

Département de l'Ain
Arrondissement de Belley
Canton de Lagnieu

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté, Egalité, Fraternité

SYNDICAT MIXTE
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
Séance du 8 juillet 2019

Objet de délibération :
Avis du syndicat mixte sur le projet
arrêté du PLU de BEYNOST

Sont présents 6 membres convoqués le 1er juillet 2019

Sont excusés : Liliane BLANC-FALCON, Marie-Christine BARILLOT, Jacques BERTHOU, Jean-Marie CASTELLANI, André GADIOLET, Pierre GOUBET, Bertrand GUILLET et Franck PLANET.

La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de Beynost, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Elle informe les membres du Bureau que le projet de PLU a été arrêté le 7 mai 2019 et reçu au syndicat mixte le 24 mai 2019.

Elle précise au préalable que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA identifie la commune de Beynost comme faisant partie du pôle « réseau » de la Côtère.

Le pôle « réseau » de la Côtère : véritable tête de pont du BUCOPA, en accroche sur la métropole lyonnaise, il comprend les communes de Miribel, de Beynost, de Saint-Maurice-de Beynost et de Neyron.

- Au sein de ce pôle, les documents d'urbanisme locaux veilleront à conforter son rôle particulier d'interface avec la métropole lyonnaise, en cultivant sa différence avec le cœur d'agglomération et en menant une politique d'adaptation aux nouveaux besoins quantitatifs et qualitatifs de développement résidentiel (y compris en matière d'équipements).
- Pour pérenniser son poids économique, ils mettront en œuvre une politique conjointe de renouvellement de requalification et de développement de nouvelles capacités d'accueil qu'il s'agisse d'accueil d'activités industrielles artisanales et tertiaires comme du rayonnement commercial.

A ce titre, celle-ci doit soutenir un niveau de croissance ambitieux qui doit se faire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle de manière à renforcer cette polarité qui figure parmi les deux pôles structurants du territoire BUCOPA.

Contenu du projet de PLU au regard de la compatibilité avec les orientations du SCoT

La mise en compatibilité est affichée dans le PADD comme l'un des objectifs de la révision du PLU, les enjeux et les orientations du SCoT sont présentés que de manière exhaustive dans l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU arrêté. Par ailleurs, les membres du Bureau soulignent la qualité de présentation et le contenu du document qui traduit la volonté des élus de la commune d'inscrire Beynost dans une perspective de transformation importante et nécessaire tout en préservant la qualité de vie et les spécificités de cette commune.

La trame verte et bleue : valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles

La présidente rappelle que le SCoT approuvé affiche des objectifs ambitieux et nécessaires en matière de protection des espaces naturels et agricoles et que les PLU doivent être très attentifs à privilégier le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proscrire le mitage de ces espaces. Il prévoit en effet que 85 % des logements soient réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des communes du « pôle réseau ».

Le projet de PLU s'attache à identifier, protéger et valoriser les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité repérés dans les différents inventaires et repris sur les cartographies du SCoT ; avec la mise en place de mesures spécifiques visant à préserver les fonctionnalités écologiques de ces secteurs.

Les boisements présentant un intérêt écologique ou paysager sont classés au titre des espaces boisés classés empêchant tout défrichement et permettant ainsi de conserver un caractère boisé sur ces secteurs. Ces secteurs d'EBC concernent les boisements de la Côtère.

Le projet de PLU se préoccupe à juste titre des conséquences du développement de la commune au regard de la protection de la ressource en eau. L'augmentation de la population va entraîner en effet une augmentation de la consommation d'eau potable et de rejets d'eaux usées. En ce qui concerne la consommation d'eau potable, la ressource en eau sur le territoire est en quantité suffisante pour satisfaire les besoins de la population. Concernant la station d'épuration, les mesures effectuées par la police de l'eau révèlent une non-conformité. L'augmentation des rejets générés par l'urbanisation des secteurs de développement risque donc de polluer la ressource en eau. A noter néanmoins qu'une nouvelle station d'épuration devrait être construite d'ici 2022. La commune devra veiller à ce titre à phaser son développement.

Organisation et développement de la trame urbaine

Le projet de PLU pose un diagnostic lucide sur le développement de la commune ces 40 dernières années dont le modèle principalement pavillonnaire en extension ne permet plus aujourd'hui de répondre aux enjeux auxquels la commune est confrontée.

Le projet de PLU affiche dans le PADD une ambition de croissance démographique de 1,9 %, supérieure à celle envisagée dans le SCoT qui est de 1,49 % pour l'ensemble du pôle. Au vu des disponibilités foncières de la commune et des besoins en logements identifiés, cet objectif de croissance qui par ailleurs a été précisé dans le PLH est compatible avec les objectifs du SCoT.

A ce rythme de croissance la population devrait se situer autour de 6 500 habitants en 2030, soit un gain d'environ 1 600 habitants et la construction de 754 logements soit un peu plus de 60 logements par an.

Conformément aux objectifs du SCoT, au moins 85 % des nouveaux logements seront réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ainsi, au regard de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, seul le secteur de Pré Mayeux est identifié en dehors, ce qui correspond à 8 % de la production totale de logements.

La diminution de la consommation foncière se traduit dans le PLU par :

- une politique de densification du tissu urbain avec de nombreuses opérations de renouvellement urbain et des possibilités de découpages fonciers (environ 235 logements, soit 30 % du nombre de logements potentiels).
- Une volonté de densifier les grands secteurs potentiels de développement dans le cadre des huit Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette politique ambitieuse traduite notamment par des OAP de grande qualité et par un règlement présentant des dispositions innovantes doivent permettre de répondre aux objectifs définis dans le PADD. Avec notamment la définition de secteurs de densités différenciés pour garantir un développement en cohérence avec les formes bâties et le tissu urbain environnant.

L'intégration architecturale et paysagère de l'ensemble de ces projets d'aménagement et d'urbanisme est un enjeu déterminant pour garantir un développement harmonieux de la commune. Si les OAP apportent un certain nombre de garanties en la matière, les membres du Bureau demandent que puissent être annexés au règlement du PLU, les cahiers de recommandation architecturales et paysagères réalisés par le syndicat mixte BUCOPA en collaboration avec le CAUE.

Politique de l'habitat

Les membres du Bureau constatent que la commune de Beynost au travers de son projet de PLU souhaite accélérer l'évolution du parc de logement en planifiant la réalisation de programmes diversifiés pour répondre au mieux à la demande de la population et aussi aux obligations légales issues de la loi SRU en ce qui concerne les logements locatifs aidés.

Il s'agit en effet de rééquilibrer un parc de logement composé à près de 80 % de logements individuels et de 78 % de propriétaires occupants. Les enjeux sont considérables pour la commune dont le marché immobilier est en forte tension et qui subit de surcroît une densification non maîtrisée importante.

Le projet de PLU arrêté permettra de :

- Favoriser la mixité sociale et générationnelle par la production d'une offre abordable pour maintenir les ménages à ressources intermédiaires sur la commune ;
- Permettre un parcours résidentiel complet des ménages en développant une offre de logements adaptée.

Ils saluent l'effort de la commune de réaliser d'ici 2032 plus de 350 logements locatifs aidés qui devraient lui permettre d'atteindre une proportion de 19 % alors qu'elle n'est que de 8,3 % actuellement.

Produire un aménagement et un urbanisme durables

En outre, ils regrettent qu'en matière de performance énergétique, d'approche bioclimatique des constructions et gestion des ressources en eau, les nouvelles opérations prévues dans les huit OAP ne soient pas plus ambitieuses comme le prévoit le SCoT et demandent qu'elles soient amendées dans ce sens.

Transport et mobilité :

Le projet de PLU vise à développer les connexions mode doux entre la centralité et les pôles générateurs de déplacement tels que les équipements publics et la gare pour lesquelles des emplacements réservés ont été matérialisés ainsi que l'élargissement et la sécurisation des voies de circulation.

Par ailleurs, toutes les OAP déterminent des principes de développement de maillage interne de cheminements doux.

Est évoquée enfin la nécessité du réaménagement et de l'agrandissement du parking de la gare. La Présidente rappelle que le SCoT assigne aux périmètres autour des gares du territoire une ambition forte puisqu'ils doivent en effet se développer de manière à devenir de véritables quartiers où les collectivités locales devront assurer la diversification des fonctions urbaines (résidentielles, activités, commerces) et veilleront à l'intensification urbaine (compacité urbaine, espaces publics attractifs ...).

A ce titre, il est rappelé que le SCoT identifie un périmètre de 300 mètres autour des gares du territoire sur lequel les documents d'urbanisme doivent permettre le développement d'aménagement garantissant le report modal sur les transports collectifs et les modes actifs. Aussi, sur un secteur aussi stratégique en termes d'aménagement, les membres du Bureau précisent qu'il aurait été judicieux et nécessaire que le projet de PLU prévoit une orientation d'aménagement et de programmation pour anticiper et maîtriser les aménagements futurs dans ce périmètre.

Trame économique

Les membres du Bureau accueillent favorablement le parti pris retenu concernant la requalification globale du secteur Batterses sud et l'extension mesurée à moyen terme à l'Est de la zone commerciale actuelle des Batterses.

Au travers de cette OAP, la commune de Beynost fait le choix d'un renouvellement urbain qualitatif, vertueux en matière de consommation d'espace et dont les enjeux qualitatifs d'intégration architecturale et paysagère de l'entrée sud de la ville seront déterminants.

Trame agricole

Le projet de PLU rappelle les évolutions et les enjeux de l'activité agricole sur la commune, avec une volonté affichée d'assurer la pérennité de cette activité sur la commune qui a subi ces dernières années les effets d'une rapide artificialisation des espaces au profit de l'urbanisation.

Le Bureau,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

- REND UN AVIS FAVORABLE sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,
Pour copie conforme

La Présidente du Syndicat Mixte,
Jacqueline SELIGNAN

