

COMMUNE DE SAINT MAURICE DE BEYNOST

PLAN LOCAL D'URBANISME



ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU

MARS 2014

INTRODUCTION

La présente note a pour objectif de récapituler l'ensemble des rectifications portées au dossier de PLU, entre l'arrêt du projet et son approbation par le conseil municipal.

Ces rectifications procèdent de l'enquête publique et plus précisément :

- Des avis formulés par les services de l'Etat et par les personnes publiques associées. Ces avis, tous favorables, ont été joints au dossier de PLU soumis à enquête publique.
- Des observations et des demandes du public faites lors de l'enquête publique.
- Du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sur l'ensemble des demandes et des avis.

Ces rectifications sont mineures et ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet. Elles ont pour objectifs de corriger des incohérences, d'apporter des précisions ou des justifications et plus globalement, de faciliter l'application du PLU.

Lexique :

EBC :	Espace boisé classé
OAP :	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD :	Projet d'aménagement et de développement durables
PPA :	Personne publique associée
PLH :	Programme local de l'habitat
PLU :	Plan local d'urbanisme
RDP :	Rapport de présentation
SIVU :	Syndicat à vocation unique
STEP :	Station d'épuration

REMARQUES DE FOND ISSUES DES AVIS DES SERVICES DE L'ETAT OU DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

PPA AYANT EMIS L'AVIS	CONTENU DE L'AVIS	REPONSE AUX AVIS
--------------------------	-------------------	------------------

- ENVIRONNEMENT

DDT (obligations)	Lieu dit « Le Cheval » : certains terrains sont utilisés par des engins motorisés. S'ils sont ouverts au public, il faut évaluer dans le PLU l'incidence sur l'environnement des aménagements nécessaires à la pratique des sports motorisés.	Pas de modification : ces terrains sont situés sur la commune de Beynost et ne sont utilisés que dans un cadre strictement privé (pas d'ouverture au public).
	Captage : dans le périmètre de protection rapprochée du captage : - Modifier l'article 4-2 de la zone Uc pour imposer le raccordement au réseau collectif des eaux usées - Interdire le stockage d'hydrocarbures et les installations de géothermie en zone UCa - Dans les zones A et Np, interdire toutes les installations risquant de nuire à la qualité des eaux	Remarques prises en compte : Le règlement de l'article 4-2 a été rectifié pour interdire l'assainissement non collectif dans le périmètre de protection des captages des eaux ainsi que le stockage d'hydrocarbures et les installations de géothermie. Les installations risquant de nuire à la qualité des eaux ont été interdites en zones A et Np.
CRPF	EBC : justifier l'importance des superficies en EBC	Clarification graphique du plan de zonage : il y a une confusion du CRPF car les EBC ont fortement été réduits par rapport au PLU. Seul le parc de la Sathonette ainsi que quelques sujets isolés en milieu urbain sont classés en EBC ; tous les autres boisements protégés le sont au titre du patrimoine via l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Les trames utilisées pour représenter la protection des boisements sur le plan de zonage ont été plus clairement différenciées.

- **ASSAINISSEMENT**

DDT (recommandations)	PADD : afficher comme enjeu fort du PADD la mise en conformité du système d'assainissement (STEP)	Remarque prise en compte : la mise en conformité de la STEP et du réseau d'assainissement sont affirmés dans le PADD comme un enjeu majeur des objectifs liés à la préservation de la ressource en eau.
	ANNEXE : Intégrer un volet pluvial au zonage d'assainissement	Pas de modification : En 2014, le SIVU a lancé une étude complémentaire sur l'assainissement des Eaux Usées et des Eaux Pluviales sur les communes de Beynost et Saint Maurice de Beynost, permettant de mettre à jour le Schéma Directeur d'Assainissement. Le PLU sera alors mis à jour.

- **HABITAT ET ECONOMIE D'ESPACE**

DDT (recommandations)	Rapport de présentation : compléter la justification du classement en zone 2AU de certains secteurs.	Ajout de justifications : le rapport de présentation a été complété notamment au vu de la capacité d'accueil en logement de ces secteurs et des conditions de desserte en réseaux.
	Rapport de présentation : compléter le suivi triennal par les objectifs du PLU.	Remarque prise en compte : les objectifs fixés dans le projet communal ont été rappelés dans la grille d'analyse de suivi du PLU dans le temps.
	PADD : fixer les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	Remarque prise en compte : l'orientation n°1 du PADD a été complétée pour faire plus clairement apparaître l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sur la commune.
	OAP : conformément au PLH, imposer dans le secteur du Mas Rolland 25% de logements sociaux financés en PLAI dans le parc social.	Pas de modification : le PLH s'impose au PLU : les opérations à vocation sociale devront donc répondre aux prescriptions du PLH, en plus de celles du PLU. Par ailleurs, on notera que sur Saint-Maurice de Beynost la proportion de logements en PLAI est bien supérieure à celle exigée au PLH. La mixité sociale recherchée s'oriente donc davantage vers des logements de type PLS.

- **DEPLACEMENT**

DDT (recommandation)	Rapport de présentation : intégrer une carte de synthèse des voiries et cheminements doux existants et projetés.	Remarque prise en compte : une carte a été ajoutée au rapport de présentation – tome 2.
Région Rhône-Alpes (recommandation)	Renforcer les objectifs de densification autour de la gare	Pas de modification : la plupart des secteurs urbanisés de la commune sont accessibles à pied en moins de 15 minutes à partir de la gare, ce qui justifie de ne pas densifier de manière plus forte le secteur de la gare que le reste de la commune. Deux axes du projet confortent cette décision : - La création d'un réseau de cheminements piétons qui vise à favoriser les déplacements doux sur la commune - L'augmentation globale des COS sur l'ensemble des zones urbaines
CCI	Matérialiser le projet d'aire de covoiturage à proximité de l'échangeur dans le PLU et définir un emplacement réservé à cet effet	Pas de modification : le projet d'aire de co-voiturage est inscrit dans le PADD à travers l'objectif de développement d'une offre de transport plus durable à l'échelle de la CCMP. Un permis d'aménager a été délivré le 6 février 2014 en vue de sa création. Le terrain sur lequel est projeté l'aire de covoiturage est déjà en grande partie propriété publique et une convention est en cours avec AP2R pour le reste. Au vu de l'avancée du projet, il n'est pas nécessaire d'ajouter un outil foncier au PLU pour sa réalisation.

- **ECONOMIE**

CCI	Règlement - Revoir la possibilité de créer de nouveaux commerces en dehors des espaces centraux de la commune pour ne pas fragiliser les commerces existants - Limiter dans le temps la protection des linéaires de commerces en cas de fermeture et de non reprise	Pas de modification : les linéaires de commerces existants autour de la RD 1084, qui constituent le cœur de l'animation commerciale sur la commune, sont protégés et ne peuvent évoluer vers du logement. L'effet de passage de la route départementale leur assure une grande visibilité et une plus grande clientèle que sur le reste du territoire. L'animation du centre-ville n'est ainsi pas menacée. Le règlement du PLU répond à la volonté de préserver une animation dans les rez-de-chaussées le long de la RD 1084, en autorisant le changement de destination des commerces en locaux artisanaux ou en bureaux.
------------	--	---

- **RESEAUX**

DDT (recommandation)	Règlement : il n'est pas fait mention des articles 15 et 16, prévus dans le Code de l'Urbanisme.	Un article 15 relatif aux « <i>obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</i> » a été introduit dans toutes les zones du PLU et n'a pas été réglementé. En effet, la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) est aujourd'hui satisfaisante en matière de performances énergétiques attendues. Un article 16 relatif aux « <i>obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> » a été introduit dans toutes les zones du PLU et a été réglementé uniquement pour les zones à urbaniser, pour anticiper l'arrivée de la fibre optique.
RTE	Plan de zonage : déclasser les EBC sous les lignes Règlement : ne pas appliquer les règles de prospect et de hauteurs aux ouvrages de transport d'électricité	Clarification graphique du plan de zonage : il n'y a pas d'EBC sous les lignes ; il s'agit d'espaces boisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Les trames utilisées pour représenter la protection des boisements sur le plan de zonage ont été plus clairement différenciées. Remarque prise en compte : les dispositions du règlement des zones concernées ont été précisées en ce sens.
GRT GAZ (réserve)	Rapport de présentation : - Exposer les moyens mis en œuvre pour tenir compte de la présence des canalisations - Modifier les erreurs de report dans les distances de danger autour des canalisations PADD : signaler la préoccupation et les moyens mis en œuvre pour tenir compte des zones de vigilances autour des canalisations.	- Ajust de justifications : l'enveloppe urbaine de la commune n'a pas été modifiée dans le PLU : le choix des zones urbaines et à urbaniser est contraint par la morphologie de la commune et les limites intangibles de l'urbanisation avec l'espace agro-naturel. Dans les secteurs d'urbanisation future concernés par les zones de dangers autour des canalisations, la réalisation d'une opération d'ensemble imposera une réflexion globale sur les moyens à mettre en œuvre pour protéger des risques technologique, les futurs constructions et habitants. - Remarque prise en compte : les distances ont été modifiées. Remarque prise en compte : l'objectif du PADD de protection des biens et des personnes face aux risques connus a été complété.

	OAP : un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité aux abords des canalisations.	Pas de modification : l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble permet une prise en compte globale des mesures à mettre en œuvre pour protéger les biens et les personnes des risques liés aux canalisations de gaz. Les solutions techniques précises seront définies lors de l'aménagement de chacun des secteurs au vu des normes et prescriptions en vigueur.
	Plan de Zonage : EBC incompatibles avec la servitude	Clarification graphique du plan de zonage : il n'y a pas d'EBC dans les secteurs concernés par les zones de dangers autour des canalisations ; il ne s'agit que d'espaces boisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Les trames utilisées pour représenter la protection des boisements sur le plan de zonage ont été plus clairement différenciées.
	Règlement : - Préciser à l'article 1 des zones impactées par les bandes d'effets des canalisations de transport Gaz, les règles inhérentes à celles-ci (zones Np, Nh, Uc, 1AUa, 2AU, Ub, UL, Uxb, Nt, A, Uxa) - Zones 2AU : le futur développement de ces zones, notamment pour le Gravelles et Les Bottes (Les Ranches), devra tenir compte des règles d'urbanisme et de la bande de servitude associées à la canalisation GRTGAZ	- Pas de modification : les règles à prendre en compte en cas d'aménagements dans les zones d'effets autour des canalisations sont définies dans les dispositions générales communes à toutes les zones du règlement et rappelées dans le caractère des zones concernées. - Pas de modification : il s'agit de zones d'urbanisation future fermées à l'urbanisation ; une modification du PLU sera nécessaire pour les urbaniser. La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble imposera une réflexion globale sur les mesures à mettre en œuvre pour protéger les biens et les personnes des risques technologiques liés aux canalisations.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION APPORTÉE AU PLU APPROUVÉ

Les conclusions du commissaire enquêteur sont favorables, sans réserve, avec des recommandations.

Toutes les remarques de forme (mise en page, erreur matérielle,...), les incohérences et les demandes de précisions dans le rapport de présentation soulevées par le commissaire enquêteur ont été corrigées lorsque les données étaient disponibles.

Les remarques de fond ont toutes été étudiées. Le tableau de synthèse suivant présente les évolutions de fond apportées au PLU après enquête publique.

LE MAS DES ANDRES OUEST

1. Modifier le plan des accès en inversant la fonction de la voie débouchant sur la rue de la Genetière et celle donnant sur le lotissement des Mûriers tout en maintenant l'emplacement réservé n°10.
2. Retirer de l'OAP la parcelle n°191, non indispensable à la réalisation de l'OAP
3. Retirer du texte explicatif de l'OAP le paragraphe concernant la cession éventuelle au riverain d'une bande de terrain délaissée entre la voirie et sa propriété.
4. Préciser que la servitude au titre de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme ne s'applique pas à l'OAP
5. Prévoir dans le règlement de la zone que les règles de prospect devront tenir compte de l'impact de la hauteur des bâtiments sur les installations photovoltaïques des habitations voisines

1. L'accès sur la rue de la Genetière a été modifié et réservé aux modes doux. Le maillage sera prévu avec la rue des Muriers afin d'éviter l'enclavement d'une voie en impasse. L'objet des emplacements réservés a donc été inversé.
2. La parcelle 191 a été retirée de l'OAP car uniquement concernée par un principe de fonctionnement conservé via l'emplacement réservé n°10.
3. Le texte concernant la bande de terrain à l'entrée du site a été retiré.
4. Le texte a été modifié ; il n'y a pas de servitude de mixité, l'opération n'est pas suffisamment importante.
5. La hauteur pour les logements intermédiaires prévus à l'entrée du site est cohérente avec celles des constructions environnantes. Il s'agit d'un R+1+Combles. Cette hauteur est bien précisée dans le règlement et dans l'OAP.

6. Prévoir une densité légèrement plus faible que celle demandée : passer de 17 à 15 logements attendus minimum	6. La densité attendue a été ramenée à 15 logements (suppression de 2 logements groupés), en lien avec le tissu pavillonnaire environnant.
7. Prévoir un cheminement pour les modes doux le long de la rue des Andrés	7. L'ER 8 le long de la rue des Andrés permettra de créer en plus du stationnement, un cheminement mode doux (objet de l'emplacement réservé complété) .

LE MAS ROLLAND

1. Créer un emplacement réservé pour l'accès piéton au Nord de l'opération, vers le Chemin Saint Martin.	1. La commune ne souhaite pas, après enquête publique, ajouter un emplacement réservé au Nord du tènement. Aujourd'hui, ce site est utilisé par une entreprise générant de nombreux flux. Lors de la reconversion du site industriel, la voie douce sera traduite dans le respect de l'OAP.
2. Intégrer en zone 1AU les fractions des parcelles 20 et 431 classées en Ub pour plus de cohérence dans le règlement et une réalisation plus aisée.	2. Les parcelles sont aujourd'hui classées en zone Urbaine et disposent de l'ensemble des équipements publics. L'OAP permet une cohérence d'ensemble.
3. Préciser que la tache bleu clair représente le futur bassin de rétention des eaux pluviales.	3. La légende a été complétée.
4. Réglementer la hauteur maximale des bâtiments soit 9 m à l'égout du toit.	4. La hauteur a été inscrite à 9 mètres dans le règlement pour la zone 1Aub, en lien avec les dispositions contenues dans l'OAP. La hauteur en zone Ub a été conservée à 10 mètres. Le parti d'aménagement du site s'appuie sur des hauteurs progressives, compatibles avec l'environnement immédiat de la zone. Il s'agit bien d'une hauteur maximale, qui répond, en outre, au Grenelle de l'environnement.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

1. Les emplacements réservés n°5 et 6 devront être supprimés car faiblement justifiés d'un point de vue opérationnel et impactant trop fortement les propriétés concernées.	1. Pas de modification : la commune souhaite conserver cet itinéraire pédestre dans le tissu urbain. Le projet communal est construit autour de la promotion des « modes doux » et ces deux emplacements réservés participent pleinement au parti d'aménagement.
---	---

2. La destination des emplacements réservés n° 10 et 13 sera inversée.	2. Remarque prise en compte : la destination des emplacements réservés n° 10 et 13 a été inversée (voir remarque Mas des Andrés).
3. Création d'un Emplacement Réservé pour la création de l'accès piéton au Nord de l'OAP « Le Mas Rolland » en direction du Chemin Saint-Pierre	3. Voir réponse n°1 – Le Mas Rolland.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

1. Afficher la volonté de réaménager la friche de l'ancienne école de musique	1. Pas de modification : il s'agit d'un projet sous maîtrise d'ouvrage publique, déjà à un stade de réflexion avancé qu'il n'est pas nécessaire de traduire au PLU.
2. Préciser que le pourcentage imposé de 25% de logements sociaux dans les opérations de développement est une volonté communale	2. Pas de modification : il s'agit du nouveau taux à respecter par les communes de plus de 3 500 habitants en matière de mixité sociale (loi ALUR)
3. Indiquer que la zone agricole ne concerne pas uniquement le plateau de la Dombes	3. Pas de modification : ce paragraphe concerne la définition de la zone agricole dans le PLU de 2009
4. Remplacer le terme « limite » (toute nouvelle constructions dans les secteurs de renouvellement urbain) par « interdit » ou tout autre synonyme	4. Pas de modification : certains travaux et aménagements sont possibles avant la destruction des bâtiments concernés

LE ZONAGE

1. Zone Ua : sur le secteur de requalification du bâtiment de la CPAM, étudier avec le maître d'œuvre la possibilité de délimiter des secteurs au titre l'article L 123-2-b et L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme afin de définir des programmes de logements différenciés (logements sociaux, accession à la propriété et/ou à l'investissement locatif).	1. Pas de modification : le permis est déposé. Une opération d'une trentaine de logements à vocation sociale « rue des hirondelles » est prévue.
--	--

2. Zone Uac : rectifier la délimitation de la zone sur le plan de zonage – ce secteur n'étant pas concerné par la servitude au titre de l'article L 123-1-10°. 3. Zone N : Parc de la Sathonette : envisager un classement partiel en NL ou complet en N avec pastillage Nep (équipements publics). 4. Cartes de Zonage : différencier nettement le tramage des EBC et celui des éléments de paysage protégés au titre l'article L 123-1-5-7° - Faire en sorte de mieux contraster la couleur de fond des zones A et N – Améliorer la lisibilité des plans de zonage et documents graphiques du dossier . 5. Justifier le zonage A d'une partie de la rive droite du canal de Miribel et non en zone N. 6. Rapport de Présentation, Tome 2, p.22 : compléter le paragraphe en ajoutant que les espaces situés au Sud, entre la zone Industrielle et le Parc de Miribel-Jonage sont cultivés et en zone A.	2. Pas de modification : il s'agit d'une erreur, car le secteur Vauban est bien concerné par la servitude. 3. Pas de modification : la commune souhaite maintenir le château de la Sathonette en zone urbaine avec une protection des boisements. 4. Remarques prises en compte : l'ensemble des demandes ont été prises en compte 5. Ajout de justification : une ripisylve peut être classée en zone A, les boisements étant protégés. 6. Pas de modification : ce paragraphe concerne le PLU précédent.
--	--