

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST



N° 07-2026-48

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

Séance du : 9 juillet 2026

Convocation du : 2 juillet 2026

Nombre de Conseillers :

En exercice : 29

Présents : 25

Votants : 28

L'an deux mille vingt-six, le neuf juillet 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 : Autorisation d'entériner la décision de la MRAE et définir les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Présents : Mme Caroline TERRIER, M. Sergio MANCINI, Mme Véronique CORTINOVIS, M. Philippe MAILLEZ, M. Lionel CHEVROLAT, Mme Annie MACIOCIA, Mme Annick PANTEL, M. Bertrand VERMOREL, Mme Laurence ROUQUETTE, M. Patrick THOLON, Mme Valérie BERGER, Mme Catherine BARCELLINO, Mme Anne LE GUYADER, Mme Céline BAESSEN, Mme Elisabeth BOUCHARLAT, Mme Ludivine BUCILLIAT, Mme Marie Gabrielle CHAUTARD, M. Pierre-Yves GARIC, M. Charles JEAN-LOUIS, Mme Sylvie MARTINON COCHARD, M. Thierry MERESSE, M. Jacki PRAT, M. Xavier RADVAY, Mme Laëtitia RAPPET, M. Vincent VIANI.

Représentés :

Mme Sylvie CAILLET donne procuration à Mme Caroline TERRIER
M. Jean-Pierre COTTAZ donne procuration à Mme Annick PANTEL
M. Christian FONTAINE donne procuration à Mme Anne LE GUYADER

Absents : M. Jean-Marc CURTET

Secrétaire de séance :

M. Vincent VIANI

Le rapporteur explique à l'assemblée que la modification simplifiée n°1 est nécessaire pour favoriser le développement économique et d'optimiser la capacité d'accueil en modifiant la hauteur maximale autorisée des constructions, en passant de 11 mètres à 13 mètres, dans la zone de densité 4, correspondant au tènement de la société Electrifi (création d'un secteur 4h).

Il est proposé au conseil municipal d'entériner l'avis de la MRAE et d'approuver les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du PLU.

DELIBERE

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, L.153-45 et suivants et R153-20,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2019 et modifié en dernier lieu le 04 février 2026,

VU la délibération du conseil municipal N° 09-2025-76 en date du 18 décembre 2025 engageant une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU,

Considérant que la modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet unique de modifier la hauteur maximale autorisée des constructions, de 11 mètres à 13 mètres, dans la zone de densité 4, correspondant au tènement de la société Electrifi (création d'un secteur 4h).

Considérant que cette évolution s'inscrit dans une logique de :

- maintien et développement d'une activité économique majeure existant sur le territoire communal ;
- optimisation des capacités d'accueil au sein des zones déjà urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation ;
- limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière.

Considérant que cette évolution ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser, ne relève pas d'une procédure de révision ou de modification de droit commun, et peut donc être conduite selon la procédure de modification simplifiée, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme,

Considérant que la MRAE, dans son avis conforme n° 2026-ARA-AC-4234-N16336 délibéré le 10 juin 2026, saisie pour une demande d'examen au cas par cas, a indiqué à la commune que la modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à

l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale,

Considérant que, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet doit être mis à disposition du public pendant une durée d'un mois afin de recueillir ses observations,

VU le projet de modification simplifiée n°1 soumis à la disposition du public,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

Votants	28
Pour	28
Contre	
Abstention	
NPPV	

Mme Caroline TERRIER, M. Sergio MANCINI,
Mme Véronique CORTINOVIS, M. Philippe MAILLEZ,
Mme Sylvie CAILLET, M. Lionel CHEVROLAT, Mme An-
nie MACIOCIA, Mme Annick PANTEL, M. Bertrand VERMOREL,
Mme Laurence ROUQUETTE, M. Patrick THOLON,
Mme Valérie BERGER, Mme Catherine BARCELLINO,
Mme Anne LE GUYADER, M. Jean-Pierre COTTAZ,
Mme Céline BAESEN, Mme Elisabeth BOUCHARLAT,
Mme Ludivine BUCILLIAT, Mme Marie Gabrielle CHAUTARD,
M. Christian FONTAINE, M. Pierre-Yves GARIC,
M. Charles JEAN-LOUIS, Mme Sylvie MARTINON COCHARD,
M. Thierry MERESSE, M. Jacki PRAT, M. Xavier RADVAY,
Mme Laëtitia RAPPET, M. Vincent VIANI

DECIDE

Article 1 :

La commune de Beynost décide de suivre l'avis de la MRAE concernant la non-soumission de la procédure de modification simplifiée n°1 à évaluation environnementale.

En effet, au regard de la nature et de la portée des évolutions envisagées, la commune considère que le projet de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, dans la mesure où :

- il concerne exclusivement un secteur déjà urbanisé ;
- il ne modifie pas les destinations des zones ni leur périmètre ;
- il porte uniquement sur une adaptation ponctuelle des règles de hauteur des constructions ;
- il n'entraîne pas d'ouverture à l'urbanisation ni d'augmentation significative des capacités d'accueil.

En conséquence, elle estime que la procédure n'entre pas dans le champ des projets devant faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Article 2 :

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Beynost, accompagné des pièces du dossier, sera mis à disposition du public du 01/09/2026 au 01/10/2026, soit pour une durée d'un mois.

Article 3 :

Le dossier mis à disposition comprendra :

- la pièce n°0 : documents administratifs et avis des personnes publiques associées ;
- la pièce n°1 : notice de présentation exposant les objectifs, les motifs de la modification et les incidences sur l'environnement ;
- la pièce n°4 : document graphique n°3 modifié (plan des densités) ;
- la pièce n°5 : règlement écrit modifié.

Article 4 :

Le dossier sera consultable :

- en mairie de Beynost (à la Villa Monderoux – 355 chemin du Monderoux, où les services sont actuellement délocalisés en raison des travaux de la mairie), aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site internet de la commune.

Article 5 :

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public pourra formuler ses observations :

- sur un registre papier mis à disposition en mairie ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : madpmodif1plu@ville-beynost.fr;
- par courrier adressé à la mairie de Beynost.

Article 6 :

Un avis au public précisant les modalités de la mise à disposition sera :

- affiché en mairie au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et pendant toute sa durée ;
- publié dans un journal diffusé dans le département ;
- mis en ligne sur le site internet de la commune.

Article 7 :

À l'issue de la mise à disposition :

- Madame le maire en présentera le bilan des observations du public et des avis des personnes publiques associées devant le conseil municipal ;
- Le projet de modification simplifiée n°1, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera approuvé par délibération.

Article 8 :

Madame le Maire est chargée de l'exécution de la présente délibération. Celle-ci sera transmise à Monsieur le Préfet et affichée conformément à la réglementation en vigueur.

AUTORISE la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du PLU du 01/09/2026 au 01/10/2026.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.



Caroline TERRIER,
Maire de Beynost



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification simplifiée n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Beynost (01)**

Avis n° 2026-ARA-AC-4234-N16336

Avis conforme délibéré le 10 juin 2026

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 10 juin 2026 sous la coordination de Anne Pons, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Anne Pons attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 3 décembre 2024, 10 avril 2025, 7 juillet 2025, 7 octobre 2025, 8 décembre 2025, 28 janvier 2026, 16 mars 2026 et 4 mai 2026 ;

Vu la décision du 5 mai 2026 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 susvisé ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2026-ARA-AC-4234-N16336, présentée le 10 avril 2026 par la commune de Beynost (01), relative à la modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 13 avril 2026 ;

Considérant que la commune de Beynost (01) compte 4 936 habitants (Insee), fait partie de la communauté de communes de Miribel et du Plateau (CCMP), est partie prenante du schéma de cohérence territoriale (SCoT) « Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain » (BUCOPA¹) qui classe les communes de Miribel, Beynost, Saint-Maurice-de Beynost et Neyron au sein du pôle « réseau » de la Côtière ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU² a uniquement pour objet d'augmenter de 11 à 13 m la hauteur maximale des constructions dans l'un des secteurs de « densité 4 » de la zone urbaine, ce secteur étant renommé « densité 4h » dans le règlement graphique et écrit du PLU ;

Considérant que le secteur renommé « densité 4h » est situé :

- à la limite Ouest de la commune, au sein de la zone industrielle Ouest (zone des Batterses), et limitrophe au sud de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Malettes destinée [aux entreprises industrielles et tertiaires](#) ;
- dans une zone entourée au nord, à l'est et au sud-est par des secteurs classés en « densité 5 » où le règlement du PLU limite les hauteurs maximales des constructions à 15 m, au sud-ouest par la zone à urbaniser AUa4, qui couvre une partie de la ZAC des Malettes, où les hauteurs maximales sont limitées à 13 m, et à l'ouest par la zone UX1c³ du PLU de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, où les hauteurs maximales sont limitées à 15 m ;
- partiellement au sein d'une bande de 250 m affectée par le bruit résultant du [classement sonore du département de l'Ain](#) relatif à la route D1084A ;
- au sein d'un secteur où la qualité de l'air est peu ou moyennement altérée selon le site [ORHANE](#) ;
- en dehors :
 - de tout périmètre de protection ou d'inventaire en matière de biodiversité ;
 - des zones réglementées du plan de prévention des risques (PPR) « inondations et mouvements de terrain » de la commune de Beynost approuvé par [arrêté préfectoral](#) du 16 janvier 2006 ;
 - de tout périmètre de protection au titre des articles [L1321-2](#) et [L1322-3](#) du code de la santé publique, concernant les eaux destinées à la consommation humaine et les eaux minérales naturelles ;
 - de tout périmètre de protection d'un monument historique (MH) ou de ses abords, de tout site patrimonial remarquable (SPR) et de toute zone de présomption de prescription archéologique ;

Considérant la situation du secteur renommé « densité 4h », entouré par d'autres secteurs d'activités où la hauteur des constructions est limitée à 13 ou 15 m, et que, de ce fait, l'augmentation de hauteur de 11 à 13 m du secteur « densité 4h » n'est pas susceptible d'incidences significatives en matière d'insertion paysagère ;

Considérant la situation existante en matière de nuisances sonores et de qualité de l'air sur le secteur renommé « densité 4h », que l'augmentation de 11 à 13 m des hauteurs maximales constructibles autorisée par l'évolution du PLU, du fait de sa nature limitée, n'est pas de nature à modifier significativement ;

-
- 1 La dernière modification de ce SCoT a été approuvée le 6 février 2023 et a fait l'objet de l'avis de l'Autorité environnementale n°[2022-ARA-AUPP-1164](#) du 19 août 2022. Cette approbation de modification ayant été annulée par les jugements n°[2302616](#) et [2411375](#) du tribunal administratif de Lyon en date du 9 décembre 2025, le SCoT remis en vigueur est celui dans sa version approuvée le 26 janvier 2017. Une révision a été engagée le 2 avril 2024.
 - 2 La dernière révision de ce PLU a été approuvée le 16 décembre 2019 et a fait l'objet d'une absence d'avis de l'Autorité environnementale n°[2019-ARA-AUPP-00749](#) du 13 septembre 2019.
 - 3 Zone urbaine à vocation industrielle et artisanale.

Considérant que la modification simplifiée n°1 du PLU ne consiste pas en l'ouverture d'une zone à l'urbanisation et n'est pas susceptible d'impact négatif significatif sur le patrimoine paysager et bâti, l'air, les risques et nuisances, la biodiversité et les milieux naturels ainsi que les besoins en eau et assainissement ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beynost (01) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beynost (01) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Anne Pons

COMMUNE DE BEYNOST

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N°1

EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION

*Pièce valant complément du rapport de présentation du PLU
dans sa version approuvée le 16 décembre 2019*



MAIRIE DE BEYNOST

Place de la mairie

01 700 BEYNOST

Tel. : 04 78 55 83 40

Mail : accueil@ville-beynost.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE.....	9
2. EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	11
2.1. Objet de la modification simplifiée	11
2.2. Pièces modifiées au PLU	13
2.3. Justifications et incidences de la modification simplifiée	15
3. CONCLUSION.....	18

■ CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA PROCÉDURE

La commune de Beynost est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2019, ayant fait l'objet d'une première modification de droit commune approuvée le 13 juin 2024. Une procédure de modification n°2 du PLU, engagée par délibération du 13 février 2025, vient d'être approuvée par le conseil municipal en date du 4 février 2026.

Indépendamment de cette dernière procédure, la commune a été récemment saisie d'une demande ponctuelle d'adaptation du règlement émanant d'un acteur économique majeur du territoire. Dans le cadre de l'évolution de son outil de production, l'entreprise EFI Automotive (Electrifil), implantée à Beynost depuis plusieurs décennies et dont le siège social est situé au sein de la zone industrielle Ouest, porte un projet d'adaptation de ses bâtiments existants.

Or, les règles actuelles du PLU, et notamment la hauteur maximale autorisée de 11 mètres applicable au secteur concerné, ne permettent pas de répondre pleinement aux besoins techniques et fonctionnels du projet envisagé.

Une évolution réglementaire apparaît donc nécessaire au maintien et au développement de l'activité de l'entreprise sur le territoire communal. Elle implique une adaptation ciblée du PLU, sans remise en cause de ses orientations générales ni de ses équilibres fondamentaux.

Dans ces conditions, la commune a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU, conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme.

■ OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

La modification simplifiée a donc pour objet exclusif de permettre l'augmentation de la hauteur maximale autorisée de 11 mètres au PLU en vigueur, à 13 mètres, soit une augmentation de 2 mètres, strictement limitée à un secteur précisément identifié.

Cette évolution constitue une adaptation inférieure au seuil de 20 % des possibilités de construction, appréciées au regard de l'ensemble des règles applicables dans la zone concernée, au sens de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

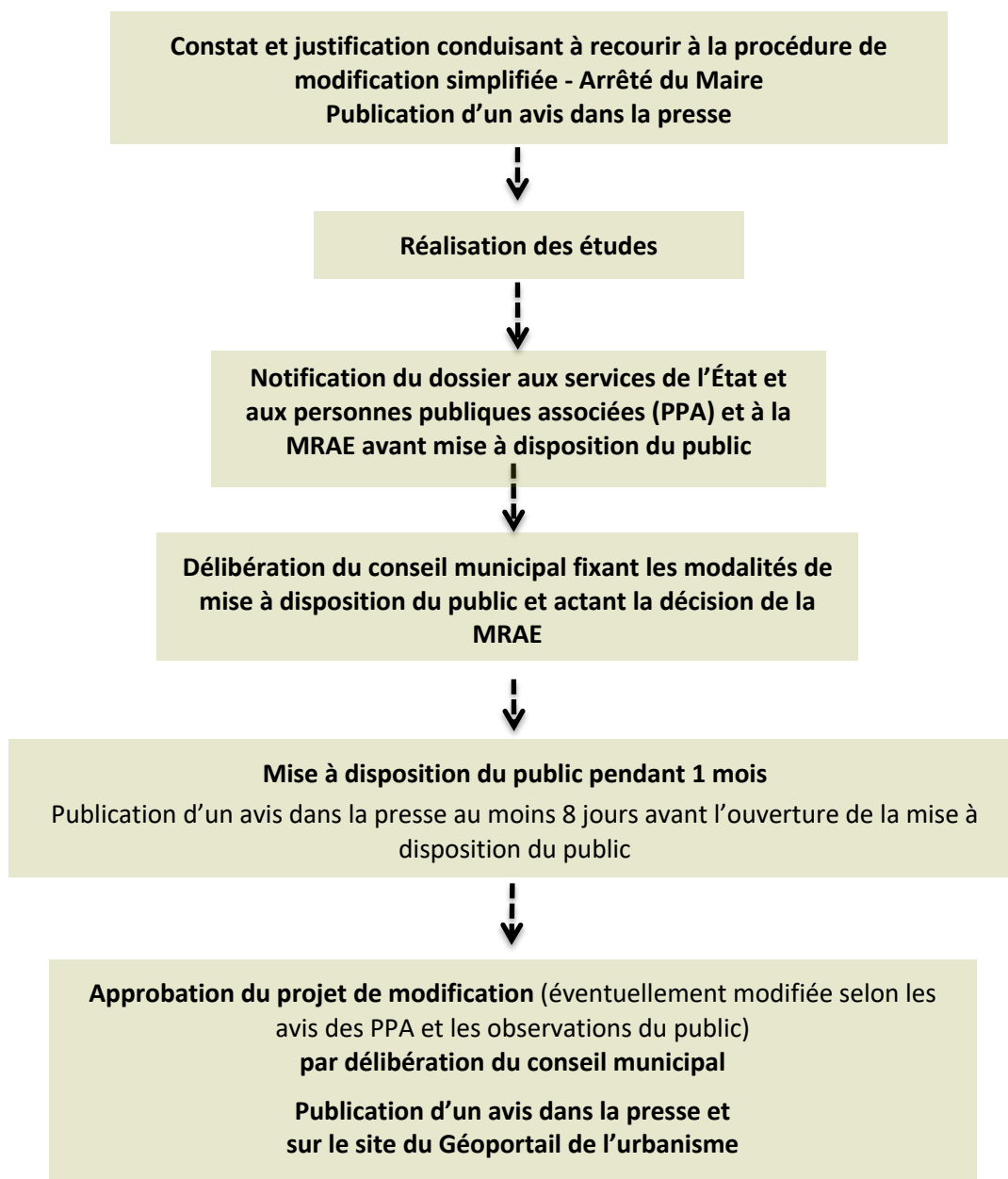
L'objet de la modification simplifiée a été repris dans la délibération du conseil municipal en date du 18 Décembre 2025 .

■ CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Cette évolution du PLU entre dans le champ d'application de la « modification simplifiée » définie aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne modifient pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur
- Ne réduisent aucun espace boisé classé
- Ne réduisent aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- N'induisent pas de risques ou de nuisance graves
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- N'entraînent pas de diminution des possibilités de construire
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

▪ **SCHÉMA DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE**



▪ **ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté du Maire prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beynost.
- Conseil Municipal
- Rédaction du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs
- Notification du projet au Préfet et aux Personnes Publiques Associées
- Saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) dans le cadre d'une demande d'examen au Cas par cas dit « ad hoc » pour savoir si le dossier de modification simplifiée nécessite une évaluation environnementale

- Délibération du Conseil Municipal actant la décision de la MRAE et précisant les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée n°1 sera mis à disposition du public afin de recueillir ses observations
- Mesures de publicité
- Ouverture de la consultation du public pour une durée d'un mois minimum avec ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations.
- Clôture de la consultation : A l'issue de la consultation publique, un bilan de la mise à disposition sera réalisé. Le projet de modification simplifiée du PLU peut alors faire l'objet de modifications pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation ou être approuvé par le conseil municipal en l'état ou être abandonné.
- Délibération d'approbation du Conseil Municipal marque l'achèvement de la procédure
- La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé, est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.
- Mesures de publicité
- Publication du PLU modifié sur le site du Géoportail de l'urbanisme

■ MENTION DES TEXTES QUI RÉGISSENT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement (...). »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Avant (...) la mise à disposition du public du projet, (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par (...) le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code »*

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative (...) du maire dans les autres cas. »

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (...) »

A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant (...) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. (...) »

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

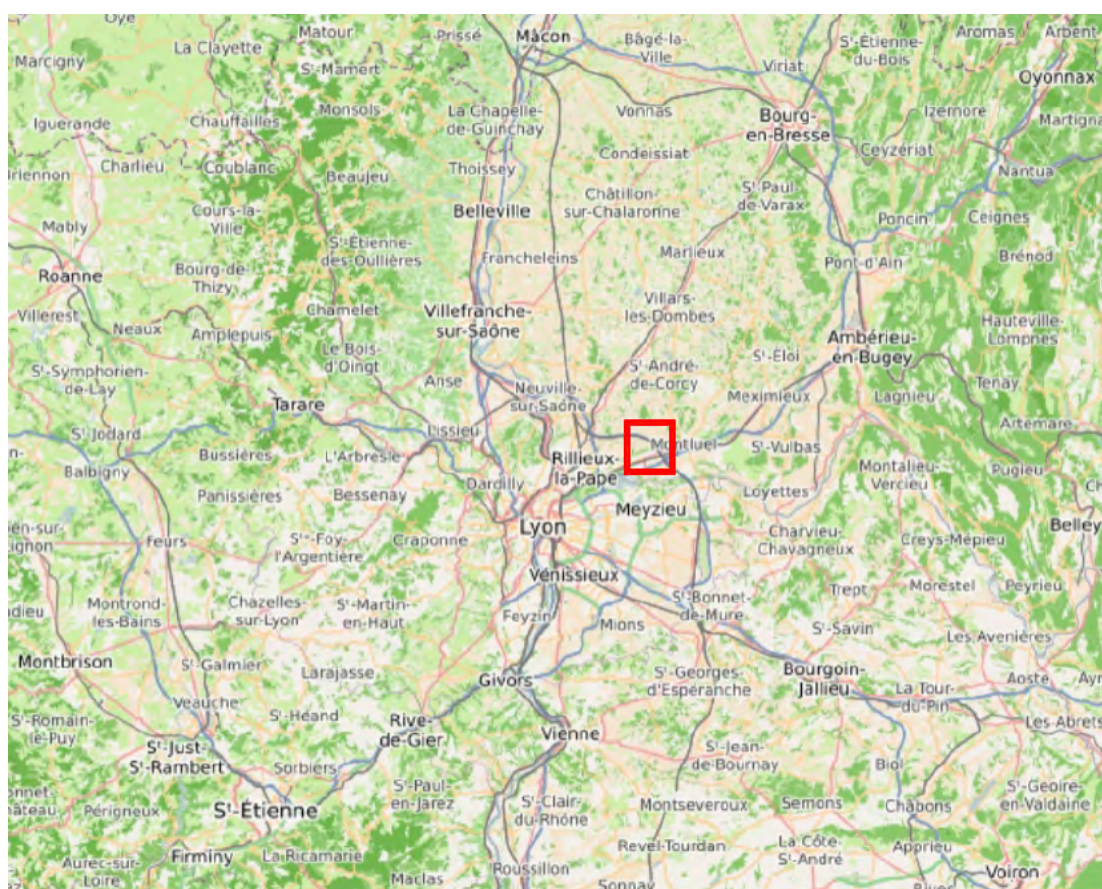
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

La commune de Beynost est située au sud-ouest du Département de l'Ain, dans la région naturelle de la Côtière, au sud du plateau de la Dombes, au nord du parc de Miribel-Jonage.

Elle se situe au nord-est de l'agglomération lyonnaise, à 20 km de Lyon (25 mn), via l'autoroute A42. La commune est traversée par plusieurs infrastructures de transport d'intérêt régional (A432 et A42) et ainsi bénéficie d'un accès aisé aux agglomérations de Bourg-en-Bresse (50 mn), de Villefranche-sur-Saône (40 mn) ou encore de Mâcon (1 h). Une sortie d'autoroute gratuite sur l'A42 (dite « Porte 5 ») dessert directement la commune et sa zone d'activités économiques et commerciales.

La commune de Beynost est dotée d'une halte ferroviaire sur la ligne Lyon-Perrache – Genève. Elle est desservie par la ligne TER 35 Chambéry – Ambérieu – Lyon. Cette ligne permet de rejoindre la gare de Lyon-Part-Dieu en 12 à 18 mn.

Le territoire communal est bordé par la commune de Tramoyes (nord), de La Boisse (est), de Thil (sud-est), de Meyzieux (sud) et de Saint-Maurice de Beynost (ouest).



Source : PLU en vigueur– Plan de situation

La population communale est en constante augmentation pour atteindre **4 936 habitants en 2022**.

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	1 763	2 311	2 714	3 141	3 530	4 174	4 471	4 557	4 936

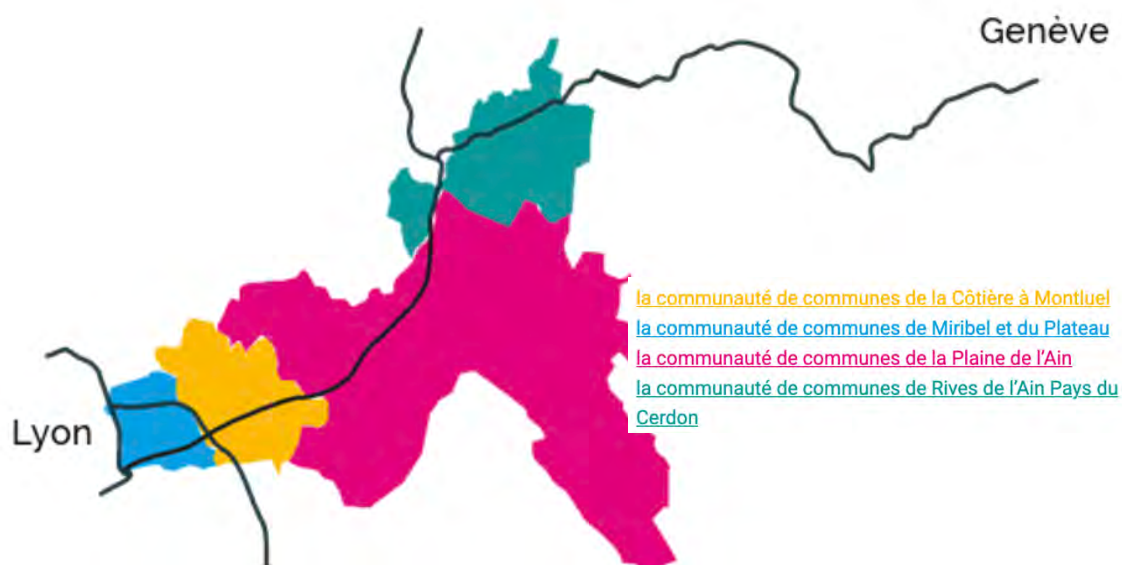
La variation annuelle moyenne de la population a toujours été élevée. Elle baisse ces dernières années mais demeure à un niveau relativement élevé (1,3 % entre 2016 et 2022). Le solde migratoire de 1% montre une attractivité importante de la commune.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,0	2,3	1,8	1,3	2,4	1,4	0,4	1,3
due au solde naturel en %	0,5	0,1	0,2	0,5	0,4	0,6	0,3	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,5	2,2	1,6	0,8	2,0	0,8	0,1	1,0

■ CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

Beynost fait partie de la **Communauté de Communes de Miribel et du Plateau**. Cette collectivité regroupe 6 communes, et rassemble près de 25 000 habitants et plus de 15 000 actifs en 2021. La CCMP élabore notamment le Programme Local de l'habitat (2020 -2026).

La commune adhère également au **Syndicat Mixte Bugey Côtière Plaine de l'Ain (BUCOPA) porteur du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT)** approuvé le 26 janvier 2017 et modifié en dernier lieu le 30 juin 2024. Il comprend 82 communes réparties dans 4 intercommunalités pour un total d'environ 146 000 habitants en 2021. La commune de Beynost est identifiée dans le « pôle réseau » de la Côtière dans l'armature urbaine du ScoT. Elle doit, à ce titre, répondre à plusieurs objectifs de développement démographique, résidentiel et économique.



Source : Scot du BUCOPA

Le syndicat mixte BUCOPA a lancé le 02 avril 2024 une procédure de révision générale du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) qui est motivé par la nécessité de faire évoluer le ScoT BUCOPA au regard des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'approbation du ScoT en 2017 et par la nécessité de réinterroger la stratégie générale d'aménagement au regard des nouveaux projets d'infrastructures d'envergure nationale et régionale retenus ou envisagés sur son territoire.

2. EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

2.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune de Beynost a été saisie d'une demande de l'entreprise EFI Automotive (Electrifil), implantée à Beynost depuis plusieurs décennies. Son siège social est situé allée des Grandes Combes, au cœur de la zone industrielle Ouest, dite zone des Batterses.

Le site jouxte à l'ouest la limite communale avec Saint-Maurice de Beynost. Il est bordé au sud par l'allée des Grandes Combes et à l'est par la RD 1084A. Au nord de la zone, il est en contact avec la ZAC des Malettes.

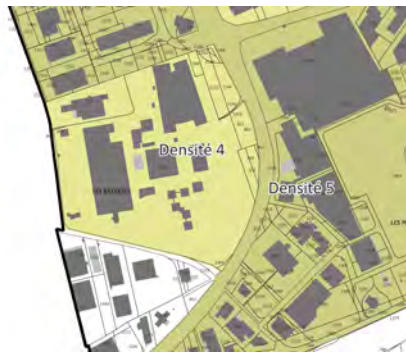
Carte localisation



Photo du site

D'un point de vue règlementaire, ce secteur est inscrit au document d'urbanisme en vigueur :

- dans une **zone « Urbaine »** : zone directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune.
- dans un secteur de **destination « Industrie »** : parmi les 7 secteurs liés aux destinations des constructions, le secteur « Industrie » correspond aux zones industrielles des Baronnières, du Plan du Soleil ainsi que la partie nord de la zone des Batterses.
- et dans un secteur de **« Densité 4 »** : parmi les 7 secteurs liés aux densités, le secteur de Densité 4 correspond aux tissus urbains d'activités économiques à dominante industrielle.

		
Document graphique n°1 <i>Plan de zonage</i>	Document graphique n°2 <i>Destinations, sous-destinations, mixité sociale, mixité fonctionnelle (dit « plan des destinations »)</i>	Document graphique n°3 <i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (dit « plan des densités »)</i>

L'entreprise *Electrifil* constitue un des acteurs économiques majeur de la commune, générateur d'emplois et contribuant au dynamisme industriel et artisanal du territoire.

Dans le cadre de son développement, cette entreprise envisage un projet de restructuration sur son site de Beynost, nécessitant la construction de nouveaux bâtiments pouvant dépasser de 2 mètres la hauteur maximale actuellement autorisée par le PLU sur ce secteur.

En effet, la hauteur autorisée au PLU en vigueur dans le secteur de « Densité 4 » est de 11 mètres, et les bâtiments envisagés par l'entreprise pourraient atteindre ponctuellement une hauteur de 13 mètres.

La réglementation en vigueur ne permettant pas, en l'état, de répondre aux besoins de l'entreprise, la commune a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU, conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme.

Cette évolution du document d'urbanisme est nécessaire au maintien et au développement de l'activité de cette entreprise sur le territoire communal. La modification implique une évolution ciblée du PLU, sans remise en cause de ses orientations générales du PLU, ni de ses équilibres fondamentaux.

L'adaptation envisagée est inférieure au seuil de 20 % prévu à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, ce qui permet d'utiliser une procédure simplifiée.

La modification simplifiée a donc pour objet exclusif de permettre l'augmentation de la hauteur maximale autorisée de 11 mètres au PLU en vigueur, à 13 mètres, soit une augmentation de 2 mètres, strictement limitée au secteur « industrie » précisément identifié. Cette sectorisation spécifique vise à éviter toute généralisation de l'augmentation de hauteur à l'ensemble des secteurs classés en densité 4 sur le territoire communal.

2.2. PIÈCES MODIFIÉES AU PLU

Deux pièces du PLU sont impactées par la modification simplifiée. :

- le document graphique n°3 (« plan des densités »),
- le règlement écrit, limité aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions et à une rectification cartographique à l'article U1.

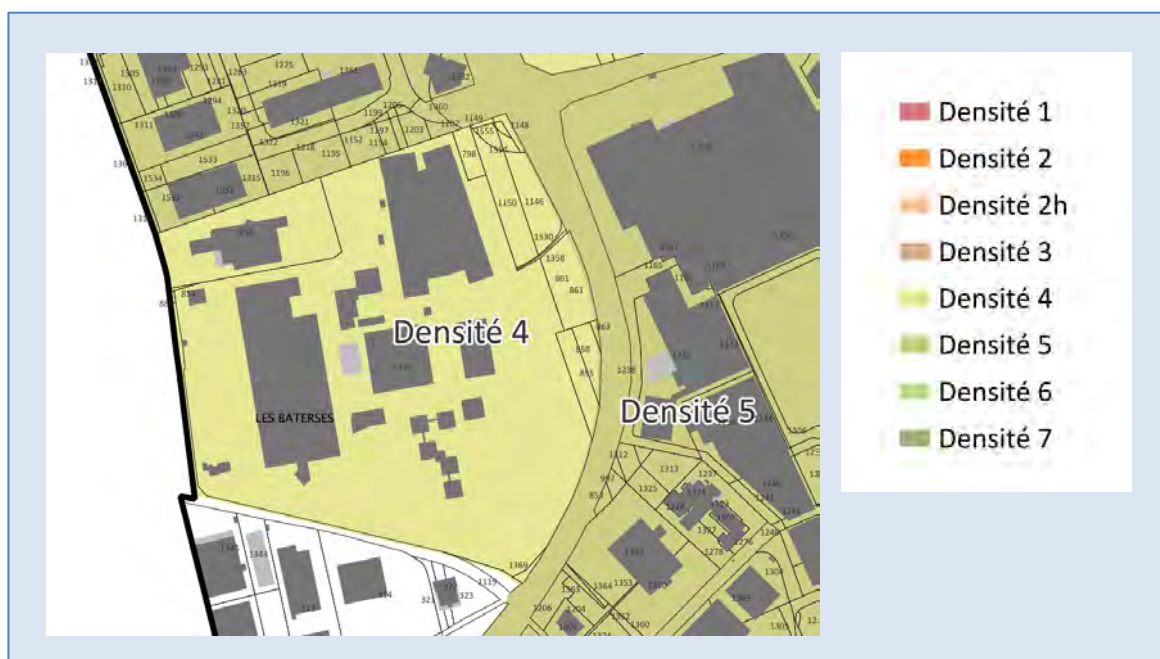
Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU, les apports apparaissent en écriture **rouge** et les suppressions apparaissent en écriture rayée ~~rouge~~.

2.2.1. Le document graphique

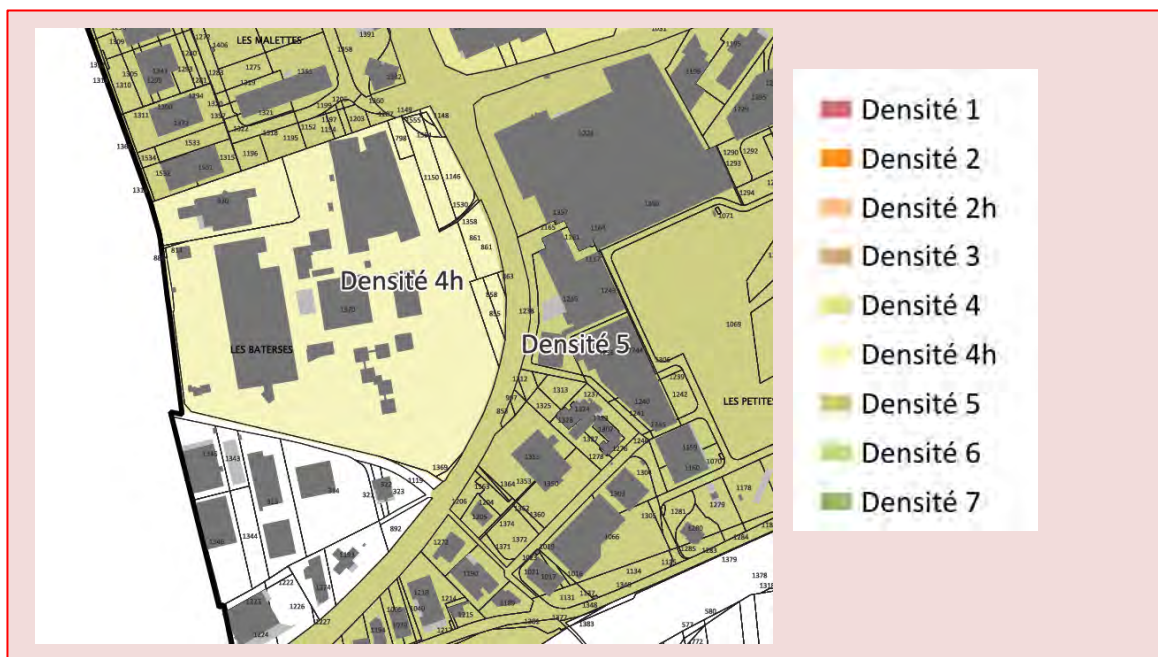
La pièce n°4 « Document graphique » du PLU de la commune de Beynost, est composée de 3 plans qui sont modifiés comme suit :

- **Document graphique n°1 : plan de zonage :**
 - o **Aucune modification prévue**
- **Document graphique n°2 : Destinations, sous-destinations, mixité sociale, mixité fonctionnelle (dit « plan des destinations ») :**
 - o **Aucune modification prévue**
- **Document graphique n°3 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (dit « plan des densités ») :**
 - o **Ajout d'un nouveau secteur de densité 4h.**

■ Extrait du document graphique n°1 AVANT modification :



▪ **Extrait du document graphique n°1 APRES modification :**



2.2.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié à deux endroits :

- ▶ **La carte figurant à l'article U1** relatif aux « Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité », est rectifiée.
- ▶ **La hauteur maximale** des constructions est rectifiée pour la zone de « Densité 4 » uniquement sur le secteur concerné par la modification simplifiée « Densité 4 h ». Pour le secteur de « densité 4 h », s'agissant de bâtiments industriels, le niveau (R+) n'a pas besoin d'être précisé. Seule la hauteur sera mentionnée.

▪ **Extrait du règlement écrit AVANT modification :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Dans le secteur de **densité 1** : à 15 mètres sous réserve que les murs extérieurs du dernier niveau se situent en retrait de 3 mètres minimum mesuré au droit du mur extérieur des niveaux inférieurs (attique), soit R+2+attique.
- Dans le secteur de **densité 5** : à 15 mètres
- Dans les secteurs de **densité 2** : à 11 mètres (R+2) et ponctuellement à 14 mètres (R+3) suivant les conditions fixées dans l'OAP « route de Genève ouest ». L'épannelage des constructions doit être varié (se reporter à l'OAP).
- Dans le secteur de **densité 2h** : à 15 mètres sous réserve que les murs extérieurs du dernier niveau se situent en retrait de 3 mètres minimum mesuré au droit du mur extérieur des niveaux inférieurs (attique), soit R+2+attique
- Dans les secteurs de **densité 4** : à 11 mètres (R+2)
- Dans le secteur de **densité 3** : à 10 mètres (R+1+combles)
- Dans les secteurs de **densité 6 et 7 et pour l'OAP n°10 b « Route de Genève Est »** : à 9 mètres (R+1)

▪ **Extrait du règlement écrit APRES modification :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Dans le secteur de **densité 1** : à 15 mètres sous réserve que les murs extérieurs du dernier niveau se situent en retrait de 3 mètres minimum mesuré au droit du mur extérieur des niveaux inférieurs (attique), soit R+2+attique.
- Dans le secteur de **densité 5** : à 15 mètres
- Dans les secteurs de **densité 2** : à 11 mètres (R+2) et ponctuellement à 14 mètres (R+3) suivant les conditions fixées dans l'OAP « route de Genève ouest ». L'épannelage des constructions doit être varié (se reporter à l'OAP).
- Dans le secteur de **densité 2h** : à 15 mètres sous réserve que les murs extérieurs du dernier niveau se situent en retrait de 3 mètres minimum mesuré au droit du mur extérieur des niveaux inférieurs (attique), soit R+2+attique
- Dans les secteurs de **densité 4** : à 11 mètres (R+2)
- Dans les secteurs de **densité 4h** : à 13 mètres
- Dans le secteur de **densité 3** : à 10 mètres (R+1+combles)
- Dans les secteurs de **densité 6 et 7 et pour l'OAP n°10 b « Route de Genève Est »** : à 9 mètres (R+1)

A noter, les secteurs de densité indicés « h » suivent les règles du secteur de densité correspondantes sauf mention contraire. Par exemple, les règles de la densité 4h suivent les règles de la densité 4 à l'exception des règles de hauteur pour lesquelles la hauteur mentionnée est différente.

2.3. JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée n°1 du PLU de Beynost vise une évolution réglementaire ciblée, strictement limitée à la création d'un sous-secteur de « densité 4h », permettant une adaptation mesurée de la hauteur maximale autorisée au regard des besoins d'une activité industrielle majeure du territoire.

► Absence d'effets généralisés sur l'ensemble du territoire

L'augmentation de hauteur est limitée à un sous-secteur spécifiquement identifié.

Elle est donc sans effet sur les autres secteurs de la zone concernée, ce qui exclut toute augmentation généralisée des possibilités de construction à l'échelle de la zone.

► Absence d'incidences urbaines et paysagères sur le voisinage

L'augmentation de hauteur envisagée, limitée et circonscrite, s'inscrit dans un **secteur déjà urbanisé et à vocation exclusivement économique**. Ce secteur est déjà caractérisé par des bâtiments de grande volumétrie. De plus, ce secteur est entouré de zone à vocation économique de « densité 5 » où les hauteurs sont limitées à 15 m.

Les zones d'activités présentent des gabarits bâtis spécifiques, liés aux contraintes techniques et fonctionnelles des activités accueillies ; l'évolution de la hauteur maximale ne constitue pas une modification de la structure urbaine mais une adaptation des règles aux besoins économiques.

Les règles existantes en matière d'implantation par rapport aux limites, de traitement architectural et paysager et de gestion des nuisances, demeurent pleinement applicables.

L'évolution de gabarit, strictement limitée à 2 mètres, ne remet pas en cause la perception générale du secteur, déjà caractérisé par des volumes industriels importants, ni les conditions d'insertion paysagère existantes.

De plus, le secteur ne présente pas de situation de covisibilité sensible avec des sites patrimoniaux protégés, des paysages remarquables, ou des secteurs résidentiels proches.

La modification simplifiée n'est donc pas de nature à générer un impact significatif sur le paysage ou le cadre de vie, ni des incidences nouvelles sur l'environnement.

► **Respect du seuil de 20 % des possibilités de construction**

La modification simplifiée projetée a pour objet de porter la hauteur maximale autorisée de 11 mètres à 13 mètres au sein d'un secteur précisément délimité.

Cette évolution correspond à une augmentation de 2 mètres, soit une hausse de 18,18 % de la hauteur maximale autorisée.

Cette augmentation demeure ainsi **inférieure au seuil de 20 %** mentionné à l'article **L.153-41 du code de l'urbanisme**.

Par ailleurs, l'augmentation de la hauteur maximale **ne saurait être assimilée à une majoration équivalente des possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan**, dans la mesure où :

- Les autres règles du PLU applicables au secteur concerné demeurent inchangées, notamment celles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies, aux prospects, au coefficient de biotope applicable, aux règles de stationnement et de traitement paysager ;
- L'évolution envisagée porte exclusivement sur le gabarit vertical maximal, sans modification des surfaces constructibles, des destinations, ni des conditions générales d'implantation ;
- la hauteur maximale constitue une règle de plafonnement et non un droit à construire automatique : son relèvement n'entraîne pas mécaniquement une augmentation proportionnelle des surfaces de plancher autorisées, celles-ci restant conditionnées par l'ensemble des autres règles du règlement.

En conséquence, la modification projetée n'a ni pour objet ni pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone concernée, de l'application combinée de l'ensemble des règles du Plan Local d'Urbanisme.

3. CONCLUSION

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beynost constitue une **évolution réglementaire ponctuelle et strictement encadrée**, dont les effets sont limités et précisément circonscrits.

► **Respect des équilibres généraux du PLU**

Les modifications envisagées :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme ;
- ne modifient pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne concernent ni les zones agricoles ni les zones naturelles ;
- n'entraînent aucune extension des zones urbanisées, le périmètre des zones U et AU demeurant inchangé ;
- n'induisent aucune consommation foncière supplémentaire ;
- ne majorent pas les possibilités de construction au-delà du seuil autorisé de 20 %.

► **Absence d'incidences environnementales notables**

La modification simplifiée :

- ne concerne pas le site Natura 2000 « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage », situé au sud de la commune ;
- n'est pas de nature à engendrer des perturbations sur les espèces ou les habitats ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000 ;
- ne remet pas en cause les continuités écologiques identifiées lors du diagnostic du PLU, les corridors écologiques étant maintenus et non concernés par la modification.

► **Absence d'incidences en matière de risques et de nuisances**

Le secteur concerné est déjà affecté par une zone de bruit aux abords de la route de Genève, infrastructure bruyante et fortement fréquentée.

La modification simplifiée n'a pas pour effet de modifier cette situation existante et n'induit aucune nuisance nouvelle.

► **Compatibilité avec la procédure de modification simplifiée**

Ainsi, la modification simplifiée n°1 :

- respecte pleinement les équilibres du PLU ;
- s'inscrit dans le respect des orientations du PADD ;
- et est conforme au cadre juridique applicable aux procédures de modification simplifiée.

Elle constitue une **adaptation réglementaire mesurée, ponctuelle, ciblée et proportionnée**, répondant à un besoin économique clairement identifié, sans effet structurant à l'échelle communale.

À ce titre, elle relève pleinement du champ d'application de la **procédure de modification simplifiée**, prévue par les articles **L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme**.