

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST



N° 01-2026-05

## **EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION** **DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du** : 4 février 2026  
**Convocation du** : 28 janvier 2026

**Nombre de Conseillers :**

En exercice : 27  
Présents : 21  
Votants : 22

L'an deux mille vingt-six, quatre février à dix-huit heures et trente minutes, les membres composant le Conseil Municipal de Beynost, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis en salle du Conseil Municipal, en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

### **URBANISME - FONCIER : Approbation de la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Beynost**

**Présents** : Mme Caroline TERRIER, M. Sergio MANCINI, Mme Véronique CORTINOVIS, M. Philippe MAILLEZ, Mme Sylvie CAILLET, M. Lionel CHEVROLAT, Mme Annie MACIOCIA, M. Joël AUBERNON, Mme Annick PANTEL, M. Jean-Marc CURTET, M. Bertrand VERMOREL, Mme Laurence ROUQUETTE, M. Patrick THOLON, M. Sébastien RENEVIER, Mme Valérie BERGER, Mme Sophie GAGUIN, M. Harris GREISS, Mme Cathy BARCELLINO, Mme Anne LE GUYADER, M. Jean-Pierre COTTAZ, Mme Nathalie THIMEL-BLANCHOZ.

**Représentés** :

M. Gilbert DEBARD donne procuration à M. Joël AUBERNON

**Absents** : Mme Elodie BRELOT, M. Franck LONGIN, Mme Anne-Sophie RAMPON,

M. Philippe CASAMAYOR, M. Laurent BRUNET

**Secrétaire de séance :**

M. Jean-Marc CURTET

Le rapporteur rappelle à l'assemblée que la commune a engagé une modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs de cette modification sont rappelés dans l'arrêté engageant la modification, à savoir :

- Intégration des résultats de l'étude urbaine qui a été conduite sur le secteur compris entre le rond-point de la Côtière et le lieudit « Le Pont » le long de la route de Genève, avec notamment l'introduction d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation multisites permettant de mieux maîtriser les projets à long terme,
- Intégration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le triangle des Combes » élaborée par la CCMP au titre de sa compétence « développement économique », dans l'objectif d'anticiper la mutation des activités, d'améliorer le fonctionnement des déplacements sur ce secteur, tous modes confondus, redonner de l'urbanité et intégrer des espaces publics dans une démarche d'aménagement durable,
- Inscription au PLU, de l'inventaire des arbres remarquables sur l'ensemble du territoire,
- Amélioration de l'écriture de certains points du règlement pour faciliter son application.

Le rapporteur indique que l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU est achevée. Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions sont favorables. Il convient désormais que le conseil municipal se prononce sur l'approbation de la modification n° 2 du PLU.

**DELIBERE**

**Vu** la délibération du conseil municipal n° 12-2019-67 du 16 décembre 2019 approuvant l'élaboration du PLU ;

**Vu** la délibération du conseil municipal n° 05-2024-43 du 13 juin 2024 approuvant la modification n°1 du PLU ;

**Vu** l'arrêté municipal n° URB-2025-03 du 13 février 2025 engageant la procédure de modification n° 2 du PLU et énonçant les objectifs poursuivis ;

**Vu** l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n° 2025-ARA-AC-3912 du 28 juillet 2025 de ne pas soumettre le projet de modification n° 2 du PLU à évaluation environnementale ;

**Vu** la délibération du conseil municipal n° 07-2025-55 en date du 18 septembre 2025 relative à la décision de suivre l'avis de la MRAE et de ne pas procéder à une évaluation environnementale du projet de modification n° 2 ;

**Vu** l'arrêté municipal n° URB-2025-07 soumettant le projet de modification n° 2 du PLU à l'enquête publique ;

**Vu** les 6 avis et/ou observations reçus, émanant des personnes publiques associées, à savoir :

- L'État (Direction Départementale des Territoires)
- Le Conseil Départemental de l'Ain

- Le Syndicat mixte BUCOPA porteur du Scot
- La Communauté de Communes de Miribel et du Plateau
- La Chambre d'Agriculture de l'Ain
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

**Considérant** que, afin de tenir compte des avis, observations et recommandations ayant conduit à des modifications effectives du dossier, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 2 du PLU soumis à enquête publique a été ajusté sur les points suivants, sans remettre en cause ses orientations générales :

- Correction d'erreurs matérielles et précisions rédactionnelles dans la notice de présentation
- Ajustements ciblés du règlement écrit, portant notamment sur :
  - Adaptation de certaines règles applicables en zone AUa4 correspondant à la zone économique des Batterses sud, de compétence CCMP (hauteur, recul par rapport à la RD1084a, surface de pleine terre, renvoi au nuancier...) en cohérence avec le PLU de Saint Maurice de Beynost ,
  - Suppression de la mention de surface dans la définition des pergolas bioclimatiques et précision de leur prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol,
  - Compléments et ajustements limités des orientations d'aménagement et de programmation, consistant notamment en :
    - l'évolution de l'intitulé de l'OAP n° 8 « Batterses sud » complété par la dénomination « Porte de la Dombes » et ajout d'un paragraphe introductif de contextualisation de l'étude,
    - l'apport de précisions sur l'OAP « Route de Genève Est (précisions des enjeux...) ;
    - Mise à jour des documents graphiques (numérotation des OAP, actualisation du cadastre...) ;
    - Actualisation de l'inventaire des arbres remarquables afin de tenir compte de l'abattage d'un sujet identifié.

Les modalités détaillées de prise en compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et des recommandations du commissaire enquêteur, ainsi que l'identification des observations n'ayant pas conduit à des modifications du dossier, figurent dans les tableaux récapitulatifs joints en annexe à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des suffrages exprimés

Votants	22	
---------	----	--

Pour	20	Mme Caroline TERRIER, M. Sergio MANCINI, Mme Véronique CORTINOVIS, M. Philippe MAILLEZ, Mme Sylvie CAILLET, M. Lionel CHEVROLAT, Mme Annie MACIOCIA, M. Joël AUBERNON, Mme Annick PANTEL, M. Gilbert DEBARD, M. Jean-Marc CURTET, M. Bertrand VERMOREL, Mme Laurence ROUQUETTE, M. Patrick THOLON, M. Sébastien RENEVIER, Mme Valérie BERGER, Mme Sophie GAGUIN, M. Harris GREISS, Mme Cathy BARCELLINO, M. Jean-Pierre COTTAZ
Contre	2	Mme Anne LE GUYADER, Mme Nathalie THIMEL-BLANCHOZ
Abstention		
NPPV		

**DECIDE** d'approuver la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexée à la présente délibération.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en préfecture ;

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant un mois,
- d'une publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Conformément à l'article L. 2131-1 au Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération sera exécutoire de plein droit dès qu'il aura été procédé à :

- sa transmission à la Préfecture,
- son affichage en mairie pendant un mois,
- sa publication au recueil des actes administratifs de la commune.

En outre, l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme indique que la présente délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités ci-après :

- son affichage en mairie durant un mois, sachant que la date à prendre en compte est celle du premier jour où l'affichage est effectué,
- la publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.



*Carrière*

Caroline TERRIER,  
Mairie de Beynost

## Tableau récapitulatif de la prise en compte des avis des personnes publiques associées

### AVIS DE L'ETAT

Avis PPA	Réponse de la commune
<b>Avis favorable</b> <b>Remarque :</b> la destination de l'emplacement réservé N°6 "Requalification de l'entrée de ville et équipement et aménagement publics ou d'intérêt collectif, services à la population, sécurisation des modes doux, parking... " pourrait être plus précise.	La commune ne dispose pas à ce stade d'une affectation plus précise pour cet ER.  <b>Pas de modification à apporter.</b>

### AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'AIN

Avis PPA	Réponse de la commune
<b>Avis favorable</b> Aucune remarque.	<b>Pas de modification à apporter.</b>

### AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS DE L'AIN

Avis PPA	Réponse de la commune
<b>Avis favorable</b> Aucune remarque.	<b>Pas de modification à apporter.</b>

### AVIS DU SCOT DU BUCOPA

Avis PPA	Réponse de la commune
<b>Avis favorable</b> Aucune remarque.	<b>Pas de modification à apporter.</b>

### AVIS DU DEPARTEMENT DE L'AIN

Avis PPA	Réponse de la commune
<b>Avis favorable</b> <b>Remarque :</b> À la page 40 de la notice de présentation, il convient de corriger le numéro de la RD 1084, au lieu de 1086. Associer le département aux études de la « ZAE des Batterses sud »	<b>Correction de l'erreur de frappe.</b>  <b>Le département sera associé.</b>

## AVIS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MÉRIBEL ET DU PLATEAU

Avis PPA	Réponse de la commune
<p><b>Avis favorable</b></p> <p><b>Remarque 1 concernant le règlement écrit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Améliorer la lisibilité des cartes page 31 et 33</li> <li>b) Nombre important de séquences</li> <li>c) Dans les définitions, ne pas préciser la surface des pergolas bioclimatiques</li> <li>d) Ajuster le règlement de la zone AUa4 qui est issu d'un travail collectif entre les mairies de Beynost et de Saint-Maurice de Beynost et la CCMP</li> <li>e) Préciser la règle des toitures</li> <li>f) Préciser que le rejet au milieu naturel des eaux usées est interdit dans un risque Bg du PPRN</li> <li>g) Joindre la liste des arbres dans le règlement</li> </ul> <p><b>Remarque 2 concernant l'OAP n°8 Batterses sud/le triangle des Combes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>h) Modifier le titre pour être cohérent avec l'étude et la révision du PLU de Saint Maurice de Beynost à savoir : OAP « Porte de la Dombes » à minima.</li> <li>i) Un paragraphe pourrait être ajouté en amont afin de contextualiser l'étude</li> </ul> <p><b>Remarque 3 concernant l'OAP Route de Genève Est :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>j) Légender les numéros sur le plan (P. 69)</li> <li>k) Définir les attendus de la séquence 1 (P. 73)</li> <li>l) Inscrire le nombre de logements sur le plan (p. 78)</li> <li>m) Dans les autres OAP, un objectif de production plus important que dans le règlement est prévu. Pourquoi cela n'est pas repris dans cette OAP ?</li> </ul> <p><b>Remarque 4 concernant le règlement graphique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>n) Reprendre les numéros d'OAP sur le plan général comme cela a été fait pour l'OAP 10.</li> <li>o) Indiquer les noms des différents règlements comme dans le PLU initial et la modification n°1.</li> <li>p) Le secteur de l'OAP n°8 Batterses Sud est à la fois sur une zone AUa4 et sur une zone U de densité 5 secteur « commerce » : il est difficile de définir des règles dans le règlement qui serait applicable à l'ensemble de la zone.</li> </ul>	<p><b>Remarque 1 concernant le règlement écrit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les cartes ont été remplacées sans les alléger.</li> <li>b) L'OAP est complexe car elle s'adapte à l'hétérogénéité du contexte urbain et à la structuration du PLU en plusieurs plans.</li> <li>c) La surface a été supprimée de la définition. Il est précisé dans le calcul de l'emprise au sol, que seules les pergolas bioclimatiques d'une surface de 20m<sup>2</sup> maximum seront retirées du calcul de l'emprise au sol</li> <li>d) Le dossier de modification a été adapté : <i>Les sous-destinations ont été complétées ; La hauteur a été maintenue à 13 m et la définition de la hauteur a été complétée pour préciser que la règle est différente pour la zone AUa4 ; Une distance de 20 m par rapport à la RD 1084a a été ajoutée ; Un renvoi au nuancier indiqué dans l'OAP a été indiqué dans le règlement ; Concernant les clôtures, pas de modification à apporter la hauteur de 2 m est bien spécifiée ; 15 % de surface de pleine terre a été ajouté.</i></li> <li>e) Le règlement a été corrigé</li> <li>f) Le règlement a été complété</li> <li>g) La commune souhaite maintenir la liste des arbres dans le rapport de présentation</li> </ul> <p><b>Remarque 2 concernant l'OAP N°8 Batterses sud/le triangle des Combes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>h) Le titre a été complété par OAP « Porte de la Dombes » en remplacement de « Triangle des Combes » tout en gardant le nom de « Batterses sud » car il figure dans le rapport de présentation initial. Cette modification a été apportée également dans la notice et le règlement.</li> <li>i) Le paragraphe introductif proposé par la CCMP a été ajouté pour contextualiser l'étude.</li> </ul> <p><b>Remarque 3 concernant l'OAP Route de Genève Est :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>j) Les numéros des enjeux ont été légendés</li> <li>k) La séquence 1 est présentée avec la séquence 2 ; les attendus sont communs à ces deux zones et un zoom est fait sur l'ilot du Grand peuplier.</li> <li>l) Le nombre de logements est indiqué dans le texte.</li> <li>m) Le nombre de logement a été défini dans l'étude en lien avec les capacités réalistes d'accueil du site et notamment les capacités de stationnement en surface puis qu'il est interdit en souterrain (PPRN)</li> </ul> <p><b>Remarque 4 concernant le règlement graphique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>n) Le plan a été complété par les numéros des OAP.</li> <li>o) Les noms des plans ont été ajoutés dans la version numérique</li> <li>p) Le périmètre est issu de l'étude fournie par la CCMP qui portait sur ces deux zones.</li> </ul>

## Tableau récapitulatif de la prise en compte des remarques faites à l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur

### R1 : Mr BARBATO

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Souhaite qu'une extension de l'étude urbaine soit réalisée jusqu'au chemin du Pont AK 839 -	La commune rappelle que le périmètre de l'étude a été fixé par la délibération du 19 mai 2022 et correspond au « périmètre de prise en considération » défini par le conseil municipal sur les secteurs à enjeux (secteurs centraux et à forte densité). L'extension de l'étude urbaine jusqu'au chemin du Pont nécessiterait une nouvelle délibération et des études supplémentaires non prévues dans la modification n°2.  <b>Demande non retenue dans la présente modification.</b>

### R2 : Mr et Mme AZEMA - parcelles AL157/158/159

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Contestent la valeur prétendument historique du Garage Oscar	Sur la qualification patrimoniale du "Garage Oscar". L'exposé des motifs identifie le « Garage Oscar » comme un bâtiment singulier relevant de l'architecture automobile des années 30. Ce bâtiment présente un intérêt local en raison de son inscription dans le paysage urbain, de son histoire et de sa façade de rue. La qualification « historique » ne crée aucun droit opposable en termes de classement réglementaire et sert uniquement à éclairer les enjeux. Une erreur s'est glissée dans le texte, il faut lire « année <b>50</b> » au lieu de « année 30 » <b>Demande prise en compte, conduisant à une modification du dossier.</b>
Contestent l'inventaire des arbres remarquables qui fait partie du dossier car il n'y a pas de cèdres sur la parcelle AL158	L'inventaire présenté dans la notice correspond à un <b>relevé initial</b> . Les cèdres présents sur les parcelles de Mr et Mme Azéma ont été abattus par la famille dès le passage de l'intervenant.
Contestent la page 46 du document « Exposé des motifs et notice de présentation », truffée d'omissions et d'erreurs qui conduisent à une mauvaise analyse de l'existant, à un biais important sur l'analyse des enjeux et donc à des conclusions fausses et des orientations finalement injustifiées.	Les pages 45 à 46 présentent une synthèse des enjeux urbains fondée sur la situation du site le long de la RD1084, issue du diagnostic détaillé effectué dans les pages 11 à 44 du dossier (absence de stationnement souterrain possible en zone PPRN bleue, nécessité de rez-de-chaussée actifs, préservation du patrimoine végétal, nécessité d'une structuration urbaine cohérente en appui du PADD, pression foncière constatée sur le secteur, objectif communal d'un boulevard urbain). Ainsi, la synthèse des enjeux (p.45) résume : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les contraintes techniques (PPRI, bruit, topographie),</li> <li>• les qualités urbaines existantes,</li> <li>• les objectifs du PADD,</li> <li>• les caractéristiques du tissu urbain,</li> <li>• les perspectives de mutation.</li> </ul> Ces pages ne comportent pas d'analyse tendancieuse, mais une reprise des constats urbanistiques factuels issus du diagnostic complet de l'étude urbaine. En outre, l'exposé des motifs n'est pas opposable ; il explicite la logique de la collectivité, mais ne constitue pas un document réglementaire. Il n'y a donc <b>pas lieu de retirer ces pages</b> , qui s'inscrivent pleinement dans les exigences de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.
Soulignent l'absence totale d'échanges pendant les trois années d'études qui a ainsi conduit à un	La commune rappelle tout d'abord qu'elle est en contact avec la famille AZEMA depuis la modification n°1 du PLU, l'ayant tenue informée de la poursuite de la réflexion urbaine sur ce secteur. Par ailleurs, en tant que



<p>choix de scénario d'aménagement absurde et irréaliste entaché d'un parti-pris évident.</p>	<p>riveraine de l'opération communale concernant le garage Oscar, déclaré en péril, la famille est régulièrement associée aux échanges relatifs aux travaux engagés dans ce périmètre.</p> <p>La procédure de modification du PLU a été conduite dans le strict respect des dispositions du Code de l'urbanisme.</p> <p>Elle comprend notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la notification du dossier aux personnes publiques associées ;</li> <li>l'enquête publique d'une durée d'1 mois (durée volontairement allongée par la commune par rapport au 15 jours règlementaire) ;</li> <li>la possibilité pour tout administré de formuler ses observations, ce que la famille a pleinement exercé.</li> </ul> <p>Il convient de rappeler que, dans le cadre d'une procédure de modification, aucune concertation préalable n'est imposée par le Code de l'urbanisme. Une démarche de concertation individualisée propriétaire par propriétaire n'est pas envisageable au regard des principes d'égalité de traitement et du fonctionnement de la procédure. La présente observation de la famille démontre que les propriétaires ont pu pleinement exercer leur droit d'expression.</p> <p>Enfin, le commissaire enquêteur n'a pas estimé nécessaire d'organiser une réunion publique au cours de l'enquête — bien que cela relève de ses prérogatives — considérant que l'information apportée au public était suffisante.</p>
<p>Demandent le retrait des pages 45 à 51 soient retirées et que l'OAP qui en découle soit supprimée ou du moins qu'elle ne concerne pas leur propriété, c'est-à-dire les parcelles AL157/158/159.</p>	<p>L'OAP sectorielle concerne l'ensemble de la séquence urbaine, définie comme périmètre cohérent (pages 47 à 54).</p> <p>Les parcelles AL157/158/159 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>se situent au cœur de la séquence,</li> <li>constituent à potentiel identifié dans la synthèse foncière (page 31),</li> <li>appartiennent au secteur où l'enjeu est précisément la recomposition parcellaire future et l'amélioration de la circulation, du stationnement et du fonctionnement des commerces,</li> <li>jouent un rôle dans le maintien d'un tissu urbain respectant le tissu limitrophe (pavillonnaire).</li> </ul> <p>L'OAP étant non prescriptive (orientations, non règles), elle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>n'impose aucune obligation de construire,</li> <li>ne prive pas les propriétaires de la maîtrise de leur bien,</li> <li>n'engage aucune opération d'aménagement immédiate,</li> <li>oriente uniquement les projets si et seulement si une opération &gt; 200 m<sup>2</sup> est déposée (page 54).</li> </ul> <p>Exclure ces parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>créerait une incohérence dans la séquence,</li> <li>compromettrait le fonctionnement urbain défini pour ce secteur (nouvelle voie permettant de sécuriser le débouché, création d'un stationnement public perméable, fonctionnement des commerces...),</li> <li>nuirait à la lisibilité urbaine future de l'entrée de ville,</li> <li>irait à l'encontre de l'objectif PADD d'organiser une centralité cohérente (page 37).</li> </ul> <p><b>La demande ne peut donc être acceptée.</b></p>
<p>Maître BERSET, avocat, confirme la fragilité du dossier</p>	<p>La fragilité alléguée n'est pas étayée. La commune rappelle que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la procédure suivie est conforme aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme (pages 5-7) ;</li> <li>l'analyse urbanistique repose sur un diagnostic complet ;</li> <li>l'OAP est une orientation, juridiquement compatible avec les objectifs du PADD (pages 36-39) ;</li> <li>Toutes les PPA ont émis un avis favorable et les services de l'état ont même souligné la qualité du dossier.</li> </ul> <p>Rien, dans les observations, ne remet en cause la cohérence générale de la modification ni sa sécurité juridique.</p>

### **R3 : Mme COURBON Mr GORAND**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Souhaitent la suppression de l'OAP n°10a	<p>Comme indiqué dans la contribution R2, l'OAP 10a a pour objectif de répondre aux enjeux identifiés dans le projet urbain, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encadrer les opérations de renouvellement urbain (notamment en cas de mutation du bâti) afin de préserver la structure urbaine existante : densité maîtrisée sur rue, maintien d'un tissu plus pavillonnaire en second rideau, protection des espaces verts et du patrimoine végétal.</li> <li>• Améliorer les conditions de circulation, la fluidité et la sécurisation des déplacements dans le secteur.</li> <li>• Renforcer le fonctionnement et l'attractivité des commerces implantés le long de la route de Genève.</li> <li>• Créer une aire de stationnement répondant aux besoins dans ce quartier</li> </ul> <p><b>La demande n'est pas retenue.</b></p>

### **R4 : Mr et Mme CHEBALLAH**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>Ont rédigé une contribution très fournie de 7 pages que le commissaire enquêteur n'a pas eu le temps d'analyser complètement.</p> <p>Des premières questions se posent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-sur l'abaissement de la densité de la zone particulière du Mas Brochet,</li> <li>-sur la mise en place des équipements pour desservir cette programmation de constructions.</li> </ul> <p>La contribution propose par ailleurs un grand nombre de modifications qui supposeraient une nouvelle enquête</p>	<p>Concernant l'OAP 10e (tènements A et B), il est rappelé que la hauteur au PLU en vigueur (avant modification n°2) est de 11 mètres.</p> <p>L'OAP traduit fidèlement les conclusions de l'étude urbaine conduite sur le secteur. L'OAP propose ainsi une organisation plus cohérente et maîtrisée du développement, faisant varier les hauteurs en fonction du tissu urbain et en conciliant capacités réelles du site, les objectifs d'économie foncière et les objectifs de préservation paysagère.</p> <p>Concernant le Mas Brochet : hors sujet. Les observations ne doivent porter que sur les objets de la modification.</p> <p>La commune rappelle que le contrat de mixité sociale, engage la commune qui ne peut donc pas modifier le tableau de mixité sociale.</p> <p>Concernant la protection du patrimoine végétal, les arbres anciens et remarquables ont fait l'objet de l'inventaire, auquel s'ajoute l'identification d'arbres plus jeunes considérés comme des "arbres d'avenir". Ensemble, ils constituent le patrimoine végétal actuel et futur de la commune.</p> <p><b>Demande prise en considération, sans modification du dossier.</b></p>

### **R5 : Mr SCHNEIDER**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Courrier relatif à la vente de l'entrepôt GIRARDON, chemin du Château du Soleil. Réserves sur le plan et l'emplacement des maisons	<p>Cette observation est sans lien avec les objets de la modification n°2 du PLU. Elle ne relève pas de la présente procédure.</p> <p><b>La demande est considérée comme hors sujet.</b></p>

#### **R6 : Mr MEUNIER Nicolas**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Propriétaire d'un bâtiment situé dans la zone des Batterses, classé AUa4, dans l'OAP N°3. Souhaite conserver ce bâtiment	La zone d'activités (AUa4) est à cheval sur Beynost et Saint Maurice de Beynost. Le règlement de cette zone est donc identique pour les deux communes. Une erreur s'est glissée dans le tableau présenté page 67 du règlement écrit. A la place de « se reporter à l'article UX 3.2.1 » (correspondant à ne zone présente uniquement sur St Maurice de Beynost), il faut lire AUa4 2.1. <b>Demande prise en compte, conduisant à une modification du dossier.</b>

#### **R7 : Mr LIOU Jun**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Propriétaire de parcelles en retrait du schéma figurant en séquence n°3 sous l'appellation « carrefour impasse des Peupliers – place de la Dombes », conteste le schéma qui ne respecte pas le caractère privé de la voie qui dessert sa propriété.	La commune rappelle que le schéma figurant dans l'OAP est une <b>orientation d'aménagement</b> , non prescriptive, et n'a pas vocation à modifier le statut juridique des voies privées. L'OAP ne crée aucun droit de passage, ni servitude, ni obligation d'ouverture au public. Elle illustre uniquement des principes de perméabilité urbaine et de continuités possibles, destinés à guider d'éventuels projets futurs, sans effet direct sur les propriétés privées existantes. Aucune atteinte au statut privé de la voie n'est donc portée par le PLU. <b>Demande prise en compte, mais ne conduisant à aucune modification.</b>

#### **R8 : Mme THOMAS Christine**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Propriétaire 105 rue des Thermes, demande : - agrandissement RN 84, - conservation terrain de boules, - terrain disponible sur le village Se plaint des immeubles trop hauts et trop serrés sur RN 84.	Cette observation est sans lien avec les objets de la modification n°2 du PLU. Elle ne relève pas de la présente procédure.  <b>La demande est considérée comme hors sujet.</b>

#### **R9 : Mr et Mme FONBONNE Joel et Michèle**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Propriétaires 1205 rue centrale Se plaignent d'une urbanisation mal maitrisée. Toutes les autorisations dans le diffus ne cessent de faire baisser le taux de logement social. Regrette la défiguration de ce qui reste du village.	La commune rappelle que le PLU vise précisément à <b>mieux encadrer la densification diffuse</b> , en privilégiant les secteurs structurants identifiés par l'étude urbaine et en renforçant les principes qualitatifs via les OAP. La modification n°2 ne porte pas sur l'ensemble du territoire communal mais sur des secteurs ciblés présentant des enjeux de centralité et de cohérence urbaine. Elle contribue à <b>maîtriser l'évolution future</b> et à préserver les qualités paysagères et patrimoniales, telles que décrites dans la notice.  <b>Demande prise en compte, mais ne conduisant à aucune modification.</b>

**R10 : Mr DALONZO Joseph pour le compte de Mme RAFFAELLI Bernadette et de Mm JAX VERON Florence**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Propriétaires respectivement des parcelles AK683/681/686, AK 684/682/130/654 et 685 AK653/655/656. Fait remarquer que les règles n'ont pas été respectées pour Le PC d'European Homes délivré le 11/07/2025 qui est de nature à déséquilibrer l'OAP par rapport aux parcelles voisines.	Cette observation est sans lien avec les objets de la modification n°2 du PLU.  <b>La demande est considérée comme hors sujet.</b>

**R11 : Mme RAFFAELLI Bernadette**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Propriétaires des parcelles AM286/1022/1023/207/208 et 209 secteur Terres Lignes, actuellement en zone 2AUh Demande le classement de ces parcelles en zone AUa.	La commune rappelle que la modification n°2 ne porte pas sur la révision du zonage des secteurs à urbaniser, mais uniquement sur des ajustements ciblés (intégration du projet urbain Route de Genève Est, mise à jour des arbres remarquables, rectifications ponctuelles du règlement et des ER). Le reclassement d'une zone 2AUh en AUa implique une <b>évaluation globale</b> . Un tel changement relève d'une <b>procédure ultérieure</b> , potentiellement d'une révision, qui seule permet d'examiner l'ouverture à l'urbanisation de secteurs supplémentaires. Cette observation est sans lien avec les objets de la modification n°2 du PLU.  <b>La demande est considérée comme hors sujet.</b>

**R12 : Mr CHAUTARD Francis**


Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Considère impératif de conserver les ilots d'arbres route de Genève.  Considère que le projet de construction d'immeubles tout le long de la RD 1084 va défigurer le village.  S'oppose au projet.	La commune rappelle que la modification n°2 vise précisément à préserver le patrimoine végétal, notamment en intégrant l'inventaire des arbres remarquables au document graphique du PLU et en protégeant les sujets identifiés (voir notice, pages 28 à 31). Aucun abattage n'est induit par le PLU. Le projet n'a pas pour objet d'implanter des immeubles continus le long de la RD1084. Les OAP définissent uniquement des orientations, avec des hauteurs maîtrisées et une insertion en cohérence avec le tissu existant. L'objectif est d'encadrer la mutation du secteur pour éviter justement une urbanisation anarchique qui serait possible sans cette OAP. Les orientations retenues permettent justement de concilier renouvellement urbain, qualité paysagère et préservation du cadre de vie.  <b>Demande prise en compte, mais ne conduisant à aucune modification.</b>

**R13 : Mme BADEL Michelle**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Propriétaire des parcelles bâties AL141/633/634/143/635 Propriétaire de parcelles non bâties AL122/123/124	La commune rappelle que le PLU ne peut ni évaluer ni garantir l'évolution de la valeur immobilière des biens : celle-ci relève exclusivement du marché et n'est pas fixée par les documents d'urbanisme.

<p>Enfants propriétaires en indivision de la parcelle AK114 coupée en 2 parties. Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Quelle décote de valeur immédiate subissent ces maisons et ces terrains</li> <li>-Quelle décote de valeur différée ces biens fonciers subiront en cas de vente par elle-même ou par ses enfants</li> <li>-Quelles restrictions seront exercées en matière de vente, de location ou de demande de permis de construire</li> <li>-Quelle liberté sera conservée en matière de transmission par donation</li> <li>-Quelle protection patrimoniale de l'environnement concernant des arbres et des maisons plus que centenaires sur ces parcelles</li> </ul>	<p>Par ailleurs, conformément à l'article L.105-1 du Code de l'urbanisme, les servitudes résultant du PLU ne donnent lieu à aucune indemnisation, sauf situation exceptionnelle (charge spéciale et exorbitante), ce qui n'est pas le cas dans la présente modification.</p> <p>Les modifications apportées par la modification n°2 n'affectent pas la propriété, ni la possibilité de vendre, louer ou transmettre les parcelles : aucune atteinte à la libre disposition des biens n'est créée.</p> <p>Concernant la protection de l'environnement, seuls les arbres identifiés comme remarquables sont intégrés au document graphique ; les bâtiments anciens ne sont protégés que lorsqu'ils sont explicitement repérés au titre de l'article L.151-19, ce qui n'est pas le cas des biens mentionnés.</p> <p><b>Demande prise en compte, mais ne conduisant à aucune modification.</b></p>
---	--

#### **R14 : Mme CAYRAT Clotilde**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>S'oppose au projet.</p> <p>Considère que les maisons remarquables resteront isolées au milieu d'immeubles toujours plus hauts et que la route de Genève constitue une vitrine dont il faut se préoccuper.</p>	<p>La commune rappelle que la modification n°2 vise précisément à préserver et mettre en valeur les bâtiments identifiés comme remarquables au titre de l'article L.151-19, ainsi que les séquences urbaines et paysagères qui structurent la route de Genève. Les OAP définissent des hauteurs maîtrisées et proportionnées aux différents secteurs, afin d'éviter les ruptures d'échelle et de favoriser l'intégration architecturale.</p> <p>Il est également souligné que la modification n°2 permet justement de maîtriser l'évolution du tissu urbain le long de cet axe majeur grâce aux OAP. En effet, en l'absence d'OAP, les projets immobiliers pourraient se développer au coup par coup, avec une hauteur de 11 mètres, sans cohérence d'ensemble, sans prise en compte du patrimoine existant et sans vision d'ensemble pour la route de Genève, identifiée comme une véritable « vitrine urbaine ».</p> <p>Par exemple, dans le secteur de densité 2 le long de la route de la Gare et de la route de Genève (voir extrait joint), la hauteur admise est de 11 m ; avec l'OAP (voir extrait joint) la forme urbaine est modulée en imposant des constructions de type pavillonnaire en R+1.</p> <div data-bbox="662 1534 1348 1814">  </div> <p>Extraits du PLU modifié (zonage et OAP) montrant la maîtrise de la hauteur des constructions grâce aux OAP.</p> <p>L'opposition est enregistrée, mais les orientations retenues répondent précisément à l'objectif de protéger le caractère du secteur tout en encadrant son évolution.</p> <p><b>Demande prise en compte, mais ne conduisant à aucune modification.</b></p>

**R15 : Mr et Mme TROMPILLE Jean-Luc**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>S'opposent au projet</p> <p>Propriétaire 705 route de Genève</p> <p>Considèrent que leur bien sera dévalué de 30 à 40% par des bâtiments de 3 étages avec vue plongeante sur leur propriété.</p>	<p>La commune rappelle que la modification n°2 vise précisément à préserver les séquences urbaines et paysagères qui structurent la route de Genève. Les OAP définissent des hauteurs maîtrisées et proportionnées aux différents secteurs, afin d'éviter les ruptures d'échelle et de favoriser l'intégration architecturale.</p> <p>Il est également souligné que la modification n°2 permet justement de maîtriser l'évolution du tissu urbain le long de cet axe majeur : en l'absence d'OAP, les projets immobiliers pourraient se développer au coup par coup, sans cohérence d'ensemble, sans prise en compte du patrimoine existant et sans vision d'ensemble pour la route de Genève, identifiée comme une véritable « vitrine urbaine ».</p> <p>En l'occurrence, les deux OAP situés à proximité de chez Mr et Mme TROMPILLE visent à maîtriser la densité en limitant la hauteur des constructions qu'il aurait été possible de construire : des maisons en R+1 sont demandées par l'OAP alors que le règlement permettait de monter sur 2 étages.</p> <p>L'opposition est enregistrée, mais les orientations retenues répondent précisément à l'objectif de protéger le caractère du secteur tout en encadrant son évolution.</p> <p><b>Demande prise en compte, mais ne conduisant à aucune modification.</b></p>

**R16 : Mr FUZ Bernard**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>Attire l'attention sur nécessité de recourir à des prestataires de qualité</p>	<p>La commune partage pleinement cette préoccupation.</p> <p>Les études urbanistiques et paysagères ayant conduit à la modification n°2 ont été confiées à des équipes qualifiées (urbanistes, architectes, expert arboricole), comme le rappelle le dossier de présentation.</p> <p>L'avis des services de l'État met d'ailleurs en évidence la qualité du dossier.</p> <p>La mise en œuvre des projets futurs devra également mobiliser des professionnels compétents, notamment pour garantir la qualité architecturale, paysagère et environnementale attendue sur un axe structurant comme la route de Genève.</p> <p><b>Observation prise en compte, mais ne conduisant à aucune modification.</b></p>

**R17 : Mr CHAROLLAIS Valentin GIACOMIN Mylène**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>Propriétaires de la parcelle AL 1007</p> <p>Ne sont pas opposés à un projet sur leur parcelle à condition qu'elle fasse l'objet d'une valorisation juste et cohérente.</p>	<p><b>Observation prise en compte, mais ne conduisant à aucune modification.</b></p>

**R18 : Mme ONZON Stéphanie au titre de la Société APRR**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>Rappelle les exigences techniques, fonctionnelles et réglementaires auxquelles sont soumises les clôtures autoroutières</p>	<p>Cette observation est sans lien avec les objets de la modification n°2 du PLU.</p> <p><b>La demande est considérée comme hors sujet.</b></p>

### **R19 : Mr CHEVALIER Sébastien Mme BONSIGNÉ Coralie**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>S'opposent au projet</p> <p>Propriétaires de la parcelle AL 774</p> <p>La perspective d'une densification significative autour de leur habitat va se traduire par une augmentation des nuisances et de la circulation.</p>	<p>La commune rappelle que la modification n°2 vise précisément à maîtriser la densification déjà à l'œuvre sur le secteur, en encadrant les formes urbaines, les hauteurs et l'organisation des accès au sein de l'OAP. Sans ces orientations, les projets se développeraient « au coup par coup », avec un risque accru de nuisances non maîtrisées.</p> <p>Le projet de requalification de la RD1084 en boulevard urbain, mentionné dans la notice, a également pour objectif d'améliorer la sécurité, les circulations et les conditions de déplacement, notamment pour les modes doux.</p> <p><b>Observation prise en compte mais ne conduisant à aucune modification.</b></p>

### **R20 : Mme LOPEZ**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>Propriétaire, 56 chemin du Mas Brochet</p> <p>Signale une omission sur la présence d'espèces protégées sur le secteur n°4 de l'OAP Mas Brochet.</p> <p>Constate qu'aucun arbre n'apparaît sur l'ensemble du secteur urbain de la commune.</p>	<p>Sur ce secteur de Mas Brochet (sujet hors de la modification n°2), comme dans l'ensemble des zones à urbaniser, les arbres ne sont pas représentés au PLU, car ils se situent dans un périmètre faisant l'objet d'un projet d'aménagement (zone AU).</p> <p>Les OAP existantes prévoient déjà des obligations en matière de préservation du patrimoine végétal.</p> <p><b>Observation prise en compte mais ne conduisant à aucune modification.</b></p>

### **R21 : Mr et Mme AZEMA Aymeric et Célia**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>S'opposent au projet d'emplacement réservé R12 qui empiète sur la propriété de la famille (parcelles AL158 et AL159)</p>	<p>La commune rappelle que les emplacements réservés sont un outil prévu par les articles L.151-41 et suivants du Code de l'urbanisme, permettant à une collectivité de réserver des terrains en vue de la réalisation d'équipements publics ou de projets d'intérêt général. Leur institution est parfaitement régulière dès lors qu'elle est <b>motivée</b>, proportionnée, et conforme aux objectifs du PADD et de l'étude urbaine.</p> <p>L'ER12 vise à permettre, à moyen terme, la maîtrise foncière d'un secteur stratégique identifié dans le projet urbain « Route de Genève Est », notamment pour assurer la cohérence du renouvellement urbain et la recomposition du cœur d'îlot (notice, p. 50). A noter, l'ER12 ne porte pas sur la globalité de la parcelle, mais sur un tout petit secteur permettant de mettre en œuvre le projet.</p> <p>Il est rappelé que l'ER n'a pas d'effet immédiat sur les droits du propriétaire : aucune expropriation n'est engagée, et les parcelles peuvent continuer à être occupées, vendues ou transmises normalement.</p> <p><b>L'observation est prise en compte, mais l'emplacement réservé répond à un objectif d'intérêt général clairement identifié dans la modification n°2, la demande est non retenue.</b></p>

## **R22 : Mr JAUD Yannick**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>Propriétaire, 1585 route de Genève</p> <p>S'étonne qu'un tel projet, manifestement à un stade avancé, n'ait pas été évoqué lors des vœux de la municipalité en janvier dernier.</p> <p>Plusieurs points le préoccupent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-le risque de densification excessive,</li> <li>-la rupture avec la cohérence architecturale,</li> <li>-l'implantation d'une résidence en R+2,</li> <li>-le gabarit et la volumétrie envisagés,</li> <li>-l'axe très fréquenté de la route de Genève,</li> <li>-le trafic additionnel significatif,</li> <li>-les perturbations importantes engendrées par le chantier,</li> <li>-la perte d'intimité,</li> <li>-la perte de valeur immobilière de son bien</li> </ul>	<p>La commune rappelle que la modification n°2 du PLU ne constitue pas un projet opérationnel, mais un document d'urbanisme définissant des orientations destinées à encadrer l'évolution du secteur. Aucune opération immobilière arrêtée ou autorisée n'existe à ce stade.</p> <p>Les hauteurs, formes urbaines et volumétries prévues dans l'OAP sont maîtrisées, compatibles avec le tissu existant et directement issues de l'étude urbaine (notice, p. 47-54), afin d'éviter toute densification excessive ou rupture d'échelle.</p> <p>La question du trafic est intégrée dans la réflexion globale : le projet de requalification de la RD1084 en boulevard urbain vise au contraire à améliorer la sécurité, les circulations et les conditions de déplacement. Les nuisances de chantier relèvent, le moment venu, des procédures encadrant chaque permis de construire, non du PLU.</p> <p>S'agissant de la valeur immobilière, l'article L.105-1 du Code de l'urbanisme rappelle que les servitudes issues d'un PLU ne donnent lieu à aucune indemnisation, sauf cas exceptionnel ce qui n'est pas le cas ici. L'OAP n'impose aucune construction immédiate et n'a aucun effet direct sur la valeur, la vente ou l'usage du bien. Elle vise au contraire à éviter des projets réalisés au coup par coup, non encadrés, qui pourraient accentuer les nuisances.</p> <p><b>Observation prise en compte, mais ne conduisant à aucune modification.</b></p>

## **R23 : Mr KHARTA Nordine**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>Information sur le tilleul mentionné page 118. :</p> <p>A dû être abattu pour des raisons de maladie.</p> <p>Page à mettre à jour</p>	<p>La commune prend acte de cette information. L'inventaire des arbres remarquables sera actualisé afin d'indiquer dans la fiche que ce tilleul n'existe plus.</p> <p>Cette correction relève d'une erreur matérielle, qui peut être rectifiée sans modifier les orientations générales du projet.</p> <p><b>Observation retenue : la page concernée sera mise à jour.</b></p>

## **R24 : Famille CASTRO-FUENTES**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<p>Concernent l'accès à la propriété du pétitionnaire rendu peu praticable par de grosses pierres.</p> <p>Demandent l'enlèvement des pierres</p>	<p>Cette observation est sans lien avec les objets de la modification n°2 du PLU.</p> <p><b>La demande est considérée comme hors sujet.</b></p>



**R25 : Mme DUMON Jacqueline**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Propriétaire Rue Centrale. Proteste contre les conditions de circulation et de stationnement	<p>La commune rappelle que les conditions de circulation ne sont pas modifiées par la présente modification n°2 du PLU.</p> <p>Les travaux actuellement en cours sur la rue Centrale peuvent effectivement générer des difficultés ponctuelles de circulation, mais ils visent à requalifier cette voirie (création de trottoirs, enfouissement des réseaux, amélioration du cadre de vie, etc.).</p> <p><b>Observation prise en compte, mais ne conduisant à aucune modification.</b></p>

**R26 : Mr GAMBLER Clément**

Commissaire enquêteur	Réponse de la commune
Demande de consulter les « remarques formulées lors de l'enquête	<p>La commune rappelle que toutes les observations du public sont consignées dans le registre d'enquête tenu par le commissaire enquêteur. Ce registre est consultable pendant toute la durée de l'enquête publique, puis annexé au rapport et aux conclusions du commissaire enquêteur, documents qui sont ensuite rendus publics conformément aux articles L.123-15 et R.123-20 du Code de l'environnement.</p> <p><b>Observation prise en compte, mais ne conduisant à aucune modification.</b></p>