

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



Conclusions motivées du commissaire enquêteur

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

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

Sommaire

1- Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur la Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Maurice-de-

Beynost	4
1-1 Avis général sur le dossier d'enquête publique	5
1-2 Présentation du cadre juridique régissant l'enquête publique	5
1-3 Présentation du contexte et objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	7
1-3-1 La nature du projet et la procédure retenue	7
1-3-2 Le choix de la procédure au regard du calendrier du projet	8
1-3-3 L'indication du document d'urbanisme en vigueur sur la commune	8
1-4 La présentation du projet et son caractère d'intérêt général	9
1-4-1 Le contexte territorial et la localisation du projet	9
1-4-2 Description du projet et du parti d'aménagement	10
1-5 Les incidences de la mise en compatibilité sur le PLU en vigueur	14
1-6 La prise en compte des documents supra-communaux	14
1-7 Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et leur prise en compte	15
1-8 Résumé de l'avis du commissaire enquêteur sur le dossier	18
1-9 Avis sur l'information préalable à l'enquête et son déroulement	18
1-10 Avis sur l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques	20
1-11 Avis sur les observations et propositions du public	21
1-12 Considérations générales	23
1-13 Considérations sur le projet	23
1-13-1 Considérations sur les objectifs et la justification du projet	23
1-13-2 Considérations sur l'intérêt général du projet	24
1-13-2-1 La nécessité d'une augmentation de la capacité en EPHAD pour répondre aux besoins croissants	24
1-13-2-2 L'objectif d'un équilibre social de l'habitat	24
1-13-2-3 L'opportunité d'un projet regroupant l'EHPAD et une résidence Autonomie	24
1-13-2-4 Le choix de localisation du projet	25
1-13-2-5 L'absence de solutions de substitution raisonnables	25
1-13-3 Le caractère de « délaissé » et la topographie de cette partie du parc	26
1-13-4 Le statut du parc de la Sathonette et sa réduction comme lieu d'usage	26
1-14 Considérations sur le choix de la procédure	27
1-15 Considérations sur les incidences du projet sur l'environnement et les riverains du projet	27
1-16 Considérations sur la volumétrie bâtie envisagée	29
1-17 Considérations sur les dispositions de mise en compatibilité du PLU	30
1-18 Synthèse : Considérations sur les inconvénients et sur l'intérêt du projet	32
1-18-1 Considérations sur les inconvénients du projet	32
1-18-2 Considérations sur l'intérêt du projet et bilan	33

2- Formulation de l'avis sur le projet de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU

35

Préambule

Dans le cadre de l'enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, le commissaire enquêteur a :

- . analysé et étudié le dossier mis à l'enquête,
- . visité le site,
- . vérifié et constaté que la publicité légale et l'information du public ont été respectées,
- . reçu le public durant les permanences prévues dans l'arrêté N°2022/02 du Maire du 22 avril 2022,
- . recensé l'ensemble des observations et propositions du public, en donnant son analyse,
- . analysé en détail les observations majeures et donné son appréciation.

Le commissaire enquêteur estime que l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost s'est déroulée dans des conditions normales.

En effet :

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

On trouvera ci-après les conclusions motivées au titre du projet mis à l'enquête.

1- Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur la Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Maurice-de-Beynost

Pour rappel, la présente enquête publique porte sur la Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint-Maurice-de-Beynost au titre de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme porte sur un projet de construction regroupant un Etablissement d'Hébergement

pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et une résidence Autonomie sur le site dit du « parc de la Sathonette ».

1-1- Avis général sur le dossier d'enquête publique

Globalement, le dossier d'enquête publique relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU mis à l'enquête s'inscrit bien dans les textes en vigueur.

Le projet faisant l'objet déclaration de projet est clairement exprimé à travers le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Le commissaire enquêteur relève que la note de présentation du dossier d'enquête publique a bien été établie conformément à l'article R 123-8. Celle-ci précise notamment :

- les coordonnées de la personne publique responsable du projet, à savoir la commune de Saint-Maurice de Beynost, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, et présente un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, soumis à enquête a été retenu ;

- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

L'avis du commissaire enquêteur sur le dossier est détaillé ci-après à travers la présentation des différents éléments traités.

1-2- Présentation du cadre juridique régissant l'enquête publique

La note de présentation du dossier d'enquête publique établie au titre de l'article R 123-8 du code de l'environnement fait référence :

. aux textes régissant l'enquête publique au titre du Code de l'Urbanisme, qui sont 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,

. aux textes régissant l'enquête publique au titre du Code de l'Environnement, à savoir les dispositions du chapitre III, du titre II, du livre Ier du Code de l'Environnement, d'autre part.

Au regard du code de l'urbanisme, cette note de présentation du dossier expose notamment le fait qu'en application de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général n'est pas compatible avec un PLU, la commune peut décider de se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de cette opération.

Il est précisé que celle-ci ne peut intervenir que si :

. l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

. les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques mentionnées aux articles L 132-7 et L 139-9 du Code de l'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur ajoute que, selon l'article L 300-6, les articles régissant cette procédure sont applicables « sauf si la déclaration de projet a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables », ce qui n'est pas le cas.

L'insertion de l'enquête dans la procédure administrative relative au projet

Comme l'indique la note de présentation précitées, le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas de dispositions particulières pour engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU telle que prévue à l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme.

Il est précisé que c'est le maire qui mène la procédure de mise en compatibilité et que celle-ci n'est pas soumise à concertation préalable avec la population (au titre de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme) dans la mesure où cette procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (voir ci-après).

Il fait remarquer que la commune a cependant proposé aux riverains du projet une réunion d'information et d'échanges qui s'est tenue le 09 novembre 2021.

Les modalités de déroulement de la procédure :

Celles-ci sont présentées ensuite en indiquant la nécessité de saisir l'Autorité Environnementale pour une demande d'examen au cas par cas sur l'obligation de réaliser ou non une évaluation environnementale et de joindre la décision au dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, un examen conjoint regroupant l'ensemble des Personnes Publiques Associées doit être organisé en vue de recueillir leurs avis sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la déclaration de projet. Le procès-verbal de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique doit se dérouler sur une durée minimale de 15 jours consécutifs dans le cas présent.

Celle-ci porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

A l'issue de l'enquête publique, et après modification éventuelle du dossier, le Conseil Municipal adopte la déclaration de projet qui emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments, et notamment le fait que cette procédure n'est pas soumise à concertation préalable dans le cas où l'autorité environnementale décide, après examen au cas par cas, de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, ce qui le cas, d'une part, et qu'un simple examen conjoint du dossier est requis dont le procès-verbal doit être joint au dossier d'enquête publique, ce qui a été fait, d'autre part.

1-3-Présentation du contexte et objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

1-3-1-La nature du projet et la procédure retenue

La note de présentation du projet expose l'objet du projet consistant en « la réalisation d'une opération de logements à vocation sociale pour personnes âgées, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur et en lien avec la politique locale de l'habitat portée par la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau (CCMP) à laquelle la commune appartient.

Un zoom sur le PADD est fait en mentionnant les orientations dans lesquelles le projet s'inscrit, à savoir :

. La poursuite de la diversification du parc de logements pour une mixité sociale. Il s'agit notamment de 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 à l'ensemble des besoins (jeunes ménages, familles monoparentales, individus en situation de logement précaire, personnes âgées, etc...) qui s'expriment sur la commune.

. L'organisation et la consolidation de l'offre en équipements publics ou d'intérêt collectif au vu des besoins futurs. Il s'agit notamment de renforcer les équipements sociaux et de santé.

Il est indiqué que, pour ce faire, la commune met gracieusement à disposition de l'Institution Joséphine Guillon du foncier lui appartenant en vue de construire sur un même site un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et une résidence autonomie. »

Le site prévu pour l'implantation de ces deux structures d'hébergement est le parc de la Sathonette. Ce parc et son château – propriétés communales depuis 1992 - sont situés en zone urbaine, en limite sud du vieux village de Saint-Maurice-de-Beynost. Classé en zone Uab au PLU en vigueur, le projet est parfaitement compatible avec la vocation de la zone.

La note expose ensuite que « plusieurs points de blocage réglementaire sont apparus au regard du PLU en vigueur :

. la délimitation d'un Espace Boisé Classé (EBC) protégeant une partie du parc sur lequel l'aménagement des espaces extérieurs du projet empiète ;

. l'article Ua7 concernant l'implantation des constructions aux limites séparatives ;

. l'article Ua10 concernant la hauteur maximale autorisée ;

. l'article Ua11 concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. »

Il est précisé également que ces « points de blocage » liés au règlement peuvent faire l'objet d'une procédure de modification du PLU. Cependant, dans la mesure où la mise en œuvre du projet nécessite également de réduire un espace boisé classé (ebc), une procédure de modification du PLU ne peut être engagée seule.

Le commissaire enquêteur relève, dans cette présentation de la nature du projet et de la procédure retenue, qu'il n'est pas mentionné que le document graphique du PADD ne fait pas apparaître le site de la Sathonette comme lieu d'accueil du projet mais seulement l'EHPAD existant, celui-ci n'étant pas connu alors. Néanmoins, il considère que le projet n'a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD.

Par ailleurs, le qualificatif d'« opération de logements à vocation sociale pour personnes âgées » est jugé réducteur au regard du programme envisagé de regroupement d'un EHPAD et d'une résidence Autonomie. Toutefois, cette précision est apportée dans la suite du dossier.

1-3-2- Le choix de la procédure au regard du calendrier du projet

Il est indiqué que le PLU en vigueur 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 pour le printemps 2022.

En conséquence, la collectivité a décidé de mettre en œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité simple et accélérée du PLU.

Le commissaire enquêteur confirme ces éléments relatifs au contexte et à la procédure utilisée qui sera reprise dans les conclusions plus loin, à l'exception de la délivrance du permis de construire souhaitée pour le « printemps 2022 », délai qui devrait être de fait décalé.

Par ailleurs, il précise toutefois que la mise à disposition du terrain s'opérera selon un bail emphytéotique de 99 ans.

1-3-3- L'indication du document d'urbanisme en vigueur sur la commune

Il est indiqué que la commune de Saint-Maurice-de-Beynost dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2014, ayant fait l'objet de trois procédures d'évolution :

- . modification n°1 approuvée le 27 octobre 2016 ;
- . modification n°2 approuvée le 07 février 2019 ;
- . modification simplifiée n°3 approuvée le 1er octobre 2020.

Il est également précisé dans cette note de présentation qu'une procédure de révision générale a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2021.

De manière générale, en dehors de quelques remarques formulées, le commissaire enquêteur estime que la présentation du contexte et l'objet de la procédure de déclaration de projet important mise en compatibilité du PLU est bien explicitée.

14- La présentation du projet et son caractère d'intérêt général

14-1- Le contexte territorial et la localisation du projet

Après une présentation du contexte territorial de la commune, comptant 3 977 habitants en 2018 et localisée aux pieds de la Côtière, la note de présentation du projet expose l'offre d'hébergement actuelle à destination des personnes âgées avec deux structures d'hébergement : l'EHPAD des Mimosas situé Montée de la Paroche (48 places) et la résidence autonomie de La roseraie (32 appartements) située à côté de la gare. L'EHPAD est géré par l'Institution Joséphine Guillon qui gère également un EPHAD de 95 places et deux autres résidences autonomies (102 appartements) également situées à Miribel.

Est ensuite présenté le site d'implantation proposé par la commune de Saint-Maurice-de-Beynost à l'Institution Joséphine Guillon se trouve dans le parc de la Sathonette, en pleine zone urbaine, en limite sud du bourg ancien de Saint-Maurice-de-Beynost. Ce parc de 2,5 ha, devenu propriété communale en 1992, abrite un château remanié accueillant aujourd'hui le centre de loisirs sans hébergement de la commune et, à l'arrière du bâtiment, la cantine scolaire. Il est Le parc et ses équipements ne sont accessibles que par la Montée de la Paroche. Il est ouvert au public uniquement les après-midi en week-end.

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 parc fait également l'objet de mesures de protection réglementaire au PLU par la présence d'un Espace Boisé Classé de 14 507 m² (soit 1,45 ha).

Le commissaire enquêteur précise que l'Institution Joséphine Guillon est une association à but non lucratif régie par la loi du 1^{er} Juillet 901, non reconnue d'utilité publique.

Il précise que si le site se situe en pleine zone urbaine au PLU. Il s'inscrit aux abords d'un tissu ancien traditionnel (anciennes fermes) et de constructions pavillonnaires.

Les enjeux environnementaux

Comme le précise la note de présentation du projet d'enquête publique, le site d'implantation du projet est localisé dans un espace urbanisé. Les principaux enjeux environnementaux que le projet doit prendre en compte sont :

- l'insertion architecturale et paysagère du projet considérant le caractère patrimonial du château et de son parc ;
- la prévention du risque inondation, le site du projet étant exposé à un aléa faible d'inondation torrentielle et classé au Plan de Prévention des Risques « Crues du Rhône, crues torrentielles et mouvements de terrain » en zone bleue Bt qui est constructible sous réserve

de respecter des prescriptions. Nota : le site d'implantation du projet n'est pas concerné par d'autres servitudes d'utilité publique.

Il est précisé 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 un périmètre de protection de captage d'eau potable. Il n'est pas exposé à une source de nuisance ou de pollution. Il n'est pas concerné par les continuités écologiques identifiées au Schéma de Cohérence Territoriale du BUCOPA approuvé le 26 janvier 2017, ni par la trame verte et bleue inscrite au SRADDET. Cependant, 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. »

Le commissaire enquêteur fait remarquer que la note de présentation du projet a bien mis en évidence les principales incidences du projet mais que ceux-ci n'ont pas été explicitement hiérarchisés par degré d'importance.

Par ailleurs, les observations du public ont également pointé certaines incidences environnementales du projet non développés dans celle-ci et notamment des incidences sur les riverains directs en limite du site.

1-4-2- Description du projet et du parti d'aménagement

La note de présentation décrit successivement :

- . La nature de la construction et programmation
- . Le Choix du site d'implantation
- . L'insertion du projet
- . La desserte et les accès
- . Le stationnement
- . L'aspect extérieur de la construction
- . La Démonstration de l'intérêt général du projet

Nature de la construction et programmation

Comme le précise la note de présentation, le projet correspond à un programme de construction regroupant un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 60 chambres et une résidence autonomie de 30 studios d'une surface de plancher totale de 6 330 m² et d'une emprise au sol de 2 590 m². Le programme propose exclusivement des logements sociaux à destination des personnes âgées.

Le commissaire enquêteur précise qu'il s'agit d'appartements.

Il note que le projet de 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.

Choix du site d'implantation

La note de présentation du projet précise que le site d'implantation choisi correspond à la partie au nord du parc, à la place d'un ancien bassin à l'abandon d'une superficie de 333 m², ce choix présentant 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 un certain nombre d'arbres présentant de belles hauteurs et des silhouettes étoffées. Le projet de construction induit la suppression de 6 arbres qui sera largement compensée par les plantations (une vingtaine d'arbres d'essences diverses) prévues autour de la future construction.

Le commissaire enquêteur relève qu'il est fait état d'un diagnostic arboricole réalisé en 2020 par la commune.

Insertion du projet

Il est indiqué que le projet met à profit la topographie existante en insérant la construction dans la pente (nord-sud) et en réduisant au maximum les mouvements de terrain, tout en gérant les eaux de ruissellement.

Le bâti existant aux environs immédiats du site du projet (exception faite du château de la Sathonette et de la cantine scolaire) correspond à des habitations dont la hauteur moyenne est en R+1. Certaines maisons anciennes du bourg présentent des hauteurs plus élevées en R+2. Le château de la Sathonette est également en R+2 pour le bâtiment principal (certaines extensions sont en R+1 ou de plein pied). La cantine scolaire est de plein pied.

L'insertion dans la pente du projet 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 au nord.

Les distances d'implantation aux limites séparatives respectent les dispositions réglementaires du PLU en vigueur, à savoir un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier.

Plus précisément, la construction est implantée :

- à 8,5 m de la limite séparative nord pour la résidence autonomie et à 10 m pour l'EPHAD. Des plantations sont prévues dans cette marge de recul pour accompagner l'insertion du bâtiment

- à au moins 11,5 m de la limite séparative est

- à 9 m de la limite séparative ouest. Des plantations sont prévues dans cette marge de recul pour accompagner l'insertion du bâtiment.

Aux points les plus proches, elle est environ à 9 m de la cantine scolaire et environ 16 m du château de la Sathonette, soit pour ce dernier un retrait légèrement supérieur à la hauteur maximale de la construction, ce qui permet d'assurer une insertion satisfaisante.

La façade principale du château est perceptible depuis la montée de la Paroche et la rue des Andrés. Cette visibilité est variable en fonction des saisons. Aux beaux jours, la densité végétale présente autour du château est telle qu'elle le masque en grande partie.

Considérant l'implantation du projet 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 (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.

La perception du parc et du château du côté de la rue de la Faïtenière n'est aujourd'hui pas possible du fait de la présence d'un mur de clôture. Ce dernier a vocation à être détruit sur toute sa longueur pour permettre l'élargissement de la voie et l'accès au projet. Aussi, une nouvelle perception du parc va être possible grâce au projet. La façade latérale ouest du château (sans intérêt particulier) pourra être perceptible de façon lointaine (150 m environ) et à l'arrière du filtre d'arbres existants. Compte-tenu de la densité végétale importante et de l'implantation du projet à l'arrière du château, une co-visibilité n'est pas assurée.

Le commissaire enquêteur considère que l'insertion du projet est décrite en détail, avec notamment la mise en évidence de distances d'implantation par rapport aux limites séparatives supérieures aux dispositions du PLU et une faible perception du projet depuis le paysage environnant ainsi que l'absence de co-visibilité avec le château.

Desserte et accès

Un nouvel accès sera créé par la rue de la Faïtenière qu'il sera nécessaire d'élargir, celle-ci étant aujourd'hui trop étroite, sans stationnement avec l'absence totale d'aménagement insécurisant les déplacements piétons, en coupant également l'angle avec la rue des Andrés.

Stationnement

Le projet prévoit la création de 50 places de stationnement pour répondre aux besoins des résidents, des salariés et des visiteurs. 30 places sont prévues en extérieur avec un traitement en pavés joints engazonnés, 20 sont semi-enterrées au rez-de-chaussée de la construction.

Il est rappelé, indépendamment des règles d'urbanisme fixées au PLU, qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour un logement social et plus d'une place de stationnement pour trois places d'hébergement en maison de retraite (articles L 151-35 et R 151-46 du Code de l'Urbanisme). Selon ces normes, il ne peut réglementairement être exigé plus de 50 places de stationnement pour ce programme de construction.

Aspect extérieur de la construction

Il est indiqué que « le projet présente une écriture architecturale contemporaine sobre et de qualité, ouverte sur le paysage arboré du parc de la Sathonette. 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. »

Le commissaire enquêteur note la recherche de caractère et d'originalité dans le parti architectural tout en s'inscrivant dans une architecture de bâtiment avec toitures reprenant le vocabulaire du tissu bâti environnant.

Démonstration de l'intérêt général du projet

La note de présentation du projet inclut un chapitre intitulé « Démonstration de l'intérêt général du projet » qui s'appuie sur les éléments suivants :

« Le programme de construction qu'il s'agit de rendre possible est d'intérêt général dans la mesure où :

- il répond aux besoins d'hébergement de personnes âgées ;
- il participe à l'équilibre social de l'habitat ;
- il prend bien en compte les enjeux environnementaux du site d'implantation. »

Ces points sont développés en mettant en évidence deux éléments :

- Des besoins croissants en logements adaptés pour personnes âgées, tant au niveau national qu'au niveau local, cet élément étant appuyé par des données statistiques et faisant référence au programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCMP, dans son diagnostic et ses objectifs, d'une part,

- Le fait qu'il s'agit d'un projet en faveur du logement locatif social et ne présentant pas d'incidences notables sur l'environnement, et prend bien en compte les principaux enjeux environnementaux identifiés sur le site d'implantation choisi, à savoir notamment l'insertion architecturale et paysagère (caractère patrimonial du château de la Sathonette et de son parc, préservation des parties densément arborées du parc et des plus beaux sujets, mise à profit de la topographie pour l'insertion de la construction...), et la prévention du risque inondation de type crue torrentielle, d'autre part.

En outre, il est précisé que, pour les usagers du parc, le projet ne remet pas en cause son accessibilité (le parc est ouvert au public le samedi et le dimanche après-midi), ni le fonctionnement des équipements publics existants (centre de loisirs sans hébergement et cantine scolaire).

Par ailleurs, par les aménagements prévus rue de la Faïtenière, le projet participe à l'amélioration de la sécurisation des cheminements piétons sur la commune, au profit de l'ensemble des usagers et des habitants du quartier. Par ailleurs, la destruction du mur du parc donnant sur la rue de la Faïtenière va permettre une mise en conformité avec le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels qui interdit les murs de clôture ;

Il est indiqué qu'en conséquence, « le projet s'inscrit en cohérence avec le parti d'aménagement de la commune, tel que défini aux termes des orientations du PADD ».

Le commissaire enquêteur estime que les éléments exposés attestent bien du caractère l'intérêt général du projet, lequel sera repris et développé dans les considérations relatives au projet.

1-5- Les incidences de la mise en compatibilité sur le PLU en vigueur

Au regard du PLU en vigueur, le site du projet est classé en zone urbaine « à dominante d'habitat, accompagné d'équipements publics, de commerces et de services et d'activités économiques » au PLU en vigueur, comporte une partie en espace boisé classé nécessitant d'être légèrement réduit et nécessite des évolutions du règlement.

En effet, si le règlement en vigueur autorise des adaptations pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, l'assimilation du projet d'EHPAD et de résidence autonomie à cette destination (service public ou d'intérêt collectif), sans aucune précision au PLU en vigueur, reste discutable dans son interprétation, notamment au regard des nouvelles destinations et sous-destinations de construction prévues au Code de l'Urbanisme, non applicables aux PLU antérieurs comme celui de Saint-Maurice-de-Beynost, d'où le choix de faire évoluer le PLU à travers la procédure retenue.

Les dispositions de mise en compatibilité du PLU sont clairement exprimées dans le dossier, en exposant les dispositions règlementaires non compatibles avec le projet, puis les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU.

Ces dispositions proposées concernent :

. La reprise du contour de l'espace boisé classé (EBC) pour permettre la réalisation du 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 satisfaite et des cheminements piétons sécurisés. La surface d'EBC supprimée représente 2 566 m², soit 18 % de la superficie de l'EBC ;

. 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 (superficie de 5 509 m²), avec :

. Article Ua7 : la possibilité de déroger à la règle générale pour l'implantation d'installations techniques nécessaires à la ventilation de parking 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'applique pas, pour le nuancier et les menuiseries extérieures.

1-6 La prise en compte des documents supra-communaux

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La note de présentation du projet fait état des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau (CCMP) pour la période 2020-2026 dont le diagnostic met en évidence le caractère croissant des besoins liés au vieillissement de la population.

Celle-ci expose plus particulièrement les besoins croissants en logements adaptés pour personnes âgées. Aussi, parmi les enjeux identifiés figure celui d'apporter une meilleure réponse aux besoins des personnes âgées souhaitant trouver un logement adapté avec services.

Le PLH se décline en 5 grandes orientations, dont une visant à accompagner les populations ayant des besoins spécifiques, sachant que les populations « à besoins spécifiques » vivant dans la CCMP sont essentiellement des personnes âgées.

Le programme d'action du PLH réserve une enveloppe budgétaire de 500 000 euros à destination des structures d'hébergement des personnes âgées afin de répondre à l'objectif d'accompagnement des populations ayant des besoins spécifiques.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet faisant l'objet de la présente enquête publique qui permettra de regrouper sur un seul site un EHPAD de 60 chambres et une résidence autonomie de 30 studios, alors que l'EHPAD existant compte seulement 48 places et que la résidence autonomie de La roseraie est sur le point de fermer.

Ainsi ce projet participe à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat inscrite au PLH de la CCMP 2020-2026.

Le Scot du Bucopa

Le commissaire enquêteur fait remarquer que le projet est compatible avec les orientations du SCoT du Bucopa, qui ont été analysées en matière de continuités écologiques.

Toutefois, les orientations relatives au développement urbain et notamment à l'habitat ne sont pas développées dans le dossier.

1-7- Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et leur prise en compte

Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation ont été abordées dans les pièces du dossier d'enquête, même si celles-ci n'ont pas été explicitement hiérarchisées, à travers les cinq thématiques suivantes :

- Paysage et patrimoine
- Occupation du sol – consommation d'espace
- Milieux naturels, biodiversité et corridors écologiques
- Ressources naturelles
- Risques et nuisances

. En matière de paysage et de patrimoine du secteur, le commissaire enquêteur confirme que les incidences des dispositions du PLU modifiées ne sont pas significatives sur la réduction de l'espace boisé classé, la possibilité de déroger à la règle générale pour l'implantation

d'installations techniques nécessaires à la ventilation de parking semi-enterrés et la charte de coloration. En revanche estime que le qualificatif « d'effet peu significatif » sur la hauteur maximale fixée à 14m tend à minimiser quelque peu les incidences du projet sur le paysage rapproché perçu depuis la rue de la Faitenière et les maisons voisines et qui sera accentué par la destruction du mur. Toutefois, il relève que l'insertion dans la pente permet de réduire la hauteur à R+2 dans la partie amont du site, au contact du tissu pavillonnaire existant. Plus particulièrement, il relève que « sur sa façade nord en R+2, la hauteur à l'égout du toit est comprise entre 9 m et 10,5 m. 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. »

Néanmoins, aucune précision n'est apportée sur façade ouest. Or, une observation du public fait figurer une coupe* mettant en évidence une différence de l'ordre de 2 niveaux entre les égouts de toiture entre le projet et la maison existante en limite), en faisant remarquer toutefois que la maison se situe en contrebas du terrain naturel du projet. Aussi, il propose que cet élément soit intégré dans la note de présentation de dossier de mise en compatibilité du PLU.

Toutefois, le commissaire enquêteur relève que, de manière générale, les distances par rapport aux limites séparatives seront supérieures à la règle du PLU (retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, avec un minimum de 3 mètres), à savoir :

- 8,5 m de la limite séparative nord pour la résidence autonomie et à 10 m pour l'EPHAD, sachant que des plantations sont prévues dans cette marge de recul pour accompagner l'insertion du bâtiment ;
- au moins 11,5 m de la limite séparative est ;
- 9 m de la limite séparative ouest, au lieu de 5,99 m selon les différences d'altitude mesurées, sachant que des plantations sont également prévues dans cette marge de recul pour accompagner l'insertion du bâtiment.

Le commissaire enquêteur a bien pris note que des plantations sont prévues dans les reculs en limite du projet pour accompagner l'insertion du bâtiment à l'ouest et au nord mais il propose que celles-ci soient inscrites dans le règlement du PLU.

**NOTA du commissaire enquêteur : Le document joint à l'observation n°145 (coupe) indiquant comme source Docks Architecture s'avère être non conforme au document transmis à cette personne à sa demande par ce cabinet d'architecture, suite à la réunion de présentation du projet du 9 novembre 2021, mais modifié en enlevant les indications relatives aux prospects autorisés par le futur PLU et en ajoutant un commentaire mettant en évidence une différence de deux niveaux par rapport à sa maison située en limite ouest (« plus 2 niveaux par rapport à l'environnement. Néanmoins, sur le fond, il serait souhaitable que le document original établi par l'architecte (coupe côté ouest) et transmis à cette personne via la mairie figure dans la note de présentation du dossier de mise en compatibilité du PLU.*

. Concernant l'occupation du sol et la consommation d'espace, le commissaire enquêteur confirme que la réduction de l'espace boisé classé aura un effet non significatif et que les autres points sont sans effets sur ce champ.

. Concernant les milieux naturels, la biodiversité et les corridors écologiques, le commissaire enquêteur confirme que la réduction de l'espace boisé classé aura un effet non significatif et que les autres points seront sans effets sur ce champ. En outre, le commissaire enquêteur a relevé que des arbres seront plantés.

Il est rappelé 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 un périmètre de protection de captage d'eau potable. Il n'est pas exposé à une source de nuisance ou de pollution. Il n'est pas concerné par les continuités écologiques.

. S'agissant des ressources naturelles, le commissaire enquêteur confirme que les dispositions modificatives du PLU sont sans effets sur ce champ.

. Concernant les risques et nuisances, le commissaire enquêteur confirme que si les dispositions modificatives du PLU sont sans effets sur la charte de coloration, en revanche, il ne partage pas le qualificatif « sans effet » sur la possibilité de déroger à la règle générale pour l'implantation d'installations techniques nécessaires à la ventilation de parking semi-enterrés car ceci est source de nuisances en matière de qualité de l'air pour les riverains directs, comme cela a été relevé dans les observations du public.

Par ailleurs, si la réduction de l'espace boisé classé est présentée comme ayant un « impact positif indirect », cela relève plutôt d'une compensation permettant, en abattant le mur de clôture pour élargir la rue de la Faitenière (sans le reconstruire au profit d'un autre type de clôture), une mise en conformité avec le règlement du PPR qui interdit les murs.

Il est précisé que sur les risques d'inondation, le dossier a mis en évidence que le site du projet est exposé à un aléa faible d'inondation torrentielle et classé au Plan de Prévention des Risques en zone bleue Bt, constructible sous réserve de respecter des prescriptions.

Enfin, le commissaire enquêteur ne considère pas que l'augmentation de la hauteur autorisée soit « sans effets » en termes de nuisances, tout comme les incidences sur le paysage rapproché mises en évidence plus haut, car celle-ci risque d'entraîner, pour les riverains directs, une perte d'intimité (vis-à-vis), de vues et, dans une moindre mesure, d'ensoleillement.

Sur ce point, comme indiqué plus haut, le commissaire enquêteur propose que celles-ci soient inscrites dans la note de présentation du projet de mise en compatibilité du PLU.

Par ailleurs, le projet n'est pas sans effets sur les nuisances sonores liées à l'augmentation de la circulation.

De manière générale, le commissaire enquêteur fait remarquer que l'analyse des incidences du projet tend à minimiser notamment les effets des hauteurs sur le paysage rapproché et sur les

nuisances par rapport aux riverains directs du projet, peu pris en compte. Toutefois, il prend note des éléments de nature à réduire ces effets : adaptation au sol réduisant les hauteurs en amont du site (R+2) par rapport à la hauteur maximale autorisée de 14 mètres ; distances par rapport aux limites séparatives supérieures aux règles du PLU, plantations prévues en limites nord et ouest, que le commissaire enquêteur propose d'inscrire explicitement au PLU.

1-8 Résumé de l'avis du commissaire enquêteur sur le dossier

Comme cela a été indiqué plus haut, globalement, le dossier d'enquête publique relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU mis à l'enquête s'inscrit bien dans les textes en vigueur.

Le projet faisant l'objet déclaration de projet est clairement exprimé notamment à travers le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Le commissaire enquêteur relève que la note de présentation du dossier d'enquête publique a bien été établie conformément à l'article R 123-8.

L'articulation et la complémentarité entre les différentes dispositions de mise en compatibilité du PLU

Le commissaire enquêteur relève en outre une bonne complémentarité entre les différentes dispositions de mise en compatibilité du PLU, à savoir, le règlement dans sa partie graphique (« zonage ») et sa partie écrite ainsi que la note de présentation.

En résumé, les dispositions de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet s'inscrivent bien dans le cadre défini par le code de l'urbanisme.

Des points à modifier, à préciser ou à améliorer

Comme cela a été indiqué par ailleurs, certains points soulevés au cours de l'enquête publique à travers les observations et propositions du public ainsi que sur proposition du commissaire enquêteur seraient à reprendre dans la note de présentation du projet et notamment :

- . La mise à jour des cartes et photos aériennes (en indiquant schématiquement les constructions ne figurant ni au cadastre ni sur les photos aériennes) ;
- . L'exposé de la compatibilité du projet avec les orientations du SCot Bucopa en matière de développement de l'habitat et d'équilibre social ;
- . Les incidences du projet sur l'environnement, en matière de paysage et de nuisances, qui seraient à ajuster en prenant en compte celles relatives aux riverains directs du projet, notamment en limite ouest du site du projet.

Par ailleurs, des propositions de modification de dispositions du PLU sont proposées dans l'avis du commissaire enquêteur plus loin.

1-9 Avis sur l'information préalable à l'enquête et son déroulement

Une procédure non soumise à concertation préalable

Il est précisé que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'est pas soumise à concertation préalable prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, la commune a organisé une réunion de présentation du projet aux riverains directs du projet, en amont du lancement de la procédure, le 9 novembre 2021.

L'information préalable à l'enquête

Concernant l'information préalable à l'enquête, comme cela a été précisé dans le rapport d'enquête, la commune a fait procéder à la publication de l'avis d'enquête dans la presse avec les parutions légales (pour rappel les 29 avril 2022 et 20 mai 2022 dans le journal La Voix de l'Ain ; les 30 avril 2022 et 20 mai 2022 dans le journal Le Progrès), à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquêtes en tous lieux habituels sur le territoire communal par le projet ainsi que sur le site internet de la commune.

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.

Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête et sur le site internet de la commune.

Le déroulement de l'enquête

Concernant le déroulement de l'enquête, la commune a procédé à la mise à disposition du dossier d'enquête publique en mairie de Saint-Maurice-en-Beynost et d'un registre papier, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, consultable également sur un poste informatique.

Celle-ci a également procédé à la mise en ligne sur le site de la commune et sur le registre dématérialisé de l'intégralité des pièces du dossier d'enquête publique permettant de les consulter et de les télécharger pendant toute la durée de l'enquête.

Le public a pu formuler des observations et propositions sur le projet :

- . sur le registre d'enquête dématérialisé,
- . par courriel,
- . lors des permanences de Monsieur le commissaire enquêteur,
- . en les adressant à Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de Saint-Maurice-en-Beynost, siège de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie durant 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, jour et heure de clôture de l'enquête.

A l'issue de la période d'enquête, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur. Une copie du registre a été adressée en mairie.

Aucun incident n'a été noté lors des trois permanences tenues par le commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions normales et dans un climat courtois.

Compte tenu de ces différents éléments, le commissaire enquêteur considère qu'une véritable information préalable a été conduite par la commune de Saint-Maurice-de-Beynost préalablement à cette enquête publique, conformément aux prescriptions réglementaires, donnant ainsi à la population la possibilité d'être bien informée de l'ensemble du projet, d'une part, de pouvoir s'exprimer, d'autre part.

1-10- Avis sur l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques

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.

Rappel des observations des personnes publiques relatives à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

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

Avis favorable. Ceux-ci 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 :

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.

Il est à rappeler que la commune de Saint-Maurice-de-Beynost a fait part de ses observations et/ou réponses suite à la remise du procès-verbal de synthèse par le commissaire enquêteur, en particulier sur les avis des personnes publiques.

Ces éléments ont été consignés sous la forme d'un mémoire en réponse adressé au commissaire enquêteur dans les 15 jours qui ont suivi la remise de son procès-verbal de synthèse.

Ainsi, les avis des personnes publiques ont été synthétisés dans le rapport du commissaire enquêteur en intégrant les observations et/ou réponses de la commune et l'appréciation, et propositions le cas échéant, du commissaire enquêteur sur celles-ci.

Par ailleurs, il est précisé que l'autorité environnementale, à savoir la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE), a pris la décision, après examen au cas par cas du dossier le 11 mars 2022 de ne pas soumettre à évaluation environnementale la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost.

Il est précisé que, suite à la réunion d'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées, la démonstration de l'intérêt général du projet a été confortée, sur demande de la DDT, dans la note de présentation du projet du dossier mis à l'enquête publique.

1-11- Avis sur les observations et propositions du public

De manière générale, il est à noter qu'aucune personne parmi celles qui sont entrées en relation avec le commissaire enquêteur n'a demandé à bénéficier de l'anonymat. Seules des observations anonymes ont été portées sur le registre numérique.

L'absence de réunion d'information et d'échange avec le public

Comme cela a été indiqué dans son rapport d'enquête, 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 ;

- que Monsieur le Maire avait lui-même organisé une réunion de présentation du projet aux riverains bien avant la phase d'enquête publique en novembre 2021 et que, par ailleurs, une réunion publique de concertation s'est tenue dans le cadre de la révision du PLU le 28 mars 2022 sur le projet de PADD révisé, laquelle qui s'est très vite concentrée sur le 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.

En outre, le commissaire enquêteur indique que le maire a la possibilité d'engager une concertation sur le projet en amont de la demande de permis de construire comme le permet l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, 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.

L'absence de prolongation de l'enquête

Par ailleurs, comme cela est indiqué dans son rapport, 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 mais qui avaient d'autres possibilités de s'exprimer (registre papier, registre numérique, courriel) ;

- 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.*

Il est précisé que, dans le rapport d'enquête, l'avis du commissaire enquêteur a été donné sur l'ensemble des observations du public recueillies synthétisées par thèmes les observations, les réponses du maire de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost au procès-verbal de synthèse qui lui a été remis et l'appréciation du commissaire enquêteur sur chacun des points.

En conséquence, le commissaire enquêteur estime la procédure satisfaisante, ayant pu vérifier qu'il avait été tenu compte des remarques et questions consignées dans son procès-verbal de synthèse, dans le mémoire en réponse de Monsieur le Maire de Saint-Maurice-de-Beynost, relatives aux observations du public, d'une part, aux personnes publiques, d'autre part.

Il a donné son appréciation sur ces différents points et formulé, le cas échéant, des propositions au vu de l'analyse du projet.

1-12- Considérations générales

Le commissaire enquêteur a relevé que :

- Les observations du public ont pu être recueillies lors de l'enquête dans des conditions correctes,
- Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Maurice-de-Beynost s'inscrit bien dans les dispositions du code de l'urbanisme relatives à cette procédure et qu'en particulier, il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur,
- Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Maurice-de-Beynost est compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Bucopa et au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau (CCMP),
- Les personnes publiques se sont exprimées sur le projet lors d'une réunion d'examen conjoint du dossier, avec des avis favorables assortis de remarques pour certaines.

1-13- Considérations sur le projet

1-13-1- Considérations sur les objectifs et la justification du projet

Comme cela a été relevé par ailleurs, le dossier apporte des précisions sur les objectifs de logements recherchés, notamment au regard du parc existant (logements adaptés pour personnes âgées...).

En outre, le dossier fait état de données objectives sur les demandes exprimées en la matière.

Le dossier donne des éléments de justification sur l'importance et la nécessité de réaliser ce type d'opération à très court terme.

En effet, la note de présentation du projet fait état des besoins en logements adaptés pour personnes âgées et des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 en la matière.

En définitive, 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.

1-13-2- Considérations sur l'intérêt général du projet

1-13-2-1- La nécessité d'une augmentation de la capacité en EPHAD pour répondre aux besoins croissants

La note de présentation du projet et note de présentation du dossier d'enquête publique ont mis en évidence l'augmentation croissante des besoins en logements adaptés pour personnes âgées de manière générale.

A été également souligné l'objectif de maintien de l'équilibre social de l'habitat en proposant exclusivement des logements locatifs sociaux, dans une optique de solidarité au bénéfice des personnes âgées.

Plus particulièrement, sur le territoire de la CCMP a été mise en avant la nécessité d'augmenter la capacité d'hébergement en EHPAD et d'en mutualiser sa gestion avec une nouvelle résidence Autonomie sur un même site afin de permettre d'assurer l'équilibre financier mettant enjeu le maintien de ces établissements à très court terme.

En outre a été mise en exergue la nécessité d'améliorer les conditions d'hébergement et de travail du personnel de l'EHPAD existant (« Les Mimosas ») au regard des besoins, actuels et prévisibles, non satisfaits dans les locaux existants et ne répondant plus aux normes.

Ainsi le gestionnaire de ces établissements, l'institution Joséphine Guillon a ainsi, après obtention des autorisations de lits supplémentaires par l'Agence Régionale de Santé (ARS), lancé un appel à projets auprès des communes du secteur pour l'accueil d'un programme regroupant un EHPAD de 60 lits et une résidence Autonomie de 30 appartements.

La commune de Saint-Maurice-de-Beynost a fait acte de candidature et a été ainsi été désignée comme lieu d'accueil du projet.

1-13-2-2- L'objectif d'un équilibre social de l'habitat

Parmi ses objectifs, le programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 de la CCMP a souligné l'objectif de maintien de l'équilibre social de l'habitat.

C'est pourquoi le projet propose une offre d'hébergement à prix modérés, dans une optique de solidarité au bénéfice des personnes âgées, compte tenu de l'absence d'acquisition foncière, même si le foncier sera mis à disposition sous la forme d'un bail emphytéotique.

1-13-2-3- L'opportunité d'un projet regroupant l'EHPAD et une résidence Autonomie

En effet, cela a été précisé ci-avant, le bâtiment existant de l'EHPAD, « Les Mimosas », comptant 48 lits, ne permet pas de potentialité d'extension suffisante pour en augmenter la capacité. Par ailleurs, la résidence Autonomie existante de La Roseraie, « est sur le point de fermer ».

C'est pourquoi l'institution Joséphine Guillon, gestionnaire de ces deux établissements, a recherché un regroupement de ceux-ci sur un même site, permettant d'en mutualiser la gestion et le fonctionnement.

Aussi, celle-ci a lancé un appel à projets auprès des communes de la CCMP pour trouver une localisation pour ce projet.

1-13-24- Le choix de localisation du projet

Comme le précise la note de présentation, le bâtiment existant de l'EHPAD, comptant 48 lits, ne permet pas de potentialité d'extension suffisante pour en augmenter la capacité. La résidence Autonomie existante de La Roseraie « est sur le point de fermer ». D'où la nécessité de rechercher un nouveau site.

Le territoire en zone urbaine couvert par le PLU en vigueur n'offre pas de tènement foncier maîtrisé ou mobilisable à très court terme adapté pour accueillir cet ensemble et de localisation répondant aux nouvelles exigences.

C'est pourquoi le choix s'est tourné vers le domaine de la Sathonette, lieu dédié à des équipements collectifs dans un parc arboré, situé à proximité de l'EHPAD existant, sur une partie du site située au nord et peu utilisée, de propriété communale, qui sera mise à disposition de l'établissement sous la forme d'un bail emphytéotique de 99 ans, comme cela a été précisé.

De ce fait, le projet pourra proposer une offre d'hébergement à prix modérés, dans une optique de solidarité au bénéfice des personnes âgées, compte tenu de l'absence d'acquisition foncière à réaliser.

Au regard du PLU en vigueur, le site du projet nécessite des évolutions. En effet, au regard du PLU en vigueur, le site du projet est classé en zone urbaine « à dominante d'habitat, accompagné d'équipements publics, de commerces et de services et d'activités économiques » au PLU en vigueur, nécessitant des évolutions du règlement et comporte une partie en espace boisé classé nécessitant d'être réduite.

1-13-25- L'absence de solutions de substitution raisonnables

Par ailleurs, comme cela a été indiqué dans le dossier d'enquête publique et les réponses apportées par la commune au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, 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.

En effet, comme cela a été précisé ci-avant, le bâtiment existant de l'EHPAD, « Les Mimosas », comptant 48 lits, ne permet pas de potentialité d'extension suffisante pour en augmenter la capacité. Par ailleurs, la résidence Autonomie existante de La Roseraie, « est sur le point de fermer ».

Par ailleurs, le territoire en zone urbaine couvert par le PLU en vigueur n'offre pas de tènement foncier maîtrisé ou mobilisable à très court terme et adapté pour accueillir cet ensemble avec une localisation répondant aux nouvelles exigences.

En particulier, une localisation envisagée sur le terrain situé sur la rue des Andrés nécessiterait des délais d'acquisition non compatibles avec les échéances de réalisation du projet.

C'est pourquoi le choix s'est tourné vers le domaine de la Sathonette, propriété communale, sur une partie du site située au nord et peu utilisée (point développé par ailleurs).

Au vu notamment des éléments exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur estime que les éléments exposés attestent du caractère d'intérêt général du projet, que celui-ci est bien réel, précis et permanent.

1-13-3 Le caractère de « délaissé » et la topographie de cette partie du parc

Comme le note judicieusement une personne dans une des observations, cette organisation du domaine de la Sathonette est typique de ces maisons bourgeoises qui comprenaient un parc à l'avant et une partie utilitaire à l'arrière. C'est le cas ici avec la partie nord, occupée notamment par un bassin, partie non utilisée et présentant des risques pour les enfants.

C'est donc sur cette partie « utilitaire » que la commune a choisi de localiser le projet d'EHPAD et de résidence Autonomie.

En outre, la topographie du site présente une déclivité dans cette partie plus difficilement praticable pour des activités de plein air ou de promenade et de contemplation.

Aussi, le commissaire enquêteur estime que l'état actuel de cette partie du parc ne fait pas obstacle à son utilisation pour le projet.

1-13-4 Le statut du parc de la Sathonette et sa réduction comme lieu d'usage

Il est à préciser que le domaine de la Sathonette, propriété privée de la commune, est avant tout un lieu dédié à des équipements d'intérêt collectif, avec le bâtiment du centre aéré, dit « le château », ancienne maison de maître occupée auparavant par l'école de musique, d'une part, et le restaurant scolaire, d'autre part, dans un cadre de verdure hérité d'une ancienne propriété bourgeoise.

Il est d'ailleurs classé en zone urbaine au PLU et non en zone naturelle, même qu'il comporte des espaces boisés classés.

Il y a donc une certaine confusion dans le statut de cet espace dans de nombreuses observations et notamment celle dénonçant la suppression de la réduction d'un « bien commun » de la population de Saint-Maurice-de-Beynost. Si ces équipements sont localisés dans un cadre de verdure, le domaine de la Sathonette n'a pas un statut de parc public.

Comme cela a été précisé par ailleurs, le parc boisé est partiellement ouvert au public deux demi-journées par semaine, après avoir tenté une ouverture à partir de midi, avec de sérieux dysfonctionnements dans l'usage des espaces et du mobilier.

En résumé, le commissaire enquêteur considère que le site de la Sathonette peut être considéré dans sa destination principale comme une zone d'équipements collectifs (centre

aéré, restaurant scolaire) auxquels s'ajoutera un ensemble comprenant un nouvel EHPAD, équipement d'intérêt collectif, et une nouvelle résidence Autonomie, dans un parc arboré.

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 d'équipements au PLU en vigueur, avec des règles spécifiques (point développé plus loin).

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.

La réduction du parc en tant qu'espace de biodiversité et milieu naturel est abordée dans les incidences du projet sur l'environnement plus loin.

1-14- Considérations sur le choix de la procédure

Le commissaire enquêteur considère que le choix de la procédure de déclaration de projet dans cette enquête, la mise en compatibilité ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Saint-Maurice-Beynost, est en adéquation avec les finalités et objectifs affichés dans le projet.

En effet, comme cela a été précisé plus haut, le dossier expose en détail les éléments du contexte apportant des éléments objectifs sur la justification du projet, à savoir :

. la nécessité d'augmenter la capacité de l'EHPAD et d'en mutualiser sa gestion avec une résidence Autonomie sur un même site afin de permettre d'assurer l'équilibre financier mettant enjeu le maintien de cet établissement à très court terme,

. la possibilité de cette réalisation à très court terme du fait du foncier appartenant au domaine privé de la commune sur un site adapté pour accueillir cet ensemble et de localisation répondant aux nouvelles exigences,

Aussi, il n'a pas été jugé pertinent d'attendre l'approbation du futur PLU dont la révision a été engagée, et l'option a été prise d'engager une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU afin de pouvoir répondre à ces besoins à très court terme.

1-15- Considérations sur les incidences du projet sur l'environnement et les riverains du projet

Pour rappel, les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation ont été abordées dans la note de présentation du projet et rappelées dans la note de présentation du dossier d'enquête à travers les différentes thématiques à savoir :

- Paysage et patrimoine
- Occupation du sol – consommation d'espace
- Milieux naturels, biodiversité et corridors écologiques

- Ressources naturelles

- Risques et nuisances

Les considérations exposées ci-après s'appuient sur cette analyse et les remarques formulées dans l'avis du commissaire enquêteur sur le dossier (cf plus haut), mais aussi sur les observations du public, et en particulier des riverains du projet, les réponses apportées par la commune et leur appréciation par le commissaire enquêteur :

. En matière de paysage et de patrimoine du secteur, le projet ne présente pas d'incidences significatives hormis la hauteur des constructions qui sera perçue depuis la rue de la Faitenière ainsi que depuis les maisons voisines et qui sera accentué par la destruction du mur.

Le patrimoine du secteur ne présente pas un caractère particulièrement remarquable, que ce soit à l'intérieur du site comme le château, non classé monument historique mais simplement repéré comme élément de patrimoine à préserver au PLU, d'une part, ou aux abords du site de la Sathonette où les murs existants ne présentent pas un caractère particulier (murs généralement en pisé, le plus souvent enduits, absence de murs de pierres), d'autre part. Toutefois, si ceux-ci isolent le parc des vues depuis ses abords, les constructions seront plus visibles après la destruction du mur depuis la rue de la Faitenière.

. Les incidences du projet relatifs au rôle écologique du parc (biodiversité, protection contre le rayonnement solaire...) et la réduction des espaces boisés classés sont à relativiser eu égard à l'emprise du projet concerné, la faible réduction de ces espaces boisés classés, et au fait que des arbres seront plantés.

- Concernant les risques d'inondation, le dossier a mis en évidence que le site du projet est exposé à un aléa faible d'inondation torrentielle et classé au Plan de Prévention des Risques en zone bleue Bt, constructible sous réserve de respecter des prescriptions.

En outre la destruction du mur du parc donnant sur la rue de la Faïtenière et à l'angle de la rue des Andrés en vue de l'élargissement et l'aménagement de la voie va permettre une mise en conformité avec le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels qui interdit les murs de clôture.

- Concernant les nuisances, le commissaire enquêteur considère que l'augmentation de la hauteur autorisée ne sera pas « sans effets » en termes de nuisances (tout comme les incidences sur le paysage rapproché mises en évidence plus haut), car celle-ci va entraîner, pour les riverains directs, une perte d'intimité (vis-à-vis), de vues et, dans une moindre mesure, d'ensoleillement même si celles-ci sont très localisées sur quelques maisons.

Aussi, afin de réduire ces incidences, le commissaire enquêteur a bien pris note que des plantations sont prévues dans les reculs en limite du projet à l'ouest et au nord mais il propose, comme cela a été indiqué plus haut, d'inscrire au règlement du PLU, la création d'un écran végétal significatif, de hauteur suffisante, sur les parties situées en limites nord et ouest du projet, avec des essences persistantes.

Par ailleurs, le projet n'est pas sans effets sur les nuisances sonores liées à l'augmentation de la circulation pour les riverains directs. En revanche, l'élargissement de la rue de la Faitenière et de son angle avec la rue des André est de nature à améliorer la sécurité, sachant qu'une étude de circulation devrait permettre de repenser les déplacements aux abords du site en intégrant les mots doux et que ces nuisances pourraient être modérées par une vitesse limitée.

En résumé, si le commissaire enquêteur fait remarquer que l'analyse des incidences du projet tend à minimiser notamment les effets des hauteurs sur le paysage rapproché et sur les nuisances par rapport aux riverains directs du projet, peu pris en compte, il a pris note des éléments de nature à réduire ces effets : adaptation au sol réduisant les hauteurs en amont du site (R+2) par rapport à la hauteur maximale autorisée de 14 mètres ; distances par rapport aux limites séparatives supérieures aux règles du PLU, plantations prévues en limites nord et ouest, que le commissaire enquêteur propose d'inscrire explicitement au PLU par un écran végétal.

Néanmoins, il propose d'apporter, dans la note de présentation du projet, des ajustements à l'analyse des incidences de l'augmentation de la hauteur maximale autorisée (14m) sur le paysage, qui ne lui apparaît pas « d'effet peu significatif » mais modéré en vision rapprochée depuis la rue de la Faitenière et les maisons voisines en limite du projet, d'une part, ainsi que sur les nuisances pour les riverains directs qui ne seront pas « sans effets » mais modérées, concernant notamment la perte de perte d'intimité (vis-à-vis), de vues, et, dans une moindre mesure, d'ensoleillement, d'autre part.

En outre, il propose d'ajouter dans la note de présentation du projet, au chapitre « III – Incidences de la mise en compatibilité sur le PLU en vigueur, III.1.2. L'article Ua10 », des précisions sur l'insertion du projet en termes de hauteurs par rapport aux limites séparatives en limite ouest.

1-16 Considérations sur la volumétrie bâtie envisagée

En dehors des autres considérations sur l'opportunité même du projet et du site développées par ailleurs, le commissaire enquêteur fait remarquer que :

. 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.

. Il se différencie donc de fait, par la nature du programme et sa localisation sur un site d'équipements collectifs, du tissu urbain environnant au nord et à l'ouest caractérisée par un bâti d'anciennes fermes, à l'alignement des rues, et de maisons individuelles, en ordre discontinu, avec toutefois des parcelles de faible taille dans l'ensemble et donc de forte emprise au sol, liée notamment à des divisions parcellaires de grands propriétés.

. 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 d'équipements au PLU en vigueur, avec des règles adaptées à sa configuration propre.

Aussi, il propose de renommer la zone Uab* sur le secteur de la Sathonette (Uabe par exemple) en la désignant, dans le caractère de la zone Ua, comme ayant une vocation à dominante d'équipements collectifs et d'hébergements pour personnes âgées en précisant que 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 » fassent l'objet de dispositions particulières ou ne s'appliquent pas à cette zone particulière, celle-ci se distinguant du tissu pavillonnaire et d'anciennes fermes environnant.

Par ailleurs, il précise que si il aurait été souhaité, selon des observations du public, de réduire les volumes à une hauteur maximale de R+2, permettant de marquer une transition avec le bâti existant de part et d'autre du site et s'inscrire dans la configuration du secteur, ceci aurait nécessité d'augmenter l'emprise du projet et de réduire de fait les espaces boisés.

A défaut, le commissaire enquêteur propose que les parties du bâtiment de la résidence Autonomie situées en limites ouest et nord soient réalisées avec un dernier niveau en attique (construction en retrait) avec des terrasses sur une profondeur au moins équivalente aux balcons, afin de minimiser la hauteur perçue notamment en vision rapprochée depuis les abords du projet et les constructions pavillonnaires voisines, et en intégrant cette disposition dans le règlement, dans l'esprit des dispositions applicables à la zone UAc.

1-17- Considérations sur les dispositions de mise en compatibilité du PLU

Pour rappel ces dispositions concernent :

- la modification du **document graphique du règlement** avec une réduction des **espaces boisés classés** sur une partie du site ;

- la modification du **règlement écrit**, et notamment des règles d'implantation des bâtiments et des hauteurs, de l'article 11 (nuancier et menuiseries) et du **zonage** avec la création d'une zone particulière Uab* sur le domaine de la Sathonette.

Le commissaire enquêteur rappelle que les destinations indiquées dans le règlement sont bien conformes puisque le PLU en vigueur est antérieur décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, et que toute évolution autre qu'une révision générale doit s'inscrire dans le cadre juridique applicable au document en vigueur.

Par ailleurs, il confirme que la réduction des espaces classés boisés est faible et note que des plantations seront créées. Toutefois, il propose, comme cela a été indiqué ci-avant, d'inscrire dans le règlement du PLU la création d'un écran végétal de hauteur suffisante soit réalisé sur les limites ouest et nord du site du projet à base d'essences persistantes ;

Le commissaire enquêteur fait remarquer que la zone Uab* n'a pas le même caractère que le tissu environnant et il propose de renommer la zone Uab* sur le secteur de la Sathonette (Uabe par exemple) en la désignant, dans le caractère de la zone Ua, comme ayant une vocation à dominante d'équipements collectifs et d'hébergements pour personnes âgées.

En outre, il propose d'ajouter au 2^{ème} paragraphe de l'article l'article 11.2. « Dispositions générales, implantation dans son environnement bâti », un paragraphe prévoyant des dispositions particulières sur le secteur Uab* ou Uabe (1), ou préciser que celles-ci ne s'appliquent pas à cette zone, compte tenu du fait que les constructions futures sur celle-ci s'inscrivent dans un secteur particulier d'équipements collectifs et d'hébergements pour personnes âgées, même si celles-ci seront en partie au contact d'un tissu pavillonnaire et desservies par la rue de la Faitenière.

(1)« 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. »

Concernant l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), « § 7.3. Dispositions particulières », le commissaire enquêteur propose de supprimer cet alinéa (« Pour les installations techniques nécessaires à la ventilation de parkings semi-enterrés sous réserve d'être localisées dans le secteur Uab*. ») en proposant au maître d'ouvrage de trouver une solution alternative (évacuation en toiture par exemple) afin d'éviter les risques de nuisances mises en évidence dans les observations du public (cf avis plus loin).

Concernant les hauteurs supérieures autorisées sur cette zone particulière, le commissaire enquêteur rappelle que si la hauteur maximale est fixée à 14 m dans le projet de règlement, il s'agit d'une hauteur mesurée au point le plus bas du terrain et que, du fait de la pente, les hauteurs mesurées en amont, à savoir en limite des maisons voisines, seront plus faibles comme l'indique la note de présentation du projet.

En effet, si sur sa façade sud, en R+3, la hauteur à l'égout du toit sera comprise entre 12 et un peu plus de 13,5 m, sur sa façade nord de gabarit R+2, le projet présente une hauteur à l'égout du toit comprise entre 9 et 10,5 m, soit seulement un demi-niveau au-dessus des constructions environnantes comme le montre la coupe côté nord figurant dans le dossier.

Le commissaire enquêteur ajoute toutefois qu'il serait souhaitable de montrer également une coupe côté ouest, celle-ci ayant été communiquée par l'architecte au propriétaire voisin suite à la réunion de présentation du projet du 9 novembre 2021 et que celui-ci a joint à ses observations (observation Rn@145) faisant apparaître une différence de niveaux à l'égout de toiture de 5,57m, soit 2 niveaux. Aussi, il recommande d'ajouter cet élément à la note de présentation du projet chapitre « III – Incidences de la mise en compatibilité sur le PLU en vigueur, III.1.2. L'article Ua10 ».

Concernant la modification de l'article 11 relative au nuancier, d'une part, et aux menuiseries, d'autre part, le commissaire enquêteur admet qu'une plus grande liberté soit accordée sur ce secteur particulier.

1-18 Synthèse : Considérations sur les inconvénients et sur l'intérêt du projet

1-18-1 Considérations sur les inconvénients du projet

. Au regard des observations du public et de sa propre analyse, le commissaire enquêteur considère en résumé que les éléments suivants ne constituent pas des inconvénients significatifs du projet, à savoir :

- La réduction du parc de la Sathonette comme lieu de fréquentation (lieu d'usage), s'agissant d'une position de principe du public qui est à relativiser au vu du fait que cette partie est de fait très peu utilisée, en raison de la pente et de la présence du bassin et de ce fait peu entretenue, d'une part, que celle-ci ne représente qu'une surface relativement limitée, d'autre part. Il est à noter également que, pour les usagers du parc, le projet ne remet pas en cause son accessibilité (parc ouvert au public le samedi et le dimanche après-midi), ni le fonctionnement des équipements publics existants (centre de loisirs sans hébergement et cantine scolaire) ;

- Les impacts sur le paysage et le patrimoine du secteur qui ne présente pas un caractère particulièrement remarquable, que ce soit à l'intérieur du site comme le château n'étant pas classé monument historique mais simplement repéré comme élément de patrimoine à préserver au PLU, d'une part, ou aux abords du site de la Sathonette, où les murs existants ne présentent pas un caractère particulier (murs généralement en pisé, le plus souvent enduits, absence de murs de pierres), et isolent le parc des vues depuis ses abords, d'autre part ;

- Les impacts environnementaux du projet relatifs au rôle écologique du parc (biodiversité, protection contre le rayonnement solaire...) et la réduction des espaces boisés classés qui sont également à relativiser eu égard à l'emprise du projet concerné en notant que des arbres seront plantés ;

- Les difficultés potentielles de circulation pour lesquelles des mesures sont prévues, avec l'élargissement de la rue de la Faitenière et de l'angle avec la rue des André et par ailleurs une étude de circulation qui s'attachera à définir des mesures adaptées, dont des passages en sens unique, et par la suite l'élargissement de la rue des André, pour lequel un emplacement réservé est inscrit au PLU, en intégrant les modes doux dans ces réflexions ;

- La proximité du centre aéré et plus particulièrement du restaurant scolaire, jugé notamment bruyant, par rapport aux futurs pensionnaires de l'EHPAD, qui appelle une réflexion sur les conditions de cohabitation entre les usagers de ces différents équipements, dans ses différents aspects (accès et gestion des espaces, sécurité...);

. En revanche, le commissaire enquêteur considère que les éléments suivants constituent des inconvénients du projet, à savoir :

- Les incidences de la construction sur les maisons voisines aux abords immédiats du projet, même si celles-ci sont très localisées sur quelques maisons : vis-à-vis depuis les nouveaux bâtiments, perte de vues, et, dans une moindre mesure, perte d'ensoleillement, toutefois réduits par une distance du projet par rapport aux limites séparatives supérieures aux

obligations du PLU, sauf pour l'édicule de ventilation des parkings autorisé en limite de propriété dans le projet (point évoqué par ailleurs), en notant toutefois que l'adaptation au sol de la résidence Autonomie à l'ouest et au nord minimise les hauteurs par rapport à la hauteur maximale autorisée et seront atténuées par les plantations créées en limite (voir avis plus loin) ;

- Les nuisances sonores liées à une augmentation de la circulation liée à ces constructions sur la rue de la Faitenière et la rue des Andrés, sachant que celle-ci pourraient être modérées par une vitesse limitée.

A ceci s'ajoute une remarque du commissaire enquêteur sur la volumétrie bâtie envisagée, à savoir que si il aurait été souhaitable de réduire les volumes à une hauteur maximale de R+2, comme le souligne une observation, permettant de marquer une transition avec le bâti existant de part et d'autre du site et s'inscrire dans la configuration du secteur, ceci aurait nécessité d'augmenter l'emprise du projet et de réduire de fait les espaces boisés.

1-18-2 Considérations sur l'intérêt du projet et bilan

Au regard des éléments présentés dans le dossier d'enquête publique tendant à montrer l'intérêt - ou « avantages » - du projet, des observations du public et de sa propre analyse, le commissaire enquêteur considère que les éléments suivants sont de nature à constituer un intérêt du projet, même si ceux-ci sont principalement attachés aux futurs usagers du projet, à savoir :

- Le maintien durable d'un EHPAD à Saint-Maurice-de-Beynost qui pourra, par une augmentation de sa capacité à 60 chambres et son regroupement avec une nouvelle résidence Autonomie de 30 appartements en remplacement de l'existante (La Roseraie) et optimiser sa gestion ;

. La mise à disposition de locaux plus adaptés et plus fonctionnels pour les pensionnaires et les soignants de l'EHPAD ainsi que pour la résidence Autonomie, avec un plus haut niveau de performances énergétiques des bâtiments (soumis à la réglementation environnementale prenant en compte à la fois la consommation énergétique et le bilan carbone) ;

. La poursuite et le développement d'une offre d'hébergement à prix modérés, compte tenu de l'absence d'acquisition foncière, participant à l'équilibre social de l'habitat et s'inscrivant dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026,

. Le montage financier de l'opération avec la mise à disposition du foncier, propriété de longue date de la commune, évitant des dépenses d'acquisition foncière sur un autre site, mais fournissant des recettes pour la commune à travers un bail emphytéotique ;

. La possibilité de réalisation à très court terme du fait du foncier appartenant à la commune ;

- La libération de locaux et/ou de foncier disponible pour d'autres destinations ;

- L'implantation sur un site à l'abri des nuisances urbaines et dans un cadre végétal et arboré bénéficiant d'un meilleur confort d'été (faible rayonnement solaire lié la végétation) ;

- L'élargissement de la rue de la Faitenière et de son angle avec la rue des André pour les riverains directs étant de nature à améliorer la circulation et la sécurisation des cheminements piétons au profit de l'ensemble des usagers et des habitants du quartier, sachant qu'une étude de circulation en cours devrait permettre de repenser les déplacements aux abords du site en intégrant les modes doux ;

- La mise en conformité avec le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation interdisant les murs de clôture, à travers la destruction du mur du parc donnant sur la rue de la Faïtenière et l'angle de la rue des André et son remplacement par une clôture conforme

Ainsi, sachant qu'en outre, le projet :

. prend en compte les principaux enjeux environnementaux identifiés sur le site d'implantation choisi, à savoir l'insertion architecturale et paysagère – considérant le caractère patrimonial du château de la Sathonette et de son parc - et la prévention du risque inondation de type crue torrentielle ;

. veille à ne pas impacter les parties densément arborées du parc qui ceinturent le château ainsi que les plus beaux sujets arborés - qui garantissent l'insertion paysagère du projet dans le parc dans la mesure où ils empêchent toute co-visibilité avec le château ;

. met à profit la topographie existante en insérant la construction dans la pente, en réduisant les mouvements de terrain, pour réduire les hauteurs étant de R+3 en aval du site au Sud, à R+2 en amont du site, en limitant le dépassement par rapport aux maisons existantes, et en créant un écran végétal en limite du projet, notamment au nord et à l'ouest ;

. que sur le plan du coût financier, le projet ne génère pas de nouvelles dépenses publiques significatives autres que les travaux d'élargissement de la rue de la Faitenière et de l'angle avec la rue des André, ainsi que le fait de repenser la circulation en intégrant les modes doux, lesquels profiteront à l'ensemble des habitants du secteur ; que la mise à disposition du foncier générera des recettes pour la commune à travers un bail emphytéotique ;

Le commissaire enquêteur juge ce bilan positif en faveur de l'intérêt du projet.

2- Formulation de l'avis sur le projet de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU

Au vu des considérations exposées ci-avant par le commissaire enquêteur et notamment le fait que :

. L'intérêt général du projet est bien réel, précis et permanent, compte tenu de la situation des établissements existants et de la nécessité de cette réalisation à très court terme, comme exposé dans le dossier, et reconnu par les personnes publiques associées et par ailleurs non fondamentalement remis en cause par le public ;

. 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 délai au regard des besoins,

. Le site retenu pour l'opération se situe sur le domaine privé communal dit « parc de la Sathonette » représentant une superficie de 2,5 hectares ;

. Le domaine de la Sathonette, dans son statut et son usage, est un site dédié à des équipements collectifs (centre aéré, dit « le château », ancienne maison de maître occupée auparavant par l'école de musique, d'une part, et le restaurant scolaire, d'autre part) dans un cadre de verdure hérité d'une ancienne propriété bourgeoise, et non un parc public en tant que tel, et qu'en conséquence le public ne saurait se prévaloir d'un quelconque préjudice lié à sa réduction ou une restriction de son accès ;

. Le projet ne porte pas atteinte à l'usage du parc pour les besoins propres aux équipements collectifs existants sur le site, ainsi que pour le public sur certaines plages limitées à ce jour, du fait que celui-ci est localisé sur une partie du parc en pente, non utilisée et constituant de fait un « délaissé » ;

. Le projet présente des incidences non ou peu significatives sur l'environnement selon le dossier, des incidences jugées modérées par le commissaire enquêteur sur le paysage rapproché et les nuisances (vues, vis-à-vis...) pour les riverains directs, liées à la hauteur maximale autorisée et à l'implantation d'un édicule de ventilation des parkings en limite séparative, ces incidences, restant très localisées sur quelques maisons et pour lesquelles des dispositions du règlement du PLU sont proposées par celui-ci, avec l'inscription au PLU d'un écran végétal sur les limites nord et ouest du projet, et par ailleurs une solution alternative pour la ventilation des parkings ;

. Le parti pris vise à minimiser l'emprise au sol du projet afin de préserver au maximum les espaces boisés existants, tout en respectant le programme de l'appel à projets lancé par l'institution Joséphien Guillon, association à but non lucratif, maître d'ouvrage de l'opération (Ehpad de 60 lits et résidence Autonomie de 30 appartements) ;

- . La mise en compatibilité du PLU ne modifie pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur ;
- . Le choix de la procédure est bien adapté aux objectifs et à la temporalité du projet, avec la nécessité d'une réalisation à très court terme ;
- . Par ailleurs, l'information et la publicité sur l'enquête publique ont été effectuées conformément aux textes en vigueur ;
- . La concertation préalable n'est pas requise pour cette procédure. Toutefois, une réunion de présentation du projet aux riverains directs du projet s'est tenue en amont du lancement de la procédure le 9 novembre 2021 ;
- . L'enquête publique a permis au public de s'exprimer sous différentes formes : registre papier et dossier tenus à disposition en mairie, permanences du commissaire enquêteur avec recueil d'observations orales, recueil des observations sur le registre dématérialisé et par courriel ;

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** sur la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Maurice-de-Beynost, avec :

Les réserves suivantes :

- . qu'il soit inscrit dans le règlement du PLU l'obligation de constituer un écran végétal significatif, de hauteur suffisante, sur les limites ouest et nord du site du projet à base d'essences persistantes ;
- . Qu'une autre solution soit trouvée pour éviter un édicule de ventilation des parkings mentionné dans le dossier (évacuation en toiture par exemple) et de supprimer en conséquence le § « 7.3. Dispositions particulières », du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les recommandations suivantes :

Concernant directement la procédure de mise en compatibilité du PLU :

- . Apporter, dans la note de présentation du projet, des ajustements à l'analyse des incidences de l'augmentation de la hauteur maximale autorisée (14m) sur le paysage, qui n'apparaît pas « d'effet peu significatif » mais modéré, en vision rapprochée depuis la rue de la Faitenière et les maisons voisines en limite du projet, d'une part, ainsi que sur les nuisances pour les riverains directs qui ne seront pas « sans effets » mais modérées, concernant notamment la perte de perte d'intimité (vis-à-vis) et de vues, d'autre part ;
- . Ajouter dans la note de présentation du projet, au chapitre « III – Incidences de la mise en compatibilité sur le PLU en vigueur, III.1.2. L'article Ua10 », des précisions sur l'insertion du projet en termes de hauteurs par rapport aux limites séparatives côté ouest ;

. Que les parties du bâtiment de la résidence Autonomie situées en limites ouest et nord soient réalisées avec un dernier niveau en attique (construction en retrait) avec des terrasses sur une profondeur au moins équivalente aux balcons, afin de minimiser la hauteur perçue notamment en vision rapprochée depuis les abords du projet et les constructions pavillonnaires voisines, et en intégrant cette disposition dans le règlement, dans l'esprit des dispositions applicables à la zone UAc ;

. Renommer la zone Uab* sur le secteur de la Sathonette (Uabe par exemple) en la désignant, dans le caractère de la zone Ua, comme ayant une vocation à dominante d'équipements d'intérêt collectif et d'hébergements pour personnes âgées.

En outre, ajouter au 2^{ème} paragraphe de l'article l'article 11.2. « Dispositions générales, implantation dans son environnement bâti », un paragraphe prévoyant des dispositions particulières sur le secteur Uab* ou Uabe (1), ou préciser que celles-ci ne s'appliquent pas à cette zone, compte tenu du fait que les constructions futures sur celle-ci s'inscrivent dans un secteur particulier d'équipements collectifs et d'hébergements pour personnes âgées, même si celles-ci seront en partie au contact d'un tissu pavillonnaire et desservies par la rue de la Faitenière ;

(1) « 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. »

. Inscrire au règlement la partie du site non concernée par le projet et hors de la zone d'équipements existants (centre aéré et restaurant scolaires) et des espaces classés boisés (angle des rues des André et montée de la Paroche), en espace vert à protéger au titre de l'article L 123-1-5-7* du code de l'urbanisme au document graphique du règlement du PLU et le mentionner dans le § 4.5 du Titre I - Dispositions générales (« Les espaces verts repérés au titre de l'article L 123-1-5-7 doivent être maintenus et mis en valeur afin de préserver l'ambiance paysagère du site. Les arbres existants sont protégés...») ;

**Article abrogé mais attaché au PLU en vigueur sur la commune (recodifié en partie en article L 151-19 et article L 151-23 selon les cas, et ici l'article L151-19).*

. Qu'une attention particulière soit apportée au traitement des espaces extérieurs en minimisant les surfaces imperméabilisées (dalles engazonnées pour les stationnements extérieurs, pavés pour les chaussées, espaces verts plantés) et une autre option qu'un giratoire, occupant une surface importante, a priori imperméabilisée, et ayant une connotation « routière », à l'entrée du site ou en l'insérant dans un traitement en placette traversante, ces principes pouvant être utilement ajoutés au règlement du PLU (articles 11 et 13) ;

Concernant la mise en œuvre du projet :

. 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 ;

. Que la réflexion engagée 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, débouche très rapidement en amont de la mise en œuvre du projet ;

. De la même manière, que le Schéma Directeur de circulation engagé débouche rapidement sur des mesures permettant de gérer de manière optimale les flux aux abords du projet, en intégrant les modes doux, en amont de la mise en œuvre du projet ;

. Qu'il soit Instauré une limitation de la vitesse autorisée sur la rue de la Faitenière et la rue des Andrés au droit du site afin de réduire les nuisances sonores prévisibles et d'assurer la sécurité des déplacements.

Fait à Lyon le 30 juin 2022

Le Commissaire Enquêteur,
Alain Avitabile

