

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 24 juin 2025

Objet de délibération :

Avis du Syndicat mixte sur le projet
arrêté du PLU de Saint-Maurice-de-
Beynost

Sont présents 7 membres convoqués le 17 juin 2025.

Sont excusés : Philippe BELAIR - Danielle BERRODIER – Xavier DELOCHE –
Emmanuel GINET – Jean-Louis GUYADER – Sylvie OBADIA – Jean-Alex
PELLETIER et Françoise VEYSSET-RABILLOUD

Le Président fait part de la sollicitation, par la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, de l'avis du Syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Il informe les membres du Bureau que le projet de PLU a été arrêté le 3 avril 2025 et reçu au Syndicat mixte le 14 avril 2025.

Il précise au préalable que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA identifie la commune de Saint-Maurice-de-Beynost comme faisant partie du pôle « réseau » de la Côtière au même titre que Beynost, Miribel et Neyron.

En accroche avec la métropole lyonnaise, le SCoT assigne à ce pôle l'ambition de conforter son rôle d'interface avec la métropole lyonnaise et à ce titre, il doit être en mesure de soutenir un niveau de croissance ambitieux qui doit se faire par intensification urbaine à l'intérieur de l'enveloppe actuelle, de manière à renforcer cette polarité qui figure parmi les deux pôles structurants du territoire BUCOPA.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à répondre aux besoins nouveaux aussi bien quantitatifs que qualitatifs en matière de développement résidentiel dans un contexte de forte pression démographique. 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.

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 de manière exhaustive dans l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU arrêté. Par ailleurs, les membres du Bureau soulignent que le projet de PLU exprime la volonté des élus de la commune de prendre toute sa part dans le renforcement du pôle réseau comme le définit le SCoT.

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

Le Président rappelle que le SCoT approuvé contient 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 sur les communes du « pôle réseau » de la Côtière, 85 % des logements soient réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Dans ce cadre, le développement prévu dans le projet de PLU se concentre dans l'enveloppe urbaine actuelle dont les limites naturelles sont d'ores et déjà qualifiées d'intangibles dans le PADD. Il évite en majeure partie la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, mais doit cependant composer avec la présence historique de grands tenements agricoles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine environ 5 ha et qui ont vocation, à terme, à changer de destination.

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.

En compatibilité avec les dispositions de l'action 1.1.2 du DOO du SCoT, les espaces boisés sont classés au titre des espaces boisés classes empêchant tout défrichement et permettant ainsi de conserver un caractère boisé sur ces secteurs. Une OAP thématique Trame Verte et Bleue très complète permet de garantir une prise en compte des enjeux environnementaux de manière transversale dans l'ensemble des projets d'aménagement et d'urbanisme.

Le projet de PLU se préoccupe à juste titre des conséquences du développement de la commune au regard de la disponibilité de la ressource en eau potable. L'évaluation environnementale pointe cependant sur l'un des trois puits de captage (source de la Bonnarde) une forte pollution chronique en pesticide mais qui n'est pourtant pas abordé dans la partie justification des choix (p.120). Il est donc nécessaire d'apporter des précisions quant à l'utilisation de cette source dans la consommation d'eau potable.

Quant aux capacités d'assainissement, elles sont en adéquation avec les perspectives de développement.

Organisation et développement de la trame urbaine

Le projet de PLU fixe un objectif de croissance démographique annuelle moyenne de 1.6%, ce qui porterait la population communale autour de 5300 habitants en 2035. Cet objectif de croissance est bien supérieur à la croissance démographique constatée entre 2010 et 2022 qui se situe à environ 0.8% et légèrement supérieur à l'objectif du SCoT fixé à 1.49%. Les membres du Bureau prennent acte de la volonté de la commune de contribuer à renforcer le pôle réseau du SCoT en compatibilité avec les objectifs du SCoT pour s'approcher de l'objectif cible de population accueillie.

Conformément aux objectifs du SCoT, la commune souhaite d'une part, renforcer la densité dans les secteurs centraux et d'autre part, éviter la densification des secteurs excentrés et peu desservis par les réseaux. Les densités et le nombre de logements en fonction des disponibilités foncières tiennent compte de ces objectifs. Ce parti pris d'aménagement résulte de la volonté de structurer l'armature urbaine de la commune autour de l'axe constitué par la RD 1084 comme central et polarisant logements, services et commerces. Dans cette perspective, 4 OAP ont été réalisées sur les secteurs stratégiques d'aménagement, sur la commune. Les membres du Bureau attirent l'attention sur une erreur matérielle qui s'est glissée dans l'OAP n°1 concernant le nombre de logement à réaliser qui semble supérieur à celui indiqué sur les cartes.

Les disponibilités foncières ont par ailleurs fait l'objet d'une étude spécifique permettant d'identifier précisément les tènements potentiellement mobilisables et d'en déterminer leur vocation.

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 et le règlement 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 recommandations architecturales et paysagères réalisés par le Syndicat mixte BUCOPA en collaboration avec le CAUE.

Politique de l'habitat

La programmation du PLU sur la période 2025-2035 correspond aux orientations du PLH en matière de production de logements. En effet, avec 400 logements estimés sur une période de 10 ans, le PLU suit un rythme de production de l'ordre de 40 logements/an.

Le projet de PLU s'inscrit dans le cadre des orientations du SCoT et dans la programmation du PLH en matière de production de logements. Il répond en effet à la nécessité de maintenir une diversité d'offre dans la production de logements des dix prochaines années aussi bien en termes de formes urbaines que de typologie de logements. A ce titre, les OAP apportent les garanties nécessaires à la réalisation de programmes de logements répondant à l'ensemble des besoins de la population.

Par ailleurs, des servitudes de mixité sociale permettront la construction de 145 logements locatifs sociaux au minimum dans les zones à urbaniser, ainsi que dans des secteurs diffus au sein de l'enveloppe urbaine, soit 25 % du nombre de nouveaux logements à horizon 2040.

Cette production répond à la nécessité d'assurer une répartition équilibrée et homogène de la mixité sociale sur l'ensemble du périmètre de la commune et de maintenir le taux de logements locatifs sociaux de la commune par rapport à l'objectif de la loi SRU.

Produire un aménagement et un urbanisme durables

En compatibilité avec les actions 2.2.2. et 2.2.4 du DOO, l'orientation 5.3 du PADD vise notamment à développer les énergies renouvelables tout en veillant à leur intégration architecturale et paysagère. A ce titre, la traduction réglementaire de cet objectif est concrétisée dans les OAP par la nécessité de porter une réflexion sur le développement des énergies renouvelables sur les futures opérations. En matière d'intégration architecturale des dispositifs d'énergies renouvelables, le règlement dans sa rédaction pourrait s'inspirer avantageusement de la fiche de recommandation réalisée par le Syndicat mixte BUCOPA et le CAUE.

Les principes d'aménagement des OAP prévoient en cohérence avec les préconisations du SCoT, la réalisation de dispositifs de stockage et de recyclage des eaux de pluie pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts.

Transport et mobilité

En compatibilité avec l'action 2.1.4 du DOO du SCoT, le projet de PLU vise à développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture. Le maillage mode doux entre les différents quartiers 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.

Néanmoins, les membres du Bureau considèrent que le projet de PLU pourrait porter une réflexion globale sur un maillage mode doux, en compatibilité avec l'action 2.2.4 du DOO : « Articuler l'offre de transport aux solutions de déplacements doux dans les espaces du quotidien ». De même, l'OAP thématique sur ce sujet serait pertinente pour compléter le projet de PLU.

En compatibilité avec la disposition 2.1.2 du DOO du SCoT, le quartier, autour de la gare, est bien identifié comme stratégique et fait l'objet d'une attention toute particulière au travers d'une OAP dédiée qui prévoit notamment un développement urbain axé sur la multifonctionnalité des espaces, avec une diversité d'offres résidentielles, de commerces, de services et des équipements rendant ce secteur attractif.

Développement économique

Les membres du Bureau constatent que les orientations en termes de développement économique du projet de PLU de Saint-Maurice-de-Beynost s'inscrivent dans les orientations du SCoT. En effet, l'objectif du BUCOPA est notamment d'accompagner les mutations et besoins des entreprises en haussant le niveau de services et la qualité des parcs existants de l'axe grand flux autour des infrastructures autoroutières.

Dans cette perspective et en compatibilité avec l'action 3.1.3 du DOO du SCoT, le projet de PLU reprend dans l'OAP n°4 le contenu du plan guide d'aménagement de l'entrée du territoire « porte de la Dombes » réalisé par la CCMP qui doit permettre une requalification de ce secteur stratégique et nécessite une traduction réglementaire dans les PLU des deux communes concernées.

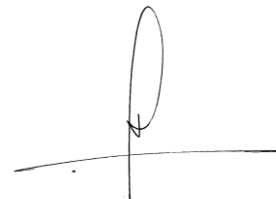
Le Bureau,

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.

Alexandre NANCHI,



Président