21 AOUT 2025 GIS PR /SGM/ CC

Communauté de Communes de la Côtière à Montluel

Mairie de Béligneux
Monsieur Philippe FERRAND
Maire
22 Route de la Gare
01360 BELIGNEUX

Montluel, le 8 août 2025

N/Réf
('PB-GR/'AMD-JP)}
S-2025-07-00102

Direction
Service de l'urbanisme

Affaire suivie par
Jérôme PAILLET
urbanisme@3cm.fr

Objet
Avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Béligneux

Monsieur le Maire,

A la suite de la réception, en date du 26 mai 2025, du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Béligneux arrêté par une délibération prise à la même date, **j'émets un avis favorable assorti de plusieurs remarques**.

Tout d'abord je tiens à souligner la qualité des échanges entre la commune et la 3CM tout au long de l'élaboration de votre futur document d'urbanisme structurant. Je me félicite que ce travail collaboratif ait permis l'aboutissement de vos ambitions communales tout en prenant en compte les besoins de la 3CM dans les différents documents du PLU. Notamment l'extension de la zone des 2B, la trame verte et bleue autour du Merdanson, les mobilités douces entre La Valbonne et les villages de Béligneux et Chânes, ou la protection de nos captages d'eau potable ont pu être intégrées à votre PLU.

Dans une optique de sécurisation juridique de votre PLU et d'appui à votre commune, je souhaite attirer votre attention sur les points suivants :

- Concernant les logements, le diagnostic et les autres pièces du PLU n'évoquent que très peu le nombre et la répartition des types de logements sociaux. Quant au nombre de logements à créer il semble y avoir une incohérence due à la densité prévue sur La Valbonne qui sera identique à celle des villages. En outre il eût été intéressant de préciser la part de logements destinés à l'accueil de nouvelle population et celle nécessaire au desserrement des ménages.
- Concernant la consommation foncière l'Etat et le SCoT seront vigilants sur la méthode employée et les surfaces comptées comme déjà consommées.
- Concernant le développement économique, je tiens déjà à saluer la protection du commerce de proximité avec l'instauration d'un linéaire de protection le long de la route départementale.
  S'agissant de la zone d'activité des 2B, celle-ci présente un taux de vacance relativement faible, et les entreprises implantées optimisent déjà les tènements disponibles. Plusieurs d'entre elles ont d'ailleurs fait part à la 3CM de leur volonté de

développer leur activité sur site. Il apparaît donc nécessaire d'envisager une densification raisonnée, permettant de répondre aux besoins d'expansion économique tout en préservant la qualité paysagère et architecturale.
C'est pourquoi il serait utile de laisser la possibilité en zone UX et 1AUx de s'implanter sur une seule limite séparative jusqu'à une hauteur de 7m à l'égout, mais aussi d'imposer un pourcentage minimal d'espaces verts (entre 10 et 15%), de prévoir des règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments pour une meilleure harmonisation, que ce soit en terme de matériaux ou de couleurs (façades ou menuiseries), pour les clôtures d'autoriser les haies seules et les couvertines en alu pour les murs, étendre la non prise en compte des éléments surajoutés en façade dans le calcul de la distance d'implantation aux limites séparatives (cette règle peut être prévue également pour l'ensemble des zones du PLU).
Pour l'extension des 2B l'OAP prévoit la création de l'accès sur le chemin des Barmettes, alors que la 3CM avait validé, lors de la définition du périmètre de l'extension, un accès sur le chemin du Dérontet qui est une voirie communale. .

- Concernant l'objectif de croissance de la population de 1,4% en rythme annualisé, celui-ci nous semble pertinent au regard de la capacité de la station d'épuration de Niévroz à horizon 2050. Un nouveau zonage d'assainissement est en cours d'élaboration par la 3CM.
  Toutefois, en ce qui concerne l'eau potable, le scénario actuel, c'est-à-dire utilisation seulement du puits de Chânes, met en évidence un déficit en période de pointe dès 2030. Il sera donc nécessaire de mettre en œuvre des actions comme l'alimentation par l'UDI (unité de distribution) de Balan, ou remettre en service la source de La Pyre. Sachant que la remise en service de la source de La Pyre est la seule action qui pourra être réalisée à moyen terme, si les résultats d'analyse d'eau sont conformes, celle pour l'utilisation de l'UDI de Balan ne pouvant se faire qu'à plus long terme et nécessitant un lourd programme d'investissements.
- Concernant le classement du secteur du Folu, qui est essentiellement un secteur résidentiel malgré la présence de l'EHPAD, en zone UA qui correspond, selon le rapport de justification, au centre équipé de La Valbonne qui s'est développé autour de la route et comprenant une mixité des fonctions urbaines, ce secteur correspondrait plus à la zone UB qui est une zone d'extension pavillonnaire dans la continuité du cœur ancien de La Valbonne.
  En effet les règles en zone UA permettent une certaine densité des constructions, avec des hauteurs pouvant aller jusqu'à 10,5m à l'égout du toit (contre 7m en zone UB), une absence de pourcentage minimal d'espaces verts (contre 50% en zone UB), une implantation en limite des voies ou à 4m minimum (contre 5m minimum en zone UB).

Pour finir, à la lecture de votre projet, je souhaite également partager plusieurs remarques techniques permettant de corriger quelques incohérences et de répondre à certaines situations rencontrées dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme :

- Dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement il est indiqué que la gestion et la collecte des déchets se fait chaque mercredi et/ou vendredi, or sur Chânes et Béligneux c'est un lundi sur deux en alternance et chaque mercredi sur La Valbonne. Seule la collecte du verre se fait en point d'apport volontaire, celle du tri se fait en

réalité en porte à porte avec des jours de collectes, un lundi sur deux en alternance pour Chânes et Béligneux et un vendredi sur deux pour La Valbonne.

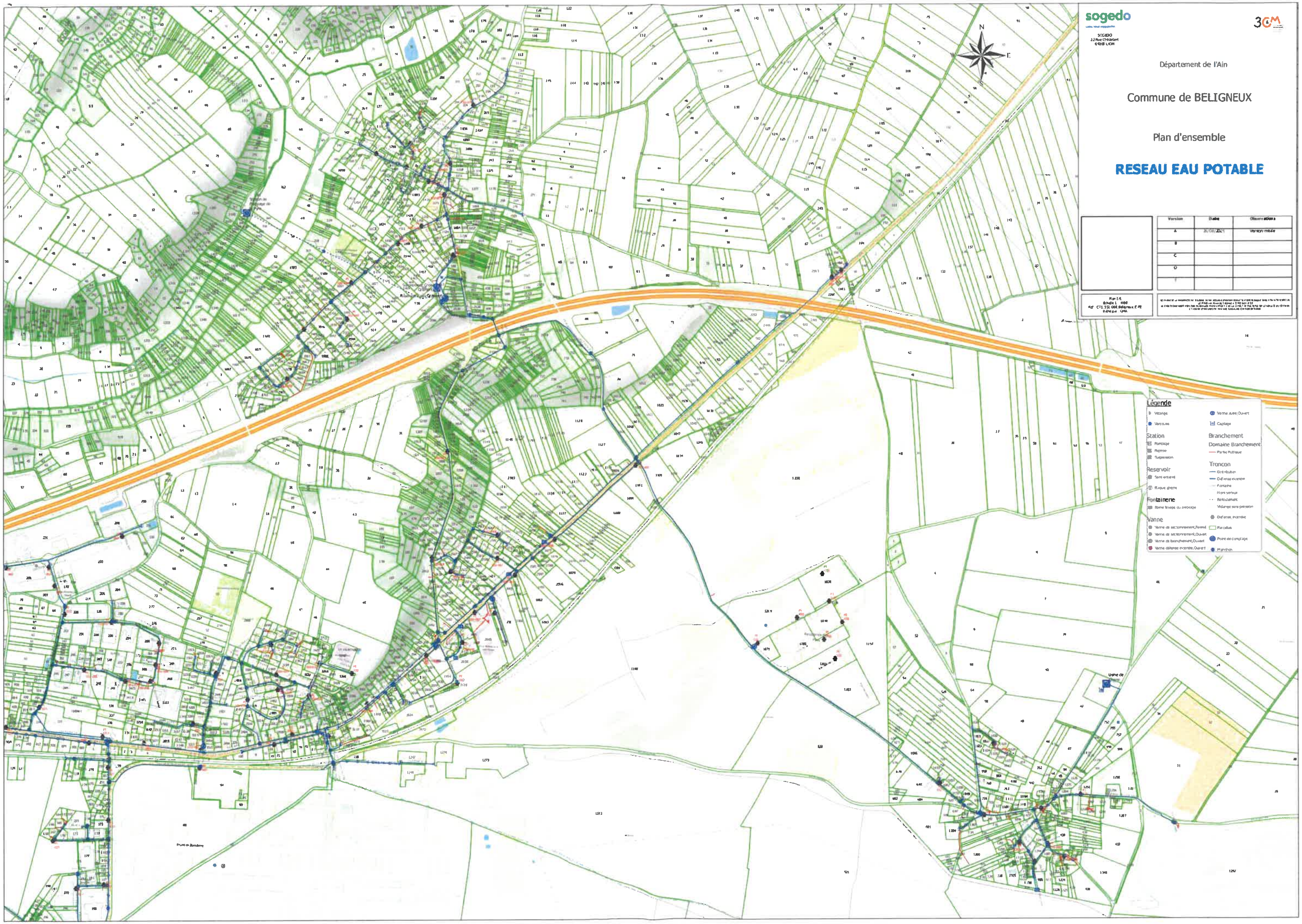
- Les deux photos des points d'apport volontaires ne sont plus d'actualité.
- Il n'y a pas de rapport entre le développement du tri et la lutte contre les espèces invasives.
- Rendre obligatoire dans le règlement pour les lotissements et les logements collectifs d'avoir un local de présentation des ordures ménagères en entrée et/ou sortie du terrain, incluant quelques caractéristiques du règlement de collecte de la 3CM.
- La carte du réseau d'eau est obsolète. Le délégataire du service public de la gestion de l'eau potable pourra transmettre un document à jour.
- Dans le diagnostic la taille des ménages en 2021 est de 2,71 personnes, comme en 2010, et non de 2,76.
- La création d'un cheminement piéton au sein de la propriété d'Oxyane, coopérative agricole dont l'activité est soumise à réglementation, par le biais des emplacements réservés n°8 et 10, pour rejoindre l'école se situe au sein de la zone de circulation des véhicules. Il serait préférable de faire passer le cheminement piéton le long du bâtiment situé en face de la mairie de l'autre côté de la route de la Gare.
- Concernant les 25% de logements sociaux à réaliser en zone 1AU, pour être sûr de voir appliquer ce taux il serait préférable de l'instituer dans le règlement plutôt que dans l'OAP (sachant qu'il n'y a qu'une zone 1AU).
- L'OAP relative à la zone 1AU évoque trois secteurs alors qu'il n'y en a que deux, ainsi qu'une desserte mode doux Est/Ouest qu'il faudrait matérialiser sur le schéma de principe. L'OAP parle d'une liaison douce Nord/Sud entre la salle des fêtes et le cimetière, or il n'y a pas de cimetière à proximité de la zone.
- En zone UA à l'article 2, il faudrait prévoir une rédaction interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers de l'habitat pour une meilleure protection des commerces.
- Dans l'ensemble des zones il faudrait autoriser également les grillages et/ou les haies, car vu la rédaction du règlement seuls les murs et les murets avec dispositif à claire-voie sont autorisés.
- Remplacer la SHON par la surface de plancher aux articles 16 des zones relatives au stationnement.
- Aux articles 11 il serait pertinent d'autoriser les annexes d'une certaine taille de déroger aux règles générales, afin de ne pas être trop contraignant car il s'agit souvent de produits standards comme pour les abris de jardin.
- En page 22 du rapport de justification il est indiqué qu'en zone UA les constructions pourront avoir une hauteur en R+3 avec attique, alors que dans le règlement il est prévu seulement une hauteur en R+3.
- Pour la zone 1Au il y a une incohérence entre les destinations et sous-destinations admises sous condition et le récapitulatif en tableau (il y a plus de sous-destinations admises sous condition).

Les services de la 3CM restent bien entendus disponibles pour toute précision ou question sur ces remarques et commentaires.

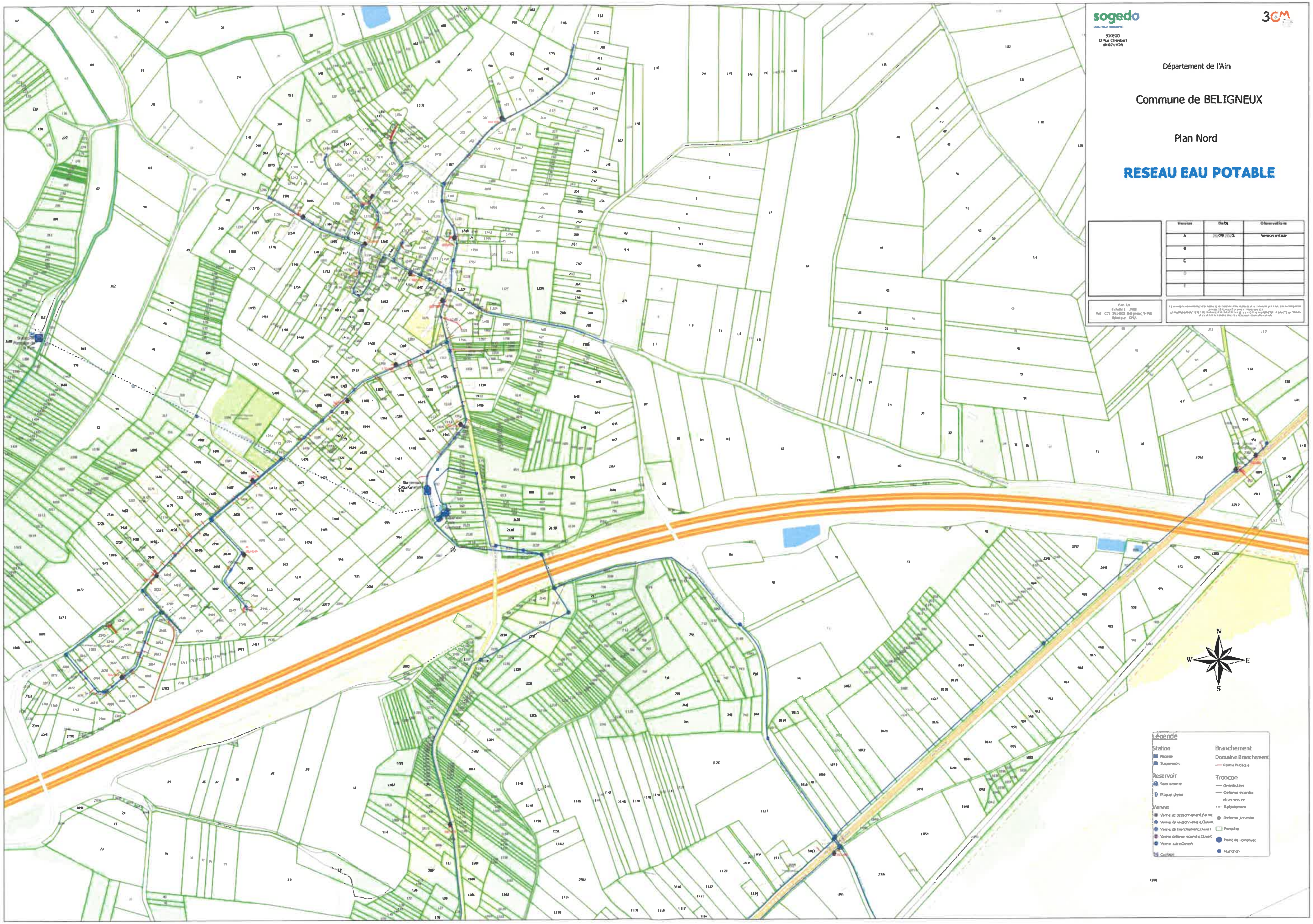
Je vous souhaite bonne réception de cet avis et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

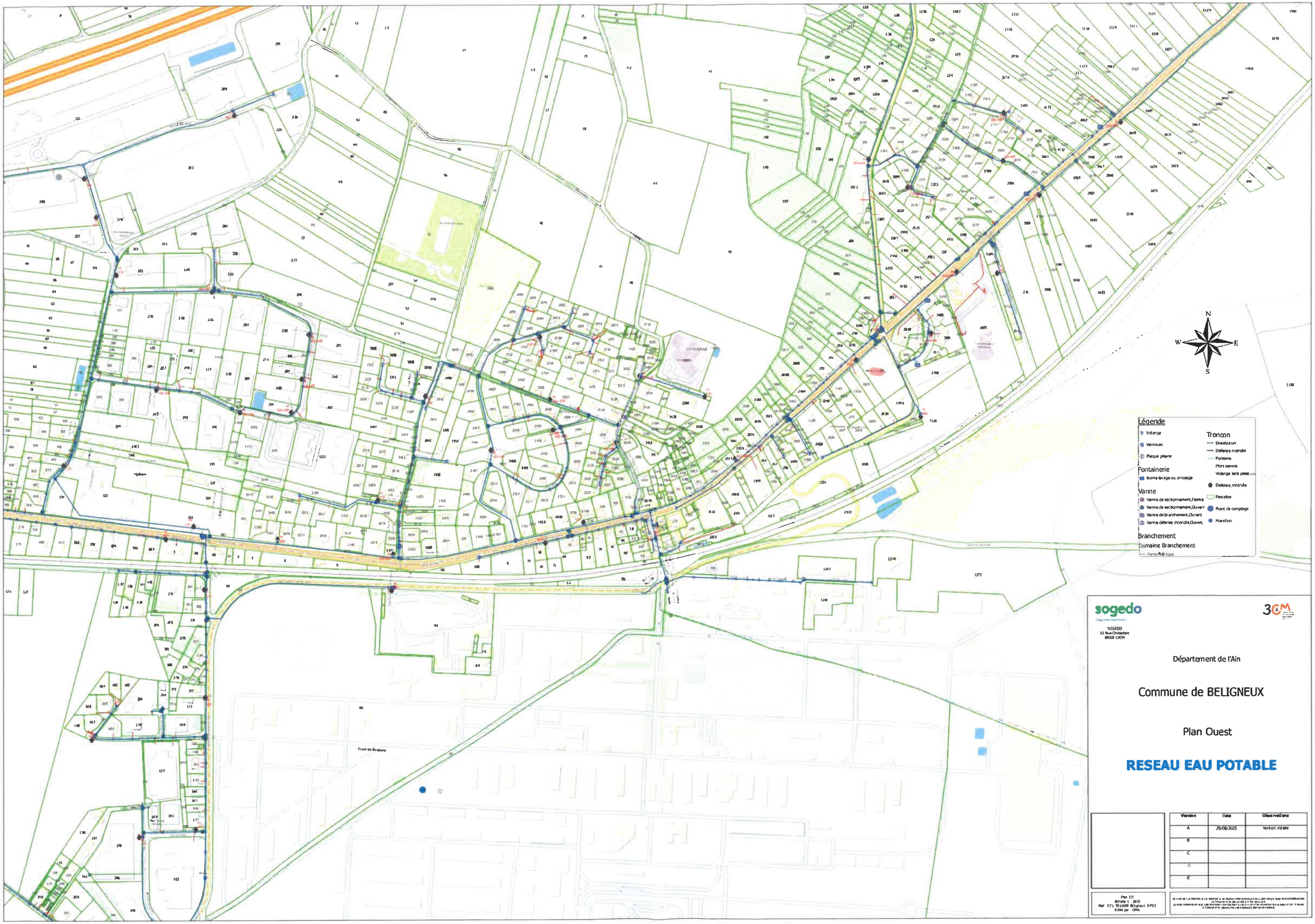
Le Président

Philippe BELAIR



sogedo
Département de l'Ain
Commune de BELIGNEUX
Plan d'ensemble
RESEAU EAU POTABLE
Version
Date
Observations
A
Version initiale
B
C
D
N
Légende
Vidange
Ventouse
Station
Pompage
Reprise
Surpression
Reservoir
Fontainerie
Vanne
Vanne de sectionnement,Fermé
Vanne de sectionnement,Ouvert
Vanne de branchement,Ouvert
Vanne défense incendie,Ouvert
Vanne autre,Ouvert
Captage
Branchement
Domaine Branchement
Partie Publique
Troncon
Distribution
Défense incendie
Fontaine
Hors service
Refoulement
Vidange sans pression
Défense_incendie
Parcelles
Point de comptage
Manchon


sogedo
Département de l'Ain
Commune de BELIGNEUX
Plan Nord
RESEAU EAU POTABLE
Version
A
B
C
Version initiale
Légende
Station
Reservoir
Vanne
Branchement
Domaine Branchement
Partie Publique
Troncon
Distribution
Hors service
Refoulement
Defense incendie
Parcelles
Point de comptage
Manchon
N
S
W
E



sogedo

SOGEDO
27 Rue Chevalier
69003 LYON

3CM

Département de l'Ain

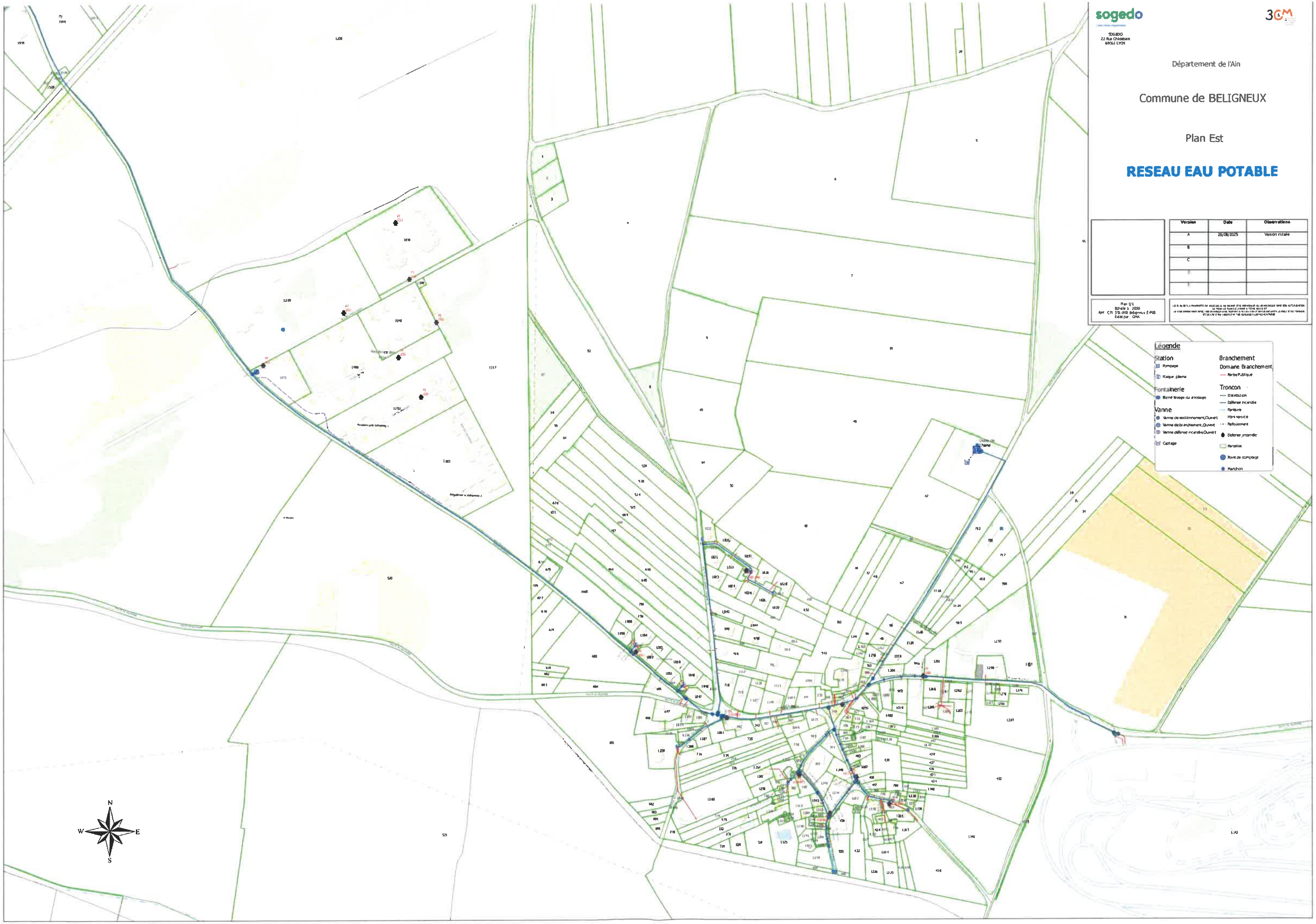
Commune de BELIGNEUX

Plan Ouest

RESEAU EAU POTABLE

Version	Date	Observations
A	26/08/2025	Version initiale
B		
C		
D		
E		

Plan 1/1
Echelle 1 : 2000
Ref C:\L 954-008 Beligneux EP02
Edité par : CMA


sogedo
SOGEDO
22 Rue Childebert
69002 LYON
3CM
Département de l'Ain
Commune de BELIGNEUX
Plan Est
RESEAU EAU POTABLE
Version
Date
Observations
A
26/08/2025
Version initiale
B
C
D
E
Echelle 1 : 2000
Edité par : CMA
Légende
Station
Pompage
Plaque pleine
Fontainerie
Vanne
Captage
Branchement
Domaine Branchement
Partie Publique
Troncon
Distribution
Défense incendie
Hors service
Refoulement
Défense incendie
Parcelles
Point de comptage
Manchon
N
W
E
S