



## Commune de Saint-Maurice-de-Beynost

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL n°2022-06/03

## Séance du 11 juillet 2022

*Date de la convocation :***5 juillet 2022***Affichage de la convocation :***6 juillet 2022***Affichage de la liste des délibérations :***12 juillet 2022**Nombre de conseillers :

<b>en exercice :</b>	<b>27</b>
présents :	21
procurations :	4
absents :	2
votants :	25

L'an deux mille vingt-deux, onze juillet à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, légalement convoqué, s'est réuni, au lieu ordinaire de ses séances, à la mairie, salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Pierre GOUBET, Maire.

PRESENTS : Pierre GOUBET, Claude CHARTON, Eveline GUILLET, Yvan HERZIG, Daniel MONCHANIN, Lydie EXTIER-PONS, Didier JUHEN, Nicole BOURGEOIS, Christian JUFFET, Martine TERRIER, Bernard MATEOS, Alain VIEUX, Anne CHAMPETINAUD, Muriel BRUGNOT, Robert HERPOYAN, Syve-Line TAN, Yann LEONET, Lindsay DIAS, Romain GAILLARD, Nikita FERRACHAT, Danièle GREAU.

EXCUSES : Rodolphe EZNACK (Procuration à D. JUHEN), Michèle ALVES (Procuration à C. CHARTON), Stratos TSALAPATIS (Procuration à Y. HERZIG), Nathalie GRAVIER (Procuration à D. MONCHANIN).

ABSENTS : Anaïs TEYSSONNEYRE, Matthieu LAURAIN.

Yvan HERZIG a été élu : secrétaire de séance.

### DECLARATION DE PROJET – MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – PROJET D'EHPAD ET DE RESIDENCE AUTONOMIE SUR LE SITE DE LA SATHONETTE

Monsieur le Maire indique au conseil municipal que 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, en application de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de cette action ou de cette opération d'aménagement au sens de l'article L 300-11 du Code de l'Urbanisme ou de ce programme de construction.

L'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme précise qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme 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. L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement ;
- 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.

Conformément à l'article R 123-23-2 du Code de l'Urbanisme (dans sa version avant le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015), cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique. Le maire mène la procédure de mise en compatibilité ; le Conseil Municipal adopte la déclaration de projet ; la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Saint-Maurice-de-Beynost souhaite soutenir 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. Pour cela, la commune souhaite mettre gracieusement à disposition, via la mise en place d'un bail emphytéotique, 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. Cependant, 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 Ua10 concernant la hauteur maximale autorisée ;
- l'article Ua11 concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

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

Monsieur le Maire précise que dans le cadre de cette procédure, un certain nombre d'étapes doit être suivi comme l'examen conjoint par l'ensemble des Personnes Publiques Associées en vue de recueillir leur 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'Autorité Environnementale doit également être consultée pour une demande d'examen au cas par cas. Sa réponse sur l'obligation de réaliser ou non une évaluation environnementale doit également être jointe au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique d'une durée d'un mois (si la procédure de Déclaration de Projet n'est pas soumise à évaluation environnementale, la durée de l'enquête publique peut être réduite à 15 jours) est ensuite organisée. Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis.

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 mai au 9 juin 2022 (la Déclaration de Projet n'étant pas soumise à évaluation environnementale, la durée de l'enquête publique a été de 25 jours), le commissaire enquêteur nommé



par le tribunal administratif de Lyon a remis son rapport et ses conclusions motivées sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du document d'urbanisme le 30 Juin 2022.

Au regard du rapport transmis et suites aux différents échanges qui ont pu avoir lieu entre le commissaire enquêteur, la commune ou le porteur du projet, certaines modifications ont été apportées au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire conformément à l'article L 153-58 du Code de l'urbanisme.

**Les modifications apportées au dossier initial sont les suivantes :**

**Réserve n°1 émise par le Commissaire Enquêteur dans ses conclusions motivées :**

*« 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 ».*

**Modification apportée à l'article Ua13 concernant les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations :**

ARTICLE Ua13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	Avant mise en compatibilité	Après mise en compatibilité
	<p><u>13.3. Plantations</u></p> <p>Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.</p> <p>Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.</p> <p><u>Rappel :</u></p> <p>Les plantations doivent respecter les dispositions de <b>l'article 671 du code civil</b> relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.</p> <p><i>« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »</i></p>	<p><u>13.3. Plantations</u></p> <p>Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.</p> <p>Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.</p> <p><u>Rappel :</u></p> <p>Les plantations doivent respecter les dispositions de <b>l'article 671 du code civil</b> relatives aux distances par rapport aux limites séparatives.</p> <p><i>« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »</i></p>

		<p><u>En plus des prescriptions définies ci-avant, les dispositions suivantes sont applicables dans le secteur Uab* :</u></p> <p><b>Les marges de recul aux limites séparatives nord et ouest doivent être plantées d'arbres d'essences persistantes.</b></p>
--	--	---

**Réserve n°2 émise par le Commissaire Enquêteur dans ses conclusions motivées :**

*« 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. »*

**Modification apportée au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :**

Considérant qu'il existe d'autres solutions techniques pour la ventilation du parking semi-enterré, notamment l'installation de gaines de ventilation haute à travers le bâtiment, la commune décide de ne plus mettre en compatibilité l'article Ua7 traitant de l'implantation aux limites séparatives. Pour rappel, il s'agissait d'autoriser dans le secteur Uab\* une implantation libre pour les installations techniques nécessaires à la ventilation de parking semi-enterrés.

**Recommandations émises par le Commissaire Enquêteur dans ses conclusions motivées et prises en compte par la commune :**

<b>Recommandations prises en compte</b>	<b>Modifications apportées au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU</b>
<p>1) 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 Faitenièrre 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 d'intimité (vis-à-vis) et de vues, d'autre part ;</p>	<p>Le chapitre IV traitant des 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 a été modifié en conséquence.</p>
<p>2) 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</p>	<p>Le chapitre II.2.3 précisant l'insertion du projet a été complété en conséquence.</p>



aux limites séparatives côté ouest	
<p>3) 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<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 11.2. « <i>Dispositions générales, implantation dans son environnement bâti</i> », un paragraphe prévoyant des dispositions particulières sur le secteur Uab* ou Uabe, ou préciser que celles-ci ne s'appliquent pas à cette zone, compte tenu du fait que les constructions futures 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 Faitenièrè ;</p>	<p>Il a été précisé au règlement écrit que le secteur Uab* est dédié à l'implantation d'hébergements pour personnes âgées.</p> <p>Il a été ajouté à l'article Ua11 que les dispositions en matière d'implantation dans l'environnement bâti ne sont pas applicables dans le secteur Uab*.</p>
<p><b>Recommandations prises en compte</b></p>	<p><b>Modifications apportées au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU</b></p>
<p>4) 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) ;</p>	<p>Il a été ajouté à l'article Ua13 traitant des espaces libres, pour le secteur Uab*, que les revêtements utilisés pour les aires de stationnement doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p>

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 300-6, L 153-54 à L 153-59 et R 153-15 ;

VU le PLU approuvé le 14 mars 2014 et modifié à trois reprises : procédure de modification n°1 approuvée le 27 octobre 2016, procédure de modification n°2 approuvée le 07 février 2019, procédure de modification simplifiée n°3 approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2020 ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 17 mars 2022 ;

VU l'arrêté municipal n°2022/02 en date du 22 avril 2022 mettant à l'enquête publique le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le projet de construction d'un EHPAD et d'une résidence autonomie dans le parc de la Sathonette ;

VU la décision n°2021-ARA-KKUPP-2504 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 11 mars 2022 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

**CONSIDERANT** que le projet de construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et d'une résidence autonomie dans le parc de la Sathonette est d'intérêt général au vu de ses caractéristiques présentées dans le dossier de déclaration de projet annexé à la présente ;

**CONSIDERANT** que le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications détaillées ci-avant pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire conformément à l'article L 153-58 du code de l'urbanisme ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré.

**ADOPTE** la déclaration de projet telle qu'elle est annexée à la présente.

**DECIDE** que conformément à l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme, la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

**PRECISE** que conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département et sera transmise à Monsieur le Préfet.

**INFORME** que le plan local d'urbanisme ainsi mis en compatibilité est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits.

**Délibération adoptée à la majorité de 24 voix pour et une abstention (L. DIAS)**

Le Maire  
Pierre GOUBET

