



**Remarques sur la modification du PLU en vue du projet « Les Pinachères » :**

1. **La destination comme jardin privatif de la parcelle 328** (largeur 10m, longueur 35m) encastrée entre les propriétés privées (parcelles 265, 266,329 et 638) peut être la source de nuisances pour les propriétaires des habitations avoisinant cette parcelle (multiples problèmes de voisinage, entretien, facilitation de cambriolages etc.).

2. **Article UB2**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015 la commune de Beynost dispose de **104 logements locatifs** sociaux pour 1768 résidences principales. La population totale est de 4470 habitants. Le déficit de logements sociaux est de l'ordre de 338.

Le projet « Les Pinachères » vise à combler ce déficit avec 45 logements sociaux, ce qui représente **43%** du parc actuel. Dans la zone **UB2** à moins de 100 mètres se trouvent déjà **35 logements sociaux**. Par conséquent, le projet « Les Pinachères » (zone **UB5**) augmentera le nombre de logements à **80**.

D'autre part, en **paragraphe 5.2** on mentionne l'obligation par la loi SRU de construire **72 logements sociaux durant les 6 ans à venir**, dont **58** sont déjà prévus dans les opérations en cours (27 pour le quartier de la gare, 18 aux Pommiers et 13 dans la rue du Prieuré). A noter que le taux à atteindre pour 2025 est 25%, ce qui représente une augmentation de 485 logements sociaux (en absence d'autres constructions), or **49 logements par an entre 2015 et 2025**.

En résumé on obtiendra le résultat suivant pour la répartition des logements sociaux:

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Existant :           | 104, dont 35 en zone UB2 |
| Projet Zone UB5 :    | 45                       |
| Projet autres zones: | 58                       |
| Total :              | 207                      |

Zone **UB2 (17%)** et zone **UB5 (22%)** ensemble représenteront donc **39% du parc des logements sociaux** concentrés dans un petit périmètre. On ne peut que constater que la politique de rattrapage se focalise sur le projet des Pinachères et je me demande si la concentration élevée des logements sociaux aux Pinachères est en cohérence avec **l'objectif de mixité sociale** repartie sur toute la commune!

3. **Article UB7**

La zone UB5 - Les Pinachères est limitrophe de la zone UC, qui est principalement constituée d'habitations pavillonnaires. Afin d'éviter une forte discontinuité dans l'échelle des constructions, il serait souhaitable de prendre en considération le règlement en vigueur pour la zone UC, notamment en ce qui concerne la distance et la hauteur des constructions.

4. **Article UB10**

L'augmentation de la hauteur de 12 à 15m au faitage est disproportionnée par rapport aux maisons appartenant à la zone UC en limite de la zone UB5 (voir remarque sur article UB7).

5. **Article UB11**

L'autorisation des toitures terrasses surplombant les propriétés privées serait une atteinte à la vie privée.

6. **Incohérence avec l'orientation n° 4 du PADD.**

- Initialement, le projet « Les Pinachères » envisageait des **commerces de proximité** au rez de chaussée des immeubles. Pourquoi a-t-on abandonné cette option ?
- La densification urbaine par des projets comme « Les Pinachères » afin de favoriser la pérennité des exploitations agricoles existantes est en contradiction avec le projet de la ZAC des Malettes où 14ha de terrains agricoles ont disparu pour la construction des entreprises industrielles et tertiaires.

7. **Incohérence des chiffres annoncés :**

Dans la présentation du projet (**paragraphe 2.1**) on parle de **65 logements** dont **22 logements sociaux** et **23 logements** à destination des personnes âgées, donc en total **45 logements sociaux**. En **paragraphe 5.2** par contre, le nombre de logements mentionné est **66**, dont **43 en locatif social**.