

DEPARTEMENT DE L'AIN
COMMUNE DE BEYNOST

COMMUNE DE
BEYNOST



Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2
Orientations d'Aménagement et de Programmation



*Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 04 février 2026
Mme Caroline TERRIER, Maire de Beynost*

MAIRIE DE BEYNOST

Place de la mairie

01 700 BEYNOST

Tel. : 04 78 55 83 40

Mail : accueil@ville-beynost.fr

<i>I. Préambule.....</i>	<i>4</i>
<i>II. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs d'OAP.....</i>	<i>5</i>
<i>III. Localisation des secteurs d'OAP.....</i>	<i>10</i>
<i>IV. Secteur n°1 : Les Bottes.....</i>	<i>12</i>
<i>V. Secteur n°2 : Pré Mayeux.....</i>	<i>17</i>
<i>VI. Secteur n°3 : EFS.....</i>	<i>22</i>
<i>VII. Secteur n°4 : Mas Brochet.....</i>	<i>26</i>
<i>VIII. Secteur n°5 : Château du soleil Ouest.....</i>	<i>29</i>
<i>IX. Secteur n°6 : Château du soleil Est.....</i>	<i>34</i>
<i>X. Secteur n°7 : Château du soleil Sud.....</i>	<i>37</i>
<i>XI. Secteur n°8 : ZA Batterses Sud / Porte de la Dombes.....</i>	<i>40</i>
<i>XII. Secteur n°9 : Route de Genève Ouest.....</i>	<i>51</i>
<i>XIII. Secteur n°10 : Route de Genève Est.....</i>	<i>62</i>

I. Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place au titre des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme concernent les secteurs jugés stratégiques pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans les 10/12 prochaines années.

Le caractère stratégique des périmètres retenus s'est notamment fondé sur les critères suivants :

- la localisation des sites et l'impact de leur potentielle urbanisation dans le fonctionnement et le paysage de la commune ;
- leur configuration (superficie significative, qualités paysagères, environnementales et urbaines des sites et de leur environnement, exposition aux risques...) ;
- leur occupation actuelle ;
- leur capacité à porter les objectifs fixés dans le PADD

Le contenu

Afin de préciser ses objectifs de développement et d'aménagement pour chacun des sites concernés, la collectivité a souhaité :

- dresser un état des lieux sommaire des atouts, faiblesses et enjeux de chaque site, afin de comprendre les éléments de contexte à l'origine des choix d'aménagement formulés ;
- présenter les principes d'aménagement et de programmation pour chaque site, afin d'assurer une organisation urbaine cohérente à l'échelle du site et dans son environnement ;
- expliciter les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque site afin de garantir, autant que possible, l'applicabilité des principes énoncés,

Les modalités d'application

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, chaque OAP énonce des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma de principe, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur chacun des secteurs concernés.

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets d'aménagement et de construction réalisés dans le périmètre de l'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au Règlement graphique (plan de zonage).

Les autorisations d'urbanisme ne pourront dès lors être accordées :

- que sous réserve que les projets soient compatibles avec l'esprit de ces dispositions ;
- ou, à défaut et en cas de doute lors de l'instruction de la demande, sous réserve qu'ils soient conformes aux règles chiffrées énoncées dans le règlement

La compatibilité d'un projet avec l'OAP pourra être appréciée à l'aide d'une lecture attentive de l'état des lieux et des enjeux d'aménagement du site, ainsi que des principes d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une lecture globale de l'OAP, au-delà de la seule règle.

II. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs d'OAP

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées dans les périmètres d'OAP sont soumises à des principes d'aménagement communs et récurrents d'un périmètre d'OAP à l'autre.

En effet, s'ils constituent une réponse urbanistique, paysagère et environnementale à un contexte propre à chaque OAP, les principes d'aménagement et de programmation énoncés sont aussi hérités d'objectifs de qualité urbaine, de qualité paysagère et de qualité d'usage que la collectivité a souhaité fixer pour l'ensemble de son territoire, et plus particulièrement encore pour les secteurs stratégiques que constituent les périmètres d'OAP.

Les illustrations (schémas, croquis, photographies...) qui suivent ont vocation à préciser et compléter les principes énoncés dans chaque OAP, à donner quelques exemples de réponses architecturales, urbaines, environnementales ou paysagères possibles, mais non exhaustives, aux enjeux et objectifs définis dans les OAP.

Ces illustrations n'ont pas vocation à être reproduites à l'identique. Elles ne doivent pas non plus brider la créativité des concepteurs.

Elles doivent être vues comme des recommandations, ou un repérage de "bonnes pratiques" à réinterpréter à l'échelle de chaque projet et dans le contexte propre à la commune de Beynost.

L'habitat intermédiaire

Entre individuel et collectif, il renvoie à la notion de "logements collectifs individualisés". Il constitue une solution intéressante pour répondre à l'objectif de densification des espaces urbanisés pour modérer, conformément aux objectifs législatifs, la consommation d'espaces naturels et agricoles, tout en s'inscrivant dans le contexte local (paysager, demande sociale...).

Il semble représenter un bon compromis, pour apporter une offre de logements différente et qualitative, alternative à l'offre de logements collectifs classique. Son échelle permet par ailleurs une intégration cohérente dans un tissu pavillonnaire.

Il se caractérise notamment par :

- **une individualisation et une privatisation des accès aux logements** (ou à défaut une mutualisation pour un petit nombre de logements et d'usagers)
- **la présence d'espaces extérieurs privatifs généreux** : jardinets en pieds d'immeuble, toit-terrasse type "maison sur le toit", balcons utilisables pour les repas...
- **une gestion des vis-à-vis**, en veillant à multiplier les orientations des logements ou à développer des formes bâties intégrant des pare-vues (décrochés muraux, attiques, pergolas...)
- **des typologies variées dans un même bâtiment ou îlot** : simplex, duplex, triplex...
- **une adaptation au terrain permise par une diversité de volumes**, des emprises au sol ou des linéaires de façades moins conséquents, plus travaillés...

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Illustration AUA

Voirie apaisée, cœur d'îlot et placette collective

Les OAP orientent vers l'aménagement de voies plantées et apaisées, vers des cœurs d'îlots végétalisés (ou espace vert central) et vers des placettes collectives de qualité.

Il s'agit, dans certains secteurs résidentiels de diminuer l'impact des espaces dédiés à la circulation des véhicules motorisés afin de préserver des espaces de calme et sécurisés, où les nuisances sont réduites.

Ces espaces peuvent être des espaces publics ou collectifs entièrement dévolus aux piétons ou cyclistes, ou encore des espaces partagés (pour des voiries de desserte résidentielle, notamment), sans hiérarchisation des flux automobiles ou piétons/cyclistes, avec une coexistence de l'ensemble des modes dans un même espace (absence de trottoir, ou traitement différencié mais succinct des espaces piétonniers par rapport à la chaussée, revêtement qualitatif incitant au ralentissement des véhicules, dispositifs de type plateaux surélevés, mobilier urbain...).



Exemple de voies apaisées et partagées

Les espaces collectifs et publics, places et placettes jouent de multiples rôles :

- de composition de l'espace,
- de rencontre,
- de jonction de circulations,
- de jeux,
- de stationnement,
- de placette de retournement ...



Exemples de placettes collectives

La gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement comme vecteurs de qualité paysagère et d'usage

Dans leur ensemble, les OAP mises en œuvre demandent des espaces de stationnement paysagers, s'intégrant à l'espace urbain, et limitant l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De la même façon, les espaces de gestion des eaux pluviales doivent être paysagés, afin qu'ils puissent le cas échéant proposer un usage autre que leur fonction première : un usage récréatif, favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants et usagers, et un espace de qualité, contribuant aussi à la valorisation paysagère du quartier, et à ses performances environnementales (espaces de micro-biodiversité, espace de fraîcheur...).

Espaces de stationnement comme espaces de gestion des eaux pluviales doivent ainsi être conçus comme des maillons à part entière de la trame urbaine et d'espaces publics, vecteurs de qualité urbaine, paysagères et d'usages, et atténuant leurs caractéristiques fonctionnelles et techniques.



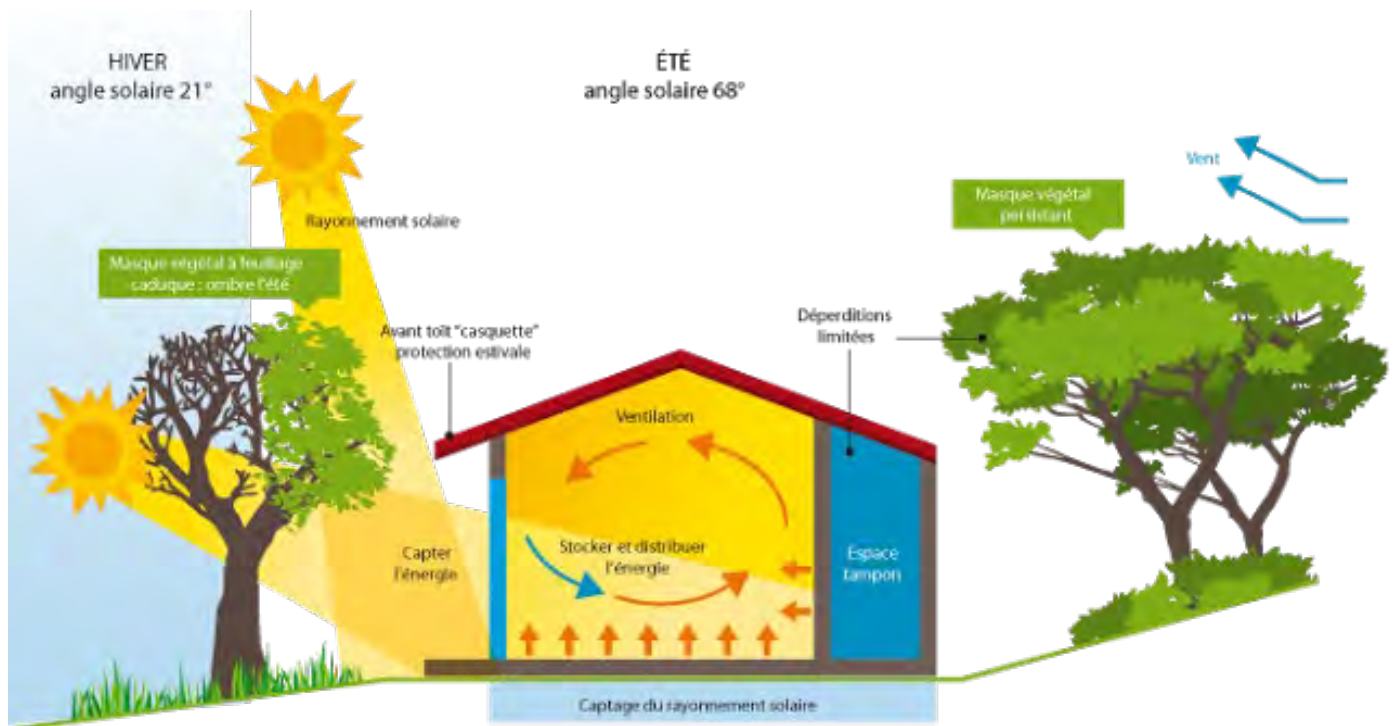
La qualité environnementale des constructions

Afin de répondre à une logique de développement durable, notamment en termes de sobriété et de performance énergétique, les constructions devront être conçues dans une démarche bioclimatique avec une attention particulière sur les orientations des bâtiments et la compacité des formes urbaines et architecturales.

La conception des bâtiments permettra également de limiter les nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transport.

Par ailleurs, les constructions devront privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables ainsi qu'une gestion économe de la ressource en eau (récupération des eaux pluviales,...)

Principe d'une construction bioclimatique



III. Localisation des secteurs d'OAP

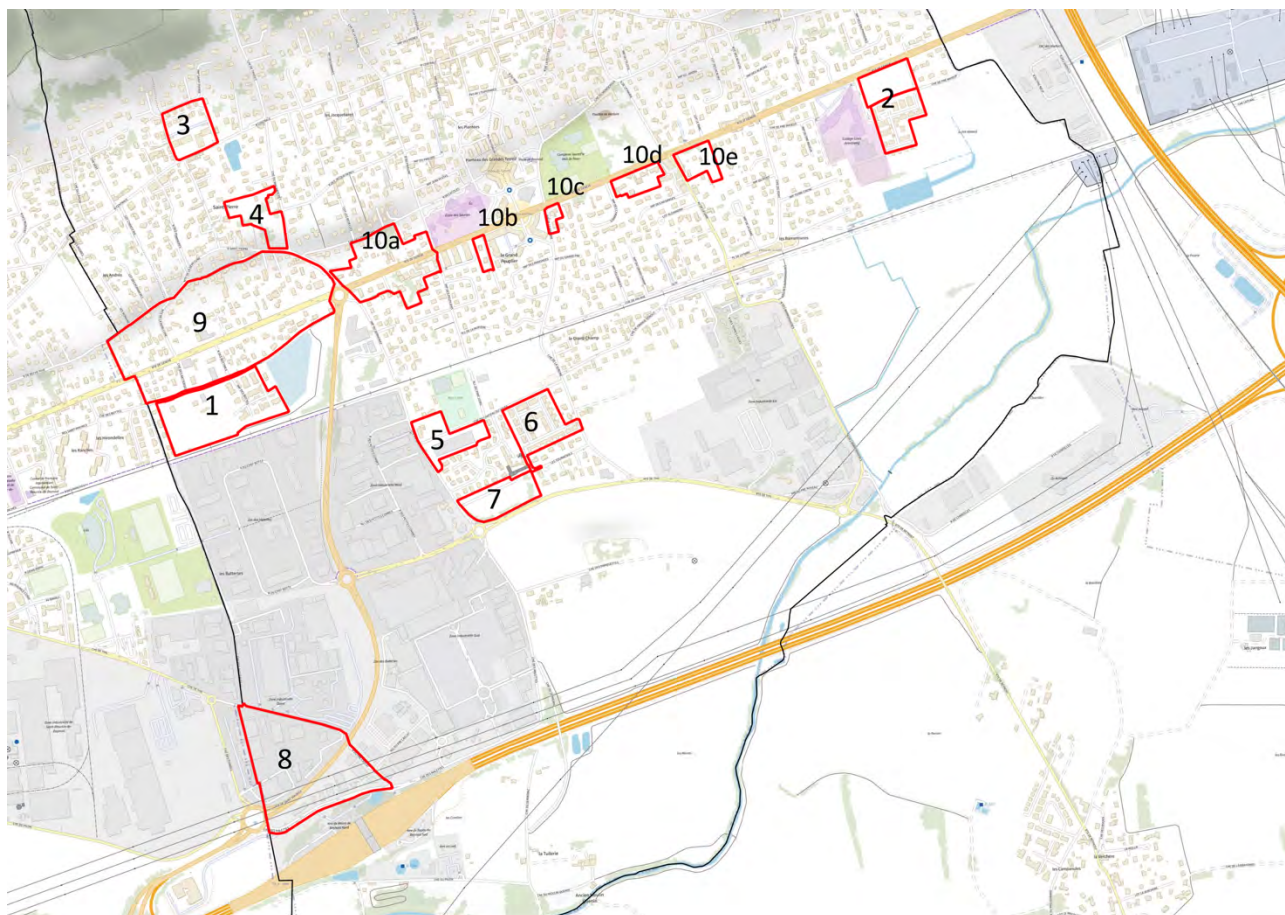
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent neuf secteurs :

- Secteur n°1 : Les Bottes
- Secteur n°2 : Pré Mayeux
- Secteur n°3 : EFS
- Secteur n°4 : Mas Brochet
- Secteur n°5 : Château du Soleil Ouest
- Secteur n°6 : Château du Soleil Est
- Secteur n°7 : Château du Soleil Sud
- Secteur n°8 : ZA des Batterses Sud / Porte de la Dombes
- Secteur n°9 : Route de Genève Ouest
- Secteur n°10 : Route de Genève Est

Le choix de ces secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté de :

- Mener le développement urbain de la commune en continuité du tissu urbain existant.
- Anticiper le renouvellement urbain
- Conforter la densité des secteurs centraux
- Densifier le tissu urbain tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- Favoriser la construction de logements accessibles à toutes les catégories de population
- Développer des fonctions urbaines mixtes
- Mutualiser les espaces publics et collectifs
- Optimiser le réseau viaire
- Développer le réseau et le maillage modes doux
- Valoriser les franges urbaines et les entrées de ville
- Mutualiser et optimiser le foncier

Carte de localisation des OAP :

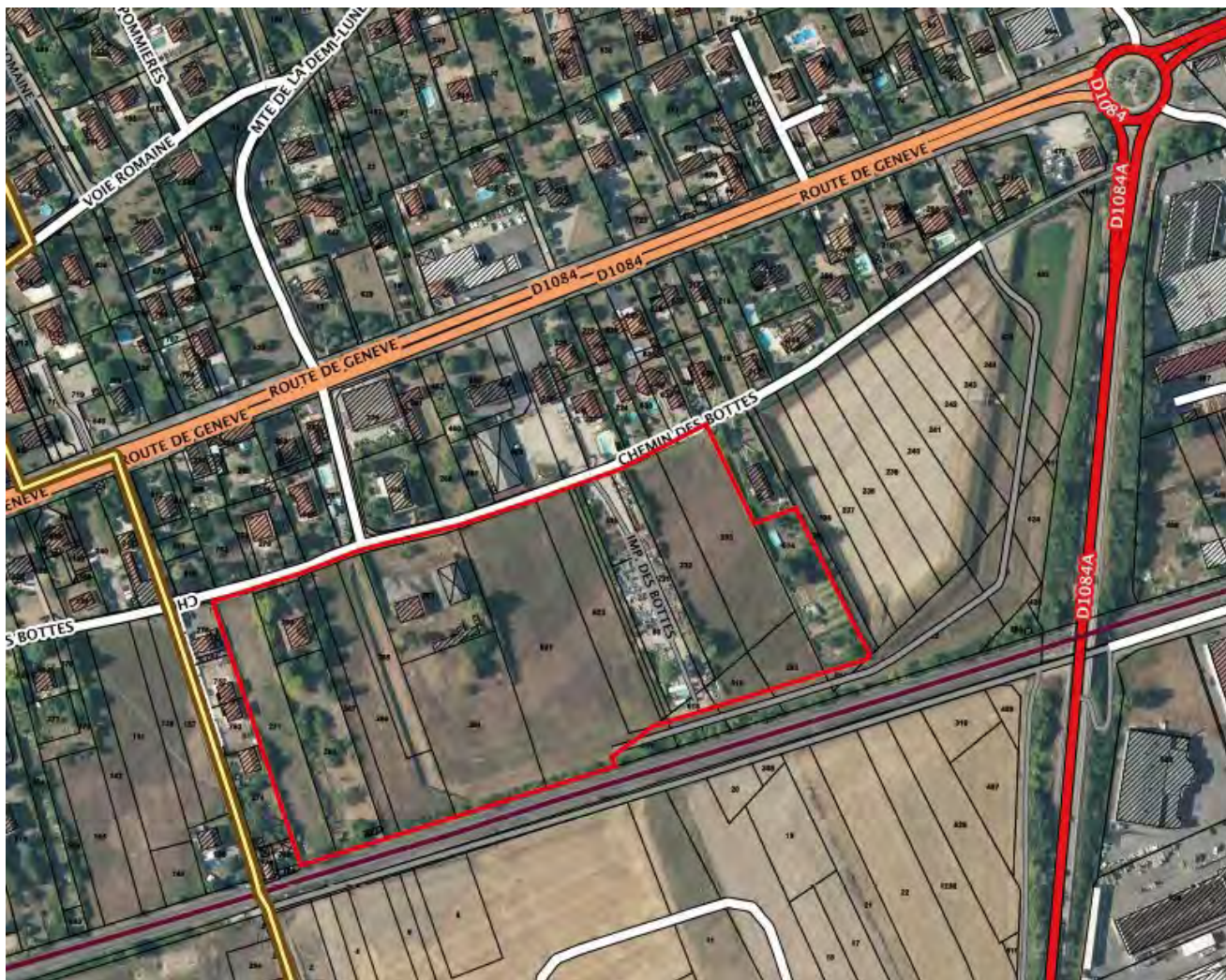


IV. Secteur n°1 : Les Bottes

Etat des lieux du site :

Le secteur des Bottes se trouve au cœur du tissu urbanisé de Beynost, à proximité des axes principaux de la commune : la route de Genève, RD 1084, et la RD 1084A. L'aménagement de ce site confortera l'urbanisation et le lien entre Beynost et Saint Maurice de Beynost, tout en permettant une revalorisation qualitative du quartier des Bottes.

L'emprise totalise une surface urbanisable d'environ 4,25 ha, comprenant actuellement deux maisons inhabitées, un dépôt de matériels, un jardin et des espaces de prairie.



Enjeux :

- Permettre une densification adaptée au contexte urbain du quartier
- Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère dans l'environnement bâti
- Diversifier les formes et les typologies de logements
- Renforcer et optimiser le maillage viaire et le maillage modes doux
- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la voie ferrée

Principes d'aménagement :

- Trame viaire, stationnements et mobilités

L'accès du quartier s'organisera par le Chemin des Bottes. Son aménagement intègre l'élargissement de la rue, avec la création d'une chaussée double sens, l'intégration de stationnements bordant la voie alternant avec des espaces verts et de circulation pour les piétons.

Le quartier sera organisé et desservi par une voie principale à créer, faisant une boucle depuis le chemin des Bottes. Il sera créé une voie dans le prolongement de l'actuelle voirie reliant la route de Genève. Depuis la RD1084, l'accès direct et rectiligne sera donc aisé. Cette voie principale sera aménagée en double sens, complétée par un trottoir et une noue de gestion des eaux pluviales.

Afin de compléter la trame viaire, une voirie secondaire permettra de relier le chemin des Bottes et la voie principale nouvelle. Cette voirie pourra être aménagée le cas échéant en sens unique.

Les nouvelles voies créées devront répondre à une logique de partage des flux entre les véhicules motorisés et les piétons et sera adaptée à l'échelle de l'opération.

La partie à l'Ouest du fossé de récupération des eaux torrentielles sera desservie de manière indépendante pour les véhicules, à partir du chemin des Bottes. Une liaison pourrait être envisagée afin de créer un cheminement doux.

Les carrefours principaux des voiries seront aménagés de manière qualitative, pour faire ralentir les véhicules et assurer la sécurité des piétons sur ces espaces (par exemple plateaux surélevés traversants, revêtement différencié,...).

Enfin, un maillage de cheminements doux sera créé permettant aux piétons de circuler à travers l'ensemble du quartier. Pour se faire, les voiries seront bordées de trottoirs ou aménagées pour les piétons.

- Composition urbaine et programmation :

Le quartier comportera une mixité des typologies d'habitat, alliant des logements individuels, des logements individuels groupés, de l'habitat intermédiaire et des logements collectifs. La répartition devra être organisée sur l'ensemble du secteur.

Afin d'insérer les nouvelles constructions dans l'environnement existant et de ménager les riverains, les bâtiments moins denses seront privilégiés en franges du quartier. Ainsi, l'habitat individuel ou groupé sera localisé en limite Ouest et Est du quartier, tandis que l'habitat collectif sera implanté au centre de la zone.

L'accès principal au quartier, dans le prolongement du Chemin des Bottes, et longeant le fossé de gestion des eaux de ruissellement, sera aménagé comme une promenade, espace majeur du quartier.

Cet axe paysager deviendra une coulée verte du quartier intégrant le fossé des eaux pluviales, la voie d'accès et l'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics.

A l'Est de la voie nouvelle, d'autres espaces verts formeront un espace paysager, support aux cheminements doux.

Le nouveau quartier d'habitat devra respecter une densité moyenne de 37 logements par hectare, soit environ 150 logements répartis de la façon suivante :

- environ 40 logements individuels simples et/ou groupés
- environ 50 logements intermédiaires
- environ 50 logements collectifs

L'opération devra comporter 50% de logements locatifs sociaux.

- ***Insertion paysagère et environnementale de l'opération :***

En vue d'assurer une intégration paysagère réussie, il est souhaitable de conserver au maximum la végétation qualitative et les arbres à haute tige existants sur le site. Ils apportent, en effet, une végétation déjà développée et un cadre de vie immédiatement plus agréable.

Par ailleurs, deux coulées vertes majeures (Nord-Sud) marqueront la composition du quartier. La première accompagnant la voie principale d'accès, dont les aménagements ont été précédemment détaillés. Une seconde sera créée dans la partie Est du quartier. Ces espaces verts assureront une qualité paysagère au projet, un espace de détente, de jeux, de convivialité au cœur du nouveau quartier.

Les emprises les plus proches de la voie ferrée seront conservées en espace vert, afin de distancer les habitations de cette nuisance. Cet espace permettra ainsi de réaliser un masque végétal pour limiter les nuisances sonores et visuelles. A cet effet, les plantations existantes en bordure Sud du site seront conservées.

La conception de l'espace public central devra également limiter l'imperméabilisation, et prendre en compte une gestion des eaux pluviales. Les voiries seront ainsi bordées de noues d'infiltration des eaux pluviales. Les espaces verts intégreront si besoin les ouvrages de stockage et de gestion des eaux pluviales.

Des espaces verts seront aussi créés le long des voiries nouvelles : noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements et les entrées de lots,...Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

L'aménagement du quartier sera conçu pour limiter son impact environnemental : limitation des surfaces imperméabilisées, gestion douce et infiltration au maximum des eaux pluviales, gestion des nuisances, prise en compte des masques solaires, limitation de la place de la voiture et création d'infrastructures pour les modes doux et actifs.

Autant que possible, les constructions privilégieront une orientation optimale au regard des apports énergétiques, notamment une orientation Nord-Sud pour les constructions individuelles ou traversantes.

- **Phasage**

L'aménagement du secteur se réalisera en 2 phases. La première concernera la partie Est.

La phase B sera ouverte à l'urbanisation après la mise en service de la future station d'épuration.

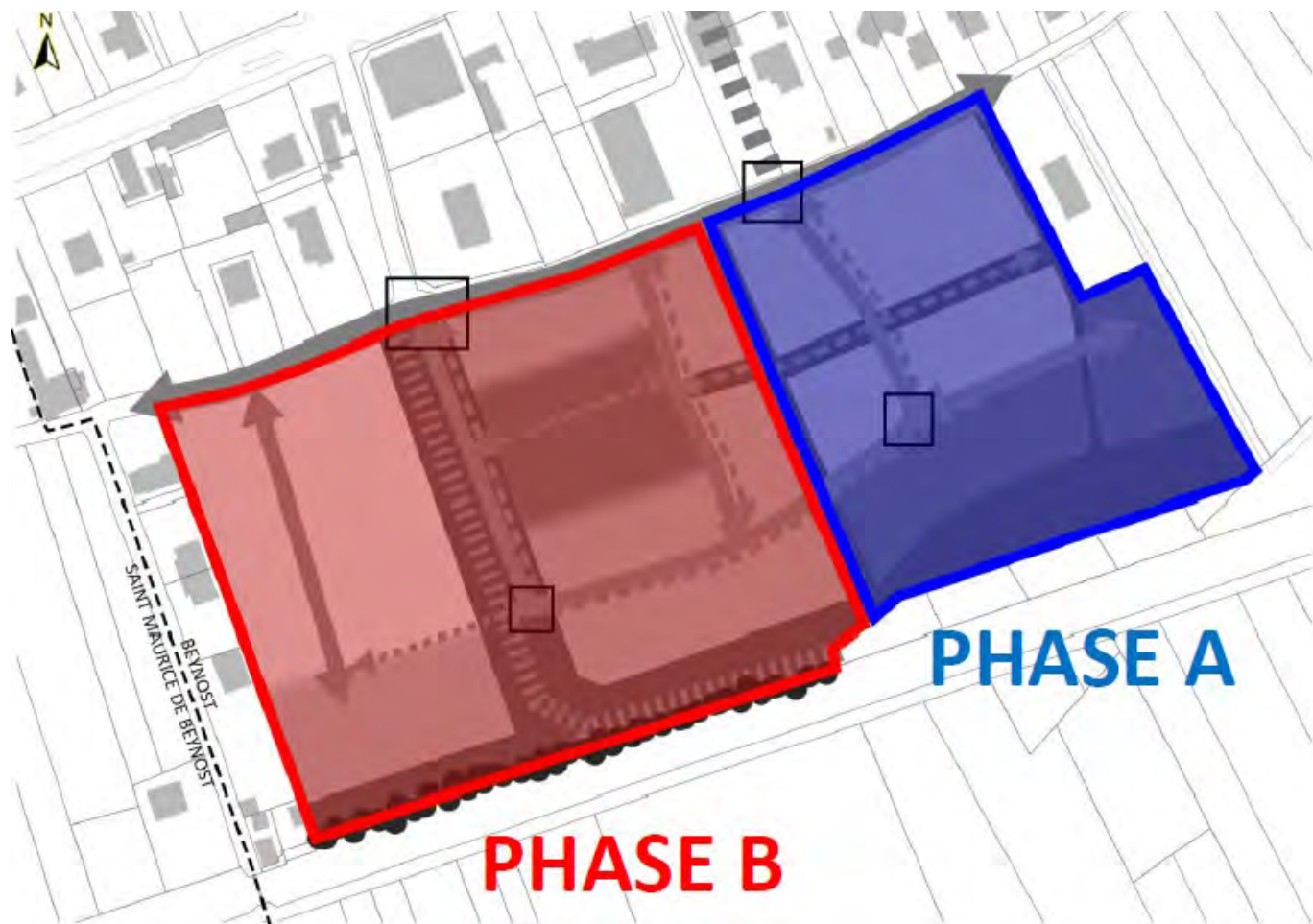
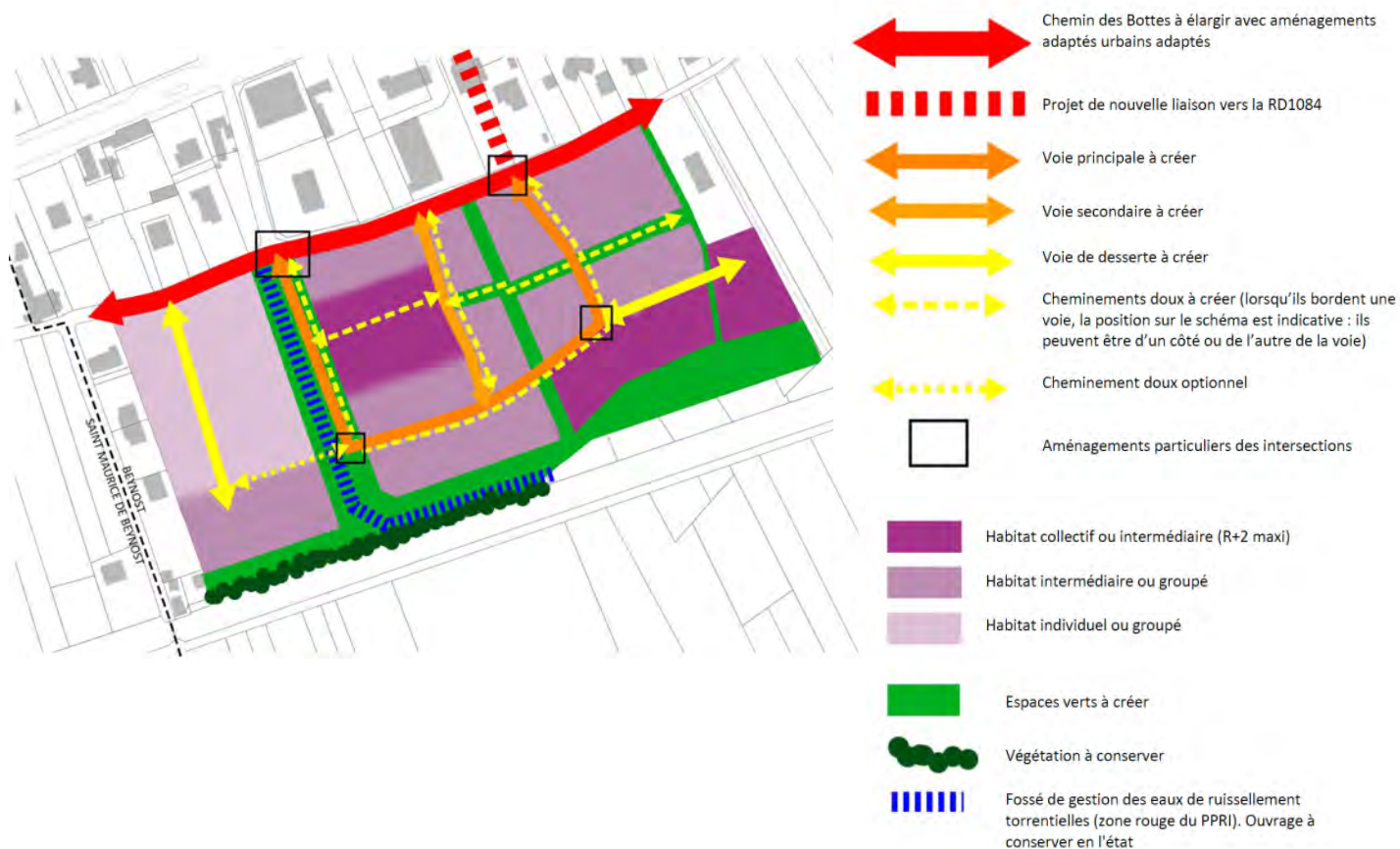


Schéma de principe



Illustration



V.Secteur n°2 : Pré Mayeux

Etat des lieux du site :

Le secteur de Pré Mayeux se trouve en périphérie du tissu urbain de la commune, à proximité de la RD 1084 et de la voie ferrée Lyon – Ambérieu., l'aménagement de ce site localisé près de la limite communale avec La Boisse épaissira l'urbanisation en bordure de la voie, tout en permettant de traiter et réaménager l'entrée de ville de manière plus qualitative et paysagère. Situé le long de la RD 1084, ce secteur est concerné par l'amendement Dupont de la Loi Barnier (Cf. annexe du PLU).

L'emprise totalise une surface d'environ 2,5 ha.



Enjeux :

- Permettre une densification adaptée au contexte urbain du quartier
- Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère dans l'environnement bâti
- Diversifier les formes et les typologies de logements
- Répondre aux besoins en termes de foncier commercial
- Valoriser le paysage urbain à l'entrée de la commune
- Renforcer et optimiser le maillage viaire et le maillage modes doux

Principes d'aménagement :

- Trame viaire, stationnements et mobilités

L'accès du quartier s'effectuera par un nouveau carrefour en prise sur la RD 1084. Ses caractéristiques seront concertées et validées par le Département de l'Ain.

Aucune liaison routière ne sera créée entre la voie d'accès au collège et le nouveau quartier, afin d'éviter le mélange des flux et garantir la sécurité des élèves.

Une voie principale permettra une desserte de l'ensemble du quartier. Elle formera une voie en impasse qui débouchera sur un espace collectif aux usages multiples (stationnements, espace de rencontre, espace vert, zone de retournement,...). L'aire de retournement devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Le chemin de Pré Mayeux, desservant actuellement quelques maisons, sera relié à cette nouvelle voie. A terme, le projet pourra permettre la suppression du débouché de ce chemin sur la RD. Toutefois, l'aménagement et le raccordement de cette voie seront conçus pour éviter d'en faire un raccourci au nouveau carrefour à feu envisagé. La création d'un sens prioritaire ou une éventuelle restriction aux seuls riverains sont des pistes pour empêcher l'effet de raccourci.

La voie principale donnera un accès principal à la surface commerciale. Entre cet accès et le carrefour avec la RD 1084, la voie sera calibrée au regard des besoins et du trafic attendu, en concertation avec le Département (par exemple, création de 2 voies de sortie du quartier si nécessaire).

Un autre accès pourra être accordé à la surface commerciale, sous réserve de l'accord du Département et de la commune. Il sera constitué d'une voie d'accès directe au parking pour les véhicules venant du centre de Beynost. Il s'agit de ne pas recréer d'intersections. Cette voie d'entrée de la RD vers le parking intégrera de façon sécurisée et affirmée la continuité du trottoir pour prioriser les piétons.

Un maillage de cheminements doux sera créé permettant aux piétons de circuler à travers l'ensemble du quartier. Pour cela, les voiries seront toutes bordées de trottoirs. Un cheminement doux reliera la gare par le Sud, afin de créer un accès rapide, court et aisé en modes doux jusqu'à l'équipement structurant.

Un cheminement modes doux sera réalisé entre l'opération et le collège / gymnase assurant une liaison directe vers la gare.

Un chemin piéton prolongera le chemin de Pré Mayeux jusqu'au collège.

La surface commerciale étant une zone d'attractivité, des cheminements piétons devront relier l'entrée du magasin au collège, à la voie de desserte, à la RD1084 et au chemin piéton au Sud. Cette emprise doit être largement et facilement accessible aux piétons.

- Composition urbaine et programmation :

Le quartier intégrera une mixité des typologies d'habitat, alliant des logements individuels, des logements individuels groupés, de l'habitat intermédiaire et des logements collectifs. La répartition devra être organisée sur l'ensemble du secteur selon les principes définis par le schéma ci-après.

Afin d'insérer les nouvelles constructions dans l'environnement existant, la composition prévoit d'implanter les formes moins denses en partie Sud. Les constructions plus denses et hautes sont prévues proches du collège et de la surface commerciale. Cette progression permettra une meilleure intégration paysagère du futur quartier.

La composition doit organiser une mixité et une variété de formes, d'orientations et d'architecture, afin d'éviter la monotonie et l'uniformité dans le quartier.

Le bâtiment commercial sera implanté parallèlement à la RD 1084. Ses façades seront toutes traitées qualitativement. En effet, elles sont orientées sur l'espace public, ou vers des équipements ou des logements. Ainsi, un travail sur la composition de la façade est attendu.

L'aire de livraison sera obligatoirement implantée côté collège, afin de limiter les nuisances pour les riverains et pour les futurs habitants au Sud du magasin.

Les constructions d'habitat les plus proches de la surface commerciale devront privilégier une orientation Est-Ouest, afin d'éviter les vues directes entre eux et limiter les vis-à-vis et désagréments.

Le nouveau quartier d'habitat devra respecter une densité moyenne de 30 logements par hectare, soit environ 60 logements répartis de la façon suivante :

- environ 30 logements collectifs
- environ 15 logements intermédiaires
- environ 15 logements individuels groupés

L'emprise de la surface commerciale n'est pas prise en compte pour le calcul de la densité.

Les programmes de logements devront comprendre un minimum de 50% de logements sociaux, librement répartis sur l'ensemble de l'opération.

La partie Sud, destinée à l'accueil des logements, sera ouverte à l'urbanisation après la mise en service de la future station d'épuration.

- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :

La voirie de desserte sera composée et accompagnée par de larges espaces verts, accueillant également les ouvrages de rétention des eaux pluviales. Les abords de la voie seront végétalisés, plantés et arborés, afin de constituer des espaces agréables, où les habitants peuvent se promener, se rencontrer,... A cet effet, des cheminements seront aménagés et du mobilier urbain implanté judicieusement.

En vue d'assurer une intégration paysagère réussie, il est souhaitable de conserver au maximum la végétation qualitative et les arbres à haute tige existants sur le site, notamment au Sud autour des bassins de rétention existants. Ils apportent, en effet, une végétation déjà développée et un cadre de vie immédiatement plus agréable.

Des espaces verts seront aussi créés en bordure du chemin piéton prolongeant le chemin de Pré Mayeux, entre le quartier d'habitat et la surface commerciale. Cet espace vert sera aussi largement planté et arboré, afin de créer un masque végétal entre les logements et le commerce, limitant les nuisances sonores et visuelles.

En bordure de la RD 1084, une bande végétale sera aménagée et plantée avec un alignement d'arbres à haute tige. Cet aménagement est très important pour créer une entrée de ville qualitative à Beynost, et générer une image positive. Le parking de la surface commerciale sera ainsi intégré dans un cadre paysager.

Des espaces verts seront aussi créés le long des voiries nouvelles : noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements et les entrées de lots,... les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

Les espaces périphériques (clôtures) seront végétalisés et participeront à une transition qualitative entre l'espace urbain et agricole.

L'aménagement du quartier sera conçu pour limiter son impact environnemental : limitation des surfaces imperméabilisées, gestion douce et infiltration au maximum des eaux pluviales, gestion des nuisances, prise en compte des masques solaires, limitation de la place de la voiture et création d'infrastructures pour les modes doux et actifs.

Autant que possible, les constructions privilégieront une orientation optimale au regard des apports énergétiques, notamment une orientation Nord-Sud pour les constructions individuelles ou traversantes.

Loi Barnier : située en dehors de l'espace urbanisé et le long d'une voie à grande circulation, ce secteur d'aménagement est soumis à l'amendement Dupont de la Loi Barnier. Un dossier de présentation de l'étude Loi Barnier est annexé au présent PLU. Il présente de manière plus précise la manière dont le projet devra s'insérer dans son environnement et son contexte d'entrée de ville. Cette étude a été réalisée initialement sur la base d'un périmètre de projet plus large. Au regard des contraintes liées au PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation), ce périmètre a été réduit.

Schéma de principe



Illustration



VI. Secteur n°3 : EFS

Etat des lieux du site :

Ce secteur est localisé dans la partie Nord de la ville de Beynost, dans le quartier ancien de la Rue centrale.

Il est situé dans un environnement urbain hétérogène avec la présence d'habitat ancien (caractérisé par des alignements sur rue) et plus récent (de type pavillonnaire).

Il est accessible depuis la Rue centrale, au Sud, et par l'impasse Saint-Pierre à l'Ouest et au Nord.

Il est occupé par les bâtiments vacants de l'Etablissement Français du Sang destinés à être démolis.

La topographie de ce secteur est peu marquée même s'il faut souligner la présence d'un mur de soutènement relativement haut en limite Nord.

La superficie de ce site (1,5 ha) offre ainsi un important potentiel de mutation et de renouvellement urbain.



Enjeux :

- Anticiper le renouvellement urbain de ce site
- Respecter le tissu urbain historique
- Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère dans l'environnement bâti
- Répondre aux besoins en logements spécifiques dans ce quartier à proximité du centre

Principes d'aménagement :

- Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération fera l'objet de l'aménagement de nouvelles voies de desserte dans le but d'améliorer les circulations à l'échelle du quartier. Ainsi, une nouvelle voie Nord/Sud sera créée entre la Rue Centrale et l'impasse Saint-Pierre, en partie Est du site. Une voie secondaire Est/Ouest sera créée afin de desservir le cœur d'ilot.

L'aménagement de ce réseau viaire devra répondre à une logique de partage des flux entre les véhicules motorisés et les piétons.

Une zone de stationnement réservée au bus, taxi, ambulance,... sera aménagée le long de la Rue Centrale. Cet espace fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

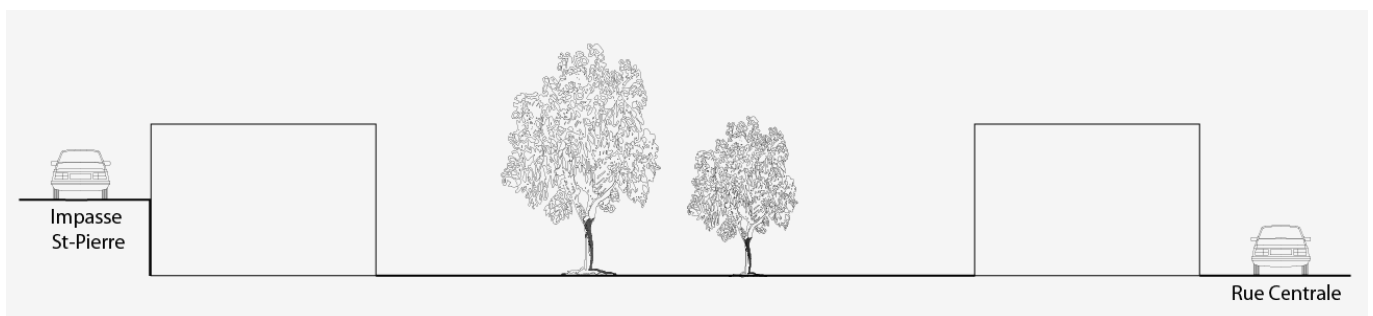
L'opération devra prendre en compte un éventuel élargissement de la Rue Centrale.

- Composition urbaine et programmation :

Le quartier intégrera une mixité de formes urbaines et architecturales, alliant des logements individuels, des logements individuels groupés, de l'habitat intermédiaire et des petits logements collectifs. La répartition devra être organisée sur l'ensemble du secteur selon les principes définis par le schéma ci-après.

Afin d'insérer les nouvelles constructions dans l'environnement existant, la composition prévoit d'implanter les formes moins denses en partie Nord. Les constructions plus denses et hautes sont prévues proches de la Rue Centrale, au contact du tissu urbain plus ancien et plus dense. Cette progression permettra une meilleure intégration paysagère du futur quartier.

Les constructions situées sur la frange Nord du site devront faire l'objet d'une implantation soignée par rapport au mur de soutènement.



Le nouveau quartier d'habitat devra respecter une densité moyenne de 45 logements par hectare, soit environ 70 logements/hébergements répartis de la façon suivante :

- environ 60 logements et/ou hébergements spécifiques pour personnes âgées sous forme de bâtiments collectifs et intermédiaires
- environ 10 logements individuels simples et/ou groupés

L'opération devra comporter 50% de logements locatifs sociaux.

- **Insertion paysagère et environnementale de l'opération :**

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

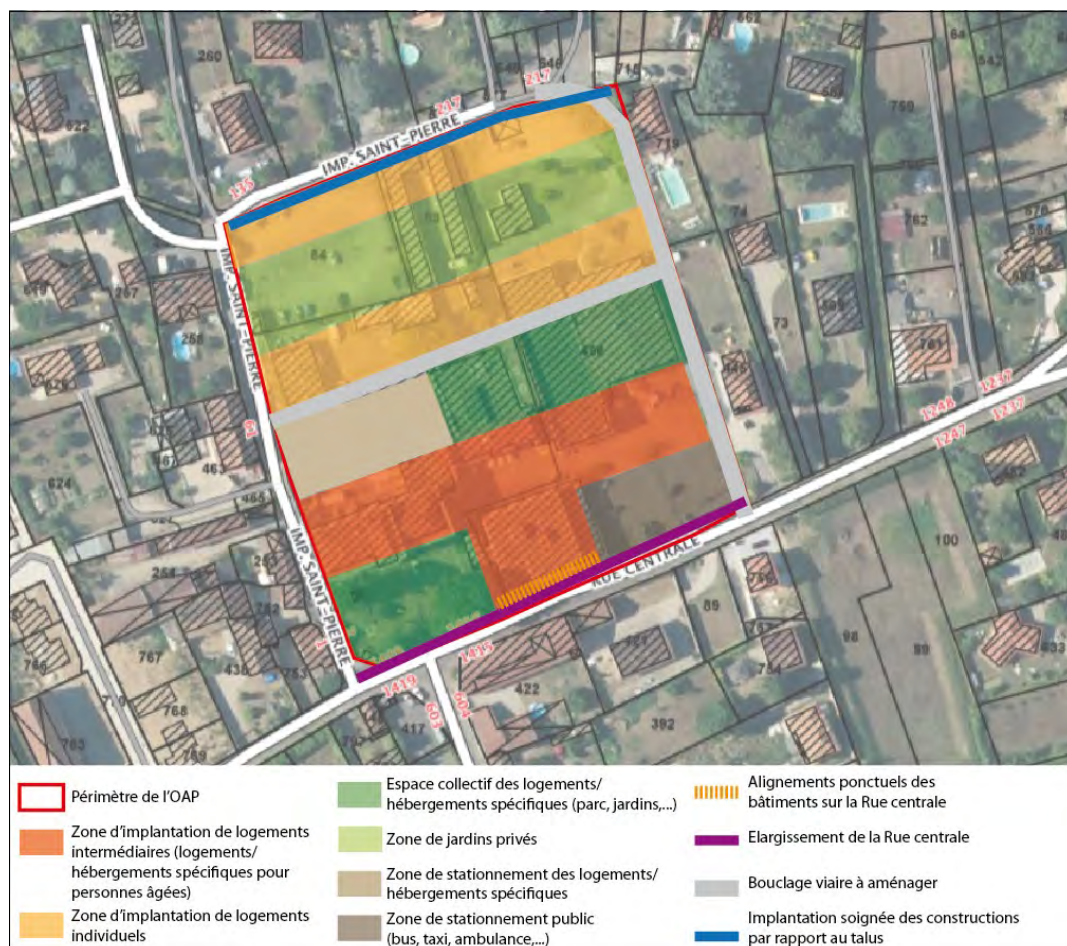
En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

En termes de trames vertes, l'opération devra assurer :

- Au Sud :
 - o L'aménagement d'un espace vert central qui jouera le rôle d'une zone de respiration avec un usage d'espace collectif. Cet espace vert pourra également être le support d'une zone de gestion des eaux pluviales.
 - o Le maintien d'un espace vert à l'angle de la Rue Centrale et de l'Impasse Saint-Pierre
- Au Nord : l'aménagement d'une zone tampon végétalisée à usage de jardins privatifs entre les constructions

Des espaces verts seront aussi créés le long des voiries nouvelles : noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements et les entrées de lots,... Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

Schéma de principe



Illustration



VII. Secteur n°4 : Mas Brochet

Etat des lieux du site :

Ce secteur est localisé dans la partie centrale de la ville de Beynost, dans le quartier ancien du Mas Brochet.

Il est situé dans un environnement urbain hétérogène avec la présence d'habitat ancien (caractérisé par des alignements sur rue) et plus récent (de type pavillonnaire).

Il est accessible depuis le Chemin du Mas Brochet, à l'Est, et depuis la Rue Saint-Pierre, au Sud.

Il est occupé par des boisements qui offrent un cadre paysager de qualité et est bordé par un mur de clôture caractéristique du tissu urbain ancien.

La topographie de ce secteur est relativement importante dans la partie Sud.

La superficie de ce site (1,2 ha) offre un important potentiel de densification.



Enjeux :

- Anticiper et modérer la densification afin d'assurer une bonne insertion urbaine et paysagère dans l'environnement bâti
- Respecter le tissu urbain historique
- Diversifier les formes et les typologies de logements dans un secteur marqué par de l'habitat individuel
- Préserver l'ambiance végétale et le cadre de vie paysager et patrimonial du quartier

Principes d'aménagement :

- Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération sera desservie par l'aménagement d'une voie à sens unique depuis le Chemin du Mas Brochet. Les piquages sur le Chemin du Mas Brochet devront assurer la sécurité et la visibilité.

Le bouclage viaire pourra être organisé via une sortie sur le Chemin du Mas Brochet ou, au Sud, sur la Rue Saint-Pierre.

La nouvelle voie créée devra répondre à une logique de partage des flux entre les véhicules motorisés et les piétons et sera adaptée à l'échelle de l'opération.

Dans la partie centrale de l'opération, un espace collectif pouvant supporter du stationnement sera aménagé. Il sera traité avec un soin particulier et sera multifonctionnel (stationnement, espace de rencontre, récupération des eaux pluviales,...).

A partir de cet espace central collectif, une venelle piétonne viendra desservir les logements situés au Sud.

- Composition urbaine et programmation :

Le quartier intégrera une mixité de formes urbaines et architecturales, alliant des logements individuels, des logements individuels groupés et de l'habitat intermédiaire. La répartition devra être organisée sur l'ensemble du secteur selon les principes définis par le schéma ci-après.

Afin d'insérer les nouvelles constructions dans l'environnement existant, la composition prévoit d'implanter les formes moins denses en partie Nord. Les constructions plus denses sont prévues dans la partie Sud et devront s'implanter en harmonie avec le terrain naturel et la pente. Les jeux de niveaux décalés seront privilégiés plutôt que des mouvements de terrain.

Le nouveau quartier d'habitat devra respecter une densité moyenne de 25 logements par hectare, soit environ 30 logements répartis de la façon suivante :

- environ 10 logements individuels simples et/ou groupés
- environ 20 logements intermédiaires

L'opération devra comporter 50% de logements locatifs sociaux.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation après la mise en service de la future station d'épuration.

- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :

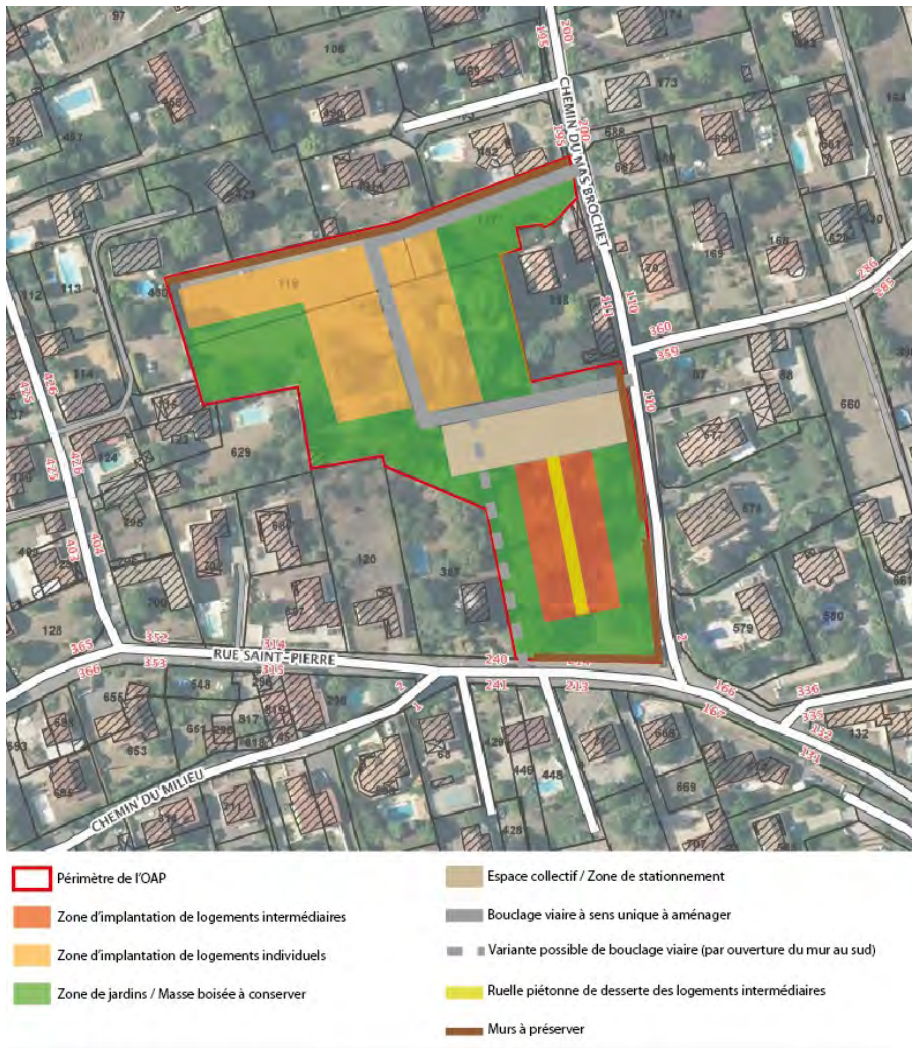
L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

En termes de trames vertes, l'opération devra assurer le maintien et la mise en valeur de la végétation existante en frange du site. L'implantation des constructions devra prendre en compte la présence d'arbres pour éviter leur destruction. Le maintien de la végétation sera prioritaire par rapport à l'imperméabilisation du sol.

Des espaces verts seront aussi créés le long des voiries nouvelles et au sein de l'espace central collectif : noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements et les entrées de lots,... Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

Schéma de principe



Illustration



VIII. Secteur n°5 : Château du soleil Ouest

Etat des lieux du site :

Ce secteur est localisé dans la partie Sud de la ville de Beynost, dans le quartier ancien du Château du Soleil.

Il est situé dans un environnement urbain hétérogène avec la présence d'un habitat de type pavillonnaire et d'activités industrielles.

Il est scindé en deux parties par le Chemin du Château du Soleil et est longé à l'Ouest par le Chemin de Sermonaz. Avec une superficie de 1,5 ha et une topographie plane, ce tènement offre un potentiel de reconversion et de mutation relativement important, si l'entreprise existante venait à déménager, dans un quartier en pleine mutation, notamment avec le développement et l'aménagement d'espaces publics et d'équipements d'intérêt collectif.



Enjeux :

- Anticiper le renouvellement urbain
- Modérer la densification et assurer une bonne insertion urbaine et paysagère dans l'environnement bâti
- Diversifier les formes et les typologies de logements dans un secteur marqué par de l'habitat individuel
- Affirmer la vocation résidentielle du tènement en évitant les nuisances liées aux activités économiques

Principes d'aménagement :

- Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération sera desservie par plusieurs accès :

- Au Nord : une voie d'accès à sens unique sera aménagée entre le Chemin du Château du Soleil et le Chemin de Sermonaz.
- Au centre, les logements seront desservies directement par le Chemin du Château du Soleil par la création d'accès mutualisés sous la forme de cours collectives aux usages variés (accès, stationnement, espaces récréatifs et de rencontre, espaces paysagers,...). Le nombre d'accès sur le Chemin du Château du Soleil sera limité et les accès mutualisés seront privilégiés pour assurer la sécurité et la fluidité du trafic.
- Au Sud, une voie d'accès à sens unique sera aménagée entre le Chemin du Château du Soleil et le Chemin de Sermonaz.

Les nouvelles voies créées devront répondre à une logique de partage des flux entre les véhicules motorisés et les piétons et seront adaptées à l'échelle de l'opération.

- Composition urbaine et programmation :

Le quartier intégrera une mixité de formes urbaines et architecturales, alliant des logements individuels, des logements individuels groupés et de l'habitat intermédiaire. La répartition devra être organisée sur l'ensemble du secteur selon les principes définis par le schéma ci-après.

Dans le but d'affirmer le caractère urbain du Chemin du Château du Soleil, une densité plus importante et des implantations plus « urbaines » seront privilégiées de part et d'autre de cet axe. Ainsi, des logements de type intermédiaire seront développés le long de cette voie.

A l'arrière du tènement, sur les franges Nord et Sud, de l'habitat moins dense, individuel, sera privilégié afin de s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain environnant.

L'implantation des constructions et la localisation des accès devront générer des cœurs d'ilots verts avec l'aménagement de jardins privés.

Le nouveau quartier d'habitat devra respecter une densité moyenne de 30 logements par hectare, soit environ 45 logements répartis de la façon suivante :

- environ 15 logements individuels simples et/ou groupés
- environ 30 logements intermédiaires

L'opération devra comporter 50% de logements locatifs sociaux.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation après la mise en service de la future station d'épuration.

- ***Insertion paysagère et environnementale de l'opération :***

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

En termes de trames vertes, l'opération devra assurer la création de cœurs d'îlots végétalisés avec l'implantation des jardins au centre du site.

Des espaces verts seront aussi créés le long des voiries nouvelles: noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements et les entrées de lots,... Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

Une frange paysagère et végétalisée devra être plantée à l'Ouest de l'opération, le long du Chemin de Sermonaz et au contact des activités industrielles.

Schéma de principe



Illustration



IX. Secteur n°6 : Château du soleil Est

Etat des lieux du site :

Ce secteur est localisé dans la partie Sud de la ville de Beynost, dans le quartier ancien du Château du Soleil.

Il est situé dans un environnement urbain dominé par un habitat de type pavillonnaire.

Il est accessible au Nord par le Chemin du Château du Soleil et, à l'Est, par le Chemin de la Sereine. Il est également accessible depuis le Sud, par l'impasse du Lotissement

Avec une superficie de 2 ha et une topographie plane, ce tènement offre un potentiel de développement important dans un quartier en pleine mutation, notamment avec le développement et l'aménagement d'espaces publics et d'équipements d'intérêt collectif.



Enjeux :

- Permettre une densification adaptée au contexte urbain du quartier
- Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère dans l'environnement bâti
- Prendre en compte la présence d'éléments architecturaux patrimoniaux à proximité immédiate du site
- Diversifier les formes et les typologies de logements dans un secteur marqué par de l'habitat individuel
- Renforcer et optimiser le maillage viaire et le maillage modes doux

Principes d'aménagement :

- Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération sera desservie par la création d'un bouclage viaire entre le Chemin du Château du Soleil et le Chemin de la Sereine. Une voie secondaire pourra être prévue pour assurer une bonne irrigation des flux à l'intérieur de l'opération.

Les nouvelles voies créées devront répondre à une logique de partage des flux entre les véhicules motorisés et les piétons et seront adaptées à l'échelle de l'opération.

Les cheminements modes doux prendront une place importante pour assurer une continuité sécurisée entre le Chemin du Château du Soleil et le Chemin de la Sereine. Par ailleurs, ce cheminement modes doux sera connecté à l'impasse du Lotissement des Tournesols ainsi qu'au tènement localisé au Sud-Ouest de l'opération (OAP n°7).

- Composition urbaine et programmation :

Le quartier intègrera une mixité de formes urbaines et architecturales, alliant des logements individuels, des logements individuels groupés, de l'habitat intermédiaire et collectif. La répartition devra être organisée sur l'ensemble du secteur selon les principes définis par le schéma ci-après.

Les constructions les plus denses seront implantées de manière privilégiée au centre de l'opération et les constructions les moins denses en frange du site, de sorte à définir une gradation de densité en fonction de l'environnement bâti.

L'implantation des constructions et la localisation des accès devront générer des cœurs d'ilots verts avec l'aménagement de jardins privatifs. Par ailleurs, les constructions ne devront pas créer de fronts bâtis continus mais leur implantation permettra l'aménagement de perspectives et de percées visuelles à l'intérieur des ilots bâtis.

Un espace collectif aux usages multiples devra être aménagé dans la partie Sud de l'opération, au contact du Château du soleil. Cet aménagement permettra de « laisser respirer » ce bâtiment patrimonial et évitant d'implanter des constructions à proximité immédiate. Cet espace collectif assurera à l'échelle de l'opération une zone de rencontre et de vie de quartier avec des aménagements paysagers et récréatifs (mobilier,...). Il pourra également permettre une bonne gestion des eaux pluviales par l'intégration d'ouvrages adaptés.

Le nouveau quartier d'habitat devra respecter une densité moyenne de 32 logements par hectare, soit environ 65 logements répartis de la façon suivante :

- environ 10 logements individuels simples et/ou groupés
- environ 55 logements intermédiaires et ou collectifs

L'opération devra comporter 50% de logements locatifs sociaux.

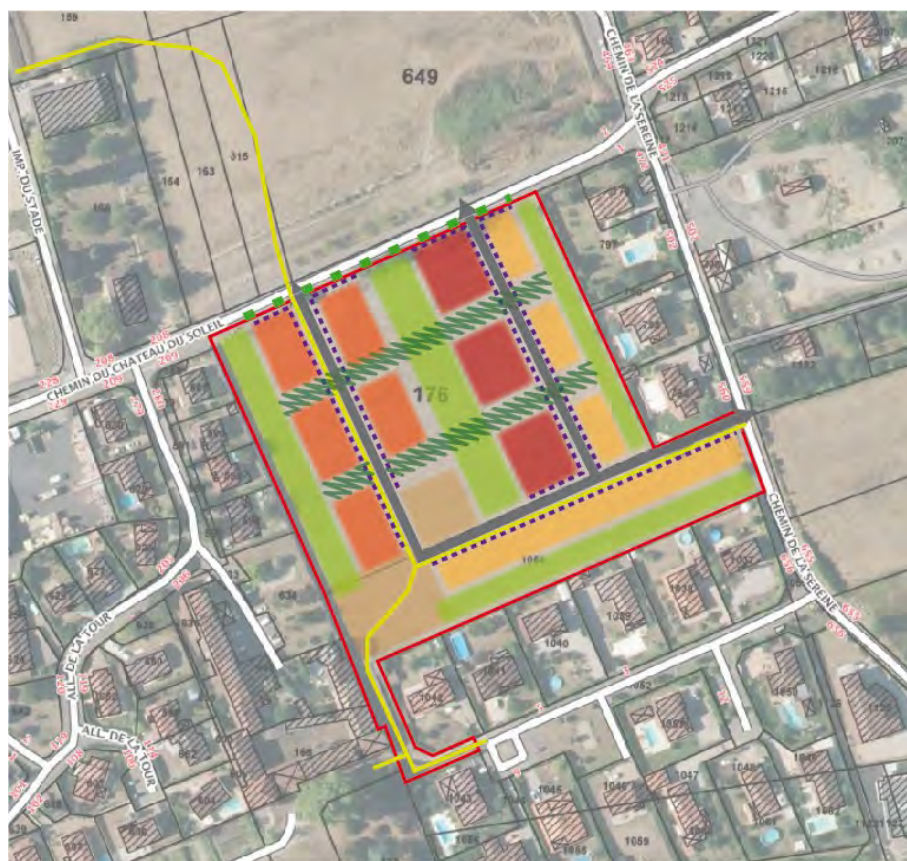
- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

En termes de trames vertes, l'opération devra assurer la création de cœurs d'ilots végétalisés avec l'implantation des jardins au centre du site. Des espaces verts seront aussi créés le long des voiries nouvelles: noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements et les entrées de lots,... Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

Schéma de principe



- | | |
|--|--|
| Périmètre de l'OAP | Perméabilité visuelle et paysagère entre les constructions |
| Zone d'implantation de logements collectifs | Espace collectif paysager |
| Zone d'implantation de logements intermédiaires | Bouclage viaire à aménager |
| Zone d'implantation de logements individuels | Cheminement mode doux à aménager |
| Zone de jardins | Homogénéité des implantations, façades et clôtures |
| | Alignement de mûriers à préserver |

Illustration



X.Secteur n°7 : Château du soleil Sud

Etat des lieux du site :

Ce secteur est localisé dans la partie Sud de la ville de Beynost, dans le quartier ancien du Château du Soleil.

Il est situé dans un environnement urbain dominé par un habitat de type pavillonnaire.

Il est longé à l'Ouest par le Chemin de Sermonaz et, au Sud, par la RD61B. Il est par ailleurs accessible depuis l'impasse du Lotissement des Tournesols.

Avec une superficie de 1,5 ha et une topographie plane, ce tènement offre un potentiel de développement important et constitue une opportunité pour compléter l'offre en logements dans ce quartier.



Principes d'aménagement :

- Trame viaire, stationnements et mobilités

L'opération sera desservie par l'aménagement d'une voie avec entrée/sortie unique depuis le Chemin de Sermonaz. Toute sortie du la RD61B sera proscrite.

La voie de desserte sera dotée d'une placette collective qui devra répondre à des usages multiples (aire de retournement des véhicules, stationnement, espace de rencontre, espace paysager, espace de gestion des eaux pluviales,...).

Cette voie devra répondre à une logique de partage des flux entre les véhicules motorisés et les piétons et sera adaptée à l'échelle de l'opération.

Un cheminement modes doux sera aménagé entre le Chemin de Sermonaz et l'impasse du Lotissement des Tournesols et le tènement situé au Nord-Est (OAP n°6).

- Composition urbaine et programmation :

Le quartier intégrera une mixité de formes urbaines et architecturales, alliant des logements individuels, des logements individuels groupés et de l'habitat intermédiaire. La répartition devra être organisée sur l'ensemble du secteur selon les principes définis par le schéma ci-après.

Les constructions les plus denses seront implantées de manière privilégiée eu centre de l'opération et les constructions les moins denses en frange du site, sur la partie Nord, au contact avec les constructions pavillonnaires existantes.

L'implantation des constructions et des accès devra assurer l'aménagement de jardins privatifs à l'arrière des constructions. Par ailleurs, les constructions ne devront pas créer de fronts bâtis continus mais leur implantation permettra l'aménagement de perspectives et de percées visuelles à l'intérieur de l'opération.

Un espace collectif aux usages multiples devra être aménagé dans la partie Sud de l'opération, au contact de la RD61B. Cet aménagement permettra d'une part d'isoler les habitations de la RD61B et de ses nuisances sonores et, d'autre part, de créer un espace tampon paysager entre la zone urbaine et la zone agricole. Cet espace paysager sera aménagé de sorte à induire son usage (mobilier, parcours santé, cheminement modes doux,...).

Le nouveau quartier d'habitat devra respecter une densité moyenne de 25 logements par hectare, soit environ 35 logements répartis de la façon suivante :

- environ 10 logements individuels simples et/ou groupés
- environ 25 logements intermédiaires

L'opération devra comporter 50% de logements locatifs sociaux.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation après la mise en service de la future station d'épuration.

- Insertion paysagère et environnementale de l'opération :

L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entres eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

En termes de trames vertes, l'opération devra assurer la création de franges paysagères et végétalisées au Nord et au Sud en privilégiant l'implantation des constructions au centre du site.

Des espaces verts seront aussi créés le long de la voie nouvelle: noues paysagères, banquettes végétales alternant avec les stationnements et les entrées de lots,... Les espaces verts devront participer à la création d'un cadre de vie agréable et paysager.

Schéma de principe



Illustration

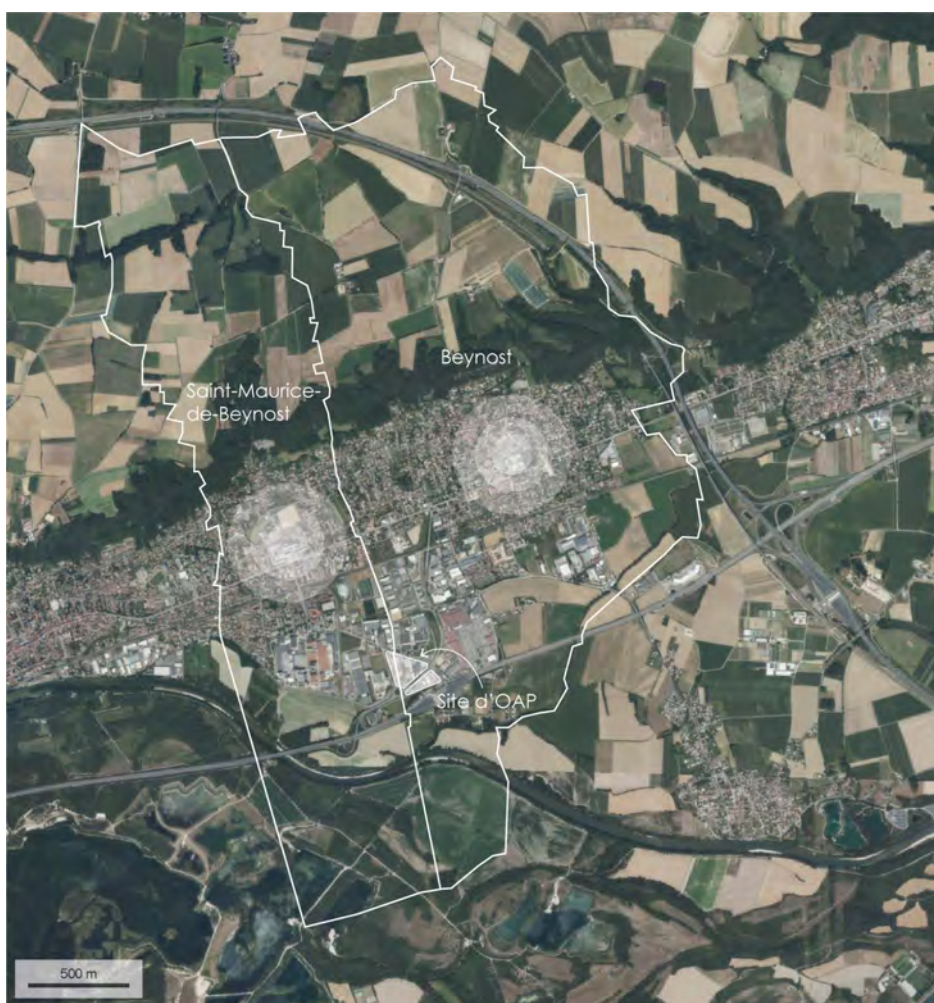


XI. Secteur n°8 : ZA Batterses Sud / Porte de la Dombes

Sous l'égide de la communauté de communes de Miribel et du Plateau, la commune de Saint-Maurice-de Beynost s'est rapprochée de la commune voisine de Beynost pour définir de manière commune un Schéma d'aménagement concerté pour le secteur de la porte d'entrée de territoire dit « Porte 5 » compris entre l'allée des Grandes Combes au nord, le chemin des Combes à l'ouest, et la RD 1084a à l'est. Il s'agissait de définir pour ce territoire d'entrée de polarité une ambition de requalification urbaine et paysagère en déclinaison des orientations fixées par le Scot BUCOPA. Les réflexions ont débouché mi-2024 sur un plan guide d'aménagement partagé, décliné en OAP comme suit. Le PLU de Saint-Maurice-de-Beynost reprend les orientations d'aménagement du plan guide pour ce qui concerne la portion comprise dans son territoire.

1 Localisation

Le site d'étude a la particularité de se trouver à la fois sur les communes de Beynost et Saint-Maurice-de-Beynost, au Nord-Est de l'agglomération lyonnaise, à 20 km de Lyon (25mn).



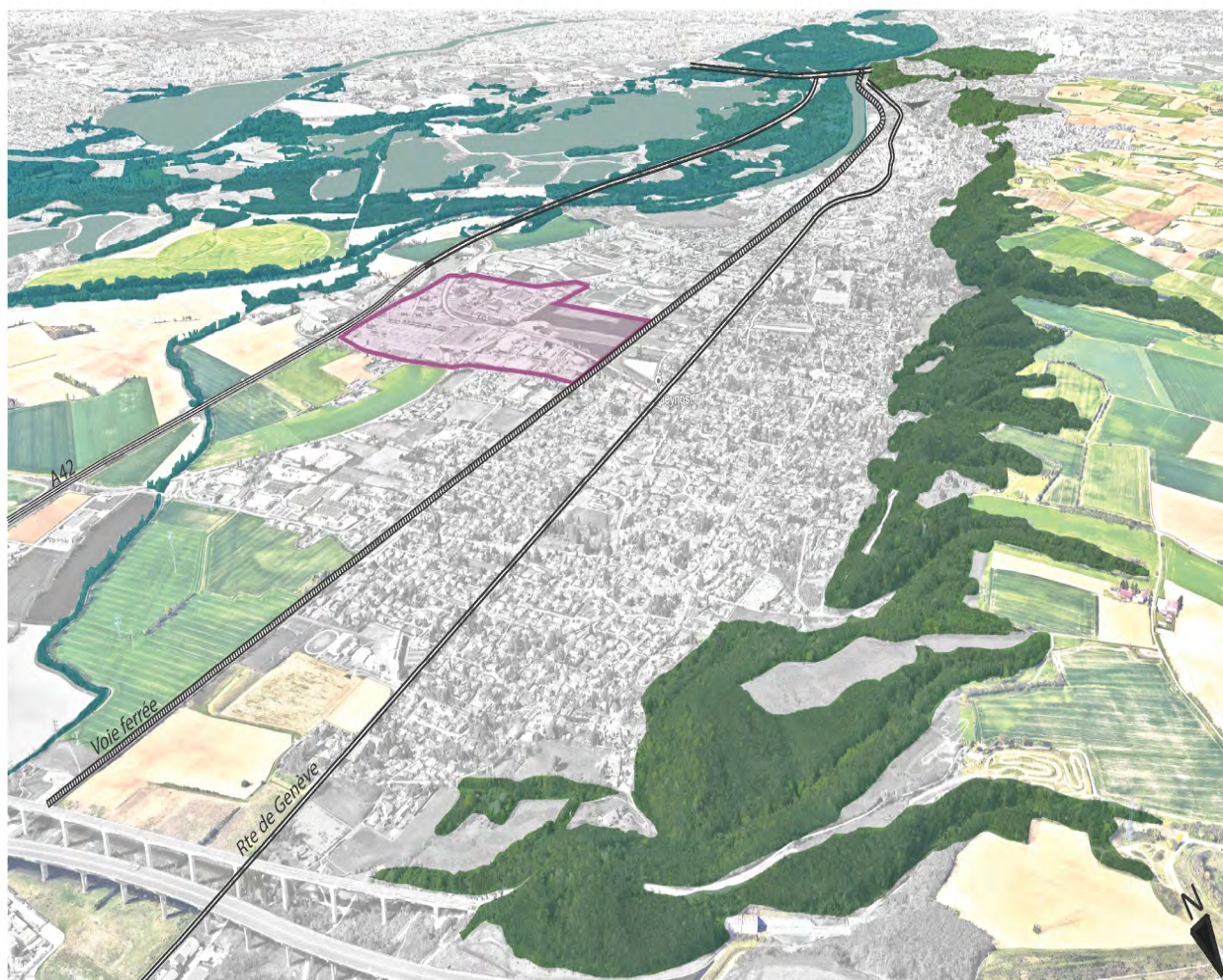
Ce territoire est fortement lié à la vie de la Métropole. Plusieurs infrastructures de transport d'intérêt régional passent à proximité du site, comme l'A432 et l'A42, ce qui en fait une porte d'entrée à la fois de la Communauté de communes de Miribel et du Plateau, du Département du Rhône et de la Métropole de Lyon, au Sud du plateau des Dombes.

Le site bénéficie d'un accès aisé à Bourg-en Bresse (50mn), Villefranche (40mn) ou encore Mâcon (1h), ce qui représente un véritable atout pour le territoire de la Communauté de Communes qui a la compétence économie.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objectif de cadrer l'évolution du secteur et son éventuelle mutation.

LES LÔNES DU RHÔNE

LA CÔTIÈRE BOISÉE



2 État des lieux

Le site s'inscrit dans un contexte paysager et environnemental qu'il est important de mettre en évidence à une échelle plus large et sur lequel appuyer sa recomposition.

Il est localisé entre deux entités naturelles, la côtière boisée et le canal de Miribel aux relations fragiles du fait de la présence d'infrastructures urbaines.

La CCMP a pour projet de mettre en place au croisement de l'allée des Combes et le RD 1084A un feu afin de mieux gérer le carrefour et d'apaiser le secteur, de sécuriser les piétons et de rendre les parcours plus agréables.

Les enjeux plus généraux qui reposent sur ce secteur sont les suivants :

Sur un plan fonctionnel

- Développer le maillage mode doux et créer une connexion nord sud des cycles qui s'appuie sur les voies existantes : l'allée du forum et la RD 1084,
- Fortifier l'axe mode doux est ouest
- Revaloriser le chemin de Sermoraz et en faire un axe de liaison mode doux en direction de l'anneau bleu

Sur un plan paysager

- Faire de la RD 1084 A un véritable boulevard urbain paysager et ponctuer les aménagements d'espaces verts
- Traiter les franges urbaines pour limiter l'impact paysager des zones d'activités
- Valoriser les points de vue sur la côtière



Dans ce contexte, les ambitions du projet peuvent se résumer ainsi :

- Anticiper la mutation des activités et définir un scénario programmatique cohérent pour le renouvellement d'un secteur urbain en partie en friche.
- Améliorer le fonctionnement du secteur tout mode confondu : déplacements véhicules et transports en commun, modes actifs, sécurisation des déplacements...
- Redonner de l'urbanité et mieux intégrer le secteur à la ville avec la réalisation d'espaces publics : un gisement foncier stratégique à valoriser dans un contexte de sobriété foncière.
- Une dépollution et désimperméabilisation des sols, une démarche d'aménagement durable, et de rénovation urbaine plus globale.

LES ENJEUX PRIS EN COMPTE A CHAQUE ECHELLE

ECHELLE métropolitaine et départementale

Un territoire aux portes de la métropole lyonnaise et à l'interface de deux départements

ECHELLE de la CCMP

Porte d'entrée du territoire intercommunal

ECHELLE des communes

Les liaisons entre les zones d'activité et les centres des communes

ECHELLE des sites riverains

Recherche des interfaces de co-valorisation

ECHELLE Sites de projets

Parti d'aménagement
Programmation cohérente des constructions et des espaces publics

3 Principes d'aménagement

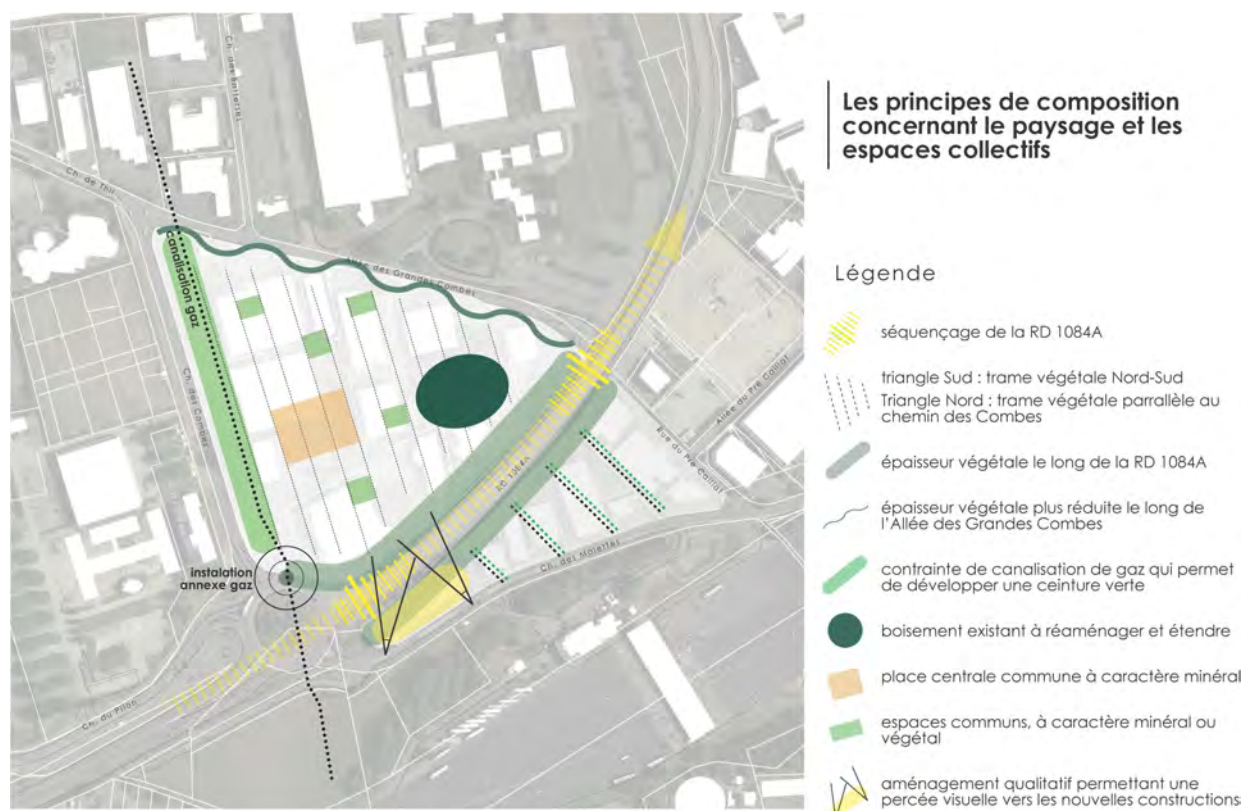
Pour assurer une réponse à ces enjeux, les communes fixent des principes d'aménagement avec lesquels les opérations d'aménagement ou de constructions qui seront conduites dans le cadre du périmètre de l'OAP devront être compatibles.

Paysage et espaces collectifs :

- **Les principes de composition :**

Les principes de composition concernant le paysage et les espaces collectifs sont les suivants :

- **Un séquençage de la RD 1084A** par un travail sur les volumes, la végétation le rapport des pleins et des vides, qui permet de marquer des seuils en faveur d'une entrée du territoire progressive et qualitative.
- **Triangle Sud** : une trame végétale Nord-Sud qui permet de rythmer le site et de valoriser les vues vers la côtière
- **Triangle Nord** : une trame végétale parallèle au chemin des Combes qui permet de rythmer la voie et de créer une certaine porosité dans le paysage.
- Une épaisseur végétale le long de la RD 1084A qui valorise une entrée de territoire plus accueillante et qui met à distance le site par rapport aux flux.
- **Une épaisseur végétale plus réduite le long de l'Allée des Grandes Combes**, mais qui met tout de même à distance le bâti de la rue.
- **Une contrainte de canalisation de gaz** qui permet de développer une ceinture verte, support d'espace collectif de détente pour les entreprises.
- **Un boisement existant à réaménager et étendre** comme cœur vert du secteur qui participe à la qualité du site.
- **Une place centrale commune à caractère minéral** qui fait office de parvis pour le « bâtiment signal » et qui accueille quelques terrasses.
- **Des espaces communs, à caractère minéral ou végétal, qui s'implantent ponctuellement au sein de la trame** pour accueillir quelques terrasses, des espaces de jeux ou encore les points d'entrées des différents bâtiments



• Les objectifs qualitatifs :

1. Traitement des limites

Démarche :

La qualité des limites favorise la lisibilité du site et son unité. Elles délimitent les parcelles entre elles et doivent être conçues pour valoriser les espaces publics environnants et intégrer les enjeux de paysage et de biodiversité.

Objectifs :

- offrir une nouvelle image qualitative du tènement et une unité de traitement des clôtures,
- proposer un traitement qualitatif et paysager des limites publiques / privées,
- renforcer la biodiversité et construire une structure paysagère,
- permettre une porosité des vues par le végétal.

2. Plantations

Démarche :

Les plantations sont essentielles pour intégrer le site à son environnement. Elles sont importantes pour la biodiversité, et permettent la mise en place d'espaces plus accueillants pour le piéton.

Objectifs :

- offrir une diversité de paysages, composés de plusieurs strates végétales,
- s'assurer d'une végétation en adéquation avec les enjeux environnementaux, le paysage local et le changement climatique,
- composer avec les 3 strates végétales possibles : arborées, arbustives, couvre-sols ou herbacées.

3. Gestion des eaux de pluie

Démarche :

La gestion des eaux de pluie est essentielle pour lutter contre les îlots de chaleur, permettre un rafraîchissement du site et valoriser la ressource par une réutilisation. Il est par ailleurs important de faire des eaux pluviales un élément de conception des espaces extérieurs du projet des entreprises. La gestion des eaux pluviales doit être intégrée au paysage et aux usages.

Objectifs :

- maximiser les surfaces perméables,
- gérer les eaux de ruissellements en surface par des ouvrages paysagers (noues, jardin de pluie, pelouses infiltrantes)



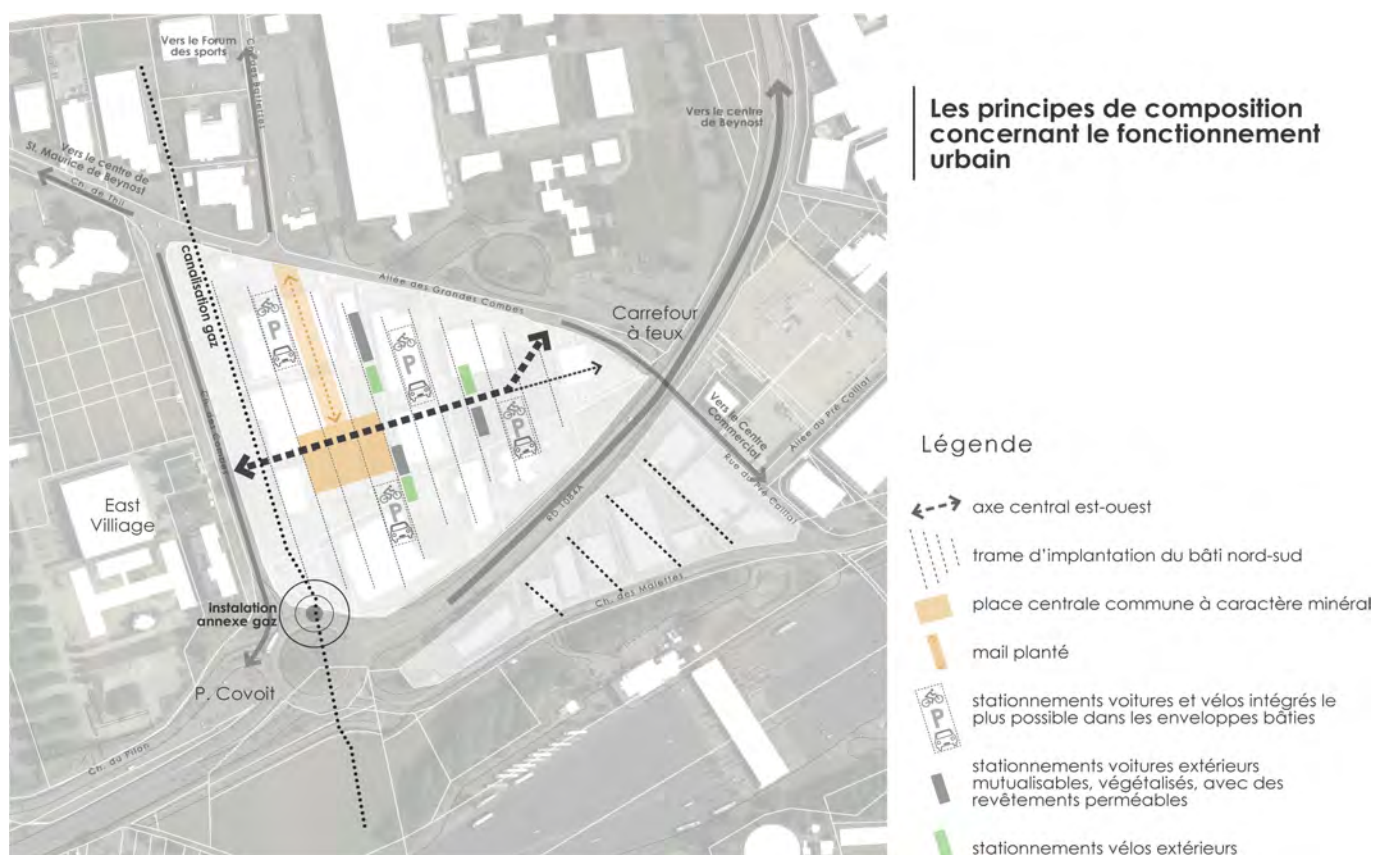
Images de référence à valeur d'exemple ou contre exemple (sans portée réglementaire).

Fonctionnement urbain :

- **Les principes de composition :**

Les principes de composition concernant fonctionnement urbain sont les suivants :

- **Un axe central est-ouest** reliant le Chemin des Combes au carrefour à feux. Il dessert les bâtiments en cœur du site et permet des cheminements et une circulation piétonne est- ouest en retrait de la RD 1084A.
- **Une trame d'implantation du bâti nord-sud** qui permet d'organiser le site en alternant les cheminements, les espaces de détente et le bâti.
- **Une place centrale commune à caractère minéral** qui fait office de parvis pour le « bâtiment signal » et qui accueille quelques terrasses.
- **Un mail planté** en lien avec les rez-de-chaussée environnants ainsi qu'avec la place commune centrale.
- **Des stationnements voitures et vélos intégrés le plus possible dans les enveloppes bâties** (stationnements couverts, en RDC des bâtiments, enterrés ou semi-enterrés lorsqu'ils sont possibles), dans le but de limiter leur impact dans le paysage d'entrée de territoire et du secteur, pour ramener une qualité en faveur d'espaces publics moins « fonctionnels » et plus partagés.
- **Des stationnements voitures extérieurs mutualisables, végétalisés, avec des revêtements perméables**, pour limiter leur impact visuel, faciliter la gestion des eaux pluviales et mettre en place un site plus confortable pour le piéton.
- **Des stationnements vélos extérieurs**, pour que le secteur soit en lien avec le développement des pistes cyclables de la communauté de communes et que l'activité de ce site soit facilement accessible pour ce mode actif.



- **Les objectifs qualitatifs :**

1. Modes doux

Démarche :

Favoriser les déplacements modes doux en les intégrant pleinement à l'aménagement par des voies et des stationnements dédiés.

Objectifs :

- mettre en place des stationnements modes doux intégrés au bâti, ou des emplacements couverts en extérieur,
- penser la localisation des stationnements et leur dimensionnement en lien avec le fonctionnement du site et son environnement (lien avec le parking de covoiturage, avec la zone commerciale, avec le forum des sports...).



2. Stationnements automobiles

Démarche :

Prendre en compte les besoins des usagers tout en favorisant un traitement paysager de qualité à une échelle adaptée.

Objectifs :

- privilégier les stationnements dans le bâti
- mettre en place des stationnements extérieurs mutualisables, entrecoupés par de la végétation, composés de revêtements perméables (dalles engazonnées, mélange terre-pierre, sable stabilisé, pavés disjoints...).



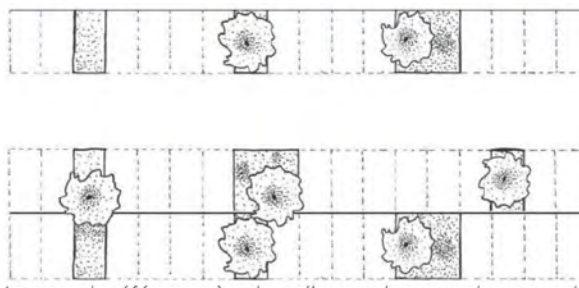
3. Espaces à dominante minérale : parvis, terra

Démarche :

Mettre en place des espaces fonctionnels, répondant aux besoins des activités, tout en prenant en compte la place du piéton, la qualité paysagère et les enjeux de biodiversité.

Objectifs :

- limiter les surfaces imperméables et préférer des solutions alternatives drainantes
- apporter une cohérence générale dans les vocabulaires architectural et paysager
- réfléchir à une économie et une simplicité et une durabilité des matériaux
- qualifier les cheminements piétons et vélos
- Limiter l'impact visuel des zones fonctionnelles, telles que les stationnements et les zones de livraison



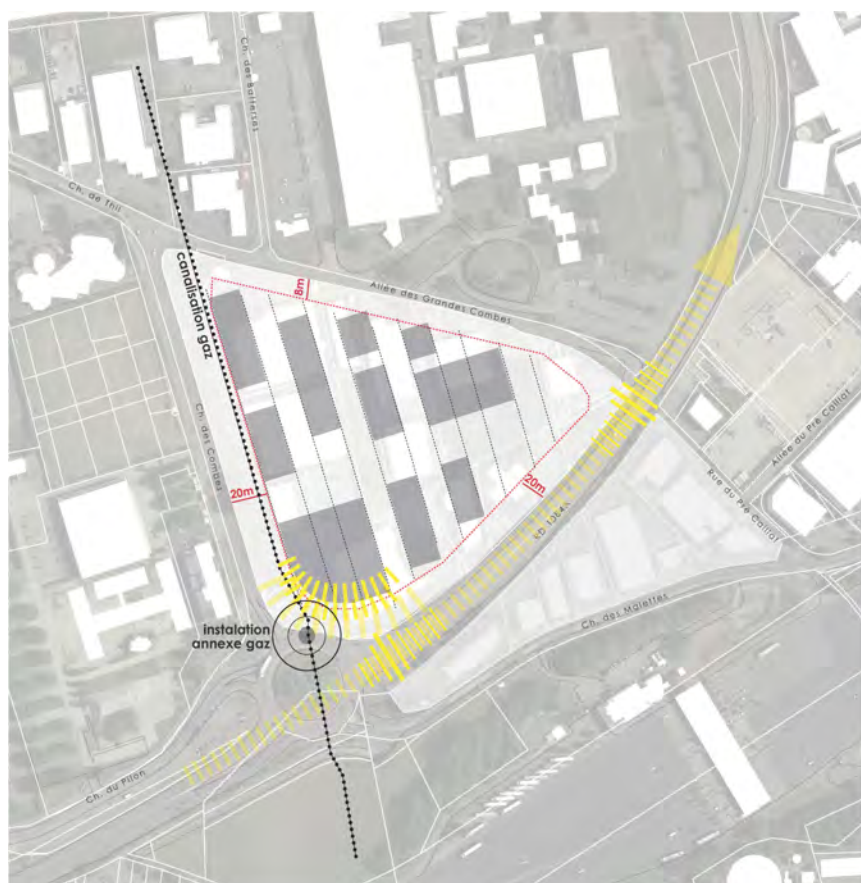
Images de référence à valeur d'exemple ou contre exemple (sans portée réglementaire).

Bâti :

- **Les principes de composition :**

Les principes de composition concernant le bâti sont les suivants :

- **Un séquençage de la RD 1084A** par un travail sur les volumétries, la végétalisation, le rythme des pleins et des vides, qui permet de marquer des seuils en faveur d'une entrée progressive et agréable du territoire.
- **Un « bâtiment signal » à haute qualité architecturale**, élément d'accueil de l'entrée de territoire et marqueur important du nouveau quartier.
- **Une implantation du bâti en retrait des voies**, pour permettre d'aménager des espaces verts ou des espaces fonctionnels et paysagers porteurs d'usages et qui composent un premier front qualitatif
- **Une contrainte de canalisation qui induit un recul d'implantation du bâti d'environ 10m le long du Chemin des Combes.** Ce recul laissera place à des espaces enherbés et lorsque c'est possible plantés d'arbustes pour accueillir des espaces de détente.
- **Une trame végétale nord-sud qui maintient un espacement nécessaire entre les bâtis** pour installer des espaces fonctionnels et paysager, des cheminements, ou des espaces de détente.
- **Une flexibilité de l'emprise des constructions** qui doit se limiter à la trame donnée, mais qui peut, pour certains, s'étendre sur deux trames selon le besoin en superficie des constructions.



Les principes de composition concernant le bâti

Légende

-  séquençage de la RD 1084A
-  «bâtiment signal» à haute qualité architecturale
-  implantation du bâti en retrait des voies
-  contrainte de canalisation qui induit un recul d'implantation du bâti d'environ 10m
-  trame végétale nord-sud qui maintient un espacement nécessaire entre les bâtis
-  flexibilité de l'emprise des constructions

- **Les objectifs qualitatifs :**

1. Implantation

Démarche :

L'implantation du bâti est importante pour composer les limites du site, gérer de manière qualitative les espaces publics environnants et valoriser les constructions.

Objectifs :

- planter le bâti en respectant la trame générale du site,
- créer un front construit perméable le long des voies,
- permettre sur une même trame donnée d'accueillir des bâtiments d'emprises différentes.

2. Volumétrie

Démarche :

La forme du bâti doit répondre aux besoins particuliers de chaque bâtiment, tout en respectant une harmonie et une composition générale.

Objectifs :

- limiter la hauteur des constructions à 13m,
- dessiner une volumétrie sobre, basée sur l'association de volumes simples,
- limiter les décrochés de bâtiment,
- installer de préférence des toitures terrasses végétalisées ou aménagées ou encore permettant la production d'énergies renouvelables.

3. Matériaux et couleurs

Démarche :

Les matériaux et les couleurs des façades sont des éléments essentiels pour rendre un quartier harmonieux, qui s'inscrit dans la durée. Cette cohérence d'ensemble ne doit pas non plus trop uniformiser l'expression architecturale et doit tout de même créer une variété d'ambiance.

Objectifs :

- installer des matériaux durables et faciles d'entretien,
- éviter les ruptures de matériaux ou de couleurs,
- interdire les teintes claires et mettre en place des teintes neutres pour les grands volumes (se référer aux palettes suivantes),
- utiliser au maximum trois teintes par construction, dont au moins deux teintes neutres.

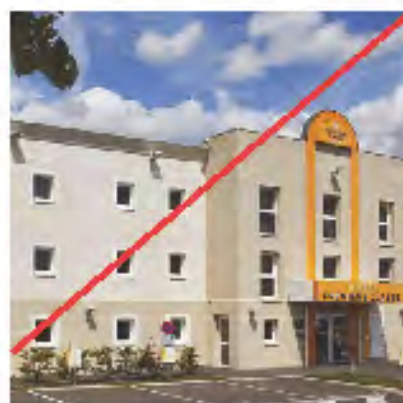
4. Espaces de stockage

Démarche :

Les espaces de stockage sont des espaces essentiels sur ces zones d'activité. Cependant ils participent à la dégradation de leur image et peuvent générer des conflits d'usages.

Objectifs :

- placer les espaces de stockages à l'arrière du bâtiment, à l'opposé des accès principaux pour ne pas dévaloriser les parvis d'entrées en lien avec les voies de desserte,
- mettre en place des éléments construits ou végétalisés pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public



Portes / Bois ou métal



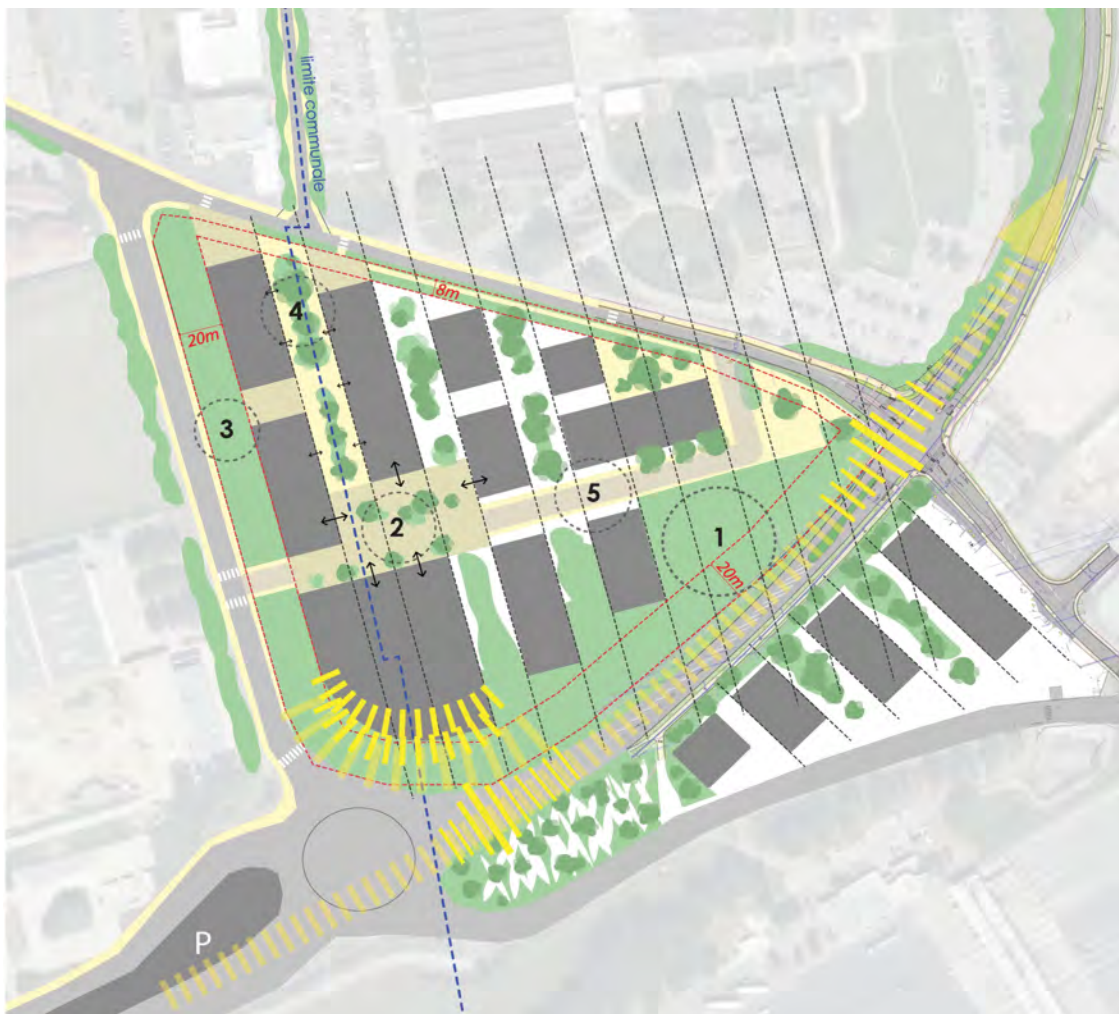
Élément moulonné



Images de référence à valeur d'exemple ou contre exemple (sans portée réglementaire).

Illustration possible du projet à long terme à titre indicatif

Avec la prise en compte des différents principes décrits précédemment, voici un exemple de plan de composition qui pourrait illustrer le projet du site à long terme :



Zoom 1
Un boisement comme espace vert majeur, qui participe à l'attrait du nouveau quartier et qui supporte des usages de détente, de promenade et de loisir.



Zoom 2
Une place commune centrale qui fait office de parvis pour le «bâtiment signal», qui accueille quelques terrasses ainsi que la vie des rez-de-chaussée environnants.



Zoom 3
Des pelouses mutualisées comme espace de repos et de pique-nique pour les entreprises environnantes



Zoom 4
Une mail planté en lien avec les rez-de-chaussée environnants ainsi qu'avec la place commune centrale.



Zoom 5
Une voie centrale de desserte automobile, mais qui reste accueillante pour les modes doux et les piétons.



XII. Secteur n°9 : Route de Genève Ouest

Pour tout projet, il est recommandé de rencontrer la commune en amont des études portant sur cette orientation d'aménagement et de programmation.

Contexte et problématique

Depuis plusieurs années, la commune de Beynost est impactée par le dynamisme et l'attractivité grandissante de la métropole de Lyon, créant une forte pression foncière sur son territoire.

Plus récemment, cette pression s'est accélérée (en lien avec la crise sanitaire) et s'est particulièrement portée sur le secteur Ouest de la route de Genève où subsiste un tissu urbain hétérogène composé d'habitations individuelles, de bâtiments d'activités... propice au renouvellement urbain. Ce secteur présente des contraintes notamment un réseau viaire faible et peu sécurisé (route départementale très empruntée et route des Batterses). La densité règlementée au PLU combinée au caractère contraint de ce secteur d'entrée de ville, peut générer des impacts substantiels sur le fonctionnement général de la commune en termes de déplacement, de stationnement, d'équipements publics et de paysage.



C'est pourquoi, la commune de Beynost a instauré par délibération en date du 25 février 2021, un périmètre de prise en considération sur ce secteur compris entre le rond-point de la côtière jusqu'à la limite avec Saint-Maurice de Beynost. Cette décision permet à la commune de surseoir à statuer pour la délivrance d'autorisations d'urbanisme dans l'attente d'une réflexion urbaine approfondie.

Pour assurer une meilleure structuration et organisation de ce secteur, la commune a donc engagé une étude urbaine dont les objectifs visent à :

- Garantir l'intégration des futurs projets dans le tissu urbain ;
- Recomposer la trame urbaine du quartier en palliant l'insuffisance des voiries dans leur gabarit et leur offre de stationnement ;
- Rendre le quartier plus accessible et y développer une mobilité plus sécurisée ;

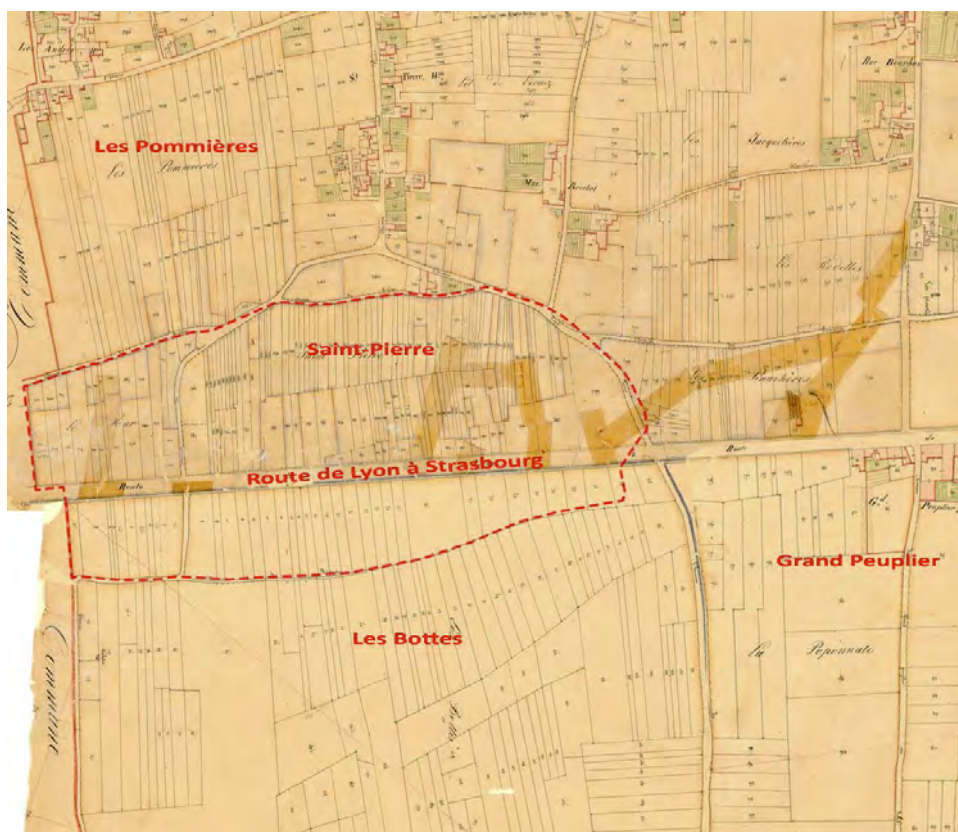
- Assurer un développement cohérent avec les capacités de traitement des effluents de la STEP ;
- Intégrer des espaces de respiration ;
- Permettre l'incorporation d'éléments végétaux afin de répondre au réchauffement climatique.

Ainsi le secteur n°9 « Route de Genève ouest » vient accompagner le fort renouvellement urbain et traduire le projet urbain retenu, dans le PLU de la commune. L'objectif est de qualifier ce secteur en dessinant un paysage urbain agréable et prenant en compte les composantes du quartier, tout en répondant aux objectifs de mixité et de densité affirmés au PLU.

Pour permettre la gestion du bâti existant, les principes de l'OAP ne vont s'appliquer qu'à partir d'un seuil. Ce seuil, déclencheur de l'OAP, a été fixé pour tous projets supérieurs à 200 m² de surface de plancher. Cela permet ainsi aux habitants de réaliser des projets de transformation ou d'extension de leur logement ou des opérations de renouvellement urbain (démolition / nouvelles constructions) à condition d'être de dimension modeste.

1. – État des lieux / analyse du site (éléments non opposables directement aux autorisations d'urbanisme)

→ Un parcellaire en lanière historique issu d'une activité arboricole à un quartier pavillonnaire.



--> Les traces de cette organisation parcellaire et viaire sont toujours visibles et constitueront un support de réflexion pour le projet urbain.

→ Topographie, une cassure avec une amorce de côtère



--> Les principes urbains définis dans l'OAP porte sur la partie du secteur présentant moins d'enjeux du point de vue de la déclivité (secteur situé dans la plaine)

→ Bâti, un bâti distendu, hétéroclite, avec quelques activités en lien avec la route de Genève.



L'organisation du bâti est globalement disséminée et non structurée, et se caractérise par :

- Une dominante de maisons individuelles de gabarit R+1.
- Présence de quelques bâtiments d'activités (un seul niveau).
- Un bâti implanté en retrait de la voirie et le plus souvent isolé. Deux maisons seulement à l'alignement au niveau de cette séquence de la route de Genève. Sur la séquence aval à Saint-Maurice-de-Beynost, beaucoup plus de maisons sont implantées à l'alignement.
- Un bâtiment de logements collectifs en retrait par rapport à la route de Genève avec une orientation anachronique (espace vert au nord et stationnement au sud).

- Un tissu bâti qui s'est progressivement densifié avec la construction de maisons individuelles en cœur d'îlots notamment sur la partie entre la route de Genève et le chemin du Milieu.
- Deux importantes opérations d'aménagement avec des petits collectifs de logements et des maisons accolées au sud du chemin des Bottes (Edelis et Dynacité) pour un total de 150 logements environ.

--> *Un tissu urbain majoritairement pavillonnaire, combiné à une densité réglementaire relativement importante, sont propices au renouvellement urbain.*

→ **Végétal, un paysage à prendre en considération et une présence quasi-exclusive sur le domaine privé.**

La végétation présente sur ce secteur est non ordonnancée, de type résidentiel avec des essences variées et de grands sujets.

Les arbres, qu'ils soient des arbres de haute tige résineux ou feuillus, sont exclusivement plantés sur le domaine privé résidentiel. C'est pourtant cette végétation qui anime et participe à la qualification de l'espace public et plus globalement du quartier. Parfois, elle vient aussi créer un filtre avec les nuisances sonores de la route de Genève.

Ce paysage végétal doit être renforcé par la mise en place de plantations sur le domaine public mais également par une vigilance dans les futures opérations d'aménagement.



→ **Voiries**

La route de Genève

La route de Genève (RD 1084) est un axe majeur et structurant de la Côtière et de la ville mais qui présente un caractère très routier et à faible urbanité sur cette portion d'entrée Ouest de la commune de Beynost.

La commune porte un projet de requalification de l'axe de la route de Genève en cohérence avec le projet à l'étude sur la commune de Saint-Maurice de Beynost.

Le chemin des Bottes

Cette voirie a été aménagée en cohérence avec la réalisation au sud de deux importantes opérations immobilières.

La voirie nouvelle

La voirie nouvelle a été créée récemment pour desservir les deux importantes opérations immobilières (Edelis 66 lgts et Dynacité 81 lgts) depuis la route de Genève et pour pallier au sous dimensionnement du chemin des Bottes et de la rue des Batterses.

Une situation particulière autour du rond-point de la Côtière

L'intersection entre la route de Genève (RD 1084) et la RD 1084A permettant d'accéder à l'échangeur gratuit de l'autoroute, est matérialisée par un giratoire à 5 branches qui supporte un trafic routier très important.

Sur les parcelles les plus proches du giratoire sont implantés :

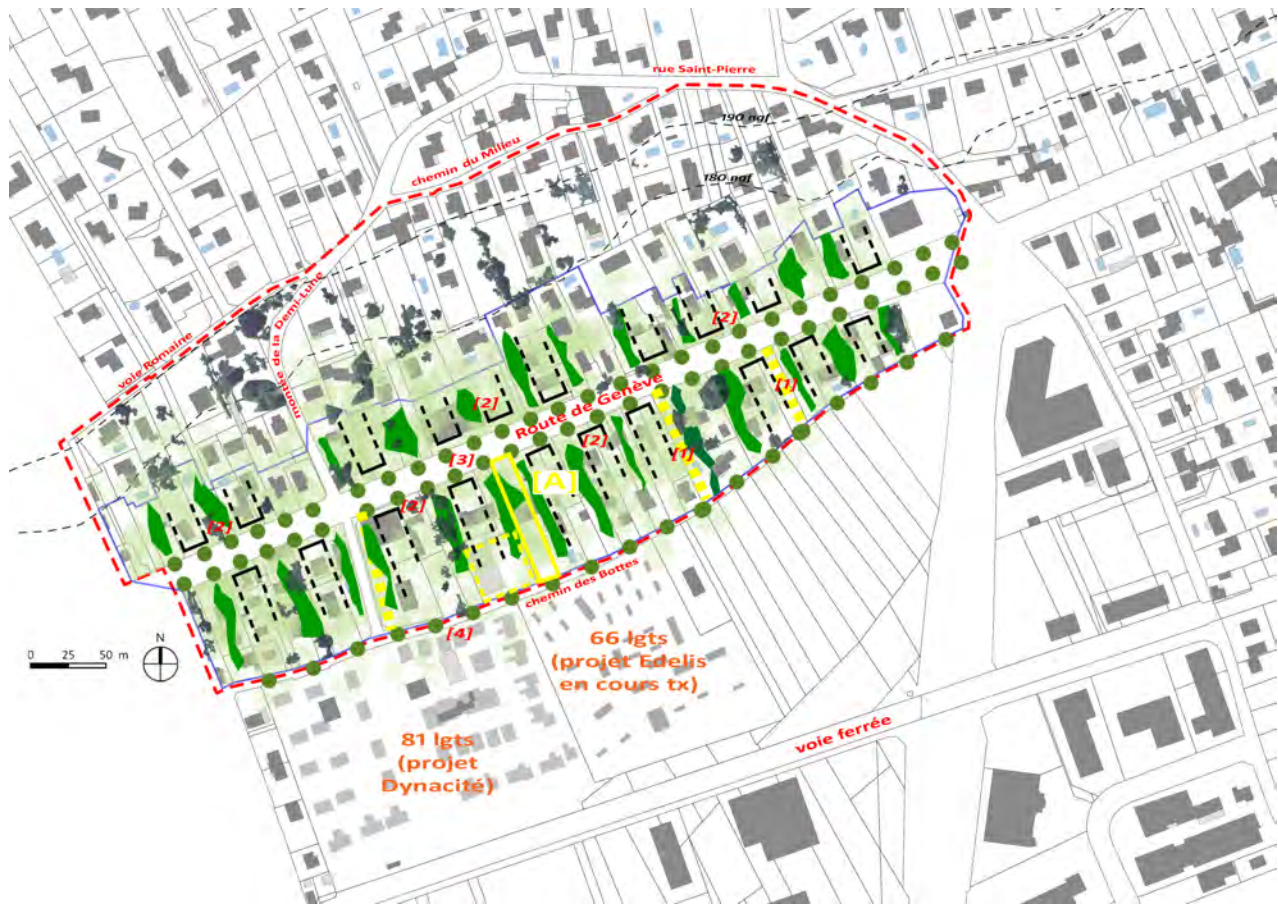
- au nord de la voie un supermarché de produits surgelés.
- au sud, un terrain en friche.

L'étude urbaine a démontré que le développement de l'habitat sur ces parcelles AL472 et AL827 à proximité de cette infrastructure n'est pas souhaitable pour assurer des conditions de confort aux habitants (bruit, pollution, sécurité routière...).



1 Enjeux (éléments non opposables directement aux autorisations d'urbanisme) : Un nouveau paysage urbain pour la route de Genève

- De nouvelles transversalités
- Une organisation du bâti en étroite relation avec le végétal, un paysage urbain ouvert avec des perméabilités visuelles
- Une bonne intégration des futurs projets dans ce secteur d'entrée de ville
- Une trame urbaine recomposée prenant en compte la morphologie du site et les projets de requalification de la route de Genève en boulevard urbain
- Des espaces de respiration préservant des vues et accompagnant le fil de l'eau
- Une présence du végétal préservée et renforcée nécessaire pour les années à venir

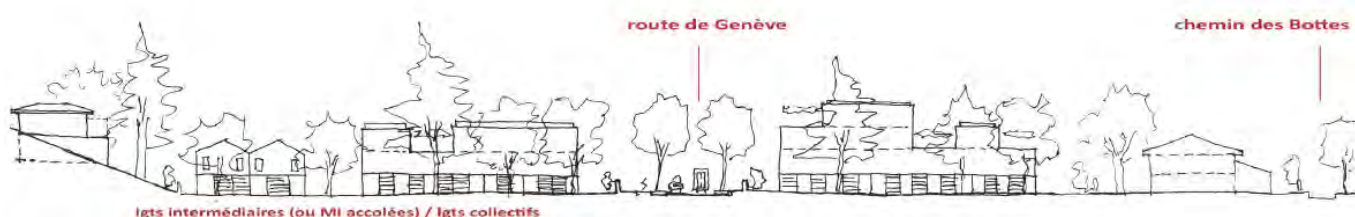


2 Principes d'aménagement opposables, dans un rapport de compatibilité, aux opérations de construction et d'aménagement dès lors qu'elles portent sur un projet d'une surface de plancher supérieure à 200 m²

Les principes suivants découlent de l'organisation urbaine attendue sur ce secteur :

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

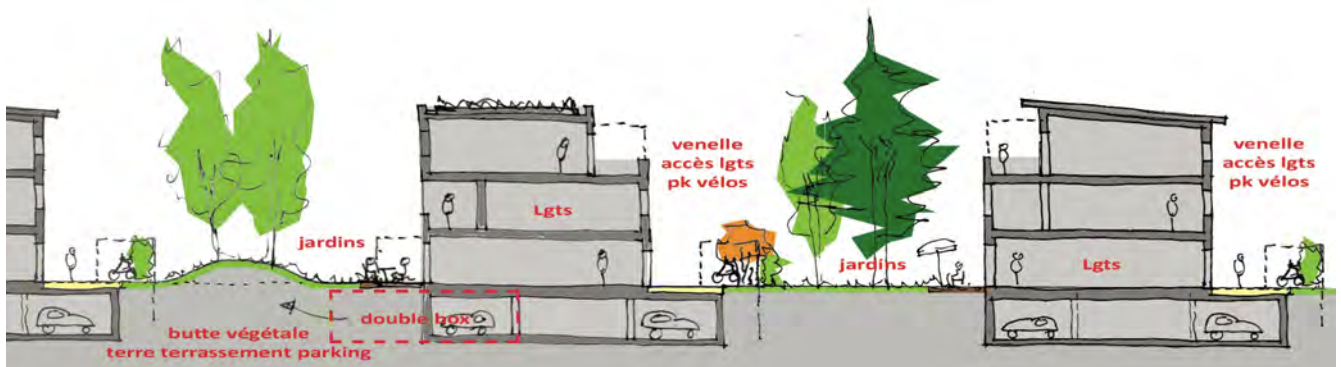
- > Implantation obligatoire en « peigne » c'est-à-dire que la façade la plus grande de la construction doit être obligatoirement implantée perpendiculairement à la route de Genève dans un axe nord/sud
- > Alignement obligatoire sur la route de Genève avec un retrait de la construction par rapport à l'alignement (retrait également obligatoire pour les constructions inférieures à 200 m²). Ce recul par rapport à la RD est également justifié par un éloignement des nuisances engendrées par la forte fréquentation de cet axe.





→ **Des césures entre les bâtiments qui laissent passer les vues depuis l'espace public et évitent l'effet « muraille »**

- > Les constructions sont implantées en recul des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.
- > Des distance minimale doivent être conservées entre les bâtiments implantés sur une même parcelle.



→ **Une implantation « en peigne » avec un marquage aux angles de rue**

- > Pour varier le paysage urbain, au niveau des angles des rues, les bâtiments sont autorisés à s'implanter le long de la route de Genève avec un marquage des angles avec un gabarit plus haut (sans dépasser 1 niveau de plus).

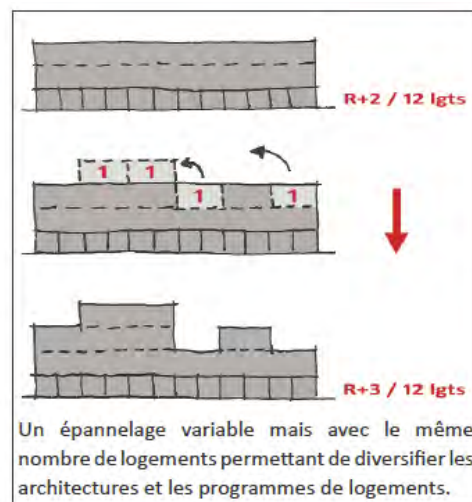
--> Pour conserver le principe d'organisation du bâti dans la profondeur de la parcelle, il sera autorisé un retour du bâti le long de la route de Genève mais uniquement sur une faible largeur (la moitié de la profondeur en terme réglementaire).



→ Des hauteurs adaptées au contexte urbain

Afin d'apporter une diversité dans l'architecture du quartier et dans les programmes de logements, il est recommandé des bâtiments d'épannelage varié avec une densité dégressive plus le bâti est éloigné de la route de Genève.

Une hauteur en R+3 peut être ponctuellement autorisée si et seulement si, l'épannelage est fractionné : la partie du bâtiment en R+3 doit être « compensée » par un « vide » en R+1 ou R+2 de surface équivalente et que la partie en R+3 représente 50% du programme au maximum. Ceci permettra d'offrir des formes variées et attractives avec des espaces extérieurs. (Cf. croquis ci-contre).



→ Une place de la voiture repensée

Afin de libérer un maximum d'espace pour l'agrément des habitants, le stationnement souterrain est obligatoire au dessus du seuil de déclenchement de l'OAP (opérations de plus de 200 m² de surface de plancher) à l'exception des places « visiteurs » pouvant se réaliser en surface et pour les extensions des constructions de 200 m² de surface de plancher dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

L'entrée charretière au parking se réalise à partir de la route de Genève ou depuis les voies secondaires existantes (afin d'éviter l'aménagement de voirie véhicule sur les parcelles et ainsi préserver la tranquillité des habitants, agrémenter l'espace vide).

L'espace libéré par l'absence de parking en surface est utilisé pour des jardins privatifs ou collectifs, pour des venelles piétonnes, pour la gestion « alternative » des eaux pluviales (noues paysagères...).

→ Un projet favorable à la préservation et au développement du végétal

--> **Une protection rigoureuse du patrimoine végétal** : des arbres isolés remarquables sont identifiés dans le règlement graphique par la présente modification comme « espace vert à valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ».

Cette protection interdit toute construction et aménagement. En outre, une distance entre le tronc et le bâti doit être respectée.

De plus, pendant la phase travaux, toutes les dispositions de protection du système racinaire et du houppier de l'arbre doivent être mises en œuvre.

Des fiches d'inventaire pour chaque sujet protégé ont été élaborées et figurent en annexe de la notice de présentation élaborée dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLU.



--> **Des surfaces de pleine terre exigée.** Des pourcentage minimum de pleine terre sont définis.

Ces surfaces vont permettre de mettre en œuvre la logique d'ensemble de végétalisation de ce quartier et en particulier les cœurs d'îlots. La végétalisation des cœurs d'îlots participe à améliorer le cadre de vie des habitants, lutter contre les îlots de chaleur, et infiltrer l'eau.

Les surfaces de pleine terre doivent être plantées d'arbres tiges.

→ Des logements de qualité

Le projet urbain est propice à une architecture bioclimatique et permet d'exiger pour chaque logement une double orientation et des espaces extérieurs privatifs conséquents (loggias, terrasses, jardins). Un isolement acoustique renforcé est également requis dans la bande de bruit.

Schéma de principes



XIII. Secteur n°10 : Route de Genève Est

Pour tout projet portant sur cette orientation d'aménagement et de programmation multi-site, il est recommandé de rencontrer la commune en amont des études.

Contexte et problématique

Suite à la délibération du conseil municipal en date du 19 mai 2022, un périmètre de « prise en considération d'étude » a été instauré sur le secteur compris entre le rond-point de la côtière jusqu'au lieu-dit « Le Pont » de part et d'autre de la route de Genève. Cette décision permet à la commune de surseoir à statuer pour la délivrance d'autorisations d'urbanisme dans l'attente d'une réflexion urbaine approfondie.



En jaune : périmètre d'étude
En rouge : périmètre de « prise en considération d'étude »

La commune de Beynost a engagé des études urbaines sur ce secteur dont les objectifs visent à :

- Renforcer la centralité de Beynost et définir un projet urbain pour le cœur de ville ;
- Assurer une meilleure structuration et organisation de ce secteur central ;
- Définir un paysage urbain ;
- Respecter le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et naturel ;
- Garantir l'intégration des futurs projets dans le tissu urbain ;

Ainsi l'OAP définit sur le secteur n°10 « Route de Genève Est » vient traduire le projet urbain retenu et accompagner les projets de renouvellement urbain et d'intensification urbaine. Il s'agit d'une OAP multi-sites (secteurs 10a, 10b, 10c, 10d et 10e)

L'objectif est de qualifier ce secteur de la « Route de Genève Est » en dessinant un paysage urbain agréable et prenant en compte les composantes du quartier, tout en répondant aux objectifs de mixité et de densité affirmés au PLU.

Pour permettre la gestion du bâti existant, les principes de l'OAP ne vont s'appliquer qu'à partir d'un seuil. Ce seuil, déclencheur de l'OAP, a été fixé pour tous projets supérieurs à 200 m² de surface de plancher.

Cela permet ainsi aux habitants de réaliser des projets de transformation ou d'extension de leur logement ou des opérations de renouvellement urbain (démolition / nouvelles constructions) à condition d'être de dimension modeste.

L'OAP du secteur n°10 « Route de Genève Est » se décline en 5 OAP n°10a, 10b, 10c, 10d et 10e, correspondant à des sites stratégiques.

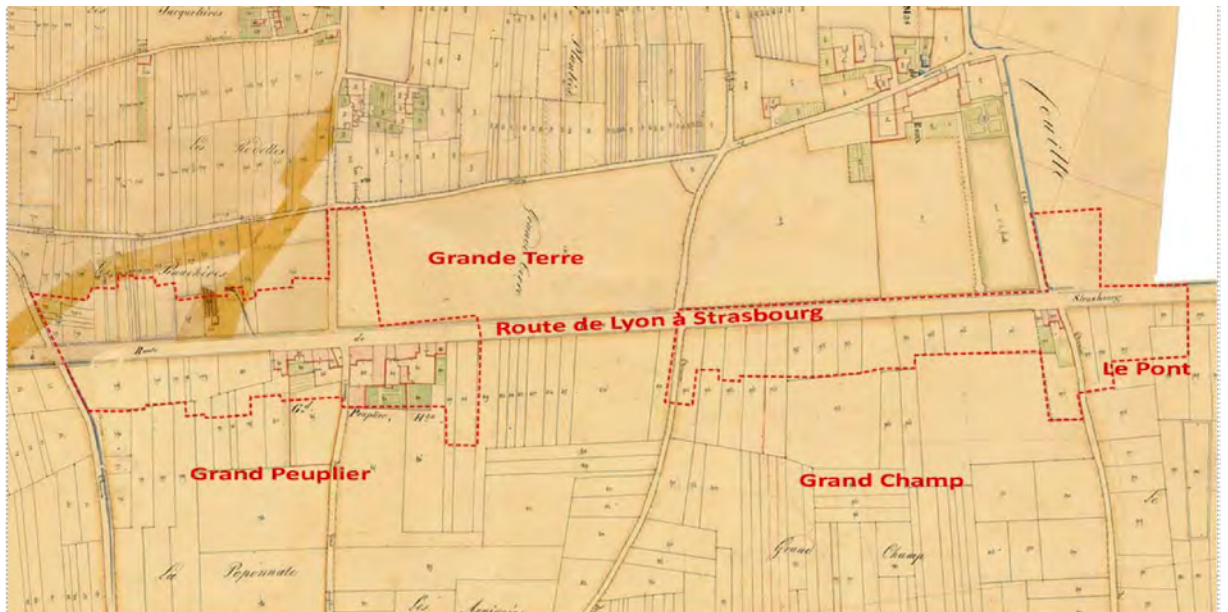


1. État des lieux / analyse du site (éléments non opposables directement aux autorisations d'urbanisme)

→ Les traces d'une organisation parcellaire et viaire toujours visibles

Ce secteur se caractérise par :

- Un axe structurant, la route de Genève, ancienne route de Lyon à Strasbourg.
- Un parcellaire historique en lanière issu d'une activité arboricole ayant évolué en quartier pavillonnaire
- Un parcellaire mixte : au sud de la route de Genève, des parcelles de petite taille en lanière et au nord, des grandes parcelles (secteur « Grande terre »).
- Peu de présence bâtie hormis :
 - un hameau au secteur dit « Le Grand Peuplier »
 - une implantation bâtie au droit du carrefour avec l'avenue de la Gare (ancienne route de Thil, secteur dit « Le Pont »).



Extrait cadastre napoléonien – vers 1830

--> Les traces de cette organisation parcellaire et viaire constitueront un support de réflexion pour le projet urbain.

→ Topographie.

La déclivité du sol s'effectue au niveau du chemin des Pinachères avec l'amorce de la Côtère. Le périmètre de l'OAP est pratiquement en dehors de cette contrainte topographique.

--> Les principes urbains définis dans l'OAP porte sur la partie du secteur présentant le moins d'enjeux du point de vue de la déclivité (secteur situé dans la plaine)

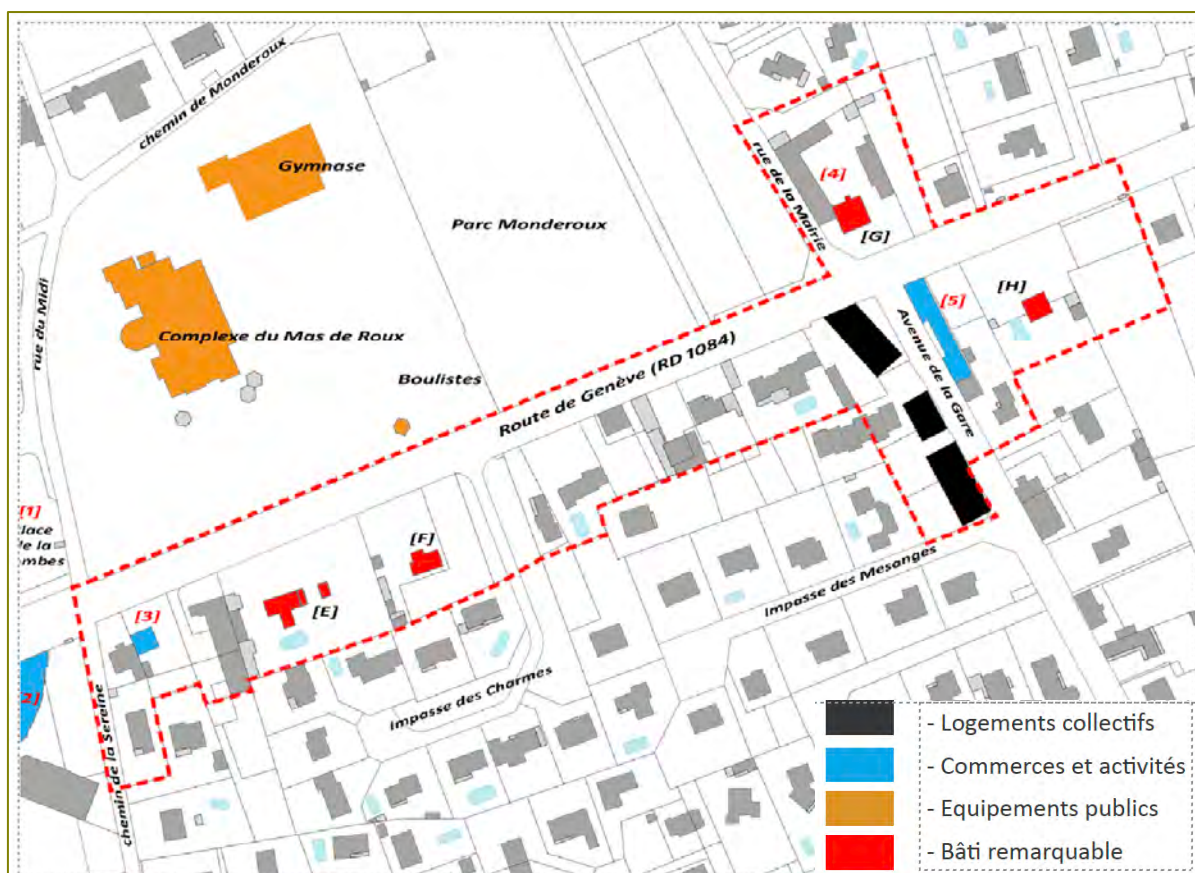
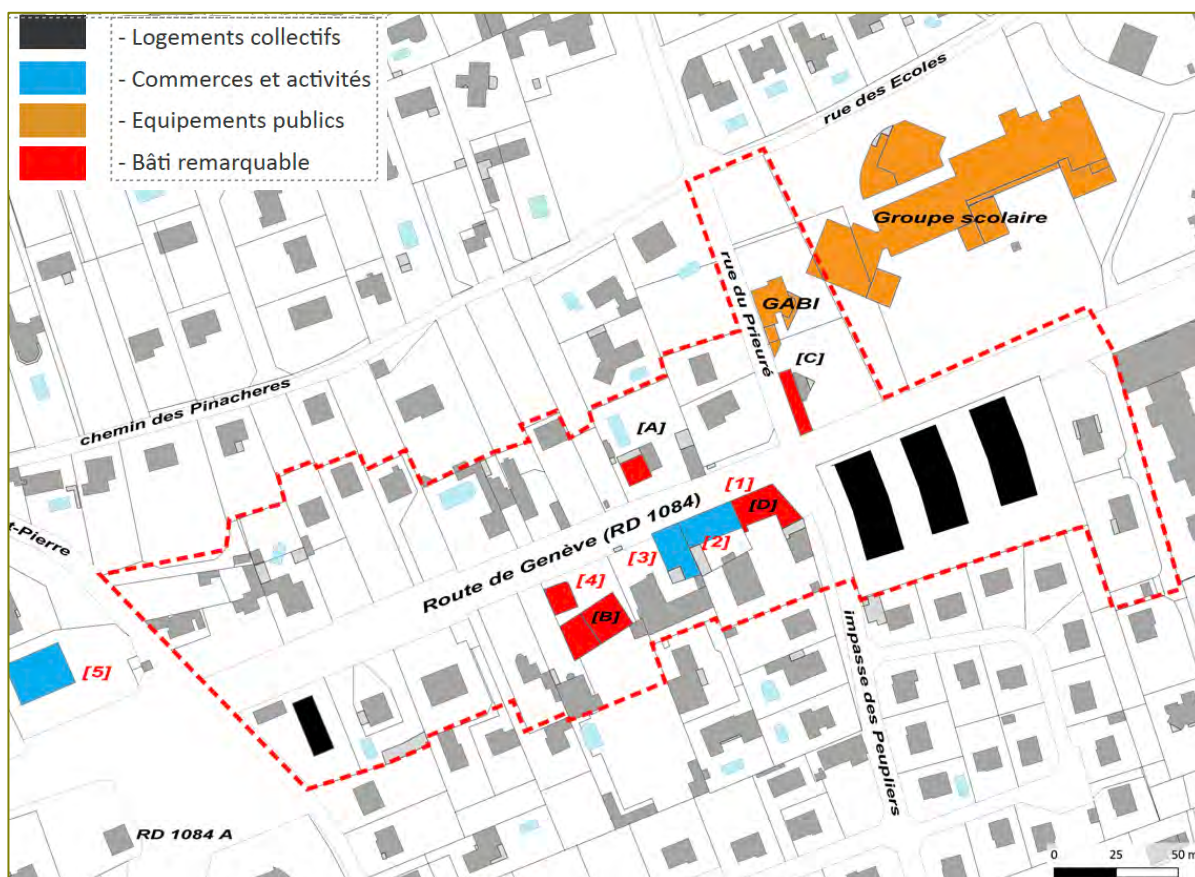
→ **Bâti, un bâti hétérogène.**

- Un **bâti hétérogène** avec :
 - Des maisons de ville de type R+1 (années 30 à 80)
 - Des petits immeubles collectifs de type R+1+c (XIX ème siècle)
 - Des immeubles collectifs récents de type R+2+c (années 2022)
 - Un immeuble de type R+4 à l'entrée du secteur vers le rond-point de la Côtière



- Des **bâtiments singuliers** :
 - Garage « Oscar », années 50, témoin de l'architecture automobile des bords de Nationales [B]
 - Bâti vernaculaire de type faubourg, témoin du hameau du Grand Peuplier [C] et [D]
- Des **bâtiments remarquables** méritant une attention particulière et une protection :
 - Maisons bourgeoises années 30, témoin des villas de type villégiature [A] accompagné de leur parc et jardin





--> Un tissu urbain pavillonnaire, combiné à une densité réglementaire relativement importante, sont propices au renouvellement urbain.

→ **Végétal, une végétation d'ornement quasi-exclusive sur le domaine privé**

- Un paysage de la route de Genève, rythmé par des arbres (feuillus à hautes tiges ou résineux) exclusivement sur le domaine privé. C'est cette végétation d'ornement qui a pris de l'ampleur au fil des années qui anime et participe à la qualification de l'espace public et plus globalement du quartier.
- De très beaux sujets dans les jardins et les parcs des maisons bourgeoises.
- Des qualités végétales à conserver et à mettre en valeur et sur lesquelles s'appuyer pour les projets d'aménagement futurs.
- Un parc public, le parc Monderoux avec un complexe d'équipements publics. Le parc Monderoux et le complexe du Mas de Roux constituent les espaces publics de centralité à l'échelle de la commune de Beynost. Ce sont les relations avec l'environnement proche qui (bien qu'elles se soient beaucoup améliorées avec l'ouverture du parc) posent encore question avec une absence de porosité entre le parc et les rues adjacentes, en particulier au niveau de la route de Genève.



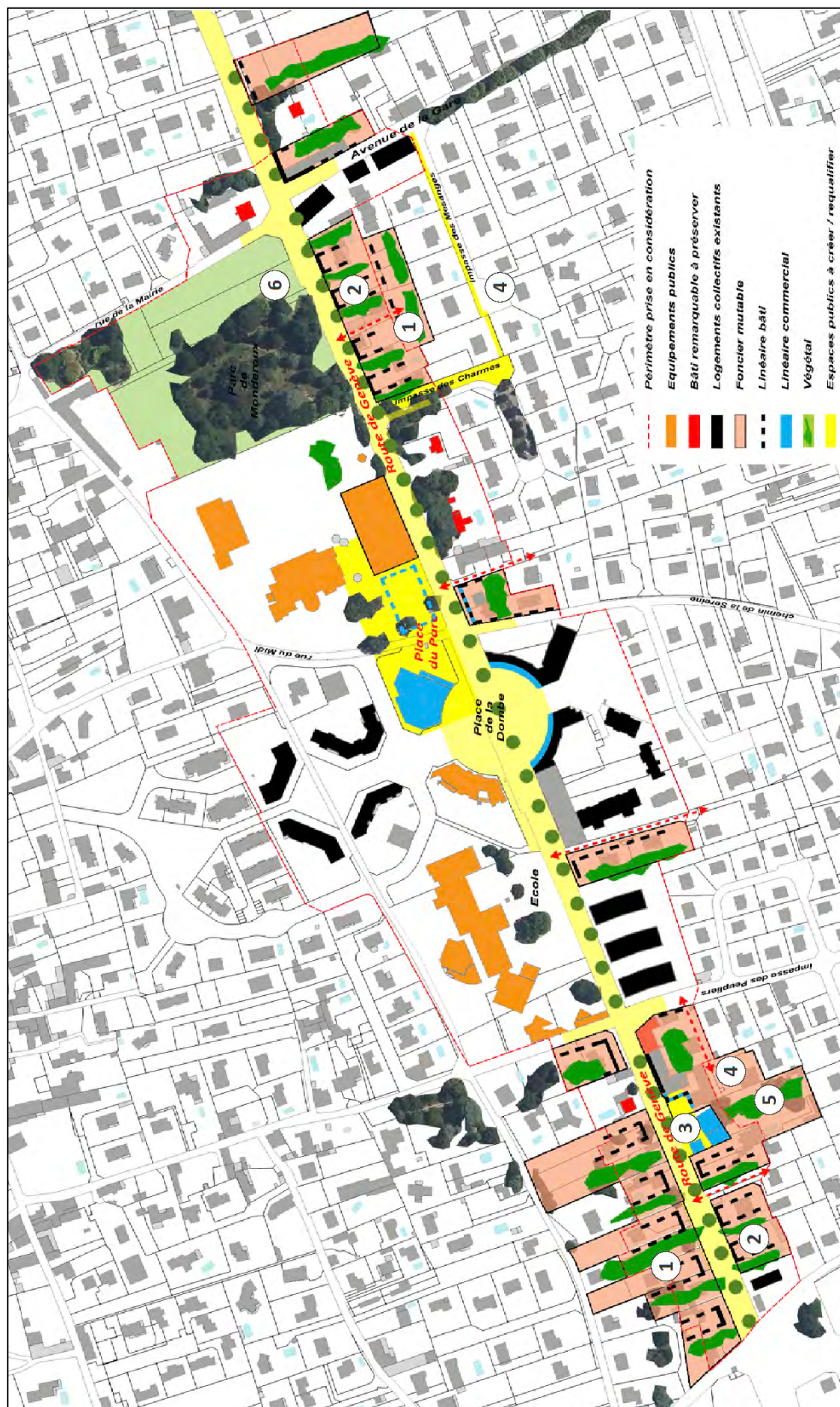
- > *Un enjeu de mise en place d'une structure végétale sur la route de Genève dans le cadre de sa requalification.*
- > *Un enjeu de préservation et de développement de la trame végétale privée*
- > *Une vigilance à porter sur la pérennité des arbres dans les futures opérations d'aménagement et du fait du dérèglement climatique. Ces végétaux devront être pour certains à terme renouvelés.*

2 Enjeux (éléments non opposables directement aux autorisations d'urbanisme) : Un nouveau paysage urbain pour la route de Genève à l'est du rond-point de la Côtière

Les enjeux suivants peuvent être définis :

- Le repositionnement de la centralité de Beynost autour de la place de la Dombes en s'appuyant sur les équipements existants (parc public du Monderoux et équipements publics).
- La définition du paysage urbain le long de la route de Genève en orientant le type d'implantation bâtie (alignement, continu, discontinu, en peigne) en fonction du tissu urbain et des objectifs de préservation et d'intensification urbaine (enjeu n°1 localisé sur la carte ci-après).
- L'articulation entre le bâti et la question du stationnement : le stationnement en souterrain n'étant pas autorisé dans cette portion du territoire, il est nécessaire de trouver un équilibre entre la nécessité d'aménager du stationnement en adéquation aux besoins de logements et de conserver des cœurs d'ilots végétalisés en pleine terre permettant de lutter contre les ilots de chaleur, d'apporter de la biodiversité en ville et de respecter le cycle naturel de l'eau en infiltrant les eaux pluviales. (enjeu n°2 localisé sur la carte ci-après)
- L'intégration d'espaces de respiration (de type placette) le long de la route de Genève. (enjeu n°3 localisé sur la carte ci-après)
- La perméabilité piétonne pour permettre des transversalités entre quartiers, encourager les modes de déplacement doux, et sortir de l'urbanisme « fermé ». (enjeu n°4 localisé sur la carte ci-après)
- La préservation et le développement (ou le renouvellement) de la trame végétale : le paysage végétal doit être renforcé par la mise en place de plantations sur le domaine public et également par une vigilance quant à la préservation du patrimoine végétal ou aux plantations dans les futures opérations. (enjeu n°5 localisé sur la carte ci-après)
- L'ouverture du parc de Monderoux sur la route de Genève : cet enjeu est à mettre en parallèle avec celui du renouvellement urbain sur le tènement situé face au parc. L'aménagement de ce tènement constituera à terme une nouvelle façade urbaine face au parc de Monderoux. (enjeu n°6 localisé sur la carte ci-après)

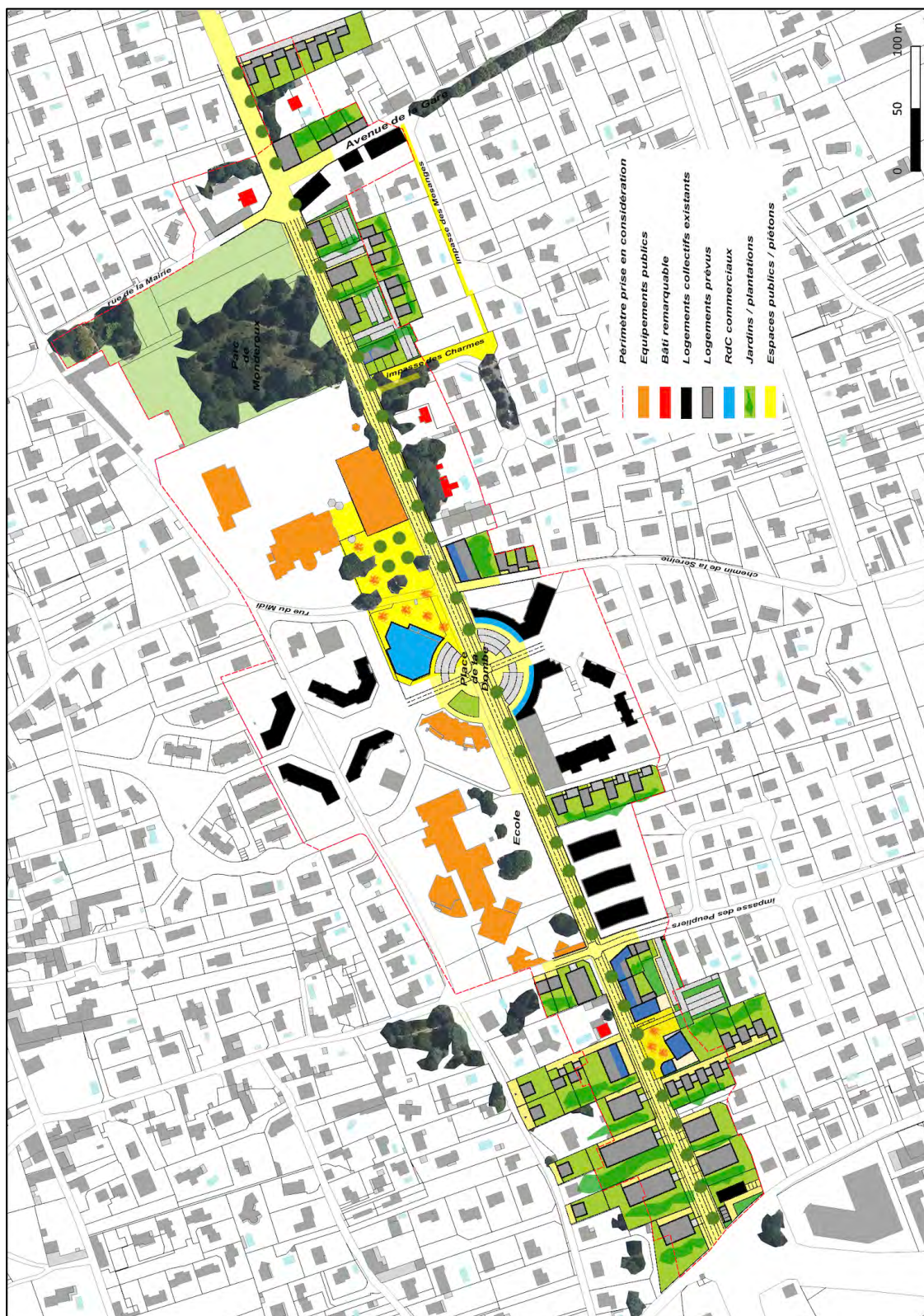
CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX



3 Principes d'aménagement opposables, dans un rapport de compatibilité, aux opérations de construction et d'aménagement dès lors qu'elles portent sur un projet d'une surface de plancher supérieure à 200 m²

La carte suivante présente les objectifs d'aménagement retenus pour le secteur n°10 « Route de Genève est ». Pour une meilleure compréhension du projet, des séquences distinctes (10a, 10b, 10c, 10d et 10e) ont été définies en fonction du tissu urbain et des objectifs et se traduisent sous forme d'une OAP multi-sites.

CARTE DE SYNTHESE DE L'OAP



>> OAP n°10 a

Séquences 1 et 2 : « Rond-point - garage Oscar » ET « Garage Oscar - carrefour impasse des Peupliers »



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

Ici en cas de renouvellement urbain, il s'agit de reconduire le mode d'implantation « en peigne » prévu sur l'OAP Secteur n°9 – Route de Genève Ouest.

- > Implantation obligatoire en « peigne » c'est-à-dire que la façade la plus grande de la construction doit être obligatoirement implantée perpendiculairement à la route de Genève dans un axe nord/sud
- > Alignement obligatoire sur la route de Genève avec un retrait de la construction par rapport à l'alignement (retrait également obligatoire pour les constructions inférieures à 200 m²). Ce recul par rapport à la RD permettra d'une part, un éloignement des constructions par rapport aux nuisances engendrées par la forte fréquentation de cet axe, et d'autre part, de préserver un maximum de végétation existante aujourd'hui le long de la route de Genève.

→ **Des césures entre les bâtiments qui laissent passer les vues depuis l'espace public et évitent l'effet « muraille »**

--> Les constructions sont implantées en recul des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

--> Des distance minimale doivent être conservées entre les bâtiments implantés sur une même parcelle.

→ **Des logements de qualité**

Le projet urbain est propice à une architecture bioclimatique et permet d'exiger pour chaque logement une double orientation et des espaces extérieurs privatifs conséquents (loggias, terrasses, jardins). Un isolement acoustique renforcé est également requis dans la bande de bruit.

→ **Une place de la voiture repensée**

Afin de libérer un maximum d'espace vert pour l'agrément des habitants, et compte tenu que le stationnement en souterrain n'est pas autorisé, le nombre de logements produits doit être maîtrisé (il est donc indiqué sur l'OAP dans un rapport de compatibilité).

Les entrées charretières se réalisent à partir de la route de Genève ou depuis les voies secondaires existantes (afin d'éviter l'aménagement de voirie véhicule sur les parcelles et ainsi préserver la tranquillité des habitants, agrémente l'espace vide).

→ **Un projet favorable à la préservation et au développement du végétal**

--> **Une protection du patrimoine végétal** : des arbres isolés remarquables sont identifiés dans le règlement graphique comme « espace vert à valoriser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ».

Cette protection invite le pétitionnaire à conserver les sujets identifiés. Toutefois, en cas de projet urbain respectant l'OAP, l'arbre peut être abattu à condition qu'une nouvelle plantation d'un arbre de haute tige soit réalisée dans le ténement.

En outre, une distance entre le tronc et le bâti doit être respectée.

De plus, pendant la phase travaux, toutes les dispositions de protection du système racinaire et du houppier de l'arbre doivent être mises en œuvre.

Des fiches d'inventaire pour chaque sujet protégé ont été élaborées et figurent en annexe de la notice de présentation élaborée dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLU.

--> **Des surfaces de pleine terre exigée.** Des pourcentages minimums de pleine terre sont définis.

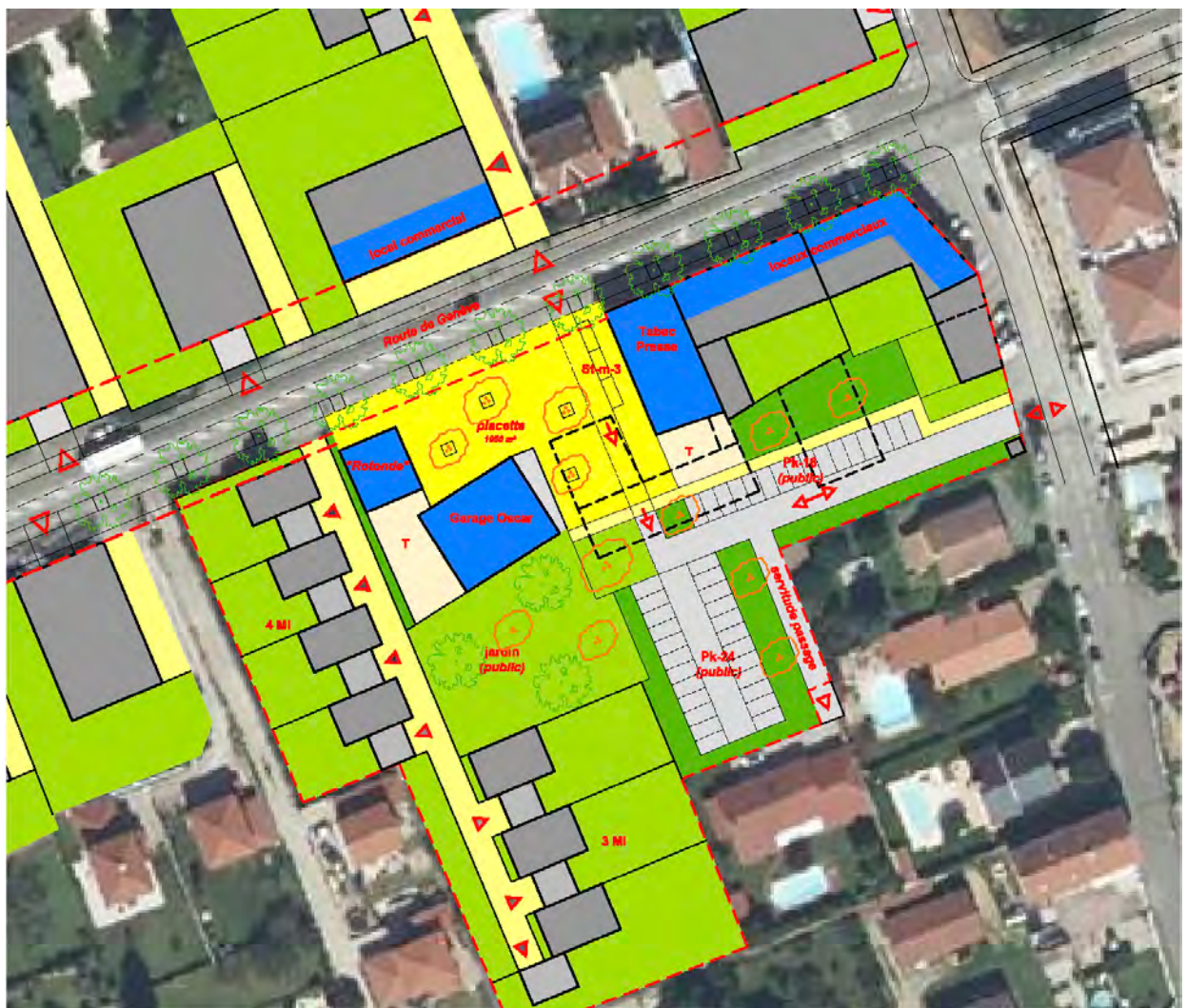
Ces surfaces vont permettre de mettre en œuvre la logique d'ensemble de végétalisation de ce quartier et en particulier les cœurs d'îlots. La végétalisation des cœurs d'îlots participe à améliorer le cadre de vie des habitants, lutter contre les îlots de chaleur, et infiltrer l'eau.

Les surfaces de pleine terre doivent être plantées d'arbres tiges.

Zoom sur l'îlot Grand Peuplier :

Principes de l'OAP

- Restructuration du garage Oscar.
- Création d'une place publique donnant sur la route de Genève.
- Préservation du bâtiment existant accueillant le Tabac Presse en rez-de-chaussée.
- Création d'une voirie sens unique permettant de pénétrer sur la placette, desservant 4 places de stationnement minutes (utiles au commerce) et se prolongeant en cœur d'îlot avec une poche de stationnement public.
- Création d'une venelle piétonne en cœur d'îlot.
- Création d'environ 28 places de stationnement (24 en cœur d'îlot et 4 stationnements minute destinées aux commerces sur la placette). Au total, le projet vient ajouter 15 places supplémentaires par rapport aux box démolis des bâtiments.
- Maintien de la servitude de passage pour l'accès à la maison individuelle de la parcelle AL 467.
- Création d'environ 7 maisons individuelles desservies par une voie nouvelle avec accès depuis la route de Genève.
- Conservation d'une partie du jardin de la parcelle AL 158 afin de créer un « espace tampon » entre le garage Oscar et les maisons individuelles.



Séquences 3 : Carrefour impasse des Peupliers – Place de la Dombes

→ Une opération d'ensemble de 4 maisons de ville

Ici en cas de renouvellement urbain du tènement face à l'école, il s'agira de reconduire la forme urbaine de maisons individuelles en R+1.

L'alignement bâti avec le bloc des garages sera recherché (retrait d'environ 4m).

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



Séquences 4a : Place de la Dombes – Avenue de la gare

→ **Une opération mixte d'environ 12 logements**

Ce tènement de 1 800 m² environ, en cas de renouvellement urbain, 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'alignement du bâti se cale sur le pignon des bâtiments de la place de la Dombes (soit environ 4 m).

Situé en face d'une place publique (dont le réaménagement est programmé), cet immeuble pourrait disposer d'un rez-de-chaussée actif.

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

Les stationnements du petit collectif devront être intégrés au bâtiment afin de préserver un jardin collectif de pleine terre à l'arrière de l'immeuble au sud et à l'abri du trafic de la RD1084, permettant des plantations d'arbres à haute tige.



Séquences 4b : Place de la Dombes – Avenue de la gare

→ Une opération mixte structurante

Ce tènement de 0,73 ha environ est situé face au parc du Monderoux le long de la route de Genève. Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, l'enjeu est celui de la création d'une nouvelle façade urbaine face au Parc du Monderoux visant à renforcer la centralité (secteur proche du centre et de la gare).

En cas de démolition/reconstruction, ce tènement pourrait accueillir une **opération mixte** d'une cinquantaine de logements comportant :

- **des logements collectifs** peuvent être construits le long de la route de Genève (40 à 50). Des implantations bâties « en peigne » et des implantations « à l'alignement » face au parc peuvent être mixées, mais doivent demeurer discontinues pour maintenir des percées visuelles et une correspondance entre le végétal du parc et celui des nouvelles opérations.
- **des logements individuels purs ou groupés** de type « maison de ville » (environ 6) , d'une hauteur maximum en R+1, peuvent être construits en fond de tènement au sud. Cette typologie d'habitat respecte le tissu urbain de l'impasse des Mésanges et permet aussi de ne pas masquer l'exposition sud des immeubles collectifs.

Les accès routiers s'effectuent depuis la route de Genève en groupant au maximum les débouchés. Des voiries en impasse desservent les cœurs d'îlot (stationnement) et les zones bâties en second rang.



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

Cette disposition conduit à limiter la capacité constructible des différents tènements. En effet, les normes de stationnement exigées pourraient conduire à « remplir » les espaces extérieurs avec des parkings au détriment du cadre de vie des habitants, ce qui n'est bien entendu pas souhaitable.

Il est rappelé que ce secteur se situe à 300 mètres de la Gare de Beynost, le plafond de places de stationnement est réduit (1 place par logement et 0,5 pour le logement locatif social – L151-36)



Afin de préserver des jardins d'agrément et des espaces de pleine terre, les projets devront respecter les objectifs suivants :

	Ilot A (1 435 m²)	Ilot B (745 m²)	Ilot C (1 540 m²)	Ilot D (1 270 m²)
Pleine terre exigée	25%	25%	25%	25%
Niveau maximum	R+2 + attique	R+2 + attique	R+2 + attique	R+2 + attique
Nombre de logements envisageables	Jusqu'à 15 logements Possibilité de créer un local d'activité	10 logements	Jusqu'à 15 logements	Jusqu'à 15 logements

Pour rappel, les logements individuels au sud, en secteur de densité 6, le coefficient de biotope est de 20%.

Séquences 5 : Avenue de la Gare – Est de la route de Genève

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

En cas de renouvellement urbain sur le tènement **A**, il s'agira de produire des formes urbaines adaptées au site, c'est-à-dire :

- un petit collectif à l'angle de la route de Genève et de l'avenue de la Gare (environ 10 logements) ;
- des logements individuels accolés en R+1 implantés à l'alignement le long de la route de la gare, pour prolonger le tissu faubourien (3 maisons de villes).

→ **Une opération d'ensemble de 5 maisons individuelles**

En cas de construction ou de renouvellement urbain sur le tènement **B**, il s'agira de produire une forme urbaine adaptée au site, c'est-à-dire des maisons individuelles pouvant être accolées ou non (environ 5).

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

