énergivore en chauffage, c'est écologique. C'est un financement privé qui porte le projet, qui ne coûte pas aux Mauriciens. Comme la plupart des aménagements comme un lotissement cela occasionne des frais pour la commune. Ces travaux vont aussi bénéficier au centre aéré. Un beau projet d'intergénérationnalité qui va rapprocher les familles et faciliter la convivialité. (Rn@72)

Le projet d'ehpad + résidence autonomie à la Sathonette me semble pertinent, à cause de la vétusté des 2 établissements qu'il va remplacer, et aussi pour le mélange de populations qu'il peut entraîner. A Miribel, où le parc de l'Ehpad est depuis peu ouvert sur 4 côtés, on croise des vélos, des poussettes, des personnes âgées, ravies de cette animation. C'est la même chose qui pourrait se passer à la Sathonette, d'autant plus que l'établissement sera sur le bord nord, et que l'essentiel de l'espace sera préservé. Le parc sera davantage fréquenté. La circulation sur le côté perturbera peu le parc. Il ne faut pas mettre nos vieux à part, mais au contraire leur offrir un beau cadre de vie, favoriser les rencontres entre générations, au moment où la question du grand âge va devenir un enjeu majeur de notre société. (Rn@73)

La construction d'un Établissement pour l'accueil de personnes âgées est une chance pour St Maurice de Beynost et notre Région. L'emplacement a été bien choisi et ne nuira pas au très beau Parc de la Sathonette. Je ne pense pas que les légères nuisances engendrées poseront des gênes importantes aux riverains. (Rn@74)

J'apporte mon soutien total à ce projet intergénérationnel et du vivre ensemble, néanmoins je m'interroge sur le nombre d'observations négatives et anonymes sur le sujet. Dans l'état

actuel des choses, il semble que la municipalité n'ai pas de leçons à recevoir sur la conduite de ce projet sachant qu'il y a quelques années le vœu initial était d'agrandir "Les Mimosas" par l'arrière mais qu'il y a eu refus du possédant de vendre une parcelle du champ. Aujourd'hui quels sont donc les projets des propriétaires de cette parcelle agricole ??? Ce collectif dont certains membres ont récemment fait des partitions ou vendu des terrains à la construction, nous parle de l'identité paysagère et de la valorisation des espaces verts sur la commune (Intérêt particulier # intérêt général). Ce projet situé dans la partie pentue et inexploitée correspond totalement à un besoin spécifique lié à l'intérêt général et non à la préoccupation du confort personnel de quelques privilégiés. Il est urgent de le faire aboutir car très attendu par de nombreux Mauriciens et les personnels de santé. (Rn@78)

Nous sommes tout à fait satisfaits pour cette nouvelle orientation. (Rn@84)

Suite au projet de l'aménagement du nouvel Ehpad, nous sommes favorables à ce projet.(R10-Rn@85)

Connaissant bien le projet de la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et d'une résidence autonomie dans le parc de la Sathonette, et m'étant occupé de personnes âgées pendant plus de 15 ans je suis tout à fait favorable à la réalisation de ce projet. De plus ce parc est un endroit idéal pour apporter de la sérénité, mais aussi un peu de joie et de vie compte tenu de la proximité du centre aéré et de la cantine scolaire (R11-Rn@86)

Le projet est dans les tuyaux de l'institution Joséphine Guillon depuis de nombreuses années (au 7 ou 8) et j'ai été favorable dès sa présentation dans la presse locale. Il impacte peu les espaces verts car positionné à l'arrière du bâtiment principal. J'ai toujours pensé que l'endroit était paisible et idéal pour que nos aînés puissent profiter eux aussi de ce domaine de 3 ha. Les enfants du centre aéré pourront également profiter de la présence des mamies et des papis qu'ils aiment beaucoup. Le sujet des EHPAD est très sensible actuellement et je vois d'un très bon œil l'arrivée de l'institution Joséphine Guillon reconnue d'utilité publique comme gestionnaire associatif loi 1901 à la tête de cet établissement dont le secteur a grand besoin. (R12-Rn@87)

Miribelant depuis toujours j'ai eu maman de 104 ans à l'EHPAD des Mimosas. Lorsque je la visitais je n'avais qu'un tout petit bout de jardin pour la promener et j'aurais tant voulu lui faire faire un tour dans cet immense parc de la Sathonette. Que les mimosas aillent à la Sathonette est une très bonne idée pour des pensionnaires gentils comme nos parents (R13-Rn@88)

Une Epad en haut de la Sathonette est une excellente idée, regroupé dans un même lieu jeunes enfants et personnes âgées. (R14-Rn@89)

Le site choisi me paraît excellent pour assurer la tranquillité des anciens obligés de rentrer en EHPAD ou dans des résidences. Il y aura au moins des espaces pour pouvoir bouger et profiter du soleil. C'est une très bonne initiative (R16-Rn@91)

Je suis "pour" l'aboutissement du projet de la Sathonette à Saint-Maurice de Beynost pour permettre aux résidents de l'Ehpad Les Mimosas et à ceux de la résidence Autonomie La Roseraie un meilleur confort, plus d'espace, des salles plus adaptées aux différentes activités,

dans un parc dont toute la zone boisée restera préservée. Les locaux actuels de ces 2 établissements étant vieillissant et plus adaptés à leurs besoins. (Rn@94)

Je suis "pour" le projet de construction de la Sathonette à Saint-Maurice de Beynost pour permettre aux résidents de l'Ehpad Les Mimosas et la résidence Autonomie La Roseraie de bénéficier de locaux plus adaptés quotidiens, d'un parc boisé plus étendu. (Rn@95)

Projet cohérent qui permettra d'utiliser une zone du parc peu fréquenté. Attention à la gêne des riverains pour l'accès des engins de construction et éviter de leur faire traverser le parc. (Rn@97)

Très bien de penser à nos anciens. En raison d'un faible taux d'infrastructure de ce type, cela est un projet essentiel. (Rn@98)

Il y a peu, les habitants de Saint Maurice de Beynost, étaient à 20 heures à leurs fenêtres pour applaudir les soignants. Aujourd'hui ces personnels sont de moins en moins nombreux, et pour cause, à vouloir travailler en EHPAD. Il faut dire qu'il y a bien longtemps qu'on ne se préoccupe pas des vieux, et encore moins de ceux qui y travaillent.

S'il n'y avait qu'une seule raison de légitimer ce projet, ce serait de donner de meilleures conditions de travail aux soignants : un bâtiment moderne, dans un lieu attractif et plaisant. Les personnels de l'EHPAD LES MIMOSAS et de LA ROSERAIE ont aujourd'hui des conditions de travail très contraintes.

S'il en fallait une deuxième, il faudrait mettre en balance, une poignée de riverains d'un côté, et de l'autre, 90 résidents qui pourront bénéficier de ce superbe lieu si peu utilisé. Alors bien sûr qu'il faut faire ce projet, mais c'est aussi le moment d'exiger en contrepartie, que ce parc devienne un lieu plus fréquenté, qu'il soit un véritable lieu d'exception, avec de nouvelles plantations d'arbres en grand nombre pour l'avenir, car sans entretien, ce parc va vite devenir un grand pré avec quelques grands cèdres qui vont bientôt mourir des canicules à venir. (Rn@99)

Habitante de la ville de saint Maurice de Beynost depuis 20 ans. Le projet d' une construction d' un EHPAD et d' une résidence autonomie dans le parc de la Sathonette est une très bonne idée. Vous les personnes contres à ce projet vous ne voyez pas l' importance que l' on peut faire à ces personnes âgées qui parfois seules , de trouver un endroit calme et merveilleux. De vivre dans un endroit ayant un parc , de la verdure et de se retrouver avec des personnes que l' on a connu pendant des années dans notre ville de saint Maurice de Beynost où des environs. je suis tout à fait favorable à ce projet de construction AYANT à charge au quotidien des personnes âgées et plus jeunes . Leur autonomie est importante . Nous y arriverons tous et je pense que vous seriez heureux de trouver dans votre ville ce genre d' établissement ! VOTONS tous à ce projet !! (Rn@102)

Un projet d'EPHAD me paraît indispensable sur le secteur puisqu'à l'heure actuelle il est pratiquement impossible de trouver une place. A mon humble avis il me semble intéressant de l'installer dans la Sathonette pour développer les activités intergénérationnelles puisque le centre aéré est également présent sur ce lieu et que les résidents puissent bénéficier de tranquillité. Il est possible que quelques riverains puissent être quelque peu dérangés, mais

une municipalité est tenue de respecter l'intérêt public Je pense qu'il faut saisir l'occasion pour aménager le parc et l'ouvrir aux Mauriciens. (Rn@103)

L'implantation du projet de l'EHPAD au N.E de la parcelle se situe à l'emplacement d'un ancien bassin et n'impacte pas le parc boisé . Ce projet permettra de partager un magnifique espace ouvert à toutes les générations y comprisnos anciens. (Rn@109)

J'habite à la résidence autonomie de Miribel et j'aurais bien aimé m'installer dans le parc de la Sathonette. Il y aura moins de résidents qu'à Miribel (30 au lieu de 100 !). En plus, avec le temps qui passe, si je devais aller en EPAHD, cel  me plairait de bénéficier du parc. Un point qui me paraît important, c'est éventuellement (en fonction de l'évolution de ma santé) de pouvoir intégrer la petite unité de vie pour personnes d ficiantes sur le plan cognitif ce qui n'existe pas à Miribel. Merci d'avoir permis aux personnes concernées de pouvoir donner notre avis sur nos besoins.(Rn@110)

Je trouve ce projet très cohérent pour plusieurs raisons

- > Créer une dynamique entre les anciens et les enfants qui sont tout proches
- > Redonner vie au parc en utilisant la partie la moins arborée
- > Mettre nos anciens dans un cadre magnifique plutôt que prêt de la voie ferrée où ils sot en partie pour certains à ce jour. Je suis donc favorable à ce projet et surpris des arguments des opposants (Rn@111)

L'implantation d'un établissement pour héberger des personnes âgées dans le parc de la Sathonette me paraît judicieux et censé. Ce joyaux verdoyant, ce grand parc arboré, créent un lieu où il fait bon vivre, calme et apaisant. Trop peu exploité jusqu'ici, cet espace pourra trouver enfin une fonction importante pour la commune. La présence de l'eau qui, par le passé était vivante et courait dans les bassins, serait un plus non négligeable pour apporter encore plus de zénitude et de sérénité aux résidents. A mon avis atout à prendre en compte dans le futur projet avec pourquoi pas la récupération des pierres de l'anciens lavoir pour créer d'autres bassins. Je souhaite un bel avenir à ce projet. (Rn@115)

Ce projet date depuis de nombreuses années.nous savons qu'il manque des places dans nos ehpad pour accueillir nos anciens.et je trouve fort dommage que les intérêts privés de certains passent avant les intérêts collectifs. (Rn@119)

Ce projet fait sens pour nos seniors et ne semble pas gêner l'usage du parc de la Sathonette puisque l'implantation se situe dans une zone peu exploitée aujourd'hui. En revanche, certains arbres vont être supprimés, il est donc nécessaire d'en replanter en nombre. Si une clôture est prévue, il sera important de prévoir une haie v g talisee de part et d'autre de la clôture. Enfin, il me paraît important, de prévoir enfin des aménagements ludiques pour les enfants et des bancs dans le parc de la Sathonette. Au-delà de la construction de cet EPHAD, C'est l'usage complet du parc en dehors des temps méridiens et centre de loisirs qu'il faut repenser. Ceci devrait faire l'objet d'un projet complet tel que le réaménagement de l'ancienne nationale. (Rn@122)

Je suis extrêmement favorable au projet d'implantation d'un EHPAD de 60 lits et d'une résidence autonomie de 30 appartements sur le site de la Sathonette. Ce projet est d'utilité

publique et s'inscrit tout a fait dans le cadre d'un meilleur accueil des personnes âgées avec un mixage intergénérationnel très favorable.

Ce projet ne cause absolument aucune nuisances pour le voisinage ...il suffit de se rendre sur le site de Miribel (pourtant beaucoup plus grand) pour le constater!

Quand aux dommages pour l'environnement, ils sont quasi inexistants, la construction est réalisée sur une partie non classée, et seuls quelques mètres du parc sont pris sur la partie classée sans détruire d'arbres! La contestation des riverains n'est que la défense d'intérêts particuliers, et qui, pour ce faire, mettent en avant des nuisances fantasmées, ou bien des prétendues considérations écologiques...(Rn@126)

Très bonne utilisation de la partie haute de cette ancienne propriété. La très grande partie du site est préservée et beaucoup de personnes pourront profiter de ce magnifique parc arboré. Les résidents pourront profiter du calme et de la quiétude des lieux. (Rn@128)

Il y aura plus de bénéfices pour la population de St maurice que d'inconvénients même pour les riverains (Rn@129)

Je suis tout à fait favorable à ce projet qui permettra de disposer de plus de solutions pour héberger les personnes âgées localement. (Rn@130)

le nouveau projet devrait permettre de mettre a disposition de nos anciens des bâtiments neufs qui contribueront a améliorer leurs conditions de vie tout en offrant au personnel des conditions de travail plus agréables. Regrouper la roseraie et les mimosas permettra aussi de regrouper le personnel des 2 établissements. (Rn@131)

Ce projet soutenu par les autorités de tutelle doit également l'être par l'ensemble de la population. Il ne faut pas oublier qu'un jour ou l'autre nous serons tous concernés, pour nous-mêmes ou par nos proches. L'augmentation du nombre de lits de l'EPHAD (de 48 à 60 lits) et d'y adjoindre la résidence d'autonomie "LA ROSERAIE" de 30 lits devient une vraie nécessité sur le secteur. L'emplacement choisi dans l'enceinte du Parc de la Sathonette est mis à la disposition par la commune est un vrai plus. Cet ensemble de grande qualité dans un cadre exceptionnel avec des arbres centenaires sera le théâtre de rencontres intergénérationnelles pour le plus grand bonheur de nos anciens et même des enfants. (Rn@140)

Accueillir des personnes âgées dans un lieu adapté et agréable me semble une priorité pour l'avenir puisque nous vieillissons tous... Que l'on puisse le faire à Beynost est une excellente chose pour nous, les habitants de Beynost et des communes avoisinantes. Je soutiens donc ce projet d'un EPHAD et d'une résidence autonomie : nous en aurons besoin, d'abord pour nos parents, ensuite pour nous-mêmes. (Rn@141)

Pour répondre au précédent avis. Je suis tout à fait d'accord pour que le projet se fasse sur Beynost. Apparemment, ça ne dérangerait personne. A bon entendeur. (Rn@143)

Mère, réside depuis deux ans dans EHPAD des Mimosas , et j'ai pu constater la nature des lieux ; aussi j'apporte mon soutien au projet de reconstruction des bâtiments à proximité du Parc de la Sathonette. (Rn@152)

Mon père a été un résident de Joséphine GUILLON et si cet établissement souhaite en créer un autre dans les environs cela ne peut être qu'une bonne intention. Cet établissement de bonne renommée ne peut apporter qu'une bonne qualité de vie pour nos anciens . N'oublions pas qu'avoir une enceinte ou nos aînés se sentiront socialement parlant, entourés et choyés, ne peut apporter que du bonheur. Écologiquement parlant, il n'y a pas que les arbres à sauver, la nature humaine à besoin également de ce havre de paix qu'est un EHPAD à l'image de Joséphine Guillon et cela rehausse l'image d'une ville. En résumé: quelle belle démarche que savoir penser à ceux qui ne peuvent plus rester seuls chez-eux, et je soutien fortement cette création. (Rn@153)

Le Projet de l'Ephad sur le site de la Sathonnette me paraît très judicieux compte tenu de son emplacement proche de la ville et de son environnement. J'approuve son installation sur ces lieux (Rn@155)

Il est important que ce projet aboutisse: les résidents de l'Ehpad et de la résidence autonomie ont besoin d'un environnement adapté à leurs besoins et à leur bien être. Un établissement implanté dans un environnement tel que la Sathonnette serait idéal, espaces verts, locaux et matériels adaptés.

La situation de la future Ehpad isolerait les personnes âgées? Ce serait plutôt un lieu de partage avec les enfants, l'intergénérationnel est indispensable de nos jours. Pensez vous que la situation géographique de la Roseraie à quelques mètres de la voie ferrée est plus adaptée? Pollution sonore, bâtiment entretenu mais plus adapté.

Nous savons que les conditions de travail actuelles sont difficiles dans les Ehpad, encore plus quand celles ci ne sont plus adaptées tel que les mimosas, peu d'espace pour les échanges, les animations même pour le personnel. Notre population est vieillissante et il est important de pouvoir concevoir des Ehpad et des résidences autonomies les plus adaptées. Il me semble très important pour le bon fonctionnement et l'équilibre financier de regrouper les mimosas et la Roseraie sur le site de la Sathonnette. Nous sommes tous confrontés au vieillissement de nos proches, et la prise en charge peut être lourde et difficile , il est important de pouvoir avoir de tels établissements. (Rn@157)

Ce projet de construction d'EHPAD et résidence autonomie dans ce beau parc de la Sathonnette est une excellente initiative. Le cadre verdoyant sera très certainement apprécié par nos anciens qui seront beaucoup mieux que dans l'environnement actuel de la Roseraie tout à côté de la voie ferrée. Et surtout, faire se côtoyer les générations (séniors et enfants) est formidable car cela participe à la notion du « bien vieillir ». Et dans notre société de plus en plus individualiste, il est primordial d'accorder à la personne âgée une place à part entière dans celle-ci. Alors je souhaite vivement que ce projet aboutisse car ma maman vieillissante aura sans doute besoin d'une place dans la résidence dans un futur pas si lointain malheureusement. (Rn@159)

Le projet de construction d'un nouvel EHPAD me paraît excellent, pour les futurs résidents d'abord qui bénéficieront d'un cadre très agréable. De plus, la proximité du restaurant scolaire et de l'ALSH assurera un échange intergénérationnel qui sera bénéfique à tous. Donc, très bon choix à mon avis. (Rn@162)

Mauricienne depuis 45 ans, il me semble que ce projet d'EHPAD date depuis plus d'une décennie avec toujours une bonne raison du « village historique » pour le bloquer et le différer. Cet emplacement sera idéal pour mixer toutes les générations et en faire un vrai lieu de vie. Si aujourd'hui, il est de bon ton par intérêt de parler d'écologie, nos anciens ne méritent-ils pas aussi autant d'attention et de sollicitude que les nouvelles générations ? (R20-Rn@163)

Le projet d'EHPAD dans la Sathonette est parfait. Le lieu avec arbres, enfants sera vraiment un lieu de vie pour nos aînés. La tranquillité sans voiture ! Nous y serons certainement dans quelques temps et lieu de verdure me paraît excellent. Merci pour cette initiative. (R21-Rn@164)

Je suis très favorable au projet et je n'émet aucune réserve ou remarque. Il est important d'améliorer la qualité de vie du grand âge et les conditions de travail des salariés. (Rn@165)

Je considère que le projet de déménager les Mimosas et la Roseaie près du Parc de la Sathonette est légitime et important pour la communauté. Cela permettrait des échanges intergénérationnels, ce qui serait très bénéfique tant pour les jeunes que pour les « anciens ». De nouveaux locaux plus spacieux et mieux adaptés seraient les bienvenus. D'autre part, ce serait une chance de pouvoir profiter d'un cadre magnifique au milieu de la verdure et je ne pense pas que les résidents poseraient un quelconque problème de nuisances sonores aux riverains ... Il faut songer au bien-être de ces personnes âgées qui pourraient tout à fait concerner nos parents, nos proches ou bien nous-mêmes ! (Rn@166)

Je suis tout à fait favorable à la construction de la future EPHAD dans le parc de la Sathonette. Nous avons un besoin crucial d'hébergement de qualité pour nos personnes âgées. Cet endroit leur fera bénéficier d'un environnement agréable et sûr. (Rn@167)

Le site choisi pour un Ehpad est très approprié. De plus cela permettrait la modernisation d'une structure qui servirait à des tranches d'âges "opposées" et pourtant si complémentaires. De plus, la nécessité d'ouvrir des Etablissements pour personnes âgées est bien aussi vitale que la construction de logements sociaux. De plus, le projet semble respecter le parc et ses arbres, ce qui profite à tous. Je suis tout à fait favorable à l'émergence de ce projet (Rn@169)

Je suis favorable au projet et je n'émet aucune réserve ou remarque. Il est important d'améliorer la qualité de vie de nos anciens et les conditions de travail des salariés. (Rn@170)

Je trouve le projet très pertinent, cela permettrait d'avoir un espace encore plus agréable, sûr et bien placé. De plus, cela permettrait de que toutes les générations se côtoient. (Rn@171)

Très beau projet qui inclut toutes les générations confondues. Une amélioration des conditions de vie et de travail est nécessaire pour chacun. (Rn@172)

Je suis très favorable à l'installation de l'EHPAD Les Mimosas à côté du parc, car en plus de favoriser la mixité des générations, elle permettra aux personnes âgées, surtout les moins mobiles, de profiter plus facilement de ce coin de verdure. (Rn@175)

Je trouve ce projet intéressant pour différentes raisons :

- la qualité de vie des résidents
- l'amélioration des conditions de travail pour un personnel très engagé
- la pérennité de cette unité gérée par une association à but non lucratif
- le mélange inter générationnel
- le respect des espaces verts

Peut-être seront nous un jour heureux d'en bénéficier? (Rn@176)

Je suis favorable à ce projet qui permettra d'améliorer le cadre de vie proposer aux résidents de l'Ehpad et de la résidence autonomie. Améliorer la qualité de vie de nos parents est un noble objectif. De plus très peu d'arbres sont menacés par le projet et le parc resta accessible à tous. (Rn@183)

Le parc de la sathonette accueille aujourd'hui nos petits. Ils peuvent s'épanouir dans un cadre exceptionnel. Je pense qu'il est suffisamment immense pour accueillir nos seniors sans le dénaturer.

Les bienfaits du mixe intergénérationnel pour la personne âgée est très positif et mélanger les générations permet aux petits de grandir avec une vision positive du troisième âge .Cela permettrait de lutter contre l'isolement, de renouer pour certains des liens humains. C'est une expérience qui aide à l'épanouissement psychologique et à la valorisation sociologique d'un petit. Qui serait contre le fait de vivre dans un tel environnement ! Les visiteurs, les enfants et nos seniors pourront profiter de cet espace sans oublier le personnel. En ce qui concerne le bâtiment, il se fond dans le paysage. Pour les nuisances, je ne pense pas que nos seniors organisent des rave party. Je suis donc pour ce projet. (Rn@184)

Ma mère est entrée à l'EHPAD les Mimosas à Saint Maurice de Beynost en novembre 2021. Si tout se passe bien, je remarque quelques petits problèmes liés à l'exiguïté des locaux :

- pas de salle spécifique destinée aux animations, qui se déroulent dans la salle de restaurant, ce qui implique une obligation rapide de nettoyage et de rangement
- pas de réelle salle adaptée pour les pauses des différents agents. La nouvelle construction prévue pourrait pallier ces contraintes. (Rn@189)

Habitant rue de la Faitenière à Saint Maurice de Beynost, je serai directement impacté par la construction, puis par le fonctionnement de cet équipement :

- . Suppression d'une partie du mur de la Sathonette en face de chez moi,
- . Élargissement de la voirie, entrée du projet dans ma rue,
- . Trafic du chantier pendant la construction,
- . Augmentation du trafic par rapport à la situation actuelle.

Cependant, je suis favorable à ce projet qui, en améliorant l'accueil des personnes âgées de notre commune, est clairement d'intérêt public.

L'accueil des personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie est un vrai enjeu de société. A la recherche d'un EHPAD pour ma belle-mère qu'il n'était plus possible de maintenir à son domicile, nous avons été confrontés, comme de nombreuses familles, au manque de places dans les EHPAD et au coût élevé des établissements privés à but lucratif. Le regroupement des deux établissements à but non lucratif, l'EHPAD « Les Mimosas » et la résidence autonomie « La Roseraie », apportera de meilleures conditions d'accueil pour nos

ainés pour un coût maîtrisé. Il est clair que, comme toute nouvelle habitation, ce projet apportera des changements dans le quartier. Il aura un réel impact pour quelques habitations riveraines, mais devrait s'intégrer bien dans la partie amont du parc de la Sathonette. (Rn@193)

Je tiens à préciser à M.Turgis que c'est en lisant attentivement le dossier que j'y trouvé matière à contester. M.Turgis a raison: la lecture du dossier n'est pas facile et en a certainement rebuter plus d'un. C'est un dossier technique qui n'est pas à la portée de tout le monde. Il critique la façon dont est organisée l'enquête publique: n'y aurait-il pas des avis télégués aussi par la mairie?

-J'espère que lors du dépouillement de l'enquête les apports de celles et ceux qui font partie de l'institution ou de l'équipe municipale ou n'habitant pas St Maurice comme nous avons pu le constater, ne seront pas comptabilisés. On ne peut être juge et partie.

-Les Mauriciens chassés de leur parc: oui ouvert 2 après midi par semaine pour les adultes.

-La superficie impactée par le projet est loin d'être grande. Faites le calcul, 5509m2 pour la zone Uab* + l'EBC supprimé + la surface des parking c'est plus de 8000m2 soit plus d'un tiers du parc qui disparaît.

-L'institution s'est rapproché des héritiers Grumel. Il y a plusieurs années. Quand? Et depuis, a-t-on pris la peine de les recontactés?

-De nombreux Mauriciens âgés vivent bien l'éloignement des commerces: Leurs a-t-on vraiment posé la question? Le vivront-ils toujours aussi bien quand il s'agira de remonter jusqu'à la Sathonette ?

- Détruire le poumon vert, l'argument est faux. Non le parc fait partie de ce poumon vert et grimper sur la Côtière n'est pas très aisé pour tout le monde.

- Risque de crue torrentielle: les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle afin de ne pas augmenter le risque en aval. Le mur et les fondations du parking enterré perpendiculairement à la pente ne vont-ils pas augmenter le risque en amont faisant barrage à un écoulement naturel?

IL y a vraiment matière à débat que la mairie aurait pu lancé lors d'une concertation générale et qui aurait permis de s'exprimer à visage découvert puisque l'anonymat semble faire craindre des dérives à M.Turgis . J'ai eu l'impression en lisant l'intervention de M.Turgis qu'elle sortait tout droit de la bouche de M. le maire. Association de défense des intérêts et du cadre de vie de St Maurice de Beynost ». (Rn@198)

Réponses de la commune :

L'ensemble des observations positives démontre l'intérêt manifeste de nombreux mauriciens concernant ce projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur fait simplement remarquer que ces observations favorables au projet sont parvenues dans la deuxième partie de l'enquête publique, sans doute en réaction aux opposants au projet, pour mettre en avant l'intérêt du projet pour les personnes âgées.

D- Des observations particulières du concepteur du projet (Rn@199)

Une observation particulière a été formulée en faveur du projet par le concepteur en apportant des précisions sur certains points mis en avant dans les observations du public :

« J'ai pris connaissance des diverses observations. En qualité de concepteur du projet, je me permets de rappeler quelques points importants :

- Le projet utilise une partie non boisée au Nord du Parc de la Sathonette dans sa partie amont.

- Ce terrain est réputé «constructible» dans le zonage du PLU depuis de nombreuses années.

- Le terrain d'assiette est inscrit dans un rectangle entouré de hauts murs (entre 2 et 3 m de haut) qui masquent déjà la vue aux rez-de-chaussée des maisons qui ont été construites récemment au Nord, très proches du mur.

- La future construction observe un recul significatif par rapport aux murs mitoyens.

- Compte tenu de la déclivité, et de l'encastrement du bâtiment dans sa partie arrière, la hauteur des volumes n'est que de R+2 au Nord. L'altitude du haut des façades Nord du projet est de 210,13 NGF soit sensiblement la même altitude que les faitages des maisons récemment construites les plus proches du mur de clôture (sources / PC N°00137618A0024 = Altitude de 210,28 / PC N° 00137618A0023 = Altitude de 210,13 NGF)

- Le projet par sa hauteur contenue au Nord et par l'éloignement de ses volumes respecte au mieux la présence des maisons voisines. Par ailleurs les maisons construites à l'Ouest, sont déjà en contrebas du seul fait de la topographie.

- Une partie importante des places de parking (20 places) prendra place dans le volume encastré, minimisant ainsi l'impact visuel des stationnements en surface.

- Le parking est encastré dans la partie Nord du terrain et son niveau intérieur est plus élevé que le niveau aval du bâtiment, afin qu'il ne puisse être inondé en cas de pluies torrentielles, et que les eaux de ruissellement s'écoulent gravitairement. A ce jour le terrain est protégé de ce type de phénomène en raison de la présence des murs mitoyens existants sur les 3 côtés amonts (décrits ci-dessus), et de plus, le bâtiment le sera par des drains qui guideront l'eau jusqu'au volume de rétention aval. Ces dispositions ont reçu la validation de la DDT, qui a été consultée dès le début des études.

- L'ouverture des espaces de vie de l'EHPAD et de la Résidence Autonomie sur le Parc en feront un lieu particulièrement privilégié pour le plus grand bénéfice de tous ses résidents, de leurs familles, ainsi que du personnel qui évoluera dans un cadre lumineux, fonctionnel et agréable.

- Cette résidence, bien orientée possédera un excellent confort thermique aussi bien en hiver, qu'en été, grâce à la présence de la fraîcheur du bosquet d'arbres intégralement conservés qui lui fait face.

Hors des polémiques, Il me tenait à cœur d'apporter ces précisions fondamentales. Une rare opportunité d'édifier un EHPAD humain et généreux se présente ici. Il serait vraiment regrettable de ne pouvoir la saisir ! (Rn@199) »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que cette observation est recevable, au même titre que les autres, et apporte des précisions par rapport à des questions posées par ailleurs.

3-6 Questions particulières du commissaire enquêteur, réponses du Maire et appréciation du commissaire enquêteur

Les éléments qui suivent apportent 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 réponses apportées par le Maire dans son mémoire, sur lesquelles le commissaire enquêteur apporte son appréciation :

. « Pourriez-vous dresser un historique rapide du projet sur le site de la Sathonette, les différentes options étudiées en termes de localisation et les informations communiquées au public ? En particulier y a-t-il eu un compte-rendu de la réunion d'information tenue le 9 novembre 2021 sur le projet, quelles étaient les personnes invitées ? Par ailleurs, y a-t-il eu un compte-rendu de réunion de concertation du 28 mars 2022 dans le cadre de la révision du PLU ?

Réponses de la commune :

Le devenir de la maison de retraite des Mimosas est en questionnement depuis près de 10 ans. La taille insuffisante (48 lits) de cet établissement géré par l'Institution Joséphine Guillon pose des problèmes de fonctionnement et de viabilité économique. En déficit récurrent (60 000 à 80 000 euros par an), l'établissement en l'état est condamné à fermer ses portes.

Il a été envisagé en 2015 d'agrandir le bâtiment des Mimosas sur une partie du terrain agricole situé juste à côté de l'EHPAD. L'acquisition à l'amiable ayant échoué, seule une procédure de Déclaration d'Utilité Publique permettant d'exproprier les propriétaires concernés aurait pu faire aboutir ce projet d'extension sur site. Cependant, faute d'agrément de l'ARS à l'époque, cette solution a été abandonnée, la procédure de DUP ne pouvant pas être menée en l'absence du feu vert de l'ARS (qui sera donné 5 ans plus tard à l'automne 2020).

En 2016, l'Institution Joséphine Guillon a alors lancé un appel à l'aide aux collectivités du territoire en vue de trouver un site alternatif permettant de construire un établissement plus grand calibré à 90 lits.

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost, **dont l'objectif premier est de maintenir une offre d'hébergement à destination des personnes âgées dans un contexte où de nombreux projets d'équipements avaient été refusés à la commune** (collège, transfert de l'école de musique, projet de maison de l'Enfance initialement prévu sur la commune abandonné pour être implanté à Dagneux...), a répondu à cet appel en proposant un terrain appartenant à la commune : le parc de la Sathonette. Le choix du site est motivé par plusieurs aspects :

- volonté d'**offrir un cadre de vie arboré, agréable et accueillant** pour les aînés ;
- situation géographique au **cœur de la commune**, non loin des commerces et services (15 minutes de marche environ) et bénéficiant d'une desserte de transport en commun (arrêt de bus de ligne 2 du réseau Colibri situé rue des Andrés) ;
- **maîtrise foncière publique, prérequis indispensable** - au regard du marché immobilier sous pression foncière métropolitaine – **pour la réalisation d'un projet**

d'hébergement à loyers maîtrisés (nota : tous les logements réalisés seront comptabilisés dans les logements locatifs sociaux de la commune), ce qui est le bienfondé du projet associatif porté par l'Institution Joséphine Guillon : permettre aux aînés disposant de faibles ressources de trouver un hébergement adapté à leurs besoins et à leurs revenus ;

- **incertitudes sur le devenir de la résidence autonomie la Roseraie** du fait de sa gestion associative défaillante et du caractère vétuste du bâtiment. Sur ce point, rappelons que l'association de gestion La Roseraie a demandé à l'Institution Joséphine Guillon de gérer la résidence autonomie à leur place, du fait d'une gestion associative et bénévole qui ne fonctionne plus (la direction de l'établissement, la gestion des admissions, certains achats sont gérés par des bénévoles). L'Institution Joséphine Guillon est d'accord pour reprendre la gestion de la Roseraie, mais uniquement dans le cadre d'un projet permettant de mutualiser les fonctions direction/administration et logistique. Aujourd'hui, aucun acteur du secteur ne peut envisager de porter un projet de Résidence Autonomie isolée de 30 logements. De plus, le bâtiment est vétuste et nécessite de lourds travaux pour offrir aux résidents un hébergement de qualité.
- l'opportunité de **maintenir et renforcer** - en lien avec la délocalisation envisagée à l'époque de l'ALSH dans le château – des activités intergénérationnelles. Le mot maintenir est utilisé à bon escient : il y a toujours eu des activités intergénérationnelles entre les structures scolaires (écoles primaire et élémentaires) et les établissements hébergeant des personnes âgées sur la commune. La perspective de fermeture de l'EHPAD - doublée comme expliqué ci-avant de l'avenir plus qu'incertain de la résidence autonomie de la Roseraie - menace clairement le maintien d'activités intergénérationnelles sur la commune.

Il faut aussi rappeler qu'initialement le parc de la Sathonette devait accueillir la maison de l'enfance. Ce projet départemental finalement abandonné, il est apparu naturel et légitime de proposer le parc de la Sathonette pour l'implantation d'hébergements à destination de personnes âgées.

Le projet a fait l'objet d'un certain nombre de communications :

- dans la presse locale (Le Progrès, La côtière) : 4 articles en 2016, 2 articles en 2022.
- dans le journal municipal de la commune : n°161 (mai 2016), n°163 (juillet 2016), n° 164 (septembre 2016), n°168 (janvier 2017), n°169 (février/mars 2017), n°198 (janvier 2020), n°210 (janv./février 2022),
- via deux réunions publiques : une à destination des riverains du parc le 09 novembre 2021 qui a fait l'objet d'un compte-rendu, l'autre dans le cadre de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en cours de révision organisée le 28 mars 2022 qui a également fait l'objet d'un compte-rendu.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces éléments qui attestent de l'information donnée au public bien en amont de l'enquête publique.

. Pourquoi le parc de la Sathonette n'est-il pas plus largement ouvert au public notamment entre 12 et 14 heures ?

Réponses de la commune :

En semaine, entre 12h00 et 14h00, le parc de la Sathonette, qui abrite une cantine scolaire, est utilisé pour le temps méridien périscolaire et de ce fait ne peut pas être ouvert au public. Autrefois, en week-end, le parc était accessible toute la journée. Cependant, sa fréquentation induisant de nombreuses incivilités la commune a été obligé de réduire les horaires d'ouverture. Il était utilisé comme aire de pique-nique, et malheureusement se transformait chaque week-end en décharge publique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces éléments et rappelle sa remarque sur le fait que le parc de la Sathonette n'est pas un parc public mais un site dédié à des équipements d'intérêt collectif.

Il conçoit qu'une plus grande ouverture au public relève d'une décision de la commune en mesurant ses incidences sur la gestion et le coût de fonctionnement d'un tel équipement.

. Pouvez-vous préciser quelles seront les domanialités futures et la répartition des espaces entre l'emprise du projet et le reste du site ?

Réponses de la commune :

Les parcelles supports du projet sont les parcelles AB 407 et AAB 225 d'une surface totale de 29 992 m². La commune n'envisage pas de diviser ces parcelles qui appartiennent au domaine privé de la commune. Un bail emphytéotique sera conclu entre la municipalité et l'institution Joséphine Guillon pour l'occupation du terrain communal.

Les parcelles AB 407 et AAB 225 comprennent aujourd'hui 21 582 m² d'espaces verts. Le projet d'EHPAD et de résidence autonomie (bâtiment + espaces verts extérieurs, de circulation et de stationnement) porte sur une surface de l'ordre de 7 400 m², soit un tiers de la surface en espaces verts du parc de la Sathonette, selon un périmètre reprenant le plan masse figurant page 18 de la note de présentation. Une fois le projet réalisé, les espaces verts du parc offriront 14 182 m².

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments de réponse.

. Y a-t-il des solutions alternatives à un édicule en limite de propriété pour la ventilation des parkings de la résidence Autonomie ?

Réponses de la commune :

Lors de la remise de son procès-verbal de synthèse en mairie, le commissaire enquêteur, après avoir analysé les observations du public sur ce point de nature à générer des nuisances pour les riverains directs, a proposé qu'une autre solution technique soit trouvée pour éviter un édicule de ventilation des parkings (évacuation en toiture par exemple) et a échangé avec le maître d'œuvre, celui-ci en ayant confirmé la faisabilité.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Voir remarque plus haut. Le commissaire enquêteur a ajouté qu'en conséquence, il propose de supprimer le § « 7.3. Dispositions particulières », du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Ce point sera repris dans l'avis du commissaire enquêteur.

. Quel est le degré d'Urgence de ce projet ayant conduit au choix de cette procédure plutôt que d'attendre la fin de la révision du PLU ?

Réponses de la commune :

Le PLU en vigueur, par délibération du 20 mai 2021, fait actuellement l'objet d'une procédure de révision. Cependant, le calendrier de la révision générale – dont l'approbation est prévue pour le printemps 2023 - n'est pas compatible avec le calendrier du projet – dont la délivrance du permis de construire est souhaitée au plus vite, afin de concrétiser un projet sur lequel l'Institution Joséphine Guillon et ses partenaires travaillent depuis près de 10 ans **et pour des motifs indépendants de la commune et du porteur de projet liés aux impératifs des calendriers des subventions qui peuvent être allouées**. En conséquence, la collectivité a décidé de mettre en œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité simple et accélérée du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note ces éléments de réponse qui ont été intégrés dans ses remarques plus haut.

. Au regard de l'appel à projets lancé par l'institution Joséphine Guillon, le programme exigeait-il une résidence Autonomie d'une capacité arrêtée à 30 lits ? Serait-il envisageable d'en réduire la capacité, pour en diminuer la hauteur ?

Réponses de la commune :

La commune a sollicité l'Institution Joséphine Guillon sur ces points. Cette dernière a communiqué à la commune une note d'opportunité (ci-dessous) qui développe les arguments pour justifier que la résidence autonomie soit regroupée avec l'EHPAD. Pour ce qui est de savoir pourquoi la capacité de la résidence autonomie est de 30 logements, c'est parce qu'il s'agit de transférer à peu près la résidence actuelle La Roseraie. Réduire la capacité compromettrait l'atteinte du seuil de rentabilité, au-delà du fait qu'il faudra reloger les résidents de la Roseraie ailleurs. En outre, les deux établissements ont déjà des capacités inégales, avec 2/3 EHPAD 1/3 R.A., et donc réduire encore la R.A. ne permettrait plus d'être identifié et d'assurer un fonctionnement spécifique de résidence autonomie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments de réponse.



Note d'opportunité Sur le projet Résidence Autonomie de la Sathonette

Le projet de la Sathonette consiste en la construction neuve de deux établissements, un EHPAD de 60 lits et une Résidence Autonomie de 30 logements.

Concernant L'EHPAD, il s'agit de transférer les résidents de l'Ehpad Les Mimosas, (48), et d'avoir une capacité supplémentaire de 12 lits permettant de créer une petite unité de vie dédiée aux personnes atteintes de troubles cognitifs.

Concernant la Résidence Autonomie, il s'agit de permettre aux résidents de la Roseraie d'emménager dans un nouvel établissement.

Quels sont les avantages de l'opération pour la Résidence Autonomie ?

L'Institution J Guillon a l'expérience sur le site de Miribel, d'une Résidence autonomie adossée à l'Ehpad. L'intérêt est d'abord celui des résidents.

- a) Les résidences autonomes n'arrivent pas à offrir une restauration 7j/7j, ce qui est possible lorsque la R.A. est adossée à l'Ehpad
- b) Les R.A. ont des équipes de personnel très réduites, car les personnes sont « autonomes », et le coût pour l'utilisateur ne permet que de couvrir un loyer et quelques charges. Il n'y a pas de personnel soignant, et finalement assez peu de services. Cependant, si la population âgée est autonome à l'entrée en établissement, elle le devient de moins en moins.
La question posée aux Résidences autonomes est donc celle de l'accompagnement pour permettre aux résidents d'envisager le projet de l'EHPAD, ce qui est plus facile lorsqu'il s'agit d'un seul lieu qui offre les deux prestations. L'enjeu est donc aussi la continuité de la prise en charge de certains résidents dans une logique de parcours.

Beaucoup de résidences autonomes n'arrivent pas à orienter les résidents les plus dépendants.

- c) La problématique des personnes âgées dépendantes est aussi celle des aidants. Réunir les deux établissements en un seul lieu, c'est permettre aux couples d'accepter de se séparer en étant côte à côte : la situation souvent rencontrée est celle des personnes qui diffèrent l'entrée en EHPAD jusqu'à l'épuisement.

Institution Joséphine Guillon

80 avenue Joséphine Guillon - B.P. 518 - 01705 MIRIBEL Cedex
Direction de l'association 04 78 55 76 28

www.institution-josephine-guillon.fr

Portage de repas 04 78 55 76 28
Ehpad BON SEJOUR 04 78 55 75 75
Ehpad LES MIMOSAS 04 37 85 51 51
Résidence LE CEDRE LE COTEAU 04 78 55 76 20



- d) Sur le plan de la sécurité, le personnel de l'Ehpad qui travaille la nuit intervient dans des délais très courts grâce à la proximité de l'Ehpad (à Miribel c'est environ une à deux fois par mois, mais à chaque fois c'est une vraie sécurité)
- e) Les infirmières qui interviennent à l'Ehpad le jour interviennent en journée en cas d'urgence auprès des résidents de la R.A., et là également c'est une vraie sécurité (les résidents de la R.A. font appel sinon comme toute personne à domicile, aux intervenants libéraux).
- f) La proximité de l'Ehpad permettra d'organiser une offre de prestations d'activités d'animation ou de sollicitations plus importante, du fait des synergies qui existeront dans le projet d'établissement. Le public âgé en R.A. ou en EHPAD peut pour certains d'entre eux, être indifféremment dans une ou l'autre des structures, car il n'y a pas un jour où tout bascule et où vous devenez dépendant .
- g) Sur le plan économique, une résidence autonomie de 30 logements ne permet pas de constituer une équipe importante. Actuellement, La Roseraie (32 logements) a 3 ETP. L'association de gestion La Roseraie demande à l'Institution J Guillon de gérer la résidence à leur place, car ce sont aujourd'hui les bénévoles qui assurent la direction de l'établissement, certains achats, la gestion des admissions etc...
L'Institution J Guillon est d'accord pour reprendre la gestion de la Roseraie, mais uniquement dans le cadre d'un projet permettant de mutualiser les fonctions direction administration et logistique. Aujourd'hui, personne ne peut envisager faire un projet de Résidence Autonomie isolée de 30 logements.
- La question économique, du seuil de rentabilité, existe également pour l'Ehpad de 48 lits des MIMOSAS. Même avec une capacité de 12 lits supplémentaires, ce n'est pas suffisant. Le seuil de rentabilité d'un EHPAD est de 70/80 lits, et sera donc conforté par le fait d'y adosser une Résidence autonomie de 30 logements.
- h) Sur le plan du confort actuel de résidents, la résidence La Roseraie est vétuste, avec un bâti construit dans les années 70, et une rénovation lourde qui ne pourra jamais être amortie si c'est une construction isolée. Rénover la Roseraie sur le bâti actuel coûterait plus cher qu'une construction neuve.

Pour conclure, l'opportunité de réunir la Résidence Autonomie à l'Ehpad poursuit un objectif de qualité qui sera forcément supérieur à une R.A. isolée, et un objectif économique, pour pouvoir offrir de vraies prestations d'accompagnement et pas seulement « un bâtiment neuf ».

Fait à Miribel le 16 juin 2022,

Institution Joséphine GUILLON
 Direction de l'association - siège social
 80 av. Joséphine Guillon - B.P. 518
 01705 MIRIBEL CEDEX
 Tél. 04 78 55 76 28
 siege@josephineguillon.fr



Albert CRUCIS
 Directeur de l'Institution

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments qui apportent des précisions utiles sur le contexte du projet.

. Le principe d'un projet de parc public évoqué rue des Andrés dans le projet de PADD futur est-il acté ? »

Réponses de la commune :

Dans le cadre de la révision générale du PLU en cours, le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 10 mars dernier.

Le PADD débattu prévoit, page 11, pour le vaste tènement agricole situé en limite sud du parc de la Sathonette :

Le 3^{ème} site, parcequ'il présente une en position centrale privilégiée dans la continuité du parc de la Sathonette est réservé pour l'aménagement d'un grand parc. Cet espace doit répondre à différents besoins :

- en terme de qualité urbaine et paysagère : prendre le parti d'aménager la ville par la nature ;
- en terme de fonction sociale : offrir au cœur de la commune un lieu fédérateur, multigénérationnel, véritable « poumon vert » et espace de jeu dans lequel les habitants apprécient de passer du temps (rôle que le parc de la Sathonette aujourd'hui dédié au centre aéré et à la cantine scolaire – offre bientôt complétée par la réalisation d'une maison de retraite et d'une résidence autonomie - ne peut pas remplir de façon permanente) ;
- en terme de gestion des eaux pluviales : intégrer dans le parc un bassin de rétention paysager permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales en cas d'évènement exceptionnel. En effet, si un certain nombre d'ouvrages d'arts ont été aménagés sur le bassin versant du Merloux suite à l'inondation du bourg en 1995, des problèmes de ruissellement montée de la Paroche restent à résoudre.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments de réponse qui devrait répondre aux observations formulées sur la demande d'un parc public sur la commune de Saint-Maurice-de-Beynost.

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

Les éléments qui suivent traitent des avis des personnes publiques exprimées au cours de la réunion d'examen conjoint du dossier tenue le 17 mars 2022 sur lesquelles des réponses ont été apportées par le Maire dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur qui apporte son appréciation :

« Parmi les personnes publiques qui se sont exprimées lors de l'examen conjoint du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et préalablement par courrier, notamment des avis des services de l'Etat, pouvez-vous m'indiquer si les remarques formulées amènent des observations de votre part et notamment pouvez-vous me préciser les dispositions que vous envisagez de prendre sur ces points ? »

[Voir les réponses de la commune ci-après.](#)

3-7- Résumé des avis des personnes publiques associées ou consultées

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été notifié à l'Etat et aux personnes publiques, à savoir : les services de l'Etat, la Région Auvergne Rhône-Alpes, le Conseil Départemental de l'Ain, la Chambre d'agriculture de l'Ain, la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Ain, la Chambre des métiers et de l'artisanat de l'AIN, le SCOT BUCOPA, la communauté de communes de Miribel et du Plateau, le Réseau Ferré de France.

Le dossier et notamment les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'un examen conjoint entre la commune, l'Etat et les personnes publiques associées, en date du 17 mars 2022. Un procès-verbal a été établi et joint au dossier d'enquête publique.

Parmi les personnes publiques auxquelles le dossier a été notifié, deux étaient présentes, à savoir les services de l'Etat représentés par le service Urbanisme Risques – Unité Atelier planification, la communauté de communes de Miribel et du Plateau. Il est à noter que, préalablement à cet examen conjoint, la Chambre d'Agriculture avait adressé leur son avis par courrier à la commune en date du 11 février 2022.

La synthèse présentée ci-après fait état des observations formulées par les personnes publiques présentes au cours de la réunion d'examen conjoint portées dans le procès-verbal et des courriers adressés par les personnes publiques non présentes.

3-8- Analyse des avis des personnes publiques, réponses de la commune et appréciation du commissaire enquêteur

- Services de l'Etat (service Urbanisme Risques – Unité Atelier planification)

Avis favorable.

Ils proposent d'étayer la démonstration de l'intérêt général du projet en intégrant dans la note de présentation un bilan des incidences positives et négatives permettant d'avoir une lecture globale de ce qui est en jeu.

Réponse de la commune : cette observation sera prise en compte dans le dossier qui sera soumis à enquête publique.

[Précisions de la commune sur la proposition faite par les Services de l'Etat et ses implications sur le dossier soumis à l'enquête publique :](#)

Comme indiqué ci-dessus, l'observation émise par les services de l'Etat concernant la démonstration de l'intérêt général du projet et l'utilité d'étayer cette dernière a bien été prise en compte dans le dossier avant ouverture de l'enquête publique.

La démonstration de l'intérêt général du projet, figurant dans la pièce 1 Note de présentation soumise à l'enquête publique, a fait l'objet de compléments, la collectivité jugeant utile pour les administrés, lors de l'enquête publique (et non après), de prendre connaissance d'un dossier étayé sur ce point fondamental du dossier (pour leur donner le maximum d'éléments permettant d'apprécier correctement l'intérêt général du projet).

En droit, aucune disposition du Code de l'urbanisme ne prévoit une interdiction de modifier le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU entre sa soumission à l'examen conjoint des personnes publiques associées, et sa soumission à l'enquête publique.

Surtout, il ressort d'une jurisprudence récente du Conseil d'Etat que le dossier peut être modifié avant l'ouverture de l'enquête publique et sans nouvelle réunion d'examen conjoint dès lors que la modification porte sur des éléments davantage analytiques que prescriptifs et qu'elle ne crée pas un hiatus entre l'avis émis dans le PV de réunion d'examen conjoint et le projet :

« 4. Il résulte de la combinaison de ces dispositions qu'il appartient à une commune souhaitant modifier son projet de document d'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique, dans l'hypothèse où le code de l'urbanisme prévoit un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées à l'élaboration du document d'urbanisme, de prendre l'initiative d'une nouvelle réunion d'examen conjoint lorsque celle-ci est nécessaire pour que le procès-verbal de réunion figurant au dossier soumis à l'enquête publique corresponde toujours au projet modifié. Ainsi, une nouvelle réunion d'examen conjoint n'a, en principe, pas à être organisée en cas de compléments apportés au rapport de présentation du document d'urbanisme pour satisfaire aux exigences de l'évaluation environnementale en ce qui concerne la description et l'évaluation, prévue au 1° de l'article L. 104-4 du code de l'urbanisme cité au point 2, des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ou l'exposé, prévu au 3° du même article, des raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

5. La cour a relevé que, pour tenir compte des remarques formulées au cours de la réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées et des observations émises par l'autorité environnementale dans son avis du 21 mars 2016, la commune de Cestas avait fait établir un document intitulé « addenda au rapport de présentation et évaluation environnementale », comportant une série de réponses à ces observations et complétant sur des éléments de fond le dossier de présentation de la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols. Il résulte de ce qui a été dit ci-dessus que la cour a commis une erreur de droit en jugeant que ces compléments apportés au rapport de présentation du document d'urbanisme, qui portaient sur la description et l'évaluation des incidences notables que le document pouvait avoir sur l'environnement, rendaient nécessaire une nouvelle réunion des personnes publiques associées et qu'en l'absence de cette nouvelle réunion, le public ayant été

privé d'une garantie, la délibération attaquée était illégale. » (CE, 24 févr. 2021, n° 433084, Lebon).

Ainsi, comme l'indique Madame le Rapporteur public dans ces conclusions sous l'arrêt précité relatif à un dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, une "modification si minime qu'elle serait manifestement sans effet sur l'adhérence entre l'avis versé au dossier de l'enquête publique et le projet" peut être opérée entre la réunion d'examen conjoint et la soumission du dossier à l'enquête publique.

En fait, il ressort des développements qui précèdent que le dossier soumis à l'enquête publique n'a pas à être strictement identique à celui soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées.

Surtout, dans le cas présent, la modification apportée suite à l'observation des services de l'Etat est de pure forme et ne porte que sur un aspect analytique du projet.

La partie « mise en compatibilité du plan » de la note de présentation du dossier n'a fait l'objet d'aucune observation de la part des PPA lors de la réunion d'examen conjoint. La version de ce volet du dossier qui a été soumis à l'enquête publique est strictement identique à celle présentée en réunion d'examen conjoint aux PPA.

Les dispositions de l'article L 153-58 du Code de l'Urbanisme sont en l'état parfaitement respectées.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Comme cela a été indiqué par ailleurs, le commissaire enquêteur prend acte de ces éléments et relève que la note de présentation a bien été confortée au plan de la démonstration de l'intérêt général du projet en réponse à l'observation des services de l'Etat proposant d'intégrer dans la note de présentation un bilan des incidences positives et négatives permettant d'avoir une lecture globale de ce qui est en jeu.

Même si ces développements ne sont pas présentés formellement sous forme d'un bilan en tant que tel, ceux-ci ont mis en avant, après les incidences du projet, les avantages que présentant notamment l'amélioration de la circulation pour les riverains liée à l'élargissement de la rue de la Faitenière et l'angle avec la rue des Andrés, ainsi que la sécurisation des cheminements des piétons et par ailleurs, le respect des dispositions réglementaires du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) interdisant les murs de clôture en zone bleue Bt dans laquelle se trouve le site d'implantation du projet.

. Communauté de communes de Miribel et du Plateau

Avis favorable.

La Communauté de communes de Miribel et du Plateau émet un avis favorable et note que les modifications apportées au PLU permettront de faciliter l'instruction du futur PC.

Réponses de la commune :

Sans objet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas de remarque particulière.

- **Chambre d'agriculture de l'Ain**

Avis favorable par courrier en date du 11 février 2022.

Réponses de la commune :

Sans objet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pas de remarque particulière.

3-9 Avis sur la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) après examen au cas par cas

Préalablement à la réunion d'examen conjoint, la commune avait saisi la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes du Conseil Général de l'environnement et du développement durable, pour un examen au cas par cas du projet.

Décision prise après examen au cas par cas le 11 mars 2022 :

« En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, objet de la demande enregistrée sous le n°2021-ARA-KKUPP-2504, n'est pas soumis à évaluation environnementale. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur n'a pas de remarques particulières et note que la procédure de saisine de l'autorité environnementale a été respectée conformément aux règles en vigueur.

Fait à Lyon le 30 juin 2022

Le Commissaire Enquêteur,
Alain Avitabile

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alain Avitabile', written in a cursive style.

Annexes

- . **Certificat d’affichage**
- . **Attestations de parution :**
 - . La Voix de l’Ain du 29 avril 2022
 - . La Voix de l’Ain du 20 mai 2022
 - . Le Progrès du 30 avril 2022 et 20 mai 2022
- . **Procès-verbal de synthèse du 16 mai 2022 et annexes : tableau récapitulatif des observations du public**
- . **Mémoire en réponse de Monsieur le Maire de Saint-Maurice-de-Beynost du 28 juin 2022**
- . **Registre numérique (web, mails, PJ)**
- . **Registre d’enquête papier**