

Gilles MATHIEUX
Commissaire enquêteur

COURRIER REÇU LE

19 DEC. 2025

MAIRIE DE BEYNOST N° 1418

**Modification n° 2 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de
BEYNOST (AIN)**

**Enquête publique du 13 octobre 2025 au
13 novembre 2025**

Rapport du commissaire-enquêteur

En date de 12 décembre 2025

Sommaire

1/ Généralités

1-A Objet de l'enquête

- 1-A-1 Identification du demandeur
- 1-A-2 Objet de la demande

1-B Cadre juridique

1-C Déroulement de l'enquête

- 1-c-1 Désignation du commissaire enquêteur
- 1-c-2 Concertation pour l'organisation de l'enquête avec la commune de BEYNOST
- 1-c-3 Modalité de l'organisation de l'enquête
- 1-c-4 Information du public
- 1-c-5 Problèmes rencontrés au cours de l'enquête

2/ Présentation du dossier de l'enquête sur la modification n°2 du PLU de la commune de BEYNOST

- 2-A Objectifs et contenus de l'enquête
- 2-B Synthèse du projet de PLU
- 2-C Observations générales du commissaire enquêteur sur le dossier

3/ Liste des observations du public, analyse et appréciation du commissaire enquêteur

- 3-a Décompte des observations reçues
- 3-b Tableau récapitulatif des observations
- 3-c Synthèse du tableau des observations
- 3-d Analyse des observations et appréciation du commissaire enquêteur
 - 3-d-1 Considérations générales
 - 3-d-2 Renforcement de la qualité architecturale le long de la route de Genève
 - 3-d-3 ZA Batterses Sud / Le Triangle des Combes

4/ Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1/ Généralités

1-A Objet de l'enquête :

1-A-1 Identification du demandeur

La commune de BEYNOST a décidé de procéder à la modification n°2 de son PLU, et de soumettre ce dernier à une enquête publique avant de l'approuver définitivement.

1-A-2 Objet de la demande

Le projet de modification porte sur une partie du territoire de la commune de BEYNOST et intègre les nouvelles dispositions en vigueur en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Le PLU actuellement opposable nécessite d'être modifié pour les raisons suivantes ;

- Intégration des résultats de l'étude urbaine menée sur le secteur compris entre le rond-point de la Côtière et le lieu-dit Le Pont, le long de la route de Genève ;
- Intégration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « le Triangle des Combes » élaboré par la CCMP (communauté de Communes de Miribel et du Plateau) au titre de sa compétence développement économique ;
- Inscrire au PLU l'inventaire des arbres remarquables diligenté sur l'ensemble du territoire ;
- Amélioration de l'écriture de certains points du règlement écrit pour faciliter leur application et éviter les blocages ;
- Répondre aux observations des services de l'Etat dans leur courrier du 20 août 2024 à la suite de la procédure de modification n°1 du PLU.

1-B Cadre juridique

Cette enquête est soumise aux textes réglementaires suivants :

Code Général des Collectivités territoriales,

Code l'environnement : articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27.

Code de l'urbanisme : articles L153-19 et suivants, L153-36, R153-2 à R153-10.

La loi relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement du 12/07/1983,

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13/12/2000,

La loi Urbanisme et Habitat (EH) du 2/07/2003,

La loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13/07/2006,

La loi Grenelle 2 du 12/07/2010,

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24/03/2014,

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) du 13/12/2014,

La loi Macron d'août 2014 et celle du 1^{er} janvier 2016,

Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la modernisation des documents d'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016,

Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la modernisation de l'évaluation environnementale,
Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN),
Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et proximité de l'action publique,
Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite Loi Climat et Résilience,
Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (dite Loi ZAN dite « 2 »).

Elle fait suite aux documents suivants :

- 1/ l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune le 16 décembre 2019,
- 2/ l'approbation de la modification n°1 du PLU le 13 juin 2024.

1-C Déroulement de l'enquête

1-c-1 Désignation du commissaire enquêteur

Par une décision N°E25000106/69 en date du 25/07/2025, M. Le Président du Tribunal Administratif (T.A) de Lyon a désigné Monsieur Gilles MATHIEUX en qualité de commissaire enquêteur.

1-c-2 Concertation pour l'organisation de l'enquête avec la commune de BEYNOST

A la suite de cette désignation, le commissaire enquêteur a pris contact avec Madame Caroline TERRIER, maire de la commune de BEYNOST, pour organiser le bon déroulement de l'enquête concernant **la modification n° 2 du PLU** de la commune.

La présentation du dossier par l'adjoint à l'Urbanisme a eu lieu le 30 septembre 2025.

1-c-3 Modalité de l'organisation de l'enquête

Les dates de l'enquête ont été fixées par le maire de BEYNOST, du 13 octobre au 13 novembre 2025 inclus et les permanences fixées aux jours et heures suivants :

Lieu	Date	Horaires	Nom du commissaire
Mairie BEYNOST	15 octobre 2025	14h30 à 17h00	G. Mathieux
Mairie BEYNOST	24 octobre 2025	9h00 à 12h00	G. Mathieux
Mairie BEYNOST	29 octobre 2025	14h30 à 17h00	G. Mathieux
Mairie BEYNOST	13 novembre 2025	14h30 à 17h00	G. Mathieux

A l'issue de l'enquête, le Madame le maire de BEYNOST a remis au commissaire enquêteur, qui a procédé à leur clôture, l'ensemble des registres et des correspondances reçues en mairie.

1-c-4 Information du public

L'arrêté du maire de BEYNOST, prescrivant l'enquête, a été affiché sur les 9 panneaux officiels de la mairie.

Une première insertion dans les journaux Le Progrès département de l'Ain et La Voix de l'Ain a été effectuée le 26/10/2025, la deuxième insertion a été réalisée dans les mêmes journaux le 17/11/2025.

L'information du public a été complétée par une insertion sur le site internet, le réseau panneau Pocket et sur les 2 panneaux lumineux dont la mairie dispose.

1-c-5 Problèmes rencontrés au cours de l'enquête .

La tenue des permanences s'est déroulée conformément à l'arrêté.

Le public a pu être reçu dans des conditions correctes par le commissaire enquêteur ; aucun incident notable n'a été signalé.

2/ Présentation du dossier de l'enquête sur la modification n° 2 du PLU de BEYNOST

2-A Objectifs et contenus de l'enquête-

Le dossier du projet de la modification n° 2 du PLU de la commune de BEYNOST, arrêté par le conseil municipal par délibération en date du 13 février 2025 comprend :

- les avis émis par les personnes publiques et organismes associés ou consultés (PPA), reçus dans les délais prévus à compter de la réception du projet de PLU, à savoir :
Avis de l'Etat – Direction Départementale des Territoires, Avis du Département de l'Ain, Avis de la communauté de communes de Miribel et du Plateau, Avis de chambre d'Agriculture de l'Ain, Avis de la chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain, Avis du Syndicat mixte BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN, la Décision entérinant l'avis conforme de la MRAe dans le cadre de la modification du PLU.
- l'exposé des motifs et le rapport de présentation
- les documents graphiques et le règlement du dossier de PLU,
- les servitudes d'utilité publique.

Outre les objectifs généraux auxquels doit répondre l'élaboration des documents d'urbanisme (Lois SRU, Grenelle, ALUR, LAAF, ...), les objectifs supra-communaux fixés par le SCOT BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN ceux du PLH de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau, les élus de Beynost poursuivent d'autres objectifs complémentaires :

- Intégration des résultats de l'étude urbaine menée sur le secteur compris entre le rond-point de la Côtière et le lieu-dit Le Pont, le long de la route de Genève,
- Intégration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « ZA Batterses Sud / Le Triangle des Combes » élaborée par la CCMP pour les communes de Saint Maurice de Beynost et de Beynost,
- Inscrire au PLU l'inventaire des arbres remarquables diligenté sur l'ensemble du territoire,
- Améliorer l'écriture de certains points du règlement,
- Répondre aux observations des services de l'Etat dans leur courrier du 20 août 2025,

2-B Synthèse du projet de PLU

LES ENJEUX DE L'ETUDE URBAINE SUR LA REQUALIFICATION DE LA ROUTE DE GENEVE

L'enjeu de l'étude urbaine sur la commune de Beynost doit être considéré comme un schéma de principe d'une organisation à plus ou moins long terme du tissu urbain.

Le phasage des opérations ne pourra être défini qu'avec la maîtrise foncière des terrains d'assiette, ce qui supposera un accord des propriétaires.

Néanmoins un tel schéma n'est pas sans conséquences dans la mesure où toute demande d'autorisation d'urbanisme sera instruite en fonction des règles qui s'appliquent aux différentes OAP.

Toutefois, il est rappelé que les principes de l'OAP ne vont s'appliquer qu'à partir d'un seuil afin de permettre la gestion du bâti existant. Ce seul déclencheur de l'OAP a été fixé à 200 m² de surface de plancher.

1/ OAP n°10a, Séquences 1 et 2

Un front bâti recomposé le long de la route de Genève par un système d'implantation « en peigne ».

La façade la plus grande devra être implantée perpendiculairement à la route de Genève.

Alignement obligatoire sur la route de Genève.

Les constructions sont implantées en recul des limites séparatives latérales ou du fond de la parcelle.

Création d'une place publique donnant sur la route de Genève.

Un soin sera apporté aux logements de qualité, à la place de la voiture et à la préservation et au développement du patrimoine végétal.

2/ OAP n°10b, Séquences 3

Une opération d'ensemble de 4 maisons de ville.

Il s'agira de reconduire la forme urbaine de maisons individuelles en R+1, avec bloc de garages.

L'accès unique existant depuis la route de Genève sera conservé.

3/ OAP n°10c, Séquences 4a

Une opération mixte d'environ 12 logements.

Ce tènement de 1 800 m², pourrait accueillir un petit collectif de 10 logements et 2 maisons individuelles en fond de parcelle.

Un front bâti le long de la route de Genève est à reconstituer partiellement du fait de la présence de deux maisons patrimoniales implantées en retrait de la voie.

L'accès routier se réalise depuis le chemin de la Sereine.

4/ OAP n°10d, Séquences 4b

Une opération mixte structurante.

Ce tènement de 0,73 ha est situé en face du parc du Monderoux le long de la route de Genève, l'enjeu est la création d'une nouvelle façade urbaine visant à renforcer la centralité.

Ce tènement pourrait accueillir une opération mixte d'une cinquantaine de logements comportant 40 à 50 logements collectifs et 6 logements de type « maisons de ville » construits en fond de parcelle.

Le stationnement doit se réaliser en application du PPRN à l'extérieur des bâtiments en surface.

5/ OAP n°10 e, Séquences 5

Une opération mixte à l'angle de la route de Genève et le long de la rue de la Gare.

Un petit collectif 10 nouveaux logements et des logements individuels accolés en R+1, pour prolonger le tissu faubourien.

Une opération d'ensemble de 5 maisons individuelles

L'accès unique depuis la route de Genève sera conservé.

L'OAP BATTERSES SUD / LE TRIANGLE DES COMBES

La Communauté de Communes de Miribel et du Plateau ainsi que les communes de Beynost et de Saint Maurice de Beynost, ont défini un plan guide pour l'entrée de territoire Porte de la Dombes.

Le nom de l'OAP (« ZA Batterses Sud ») sera conservé en cohérence avec le rapport de présentation approuvé en 2019. Le nom sera complété par « Le Triangle des Combes ».

Le périmètre de l'OAP figurant dans la pièce n°3 OAP secteur n°8 : ZA Batterses Sud est modifié en cohérence avec le plan guide.

L'OAP porte désormais sur les secteurs à enjeux. Il s'agit de la zone comprise entre le chemin des Mallettes au sud, l'allée du Pré Caillat à l'est, l'allée des Grande Combes au nord et la limite communale avec Saint Maurice de Beynost à l'ouest. Cette OAP est exclusivement en renouvellement urbain.

L'OAP concerne deux zones du PLU :

La zone urbaine (zone U) pour le secteur situé au sud de la RD1084A,

Et la zone à urbaniser AUa4 pour le secteur compris entre la RD1084A, l'allée des Grandes Combes et la limite communale avec Saint Maurice de Beynost.

Il convient donc d'intégrer un nouveau règlement adapté à la zone AUa4 dans le règlement du PLU modifié.

Destinations admises : restauration, hôtels locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés, établissement de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, centre de congrès et d'exposition.

Les principes de composition sont les suivants ;

- Un « bâtiment signal » à haute qualité architecturale, élément d'accueil de l'entrée de la zone,
- Une implantation du bâti en retrait des voies,
- Une contrainte des canalisations qui induit un recul d'implantation du bâti d'environ 10 m le long du Chemin des Combes,
- Une trame végétale nord-sud,
- Une flexibilité de l'emprise des constructions

L'EVOLUTION DU ZONAGE ENTRE LE PLU APPROUVE ET LE PROJET DE PLU MODIFIE

Le projet urbain ne conduit pas à augmenter la constructibilité envisagée pour ce secteur dans le PLU approuvé en 2019. Le projet n'induit pas la construction de logements supplémentaires par rapport à ceux qui auraient pu être réalisés au fil de l'eau dans les conditions du PLU de 2019. Les densités sont adaptées à la marge.

2-B Observations générales du commissaire enquêteur sur le dossier de la modification n° 2 du PLU de BEYNOST

Au final, l'impact de la modification porte sur la poursuite de l'étude urbaine sur l'amélioration de la qualité de la perception de la route de Genève et celle de l'OAP des Batterses / Le Triangle des Combes,

Par ailleurs, la maîtrise de la pression foncière pour une commune de 4 936 habitants, au caractère rural affirmé, située en 3^e couronne de l'agglomération lyonnaise dans le cadre attractif d'un territoire situé en bordure de l'autoroute reliant Lyon à Genève, constitue un exercice difficile, bien encadré par le Syndicat Mixte Bugey Côtière Plaine de l'Ain porteur du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Après avoir pris connaissance de manière approfondie du dossier, le commissaire enquêteur estime que ce dossier est conforme à l'ensemble des nouvelles règles applicables, et qu'il peut être qualifié de sérieux pour l'ensemble des pièces le constituant.

3/ Liste des observations du public, analyse et appréciation du commissaire enquêteur

3-A Décompte des observations reçues-

Pendant la durée de l'enquête le commissaire enquêteur a reçu 25 personnes, seules ou accompagnées, qui étaient concernées par le dossier, soit par la possession de biens immobiliers ou de parcelles sur la commune, soit simples résidents ; la plupart ont déposé une ou plusieurs observations écrites à l'occasion ou en dehors de leurs déplacements aux 4 permanences tenues par le commissaire enquêteur.

3-B Tableau des observations portées sur le registre d'enquête et sur les lettres adressées au commissaire enquêteur

L'ordre de prise en compte des observations a été établi par le commissaire enquêteur en prenant en compte en premier l'ordre des visiteurs V1 à V24 reçus lors des permanences, puis par ordre des observations inscrites ou annexées au registre en dehors des permanences, colonne R, puis par ordre d'arrivée des lettres adressées en mairie au commissaire-enquêteur, colonne L.

Toutes les observations portent un numéro d'enregistrement de R1 à R24, soit 24 observations enregistrées, dont 2 émanant de courriers électroniques.

Type	Date	N° Doc			Nom	Objet de la demande	Appréciation du commissaire - enquêteur
		L	R	V			
Obser. écrite	15/10/2025			V 1	Mr BARBATO	Souhaite que de l'étude urbaine fasse l'objet d'une extension jusqu'au Chemin du Pont.	L'examen des observations fait l'objet d'une analyse détaillée aux paragraphes 3-d-1 à 3-d-5 du présent rapport. Avis défavorable.
Obser. écrite	15/10/2025			V 2	Mr et Mme AZEMA Emmanuel et Corinne Maître BERSET, avocat	Propriétaires des parcelles AL157/158/159 Contestent la valeur prétendument historique du Garage Oscar. Conteste l'inventaire des arbres remarquables qui fait partie du dossier il n'y a pas de cèdres sur la parcelle AL158. Contestent la page 46 du document « Exposé des motifs et notice de présentation », truffées 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. Soulignent l'absence totale d'échanges pendant les trois années d'études qui a ainsi conduit à un choix de scénario d'aménagement absurde et irréaliste entaché d'un parti-pris évident. 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 notre propriété, c'est-à-dire les parcelles AL157/158/159.	Voir analyse détaillée au paragraphe 3-d-1 du présent rapport.

						Maître BERSET, avocat, confirme la fragilité du dossier	
Obser. écrite	15/10/2025			V 3	Mme COURBON Mr GORAND	Propriétaires de la parcelle 1008, a proximité du garage Ocar. Souhaite la suppression de l'OAP n°10a	Voir analyse détaillée au paragraphe 3-d-1 du présent rapport.
Obser. écrite	15/10/2025			V 4	Mr et Mme CHEBALLAH	Ont rédigé une contribution très fournie de 7 pages que le commissaire enquêteur n'a pas eu le temps d'analyser complètement. Des premières questions se posent : -sur l'abaissement de la densité de la zone particulière du Mas Brochet, -sur la mise en place des équipements pour desservir cette programmation de constructions. La contribution propose par ailleurs un grand nombre de modifications qui supposeraient une nouvelle enquête.	La zone du Mas Brochet ne fait pas partie de l'enquête. Le projet urbain vient simplement organiser l'aménagement de ce secteur, il n'induit pas la construction de logements supplémentaires.
Obser. écrite	15/10/2025			V 5	Mr SCHNEIDER	Courrier relatif à la vente de l'entrepôt GIRARDON, chemin du Château du Soleil	La zone du Château du Soleil ne fait pas partie de l'enquête.
Obser. écrite	22/10/2025			V 6	Mr MEUNIER Nicolas	Propriétaire d'un bâtiment situé dans la ZA des Batterses, classé AUa4. Souhaite conserver ce bâtiment	Voir analyse détaillée au paragraphe 3-d-2 du présent rapport.
Obser. écrite	16/10/2025			V 7	Mr LIOU Jun	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.	Avis défavorable. La voie d'accès à la parcelle de Mr Riou, depuis la route de Genève ayant un caractère privé, il faudrait une nouvelle enquête pour la déclasser.
Obser. écrite	13/11/2025			V 8	Mme TOMAS Christine	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	Voir analyse détaillée au paragraphe 3-d-1 du présent rapport.

Obser. ecrite	13/11/2025		V 9	Mr et Mme FONTBONNE Joel et Michelle	Propriétaires 105 rue centrale Se plaignent d'une urbanisation mal maîtrisée. Toutes les autorisations dans le diffus ne cessent de faire baisser le taux de logement social. Regrette la défiguration de ce qui reste de village.	Voir analyse détaillée au paragraphe 3-d-1 du présent rapport.
Obser. ecrite	13/11/2025		V 10	Mr DALONZO Joseph pour le compte de Mme RAFFAELLI Bernadette et de Mim JAX VERON Florence	Propriétaires respectivement des parcelles AK683/681/686, 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	Voir analyse détaillée au paragraphe 3-d-1 du présent rapport.
Obser. ecrite	13/11/2025		V 11	Mme RAFFAELLI Bernadette	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).	Avis défavorable
Obser. ecrite	13/11/2025		V 12	Mr CHAUTARD Francis	Considère impératif de conserver les îlots 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.	Dont acte Voir analyse détaillée au paragraphe 3-d-1 du présent rapport.
Obser. ecrite	13/11/2025		V 13	Mme BADEL Michelle	Propriétaire des parcelles bâties AL141/633/634/143/635 Propriétaire de parcelles non bâties AL122/123/124 Enfants propriétaires en indivision de la parcelle AK114 coupée en 2 parties	Voir analyse détaillée au paragraphe 3 -d-1 du présent rapport.
					<p>Demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Quelle décote de valeur immédiate subissent ces maisons et ces terrains -Quelle décote de valeur différée ces biens fonciers subiront en cas de vente par moi-même ou par mes enfants -Quelles restrictions seront exercées en matière de vente, de location ou de demande de permis de construire -Quelle liberté sera conservée en matière de transmission par donation -Quelle protection patrimoniale de l'environnement concernant des arbres et des maisons plus que centenaires sur ces parcelles. 	

Obsér. écrite	13/11/2025			V 13	Mme CAYRAT Clotilde	S'oppose au projet. 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.	Voir analyse détaillée au paragraphe 3-d-1 du présent rapport.
Obsér. verbale	13/11/2025			V 14	Mr et Mme TROMPILLE Jean- Luc	S'opposent au projet Propriétaire 705 route de Genève Considèrent que leur bien sera dévalué de 30 à 40% par des bâtiments de 3 étages avec vue plongeantes sur leur propriété.	Voir analyse détaillée au paragraphe 3 -d-1 du présent rapport.
Obsér. écrite	13/11/2025			V 15	Mr FUZ Bernard	Attire l'attention sur nécessité de recourir à des prestataires de qualité	Dont acte
Obsér. écrite	03/11/2025			V 16	Mr CHAROLLAIS Valentin GIACOMIN Mylène	Propriétaires de la parcelle AL 1007 Ne sont pas opposés à un projet sur leur parcelle à condition qu'elle fasse l'objet d'une valorisation juste et cohérente.	Voir analyse détaillée au paragraphe 3 -d-1 du présent rapport.
Obsér. écrite	07/11/2025			V 17	Mme ONZON Stéphanie au titre de la Société APRR	Rappelle les exigences techniques, fonctionnelles et réglementaires auxquelles sont soumises les clôtures autoroutières.	A vérifier dans le règlement
Obsér. écrite	09/11/2025			V 18	Mr CHEVALIER Sébastien Mme BONSIGNIE Coralie	S'opposent au projet Propriétaires de la parcelle AL 774 La perspective d'une densification significative autour de notre habitat va se traduire par une augmentation des nuisances et de la circulation.	Voir analyse détaillée au paragraphe 3-d-1 du présent rapport.
Obsér. écrite	09/11/2025			V 19	Mme LOPES Nathalie	Propriétaire, 56 chemin du Mas Brochet Signale une omission sur la présence d'espèces protégées sur le secteur n°4 de l'OAP Mas Brochet. D'autre part aucun arbre n'apparaît sur l'ensemble du secteur urbain de la commune.	Dont acte
Obsér. écrite	09/11/2025			V 20	Mr et Mme AZEMA Aymeric et Célia	S'opposent au projet d'emplacement réservé R12 qui empiète sur la propriété de la famille (parcelles AL158 et AL159)	Voir analyse détaillée au paragraphe 3 -d-1 du présent rapport.

Obser. écrite	09/11/2025			V 20	Mr JAUD Yannick	<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"> -le risque de densification excessive, -la rupture avec la cohérence architecturale, -l'implantation d'une résidence en R+2, -le gabarit et la volumétrie envisagée, -l'axe très fréquenté de la route de Genève, -le trafic additionnel significatif, -les perturbations importantes engendrées par le chantier, -la perte d'intimité, -la perte de valeur immobilière. 	Voir analyse détaillée au paragraphe 3-d-1 du présent rapport.
Obser. écrite	11/11/2025			V 21	Mr KHARTA Nordine	<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>	A mettre à jour
Obser. écrite	12/11/2025			V 22	Famille CASTRO- FUENTES	Concernent l'accès à la propriété du pétitionnaire rendu peu praticable.	A voir avec la mairie
Obser. écrite	12/11/2025			R 23	Mme DUMON Jacqueline	<p>Propriétaire Rue Centrale.</p> <p>Proteste contre les conditions de circulation et de stationnement.</p>	Voir analyse détaillée au paragraphe 3-d-1 du présent rapport.
Obser. écrite	12/11/2025			V 23	Mr GAMBLER Clément	Demande de consulter les « remarques formulées lors de l'enquête ».	Dont acte

3-C Synthèse du tableau des observations

L'examen de ce tableau fait ressortir qu'une grande partie des requérants, 14 sur 25, s'opposent à l'étude urbaine pour des raisons d'opportunité, de perte de valeur, de succession, etc.

Les OAP relevant de l'étude urbaine soulèvent des objections ou de simples remarques, soit pour des demandes de modifications de périmètres, soit pour un refus pur et simple, soit pour exprimer des craintes de nuisances induites par leur réalisation ; dans un seul des cas le requérant demande l'exclusion de sa parcelle du périmètre de l'OAP le concernant pour une raison valable : le caractère privé de la voie qui dessert sa parcelle.

Dans le cas de la ZA Batterses Sud / Le triangle des Combes un seul pétitionnaire a demandé à sortir de la zone d'aménagement.

L'inventaire des arbres remarquables n'a donné lieu qu'à très peu de remarques.

3-D Analyse détaillée des observations et appréciation du commissaire enquêteur

3-D-1 Considérations générales

Sur un plan général, le projet de modification N°2 du PLU de BEYNOST a soulevé une véritable contestation de la part des habitants de la commune qui se sont exprimés durant l'enquête.

Le nombre des demandes individuelles, sortir de l'OAP de l'étude urbaine pour obtenir leur constructibilité, s'est avéré quasi majoritaire au détriment de ceux qui revendiquent un nouveau regard sur la route de Genève.

Les personnes publiques associées ont formulé un avis favorable assorti d'un certain nombre de réserves et d'observations sur le projet de modification N°2 du PLU de BEYNOST (Avis de l'Etat – Direction Départementale des Territoires, Avis du Département de l'Ain, Avis de la communauté de communes de Miribel et du Plateau, Avis de chambre d'Agriculture de l'Ain, Avis de la chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain, Avis du Syndicat mixte BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN, la Décision entérinant l'avis conforme de la MRAe dans le cadre de la modification du PLU).

Le commissaire enquêteur a pris connaissance des différents éléments de réponses que la commune lui a communiqués, en particulier ceux portant sur les réserves et les observations assorties à l'avis favorable de l'Etat, et que la commune devra prendre en compte.

Une appréciation des principaux éléments de réponses sera apportée par le commissaire enquêteur et rattachée aux thèmes évoqués dans les paragraphes suivants.

3-D-2 Renforcement de la qualité architecturale le long de la route de Genève.

L'impératif de renforcement de la qualité architecturale le long de la route de Genève, se retrouve dans les solutions proposées pour valoriser les gisements fonciers, dont celle de l'OAP figurant dans le projet.

Le-dit-renforcement n'est pas qualifié dans le temps, il doit s'effectuer au fur et à mesure des mutations et des demandes d'autorisations en vue de faire construire.

Il n'en reste pas moins qu'un nombre de parcelles important a pu être acquis par des propriétaires privés pour des raisons d'opportunité ou pour d'autres raisons dont la constructibilité reste la principale.

Le commissaire enquêteur a admis la légitimité de cette démarche de la commune, à une exception près s'agissant de l'OAP référencée n°10b, la voie qui dessert les 4 maisons figurant dans l'OAP est de nature privée et une enquête publique s'avèrera nécessaire pour changer son statut.

Il faut toutefois rappeler que le principe de l'OAP ne va s'appliquer qu'à partir d'un seuil afin de permettre la gestion du bâti existant. Ce seuil, déclencheur de l'OAP, a été fixé pour tous les projets supérieurs à 200 m² de surface de plancher.

L'Etat a fait quelques observations concernant le règlement de l'OAP que la commune devra prendre en compte.

3-D-3 ZA Batterses Sud / Le Triangle des Combes

La demande de Monsieur MEUNIER, propriétaire d'un bâtiment, de sortir de l'AOP et s'affranchir des règles de composition et d'aménagement de la ZA, et s'oppose au projet de plan-guide développé par la communauté de communes qui a la compétence d'économie.

En particulier l'implantation du bâti en retrait des voies et le principe justifié de l'axe central est-ouest reliant le Chemin des Combes au carrefour à feux.

Le commissaire enquêteur émet donc un avis défavorable à cette demande.

Fait à Vénissieux le 12/12/2025

Le commissaire enquêteur

Gilles MATHIEUX

Gilles MATHIEUX
Commissaire enquêteur

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEYNOST (AIN)

**Enquête publique du 13 octobre 2025 au
13 novembre 2025**

Avis et conclusions du commissaire enquêteur

En date de 12 décembre 2025

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique sur les dispositions du projet de modification n°2 du PLU de la commune de BEYNOST (01), le commissaire enquêteur a :

- Analysé et étudié le dossier mis à l'Enquête, portant sur une partie du territoire communal,
- Vérifié et constaté que la publicité légale et l'information du public ont été respectées,
- Assuré les entretiens avec les personnes compétentes et en capacité d'éclairer son avis,
- Reçu le public durant les permanences prévues dans l'arrêté du Maire de la commune de BEYNOST du 19/09/2025
- Recensé l'ensemble des nombreuses observations du public, appuyées d'arguments défavorables ou favorables,
- Analysé en détail les observations favorables et défavorables,
- Pris acte des avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées, et étudié les réponses apportées par le maître d'ouvrage
- Pris acte de la décision entérinant l'avis conforme de la MRAe dans le cadre de la modification n°2 du PLU,
- Visité les sites si besoin était.

Considérations générales

- Considérant que les nombreuses observations du public ont pu être recueillies lors de l'enquête dans des conditions correctes,
- Considérant que le maître d'ouvrage a apporté des réponses et des propositions aux différents avis émis par les personnes publiques associées et en particulier à celui de l'Etat,
- Considérant que le projet de modification n°2 du PLU de BEYNOST, est compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Bugey Côtière Plaine de l'Ain (BUCOPA),
- Considérant que le projet de modification n°2 du PLU fait suite à la modification n°1 approuvée le 6 juin 2024,
- Considérant que le projet prend en compte le PLH de la communauté de communes de Miribel et du Plateau,
- Considérant que les objectifs fondateurs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'inscrivent dans le cadre de l'engagement national pour environnement (Loi ENE de 2012) et des lois ALUR, LAAF et Macron qui ont suivi,
- Considérant que les objectifs de l'étude urbaine présentés dans le dossier de modification n°2 du PLU sont légitimes et cohérents vis-à-vis de la cohérence de la centralité du bourg.

Considérations spécifiques aux zones U, correspondant à des périmètres d'opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Considérant que la mise en place de l'OAP n°10 constitue le moyen d'assurer les objectifs de qualité urbaine de la commune de BEYNOST, de manière maîtrisée, répondant aux objectifs de mixité sociale fixés dans le PLU et conformes au PLH,
- Considérant que les propositions formulées par le public concernant ces zones, soit pour s'en exonérer, soit pour en modifier le périmètre, ne remettent pas en cause le principe de l'OAP correspondante, et que le maître d'ouvrage est fondé à n'accepter que des ajustements de périmètre à la marge, justifiées par des raisons fonctionnelles,
- Considérant que le principe de l'OAP ne va s'appliquer qu'à partir d'un seuil afin de permettre la gestion du bâti existant.
- Considérant que le seuil, déclencheur de l'OAP, a été fixé pour tous les projets supérieurs à 200 m2 de surface de plancher,
- Considérant que la commune se propose de prendre en compte les observations de l'Etat sur les OAP,

Considérations spécifiques au secteur : ZA Batterses Sud / le Triangle des Combes

- Considérant que la justification du plan guide du secteur ZA Batterses Sud / Le Triangle des Combes s'oppose à la demande de Monsieur MEUNIER.

Formulation de l'Avis

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BEYNOST, sous réserve des adaptations mineures évoquées ci-dessus.

Fait à Vénissieux le 12/12/2025

Le commissaire enquêteur

Gilles MATHIEUX