

COMMUNE DE BEYNOST

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REUNION PUBLIQUE

09 DECEMBRE 2010



U R B A N I S M E
ET CONSEIL EN QUALITE
ENVIRONNEMENTALE

INTERSTICE SARL
Urbanisme et conseil en qualité
environnementale

Valérie SERRATRICE
9 chemin des vignes
38 150 ASSIEU

Tel : 06.83.15.92.91
04.74.11.18.70
Fax : 04 74 29 82 69
interstice.urbanisme@wanadoo.fr



COMMUNE DE BEYNOST
BP 411
01 704 BEYNOST CEDEX

TEL : 04 78 55 83 40
FAX : 04 72 25 89 66

ville.de.beynost@wanadoo.fr

INTRODUCTION

Rappel de l'historique de la planification locale:

- POS initial de la commune prescrit le 08 avril 1974 approuvé le 20 janvier 1984
- Révision 1 prescrite le 16 avril 1984 approuvée le 30 septembre 1988
- Révision 2 prescrite le 11 décembre 1992 approuvée le 05 mars 1999

- Elaboration du PLU de 2005 à 2007, approuvé le 27 septembre 2007

- Mise en révision du PLU par délibération du 15 mai 2008 : arrêt du projet prévu en février/ mars 2010
Réunion d'association avant arrêt programmée pour le 18 février 2010

- Décision du TA du 09 février 2010 annulant le PLU

- Nouvelle délibération du CM du 04 mars 2010 mettant en révision le POS en vue de l'élaboration d'un nouveau PLU

Rappel de l'évolution des documents supra communaux

- SCOT du BUCOPA approuvé en 2002

- Programme d'actions du PLH de la CCMP validé en juin 2010

Rappel : QU'EST-CE QU'UN PLU ?

- Le PLU exprime le **PROJET** de la commune pour les 10-15 prochaines années qui va légitimer les droits des sols :
 - Projet d'Intérêt Général
 - Projet de Développement Durable
- **Projet « concerté »** : porté par la Municipalité, **conçu** par les acteurs du territoire (élus, population, partenaires) et **encadré** par des institutions (services de l'Etat et personnes publiques associées).
- Le PLU est un document **prospectif** qui entérine les **choix** de développement : évolution démographique, dynamique de la construction, prévention des risques, développement économique,...

Rappel : QU'EST-CE QU'UN PADD ?

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un **élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.
- Il présente le **projet d'urbanisme et d'aménagement à long terme** retenu par la commune pour les 10-15 ans à venir, sous la forme d'un document simple, court et non technique.
A ce titre, il formule les choix communaux issus des conclusions du diagnostic territorial. Ces choix se traduiront dans le règlement du PLU.
- Le PADD **n'est pas directement opposable** aux tiers.
Il constitue cependant le document de référence du PLU. L'ensemble des autres documents doit être **cohérent** avec lui.
Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document, ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas y faire obstacle.
- Le PADD **conditionnera l'évolution** ultérieure du PLU.
 - Modification
 - Révision simplifiée
 - Révision générale

LE PADD DE BEYNOST

Le développement futur souhaité par la commune de Beynost repose sur quatre **orientations thématiques** :

- ORIENTATION N°1 : « PAYSAGE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT »
- ORIENTATION N° 2 : « POPULATION ET HABITAT »
- ORIENTATION N° 3 : « FONCTIONNEMENT URBAIN »
- ORIENTATION N° 4 : « ECONOMIE ET AGRICULTURE »

ORIENTATION N°1 :

« PAYSAGE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT »



**« LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT,
DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE
COMME FONDEMENT DU PROJET »**

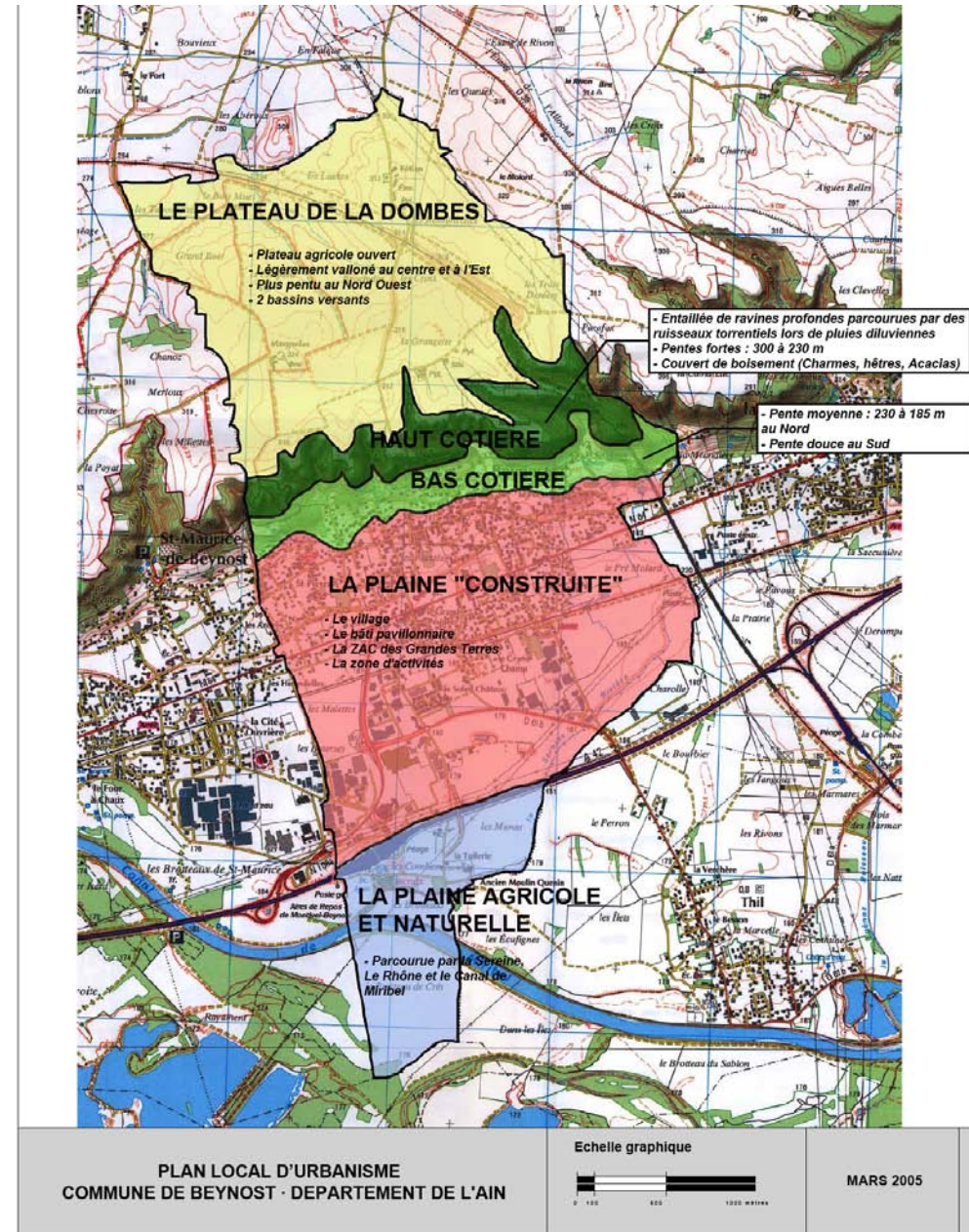
CONSTAT

La commune de Beynost offre des **paysages diversifiés** correspondant globalement à sa géographie de petite ville de la Côtière des Dombes :

- le plateau agricole,
- la côtière boisée très pentue,
- la ville installée en pied de côtière,
- la plaine « construite »
- et la plaine « agricole et naturelle ».

Outre les espaces naturels de fort intérêt écologique dont la protection est assurée par des réglementations autres que celles du PLU (Natura 2000), Beynost bénéficie d'un **patrimoine végétal de qualité** (boisements de la côtière, arboretum, jardins publics et privés, arbres d'alignement dans le domaine public, sujets ponctuels remarquables...).

Ce patrimoine végétal constitue une richesse en terme de cadre de vie et d'écologie urbaine et confère un charme certain aux différents quartiers. La côtière forme un fond de scène « vert » à la ville qu'il est impératif de conserver.



De plus, la **présence d'un patrimoine bâti d'intérêt local** (malgré l'absence de bâtiments classés au titre des monuments historiques), apporte une identité forte à la commune et constitue des atouts certains pour le cadre de vie des riverains et des habitants. Ce patrimoine est à préserver.

Ces « ensembles patrimoniaux » se caractérisent par :

- leur morphologie urbaine spécifique (parcellaire en lamelle, jardins exposés au sud en fond de parcelle, clôtures sur rue par de hauts murs, présence de porches...),
- la présence d'une architecture traditionnelle composée de 3 types de constructions :
 - les anciens corps de ferme (habitat rural et ses annexes),
 - les maisons de ville (maisons urbaine d'alignement),
 - les pavillons (demeures prestigieuses XIX^{ème} XX^{ème}, pavillons des années 30 et des années 50/60 aux caractéristiques architecturales marquées).
- la présence d'un « petit patrimoine » mémoire de l'évolution économique, culturelle et religieuse de la commune.



Fontaine du Château du Soleil



Enfin, la commune est concernée par la **présence de risques naturels** sur l'ensemble du territoire : risques d'inondation par crues de la Serein et du Rhône, mouvement de terrain et crues torrentielles qui ont été pris en compte dans le cadre d'un plan de protection des risques naturels. Beynost est également soumise à différents **risques technologiques, nuisances et pollutions** (pouvant être à l'origine de risques sanitaires), qu'il convient de prendre en compte pour permettre le développement durable du territoire.

ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

« LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE COMME FONDEMENT DU PROJET »

- Protéger et valoriser **les espaces naturels d'intérêt écologique et paysager** de toutes occupations et utilisations du sols susceptibles de les fragiliser :
 - Assurer le maintien à long terme de la **vocation agricole** du Plateau et de la Plaine.
 - Protéger la « **ceinture verte** » de la **côtière** en tant que zone de transition entre un espace construit et le plateau agricole et en tant que corridor écologique garantissant les déplacements de la faune et favorisant la biodiversité.
 - Atténuer la coupure entre la petite ville et le **parc de Miribel Jonage** en ajoutant à sa vocation agro-naturelle, une fonction de loisirs, dans le respect de la préservation des ressources naturelles et en s'assurant de la compatibilité entre les différents usages.
 - Poursuivre l'extension de **l'arboretum** qui possède une vocation pédagogique (sensibilise à la découverte de la botanique) et participe à la préservation de la côtière et à son embellissement.

- Valoriser un cadre de vie de qualité en **limitant l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances** par des choix d'aménagement du territoire :
 - Limiter l'exposition des personnes au risque de mouvement de terrain et au risque de ruissellement, en préservant une urbanisation peu dense en pied de côtière (limiter l'imperméabilisation des sols, maintenir des exutoires naturels vierges de toute occupation des sols, conserver les végétaux...).
 - Limiter l'urbanisation résidentielle du secteur de Pré Mayeux (classé en zone 2NA au POS) concerné par des risques technologiques et des nuisances (actuelles ou futures).
 - Tirer les enseignements du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) opposable à toute demande d'urbanisme (Servitude d'Utilité Publique).

●●● Protéger les **éléments structurants du paysage et les grandes entités paysagères** participant à la qualité de vie des habitants et marquant l'identité communale :

- Mettre en valeur les **entrées de ville** et les **abords des axes structurants** notamment :
 - le secteur des Pinachères à l'entrée Ouest de la commune.
 - le secteur de Pré Mayeux à l'entrée Est de la commune,
 - l'accès à la Gare depuis la route de Genève,
 - la vue sur le site de la ZAC des Malettes en cours d'aménagement par la Communauté de Communes,
 - la façade de la zone commerciale le long de la RD1084, chemin des Mallettes et chemin du Sermoraz (projet de requalification).

- Assurer un **traitement qualitatif des franges urbaines** notamment :
 - les berges de la Sereine en accompagnant le projet de voie routière nouvelle entre la RD 1084 et la RD 61b, par une préservation et une mise en valeur de la ripisylve (zone tampon avec la zone agricole),
 - la zone des Terres Lignes avec l'aménagement d'un mail paysager assurant une transition entre la zone à vocation résidentielle et la zone d'activités, atténuant les nuisances et conciliant les usages,
 - la Côtère avec une limite stricte à l'urbanisation et la préservation d'un secteur de faible densité, plus vert, espace de transition entre les boisements et la ville.

- Préserver **l'intérêt paysager de la Côtère et du pied de Côtère** où s'est installée une urbanisation diffuse.

La Côtère de la Dombes est un espace très particulier qui relie le plateau de la Dombes à la plaine du Rhône. C'est un secteur très pentu, constitué de boisements spontanés assez denses, qui résultent de l'abandon d'anciennes terrasses en vigne. Les villages de la Côtère se sont installés en pied de côtère, le long des axes de circulation longeant la déclivité et à l'abri des inondations de la plaine. Ce relief est facilement identifiable depuis les grands axes de circulation car il forme une bande verte avec un fort dénivelé sur plus de 10 km.

Visible de loin compte tenu de sa position, l'intérêt de cette zone est qu'elle forme une toile de fond vert à la ville. Les constructions se fondent dans la végétation : présence arborée et masses végétales (arbres d'alignement, arbres en bouquets dans les propriétés) qui masquent les constructions, densité faible, présence de jardins...

Le PADD protège fortement la Côtère boisée conformément aux principes d'aménagement et de développement prévus au SCOT : limite stricte de la zone urbaine afin de « préserver la ligne naturelle des coteaux », limitation de la densité, maintien des Espaces Boisés Classés (EBC), application du PPRN...

- Faire connaître, protéger et mettre en valeur les **éléments du patrimoine bâti** illustrant l'histoire de la commune et participant à la valorisation du cadre de vie des beynolans : les ensembles urbains patrimoniaux, les espaces publics et le petit patrimoine :

- Protéger les « **ensembles urbains patrimoniaux** »

Ces « ensembles » concernent le centre ville, le Péchu, le hameau des Andrés et le quartier Saint Pierre et correspondent aux zones UA du PLU. Ces ensembles sont protégés dans leur globalité au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme.

- **Respecter le patrimoine architectural de l'Ain**, notamment ses éléments caractéristiques que sont les grands corps de ferme à auvent.

- Protéger le « **petit patrimoine bâti local** »

Les fontaines, bassins, fours, croix, calvaires, murs... ont été identifiés et sont protégés sur l'ensemble du territoire communal au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme.

- Poursuivre l'aménagement des **espaces publics**

- aménagement du parc de la Villa de Monderoux à affirmer dans sa vocation de parc public,
- réflexion sur les abords de la mairie : ancienne église St Julien, monument aux morts,
- création d'une zone humide secteur de la Robinette en lien avec l'aménagement hydraulique
- création à terme d'un étang d'agrément sur la Sereine (parcelles communales) et aménagement paysager des berges de la rivière dans le respect de l'environnement,

CARTE D'ORIENTATION



Voir Carte 1.

ORIENTATION N°2 :

« POPULATION ET HABITAT »

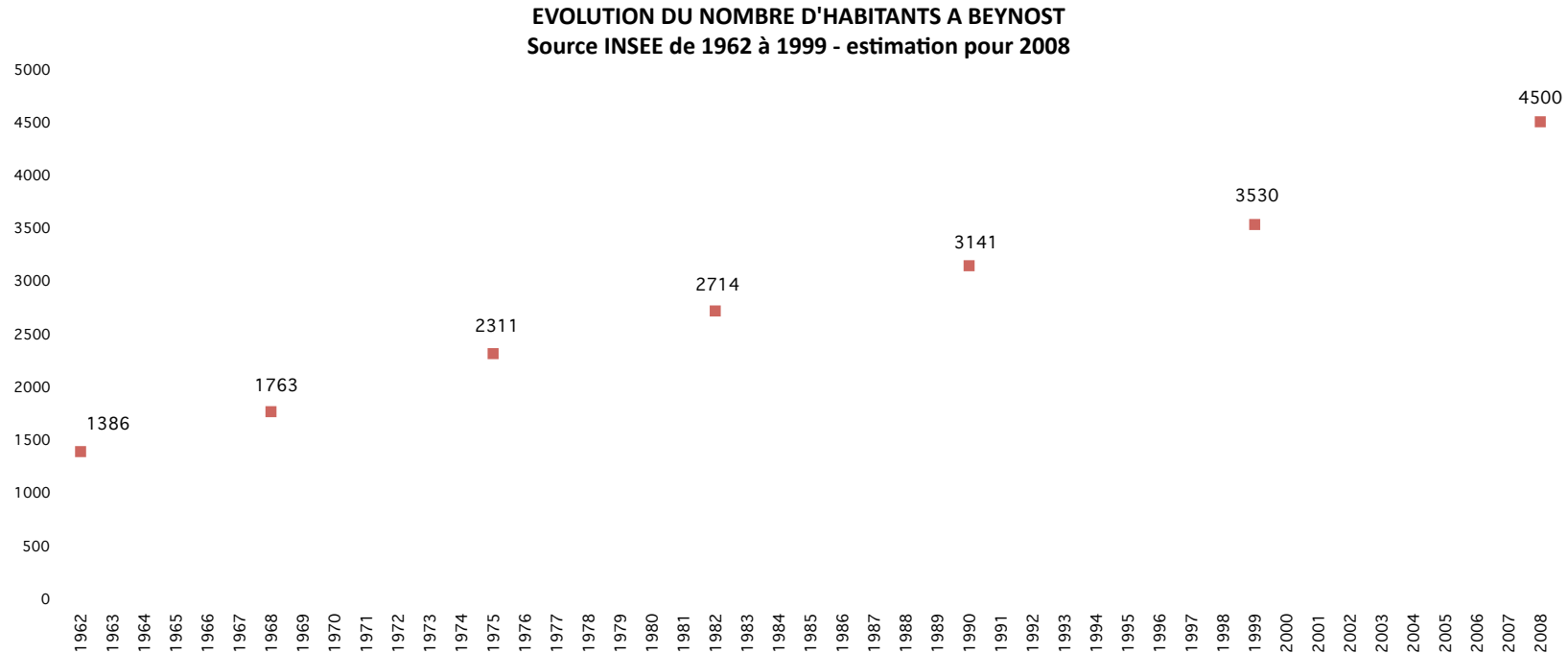


**« MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE
ET PROMOUVOIR UN HABITAT PLUS SOLIDAIRE »**

CONSTAT

Depuis les années 1970, la commune de Beynost connaît une **croissance démographique soutenue** essentiellement liée à un solde migratoire positif (influence de l'agglomération lyonnaise).

Aujourd'hui, la population beynolane est estimée à environ **4 500 habitants** (chiffre publié par l'INSEE pour 2007 est de 4 335 habitants).



L'augmentation de population s'est traduite par une installation massive de nouveaux habitants à Beynost. L'habitat s'est développé, principalement sous forme pavillonnaire, en englobant dans la zone urbaine, les hameaux et les quartiers anciens (maisons de village le long de la rue centrale, bâtisses bourgeoises ou fermes au pied de la Côtière).

Le **parc de logements** est globalement **peu diversifié**, principalement composé de maisons individuelles occupées par leur propriétaire.

Le **parc locatif est faible** et la part du **parc locatif aidé reste très insuffisante** au regard de la loi SRU malgré l'apport de la ZAC des Grandes Terres (105 logements locatifs aidés au total).

Si la croissance urbaine s'est principalement réalisée dans le cadre de vastes opérations de lotissements, depuis les années 2000, on assiste plutôt à une densification des espaces construits par divisions foncières au coup par coup.

Ce mode de développement subi est problématique pour la commune car :

- il permet difficilement d'anticiper les besoins de la population future en équipements publics structurants et en réseaux ;
- il conduit à une banalisation du territoire et une perte d'identité par la suppression de la morphologie parcellaire traditionnelle et des espaces verts et arborés ;
- il accroît les problèmes de déplacement (multiplication du nombre de voitures circulant dans Beynost) et de sécurité routière (multiplication des accès) ;
- en outre, il participe à renforcer un mode d'habitat de type individuel pavillonnaire.

Dans le tissu urbain constitué, on recense encore la possibilité de construire 168 logements (évaluation d'aout 2010).



Passage piéton dans la ZAC Grandes Terres



ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

« LA MAITRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA PROMOTION D'UN HABITAT PLUS SOLIDAIRE »

L'objectif du PLU de Beynost est de maîtriser la croissance démographique et promouvoir un habitat diversifié et plus solidaire en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2002 et le Programme Local de l'Habitat approuvé en 2010.

RAPPEL DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES EN MATIERE DE CROISSANCE DE LA POPULATION, DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT ET DE CONSOMMATION D'ESPACE :

Le PLU et le PLH doivent être compatibles avec les objectifs et les orientations du SCOT.

Le PLU doit être compatible avec le PLH qui se substitue aux objectifs du SCOT sur les questions de logements et de croissance démographique. Le PLU doit respecter les orientations du SCOT relatives à l'économie d'espace (+ Grenelle 2).

Le PLH de la CCMP respecte les orientations du SCOT à savoir une maîtrise de la croissance démographique (taux de croissance annuel compris entre 0,87 et 1,26) et 10% de logements locatifs sociaux, objectifs mutualisés sur l'ensemble de la CCMP.

LOGEMENT	POPULATION
<p>Pour mémoire : sur le territoire de la CCMP, il s'agira de produire d'ici à 2017 :</p> <ul style="list-style-type: none">- 900 logements (soit 150 annuels)- dont 155 locatifs aidés (soit 26 annuels)- dont 30 accession sociale.	<p>Pour mémoire : sur le territoire de la CCMP, se sont en 2017 :</p> <ul style="list-style-type: none">- Près de 24 000 habitants (soit 150 annuels)
<p>Pour Beynost, il s'agira donc de produire d'ici à 2017 :</p> <ul style="list-style-type: none">- 182 logements (soit 30 annuels)- dont 55 locatifs aidés (soit 9 annuels) au lieu de 72 pour respecter les obligations légales- dont 5 en accession sociale.	<p>Pour Beynost, se sont en 2017 :</p> <ul style="list-style-type: none">- Près de 4800 habitants (soit 35 annuels) <p>Pour Beynost, en 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none">- De l'ordre de 4900 habitants en 2020

Pour cela le PADD, propose de :

●●● **Maîtriser la croissance démographique** en recherchant un rythme d'évolution annuel modéré, plus conforme au niveau d'équipement de la commune et répondant aux attentes quantitatives et qualitatives du SCOT Bugey Côtière et Plaine de l'Ain et du PLH de la CCMP, SOIT

- **Conforter les espaces centraux**

Le **développement du centre** doit être privilégié pour notamment permettre aux habitants de vivre au plus près des équipements, des services publics, des transports en commun...

Les développements urbains se réaliseront en priorité dans les secteurs non exposés aux risques et aux nuisances, dans les secteurs équipés où des investissements ont déjà été consentis et par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain (alternative à l'étalement).

La zone de Pré Mayeux est maintenue en zone à vocation d'équipements publics.

La densité en pied de cote est maintenue à niveau faible : superficie minimale supérieure ou égale à 1000 m² dans la zone UD, pour maintenir les qualités paysagères de ce site, transition entre la ville et la campagne.

- **Réinvestir le tissu urbain existant**

- Secteur « Les Pinachères » (Tènement sur la route de Genève entre la ZAC Sud et l'impasse des Peupliers) classé en périmètre d'attente de projet d'aménagement au titre de l'article L 123-2 a du code de l'urbanisme,
- Secteur « Château du Soleil » (Emplacement Réserve).

- **Maîtriser les points d'appuis des développements urbains par des orientations d'aménagement**

- Château du Soleil
- La Gare (propriété communale) classée en zone 1NA i au POS en vigueur
- Les Pommières / la Desserte
- Les Pinachères

- **Prévoir des réserves foncières permettant d'échelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation**

- Les Pommières / la Desserte (propriété communale)
- Chemin des Bottes (2AU)
- Terres Lignes (2AU)
- Poursuivre la mise en place de politique publique permettant la maîtrise du foncier en liaison avec l'EPFL.

••• Dans les secteurs « maîtrisés » par la commune ou « maîtrisables » par le PLU, le projet mettra tout en œuvre pour **rééquilibrer l'offre en logement afin de répondre aux besoins** (orientations d'aménagement, servitudes de mixité...) :

- **Favoriser une diversification des types d'habitat** pour répondre aux besoins de tous les habitants et répartir de manière équilibrée les logements aidés sur l'ensemble du territoire en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Cet objectif conduit :

- d'une part, à la **réalisation de programmes de logement locatif** (propriété foncière communale) dans les secteurs centraux ou bien reliés aux points de centralités permettant d'apporter une offre nouvelle :
 - Terres Lignes / La Gare (27 logements)
 - Les Pommières / La Desserte (opération mixte environ 30 logements dont 10 en locatif social)
 - Les Pinachères (opération mixte environ 33 logements dont 13 en locatif social)
- et d'autre part, à la mise en place de **servitudes de mixité sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L.123-16 du code de l'urbanisme** pour permettre une répartition équilibrée des logements locatifs sur la commune et pour ne pas aggraver le déficit de logement.
Ainsi, les programmes dépassant 4 logements ou 400m² de SHON (250m² dans le centre zone UAa), devront réserver 35% à des logements à du logement social.
- **Maîtriser l'urbanisation en limitant les divisions foncières par le maintien de la règle de la SHON résiduelle.**
- **Préserver des secteurs résidentiels de faible densité** tels que en pied de coteau.

••• Promouvoir des **formes urbaines plus durables** :

- **Favoriser le développement d'un urbanisme de projet soucieux de la qualité environnementale.**

Afin de garantir la qualité des projets d'urbanisme et prévoir les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, le PLU prévoit des orientations d'aménagement.

Ces orientations préconisent des dispositions constructives favorables aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables. Elles définissent des formes urbaines favorisant une utilisation économe de l'espace. Elles permettent le maintien des parcs et de la trame verte urbaine. Elles définissent les emplacements réservés spécifiques et/ou un pourcentage de logements locatifs.

TABLEAU RECAPITULATIF PREVISIONNEL

LIEU	SURFACE DU TENEMENT	PROPRIETE	PROGRAMME	NB TOTAL DE LOGEMENTS	NB DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	FORME URBAINE	PHASAGE LIVRAISON
LA GARE	8 800 m ²	PUBLIQUE	NEUF	27	27 logts	•27 groupés	COURT TERME 2013
LES POMMIERES LA DESSERTE	14 200 m ²	PUBLIQUE	NEUF ET REHABILITATION	27 à 29	10 logts (30%)	•7 individuels dont 2 en réhab •6 groupés •14 à 16 intermédiaires dont 6 en réhab	MOYEN TERME
LES PINACHERES	5 900 m ²	PUBLIQUE et PRIVEE	NEUF (démolition reconstruction)	33	13 logts (40%)	•33 collectifs •800 m ² de commerces/ services en rdc	MOYEN TERME
Hypothèses de répartition 60% de logements individuels (14 logt /ha) et 40% de logements groupés ou intermédiaires (25 logt/ha)							
TERRES LIGUES AUc	14 400 m ²	PRIVEE	NEUF	33	11 logts (35%)	A minima : •13 groupés ou intermédiaires (40%) •20 individuels (60%)	MOYEN TERME ?
TERRES LIGUES AUB	39 700 m ² (26500+8700+4500)	PUBLIQUE et PRIVEE	NEUF +démolition reconstruction	72	29 logts (40%)	A minima : •29 groupés ou intermédiaires (40%) •43 individuels (60%)	MOYEN ou LONG TERME
Total	8,3 ha			192 à194 logts	90 logts	•70 individuels dont 2 en réhab •93 groupés ou intermédiaires dont 6 en réhab •33 collectifs	

Donc à court terme :

8,3 ha de foncier pour 192 à 194 logements soit une densité moyenne de 23,3 logements par hectare sur les opérations nouvelles (hors diffus).

A ajouter 168 logements possibles dans le diffus à long terme (c'est à dire si tous les terrains se vendent) : 194+168 = 362 logements maximum

A ajouter à long terme (après 2020) :

- zone 2AU les Bottes (3,9ha)
 - zone 2AU Terres Lignes (3,6ha)
- = 7,5 ha

CARTE D'ORIENTATION



Voir Cartes 2, 2a, 2b, 2c, 2d.

ORIENTATION N°3 :

« FONCTIONNEMENT URBAIN »



« AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN »

CONSTAT

De forme étirée nord/sud, le territoire de Beynost est constitué d'éléments géographiques et d'infrastructures formant une **succession de « coupures » physiques** :

- *la Côtère boisée*, « ceinture verte », très appréciée des Beynolans pour son ambiance naturelle et ses paysages. En pied de coterie, s'adosse le village ancien qui tend à s'étaler par une urbanisation résidentielle diffuse du coteau.

- *la rue Centrale*, axe historique reliant le centre ville et les hameaux anciens (Les Andrès, Saint Pierre, Le Péchu),

- *la RD 1084 (Route de Genève)*, axe routier structurant d'envergure régionale supportant jusqu'à 18 000 véhicules par jour dont 3 000 poids lourds.



- *la voie ferrée*, qui offre seulement trois franchissements routiers globalement peu confortables,

- *l'autoroute A42 Lyon-Genève*, bien accessible depuis la RD 1084 A

- *le canal de Miribel Jonage*.



Ces éléments ont influencé le développement urbain de la commune. Le **centre de Beynost s'est progressivement déplacé du nord vers le sud** d'une accessibilité plus aisée, créant une nouvelle centralité autour de la ZAC des Grandes Terres.

La présence de la route de Genève et de la voie ferrée, infrastructures difficiles à franchir, gêne le fonctionnement de la ville. La coupure de la RD 1084 (ancienne RN 84) et son trafic, nuisent fortement à la valorisation des espaces centraux et des entrées de ville.

Les quartiers au sud de la voie ferrée, plutôt dédiés aux activités économiques, restent d'ailleurs assez peu aménagés. Ils souffrent d'une difficulté d'accès au centre, d'un manque d'équipements publics et d'une confusion entre les espaces à vocation résidentielle et les zones d'activités sources de nuisances.

Du point de vue des **déplacements**, l'accès routier à la rue Centrale demeure difficile : voies étroites, enclavement de certains quartiers, difficultés de circulation, de stationnement, accroissement du nombre de véhicules circulant sur la commune...

Les **difficultés de liaison nord / sud** restent récurrentes.

Les **transports en commun** sont insuffisamment valorisés malgré la présence d'une gare sur le territoire. Enfin, les **déplacements doux** sont encore peu aisés, mal encouragés et parfois difficiles, sinon impossibles à mettre en place.

ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

« AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN »

●●● Au Sud de Beynost, favoriser un développement cohérent, soucieux de l'existant, prenant en compte les difficultés d'accès et de desserte ainsi que les nuisances existantes :

Les quartiers de « Château du Soleil » et des « Terres Lignes » disposent encore d'importantes disponibilités foncières. C'est sur ces secteurs que les enjeux en matière de développement urbain se situent pour les années à venir.

Le PLU a pour objectif de valoriser ce secteur et d'en faire un quartier :

- exemplaire en terme de prise en compte de l'environnement et en particulier des nuisances (voirie, chemin de fer, zone d'activités),
- plaisant à vivre avec des équipements et espaces publics de qualité,
- agréable en terme de mixité et de forme urbaine,
- bien connecté aux polarités (centre ville, gare, zones économiques et zones commerciales) d'un point de vue routier et surtout piétonnier et cycle.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs Sud est conditionnée, entre autre, à la réalisation d'un nouveau franchissement de la voie ferrée dans le prolongement de l'impasse des peupliers.

●●● Accompagner les développements urbains, d'équipements et de services adaptés à l'effectif de population et indispensables à la qualité du cadre de vie :

- Loisirs / culture :

- Aménager un **espace jeunesse** : Le stade Level (dédié à l'habitat dans le projet de PLU de 2007), sera maintenu comme équipement public avec une vocation de terrain de proximité « pôle jeunesse ».
- Création d'un **étang d'agrément sur la Sereine** : Ce projet ambitieux nécessitera une réflexion préalable importante et la mise en place d'un partenariat : DIREN, DRIRE, Parc de MIRIBEL, Grand Lyon, Agriculteurs... afin de garantir une bonne prise en compte des enjeux notamment en termes de ressources et de risques naturels.
- Propriété « **Mas de Roux** » (villa et parc) : L'aménagement de cet espace a pour objectif de renforcer les activités des associations beynolanes et de rendre plus lisible le parc.

- **Equipements scolaires :**

En relation avec l'aménagement des quartiers Sud : Château du Soleil, Terres Lignes, Gare... (aménagement conditionné à la réalisation d'un nouveau passage souterrain), un équipement scolaire sera prévu au sud de la voie Château du Soleil.

- **Equipements publics ou d'intérêt collectif :**

En entrée de ville à « Pré Mayeux », un espace sera dédié à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des contraintes d'aménagement lié à la présence d'infrastructures nuisantes ou à risque.

Lors de la délocalisation de l'Établissement Français du Sang, le site pourrait être dédié à un habitat ou équipement adapté aux personnes âgées.

●●● **Améliorer les déplacements :**

- **Promouvoir fortement les déplacements doux :**

- Afin de promouvoir des modes de déplacements non motorisés, notamment à proximité et en direction des équipements publics et des polarités, des itinéraires de circulations douces (à créer ou à compléter) sont prévus au PLU :
 - En direction de la gare depuis le secteur « Château du Soleil » et au delà vers le centre commercial et la zone d'activités via la zone AUc (et les Malettes).
 - Depuis le collège jusqu'à la gare en longeant le bassin de rétention
 - Entre le secteur « Château du Soleil » et le « nouveau » centre (ZAC) en aménageant un nouveau franchissement de la voie de chemin de fer (liaison piétonne et routière) et le long de l'impasse des peupliers et de l'impasse du stade.
 - En direction de la future zone de loisirs entre la Sereine et le canal de Miribel.
 - En direction des terrains de sport sur Saint Maurice de Beynost : le long du bassin de rétention à condition de prévoir un débouché sur le giratoire dans le secteur « Les Bottes ».
 - Dans la partie nord de la commune en pied de côtière (chemin de la desserte).
 - A moyen terme, sur la route de Genève (une fois le trafic de transit dévié).

Une offre de stationnements sécurisés pour les deux roues doit être envisagée sur le domaine public à proximité des principaux équipements générateurs de déplacements (gare, commerces, arrêts de bus, collège, stade...)

- Favoriser la création de « poches de stationnement » dans le cœur de ville (dents creuses) encourageant les déplacements piétons :
 - Passage de l'Espérance,
 - Rue Centrale,
 - Prolongement du chemin de Monderoux

- **Faciliter l'accès au transport en commun en particulier à la gare :**

La gare est à valoriser par :

- l'amélioration de sa lisibilité depuis la RD 1084 : aménagement du carrefour de l'avenue de la gare et la RD 1084,
 - la requalification de l'avenue de la Gare présentant des qualités urbaines indéniables,
 - la convergence de voies piétonnes nouvelles (en direction du collège, en direction de « Château du Soleil »...),
 - la création de stationnements complémentaires au Sud sur le chemin de « Grange Debout ».
- A l'échelle de la CCMP, une étude relative au maillage des transports en commun interurbains a été réalisée.

- **Poursuivre la réflexion sur l'aménagement du contournement de Beynost :**

Le PADD inscrit le projet de voie routière nouvelle prévu au SCOT entre la RD 1084 et la RD 61b.

En effet, en soulageant la RD 1084 d'une partie du trafic de transit, cette « déviation » permettra, outre la réduction des nuisances pour les riverains, une requalification de la RD 1084 comme élément fort du centre. La RD 1084 devient un boulevard urbain « axe des équipements ». Les entrées de ville peuvent alors être valorisées.

- **Améliorer les liaisons Nord Sud et mailler le secteur Sud :**

- Création d'une liaison routière entre l'impasse des Peupliers et l'impasse du Stade (souterrain sous chemin de fer) afin d'atténuer les coupures Nord / Sud et mettre en relation les pôles scolaires et les équipements.
- Amélioration de l'intersection entre route de Genève / impasse des Peupliers / rue du Prieuré (l'emprise porterait sur les terrains appartenant à la Mairie).
- Création d'une nouvelle voie entre la rue du Château du Soleil et la rue des Barronnières.
- Créer une aire de retournement des poids lourds sur la rue des Barronnières.

- **Faciliter le désenclavement de quartiers mal desservis**

- Création d'une liaison nouvelle entre la rue Centrale et la montée de la Demi Lune via le nouveau quartier des Pommières.
- Mise au gabarit de la montée de la Demi Lune et mise en sécurité de son débouché sur la route de Genève.
- Amélioration de l'accès à la zone 2AU des Bottes, la ZAC des Malettes et au futur équipement nautique sur Saint Maurice de Beynost.
- Créer une liaison entre la gare et la route de Genève via le collège et la zone 2AU de Pré Mayeux. L'aménagement du carrefour sera nécessaire.
- Dans le centre de Beynost, création d'un nouvel accès aux secteurs enclavés (liaison rue des Thermes/ passage de l'espérance/ impasse des plantées).

CARTE D'ORIENTATION



Voir Carte 3.

ORIENTATION N°4 :

« ECONOMIE ET AGRICULTURE »

**« RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE
DE LA COMMUNE DANS SA DIVERSITE »**

CONSTAT

L'économie de Beynost est **diversifiée, dynamique et offre de nombreux emplois**.

Elle se caractérise par la présence, au sud de la commune, à proximité de l'échangeur autoroutier, d'une **zone d'activités industrielles** d'intérêt départemental et d'un **pôle commercial majeur** très attractif (grandes surfaces alimentaires et enseignes commerciales) aménagé dans le cadre de la procédure de ZAC des Batterses.

Des terrains à vocation économique sont encore disponibles et seront ouverts à l'urbanisation dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Malettes par la Communauté de Communes, compétente en matière de développement économique et d'aménagement. Le secteur de « Terres Lignes », le long de la RD 61b offre encore quelques tènements à vocations industrielles et artisanales.



Le long de la RD 1084, **des commerces** (dont une moyenne surface alimentaire) **et des services de proximité** se maintiennent en dépit de la zone marchande. Ils jouent un rôle d'animation et apportent un service de proximité à la population.

Dans le vieux Beynost, le maintien des commerces de proximité est plus délicat. Ce secteur ne bénéficie pas de l'effet de passage et pâtit d'une desserte difficile (étroitesse des voies et effet d'entonnoir). L'enclavement de l'Établissement Français du Sang (EFS), rue Centrale, en est une illustration.



L'agriculture est très présente à Beynost.

La Surface Agricole Utilisée (SAU) communale représente plus de la moitié du territoire de la commune¹.

Elle est essentiellement localisée sur le Plateau, coupé visuellement de la zone urbaine par la Côtière, dans la plaine ou aux abords du Parc Miribel-Jonage. Elle est productrice de richesses économiques et garante de paysages ruraux entretenus.

Beynost compte une dizaine d'exploitations, dont 4 ont leur siège sur la commune. Elles valorisent la terre par des cultures principalement céréalières, et dans une moindre mesure des productions maraîchères et d'élevage.

L'agriculture à Beynost a connu des mutations importantes notamment lors des travaux effectués dans le cadre de la création de la ligne TGV traversant le plateau (remembrement, irrigation).



Vues sur le plateau agricole de la Dombes

¹ SAU - 545 ha - Recensement Général Agricole - année 2000

ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

« RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE DANS SA DIVERSITE »

●●● Promouvoir une offre économique nouvelle sur la commune :

- Le secteur « Les Malettes » :

- D'une superficie d'environ 13 ha, le projet de parc d'activités sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, a un rôle moteur dans le développement économique de Beynost et du territoire de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau. La future zone d'activités aura une vocation artisanale et industrielle et sera réalisée dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble.
- Sa position en entrée de ville, le long d'axes routiers majeurs, largement exposée aux vues (surplomb visuel de la zone depuis la RD), en font un site à enjeux forts pour la commune de Beynost et pour l'image économique de la CCMP.
- Une attention particulière sera portée :
 - à **l'insertion paysagère et à la qualité environnementale** en garantissant une qualité architecturale aux constructions et une qualité paysagère aux aménagements,
 - à **la qualité de la desserte** quelque soit le mode de transport (route, fer, piéton et cycle). Un réaménagement du carrefour RD 1084A et RD 61b est programmé. Une connexion avec les réseaux de transports en commun est une condition à son développement. La ZAC devra s'assurer que les flux de transports induits utilisent des itinéraires permettant d'éviter les centres urbains.

PROJET DE MISE EN COMPTABILITE NECESSAIRE

- Le secteur « Terres Ligues » :

Situé le long de la RD 61b, entre la rue des Barronnières et la rue de la Sereine, le secteur « Terres Ligues » est occupé par des activités industrielles et artisanales.

Afin de limiter les difficultés de cohabitation entre les zones résidentielles et la zone artisanale, la commune a réduit sensiblement l'emprise de la zone d'activités prévue au POS passant de 14,2 ha à 5 ha.

L'aménagement de Terres Ligues se réalisera sous forme **d'une opération d'ensemble** garantissant un **aménagement interne cohérent** et une prise en compte optimale des habitations environnantes.

Un **vaste mail planté** assurera le traitement de la frange entre habitat et activités et la liaison entre la gare et le château du Soleil. Il sera support de la voirie nouvelle entre la rue de la Sereine et la rue des Barronnières, des cheminements piétons et cycles, des plantations, et du traitement des eaux pluviales sous forme de noues (si techniquement possible).

●●● **Favoriser le maintien des activités économiques sur la commune :**

- Anticiper et accompagner le projet de regroupement / restructuration ou délocalisation de **l'Etablissement Français du Sang** implanté historiquement sur la commune de Beynost. En cas de déplacement de l'activité :
 - prévoir un site à destination d'équipements d'intérêt collectif disposant d'une capacité d'accueil suffisante, bien connecté aux axes routiers majeurs, facilement accessible pour accueillir ce type d'activité. Le site de la ZAC des Mallettes serait bien adapté.
 - maîtriser le devenir de l'actuel site de l'ESF (friche industrielle)
- Chercher à promouvoir les meilleures dispositions possibles pour conserver les différents types **d'offres commerciales** sur la commune et notamment les commerces et les services de proximité en centre ville.

●●● **Favoriser la pérennité des exploitations agricoles existantes dans leur dimension économique, mais aussi dans leur dimension de gestion de l'espace :**

- Maintenir et défendre une vocation exclusivement agricole sur le Plateau de la Dombes conformément aux orientations du SCOT relatives aux « secteurs agricoles à préserver »,
- Soutenir l'agriculture face aux fortes pressions urbaines dans la Plaine,
- Rechercher un équilibre entre l'activité agricole, la protection des sensibilités environnementales et le projet d'étang d'agrément à proximité du Parc de Miribel-Jonage,
- Maintenir l'agriculture au sein du Parc de Miribel-Jonage dans le respect des différentes vocations du site : lieu de loisirs et d'agrément, de biodiversité naturelle remarquable, de captage pour l'alimentation en eau potable, d'écrêtement des crues...
- Prendre en compte l'impact des projets d'infrastructures sur les exploitations (projet de voie routière nouvelle entre la RD 1084 et RD 61b, par exemple),
- Maintenir une limite claire de la zone agricole à affirmer (Côtière), pour pérenniser l'unité de ce secteur et prévenir tout risque de mitage du territoire.

CARTE D'ORIENTATION



Voir Carte 4 et 4a.

CARTE DE SYNTHÈSE



Voir Carte 5.