



## COMMUNE DE BEYNOST

## PLAN LOCAL D'URBANISME



VU, POUR ÊTRE ANNEXÉ  
À LA DÉLIBÉRATION DU : 20 DEC. 2012  
FAIT À BEYNOST, LE : 21 DEC. 2012

Pièce n°2  
PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Acte: Transmis en Préfecture le 26/12/2012  
Reçu en Préfecture le 26/12/2012  
Publié le 03/01/2013  
Devenu exécutoire le 04/01/2013



Maître d'ouvrage :

Mairie de BEYNOST  
BP 411  
01 704 BEYNOST

Département de l'Ain

TEL : 04.78.55.83.40  
FAX : 04.72.25.89.66





INTERSTICE SARL  
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

VALERIE BERNARD  
MARION COQUERIAUX  
ADELINE MARCEL  
PAULINE ROHNER  
30 AVENUE GENERAL LECLERC  
38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60  
INTERSTICE.URBANISME@WANADOO.FR

## PREAMBULE

### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** a pour objet de présenter le projet communal à une échéance de 10 à 15 ans.

Il constitue le **cadre de référence** du développement communal. A ce titre, il énumère les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Des orientations plus spécifiques, par secteur, peuvent être réalisées. Elles figurent dans la pièce n° 3 du PLU « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Le règlement du PLU (règles écrites et plan de zonage) est la traduction des orientations définies dans le PADD.

Le PADD est construit en se référant aux principes fondateurs du développement durable qui supposent simultanément :

- la satisfaction des besoins actuels sans compromettre ceux de demain,
- la mixité des fonctions : l'évolution du territoire doit conjuguer la croissance économique, la cohésion sociale et le respect de l'environnement,
- l'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation.

Par ailleurs, au cours de l'évolution du PLU, le contenu du PADD délimitera les modifications du document qui relèveront de la procédure de simple modification ou de la procédure de révision.

### LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE BEYNOST

L'état des lieux fournit une connaissance approfondie de la commune de Beynost sur des problématiques diversifiées : la démographie, l'habitat, le patrimoine, l'environnement, l'économie, l'agriculture, etc.

Ce diagnostic permet d'identifier les **enjeux thématiques** qui vont guider l'élaboration du PADD.

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 »

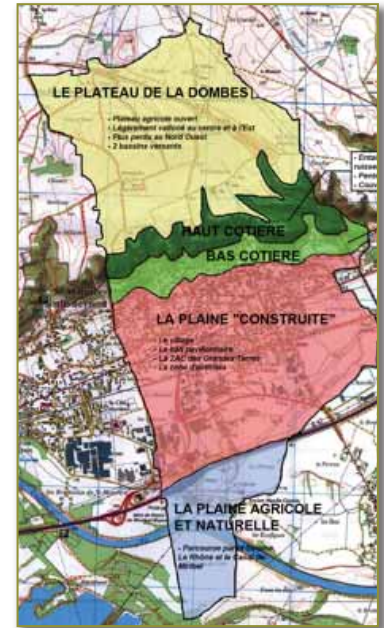


## CONSTAT

La commune de Beynost offre des **paysages diversifiés** correspondant globalement à sa géographie de village de la Côtère des Dombes :

- le plateau agricole,
- la côtelière boisée très pentue,
- l'urbanisation installée en pied de côtelière,
- 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 (site NATURA 2000 « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel-Jonage »), Beynost bénéficie d'un **patrimoine végétal de qualité** (boisements de la côtelière, 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 côtelière** 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** (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 construction :
  - les anciens corps de ferme (habitat rural et ses annexes),
  - les maisons de ville (maisons urbaine d'alignement),
  - les pavillons (demeures prestigieuses du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup>, pavillons des années 1930 et des années 1950/60 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 Saint



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 agro-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 le centre de Beynost et le **parc de Miribel Jonage** par la création d'une continuité « modes doux », dans le respect de la préservation des ressources naturelles et en s'assurant de la compatibilité entre les différents usages.
- Assurer sur le long terme le **bon état écologique des cours d'eau et des masses d'eau souterraines**, notamment dans le périmètre des puits de captage (mise aux normes de la station d'épuration par le SIVU, programme de réfection du réseau d'eaux usées, amélioration et préservation des ripisylves...)
- 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.

#### ••• 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 RD 1084, chemin des Malettes et chemin du Sermoraz (projet de requalification).
- Assurer un **traitement qualitatif des franges urbaines** notamment :
  - la zone de Terres Lignes avec l'aménagement d'un mail paysager (voie et liaison douce) 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 et mettre en valeur les ripisylves des cours d'eau (Sereine et canal de Miribel)
- 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 projet communal a pour objectif de protéger 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 en pied de côtère, 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, les hameaux des Andrés et de Saint Pierre et correspondent aux zones UA et UAb du PLU. Ces ensembles sont protégés dans leur globalité au titre de l'article L.123-1-5-7° 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** ».

Ces éléments (fontaines, bassins, fours, croix, calvaires, murs...) ont été identifiés et sont protégés sur l'ensemble du territoire communal au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

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

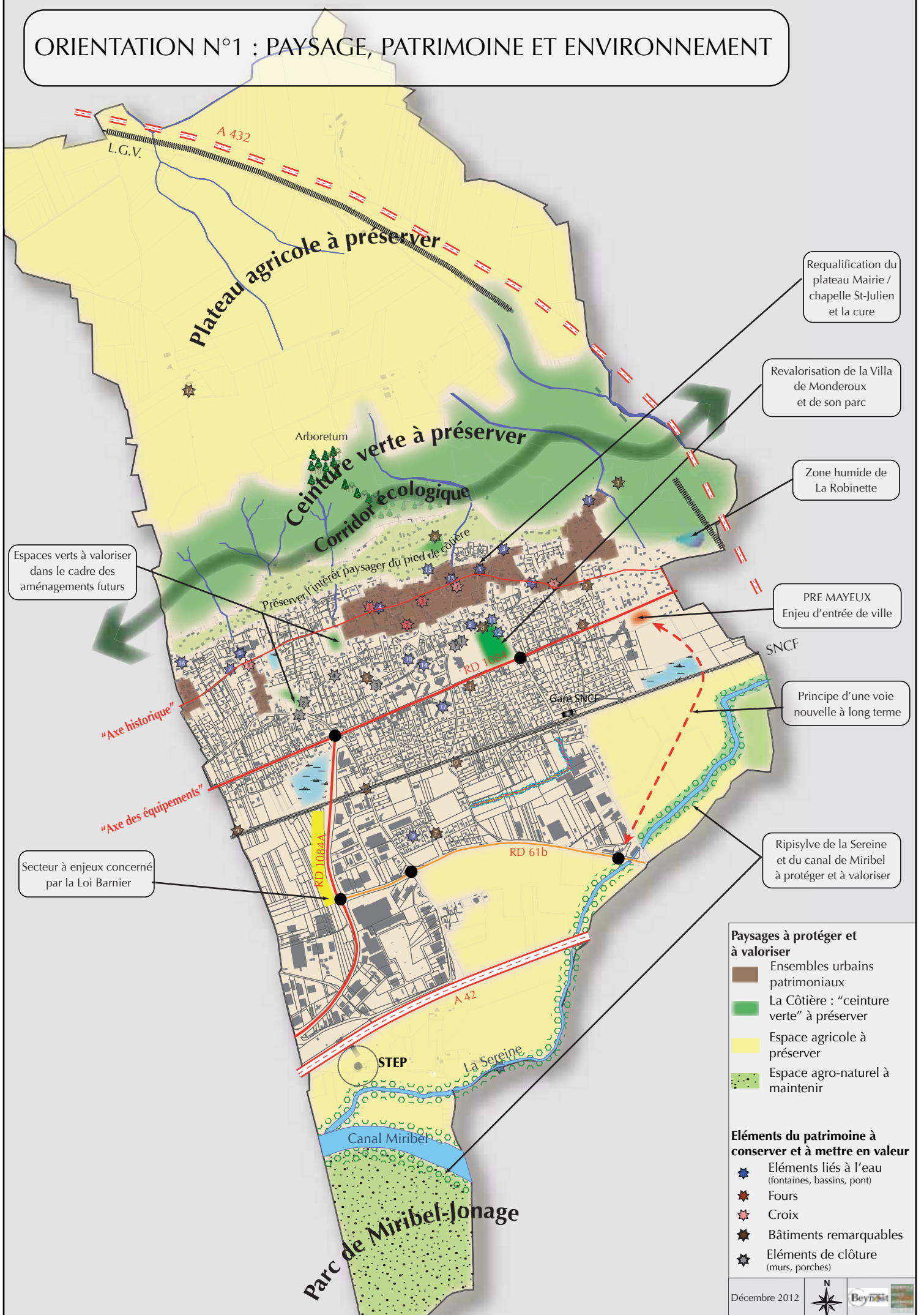
- aménagement du parc de la Villa de Monderoux à affirmer dans sa vocation de parc public,
- réflexion sur les abords de la mairie, et notamment autour du site de l'ancienne église St Julien et du monument aux morts,
- création d'une zone humide dans le secteur de la Robinette en lien avec l'aménagement hydraulique existant
- aménagement paysager des berges de la Sereine dans le respect de l'environnement.

••• 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 aux risques de mouvement de terrain et de ruissellement, en préservant une urbanisation peu dense en pied de cote (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 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).



# ORIENTATION N°1 : PAYSAGE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT



Espaces verts à valoriser dans le cadre des aménagements futurs

Secteur à enjeux concerné par la Loi Barnier

Requalification du plateau Mairie / chapelle St-Julien et la cure

Revalorisation de la Villa de Monderoux et de son parc

Zone humide de La Robinette

PRE MAYEUX Enjeu d'entrée de ville

Principe d'une voie nouvelle à long terme

Ripisylve de la Sereine et du canal de Miribel à protéger et à valoriser

- Paysages à protéger et à valoriser**
- Ensembles urbains patrimoniaux
  - La Côtière : "ceinture verte" à préserver
  - Espace agricole à préserver
  - Espace agro-naturel à maintenir
- Éléments du patrimoine à conserver et à mettre en valeur**
- Éléments liés à l'eau (fontaines, bassins, pont)
  - Fours
  - Croix
  - Bâtiments remarquables
  - Éléments de clôture (murs, porches)



# 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.

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 Solidarité et Renouvellement Urbains 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 hors division foncière (évaluation d'août 2010).





## **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 SCOT BUCOPA approuvé en 2002 et le Programme Local de l'Habitat de la CCMP approuvé en 2010.

••• **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 BUCOPA et du PLH de la CCMP :

- **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).

- **Réinvestir le tissu urbain existant**

- Secteur « Les Pinachères », tènement sur la route de Genève entre la ZAC Sud et l'impasse des Peupliers, est classé en périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation structurant l'entrée Ouest de la commune.

- Secteur « Château du Soleil » fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour y mener une opération structurante au Sud.

- **Maîtriser les points d'appui des développements urbains par des orientations d'aménagement et de programmation permettant une optimisation du foncier, une mixité dans l'habitat et une connexion aux sites urbanisés existants :**

- Château du Soleil
- La Gare (propriété communale)
- Les Pommières / la Desserte
- Les Pinachères

- **Adapter le rythme d'évolution de la population à la capacité des réseaux :**

- Permettre le développement de l'urbanisation dans les secteurs où la capacité du réseau d'adduction en eau potable est suffisante
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future (zones 2AU) à la mise aux normes de la station d'épuration de Beynost et Saint-Maurice-de-Beynost et du réseau collectif d'assainissement, pour permettre notamment d'atteindre un bon état écologique des cours d'eau à horizon 2015

- **Prévoir des réserves foncières permettant d'échelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation**
  - Chemin des Bottes (2AU)
  - Terres Lignes (2AU)
  - Poursuivre la mise en place d'une politique foncière permettant la maîtrise du développement urbain en partenariat 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 à tous les besoins** (orientations d'aménagement et de programmation, 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 PLH de la CCMP.

Cet objectif conduit :

- d'une part, à la **réalisation de programmes de logements locatifs sociaux** (propriété foncière communale) dans les secteurs centraux ou bien reliés aux points de centralité permettant d'apporter une offre nouvelle :
  - Terres Lignes / La Gare (100% de logements locatifs sociaux)
  - Les Pommières / La Desserte (opération mixte d'environ 40 logements dont 40% en locatif social au minimum)
  - Les Pinachères (opération mixte d'environ 30 logements dont 50% en locatif social au minimum)
  - Le Prieuré (opération d'environ 10 logements à 100% locatifs sociaux)
- et d'autre part, à la mise en place de **servitudes de mixité sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L.123-1-5-16° 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 400m<sup>2</sup> de surface de plancher (250m<sup>2</sup> dans la zone centre UAa), devront affecter 35% à 50% en fonction des secteurs des logements construits à du logement social au minimum.
- **Maîtriser l'urbanisation en limitant les divisions foncières par le maintien de la règle du COS résiduel.**

••• 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 de prévoir les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, le PLU définit, outre les dispositions écrites du règlement propres à chaque zone, des orientations d'aménagement et de programmation sur les sites de développement stratégiques.

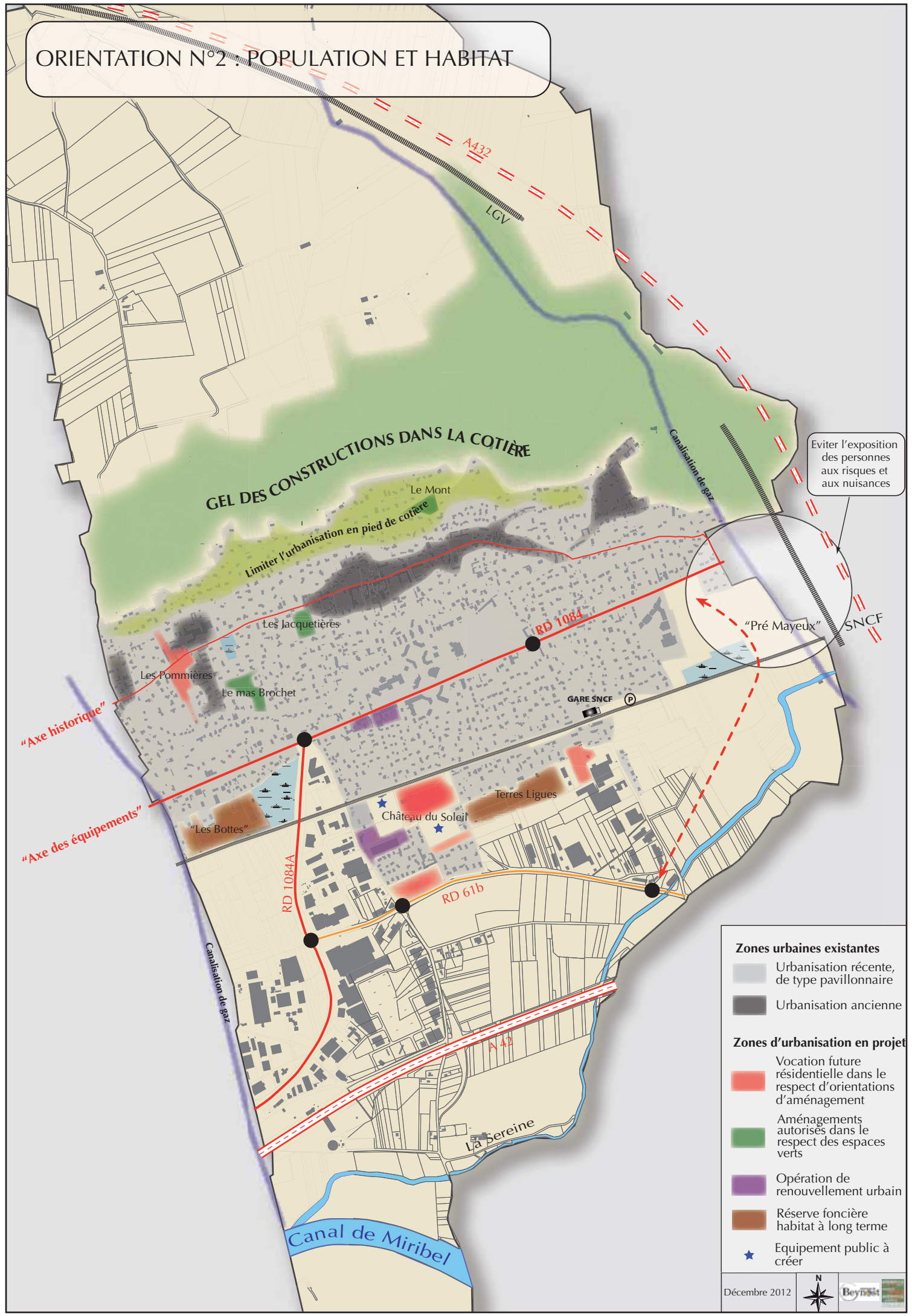
Ces orientations préconisent des dispositions constructives favorables aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables. Elles définissent des formes urbaines favorisant une utilisation économe de l'espace. Elles permettent le maintien des parcs et de la trame verte urbaine.

# ORIENTATION N°2 : POPULATION ET HABITAT

## GEL DES CONSTRUCTIONS DANS LA COTIÈRE

Limiter l'urbanisation en pied de coteière

Eviter l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances



- Zones urbaines existantes**
- Urbanisation récente, de type pavillonnaire
  - Urbanisation ancienne
- Zones d'urbanisation en projet**
- Vocation future résidentielle dans le respect d'orientations d'aménagement
  - Aménagements autorisés dans le respect des espaces verts
  - Opération de renouvellement urbain
  - Réserve foncière habitat à long terme
  - Equipement public à créer



# 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 Côtière boisée*, « ceinture verte », très appréciée des Beynolans pour son ambiance naturelle et ses paysages. En pied de côtière, 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, dont** l'accessibilité est 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 et son trafic, nuisent fortement à la valorisation des espaces centraux et des entrées de ville.

Les quartiers situés au Sud de la voie ferrée, plutôt dédiés initialement 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 est 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 et la mise en place récente du réseau de transport en commun du COLIBRI à l'échelle de la CCMP. 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. Ce sont sur ces secteurs que les enjeux en matière de développement urbain se concentrent pour les années à venir.

Le PLU a pour objectif de valoriser ces secteurs 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 vue routier et surtout piétonnier et cycle.

L'ouverture à l'urbanisation au 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 au niveau de population et indispensables à la qualité du cadre de vie :**

##### **- Équipements récréatifs, loisirs, culture :**

- Aménager un **espace jeunesse** : Le stade Level sera maintenu comme équipement public avec une vocation de terrain de proximité « pôle jeunesse ».
- 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...) un équipement scolaire sera prévu au Sud de la voie Château du Soleil. Ces aménagements sont conditionnés à la réalisation du nouveau passage souterrain.

##### **- 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 liées 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 programme mixte d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de logements, permettant de répondre aux besoins des personnes âgées (constructions ou installations socio-médicales, maison de retraite, EHPAD, logements adaptés aux personnes âgées, locatifs aidés...).

### ●●● Améliorer les déplacements :

#### - Promouvoir fortement les déplacements doux :

- Afin d'encourager des modes de déplacement non motorisés, notamment à proximité et en direction des équipements publics et des centralités, 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 en direction du centre commercial et de 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 (liaisons piétonne et routière) et le long de l'impasse des peupliers et de l'impasse du stade.
  - 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 ».
  - En direction du Parc de Miribel-Jonage.
  - A plus long 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...) ainsi qu'au sein des opérations de logements collectifs de plus de 4 logements pour faciliter le recours à ce mode de déplacement.

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

#### - Faciliter l'accès aux transports en commun :

Le fonctionnement du secteur de la gare est à améliorer pour accroître son attractivité, via :

- 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, le récent réseau de transport en commun COLIBRI est à pérenniser voire à renforcer dans les années à venir (cadencement, étendue du réseau...).

#### - Poursuivre la réflexion sur l'aménagement à long terme du contournement de Beynost pour améliorer le fonctionnement urbain du territoire :

Le PADD inscrit clairement la volonté communale d'un principe de voie routière nouvelle, prévue 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 :

- La réduction des nuisances pour les riverains
- Une requalification de la RD 1084 comme élément fort du centre. La traversée de la commune par la RD 1084 deviendra un boulevard urbain « axe des équipements ». Les entrées de ville pourront alors être valorisées
- La prise en compte les évolutions récentes du secteur (future caserne des pompiers, Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise, suppression du passage à niveau)
- L'amélioration de la desserte de la zone commerciale et de la future zone des Malettes

Pour mener à bien ce projet, une étude partenariale devra être réalisée pour justifier l'intérêt technico-économique de ce contournement.

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

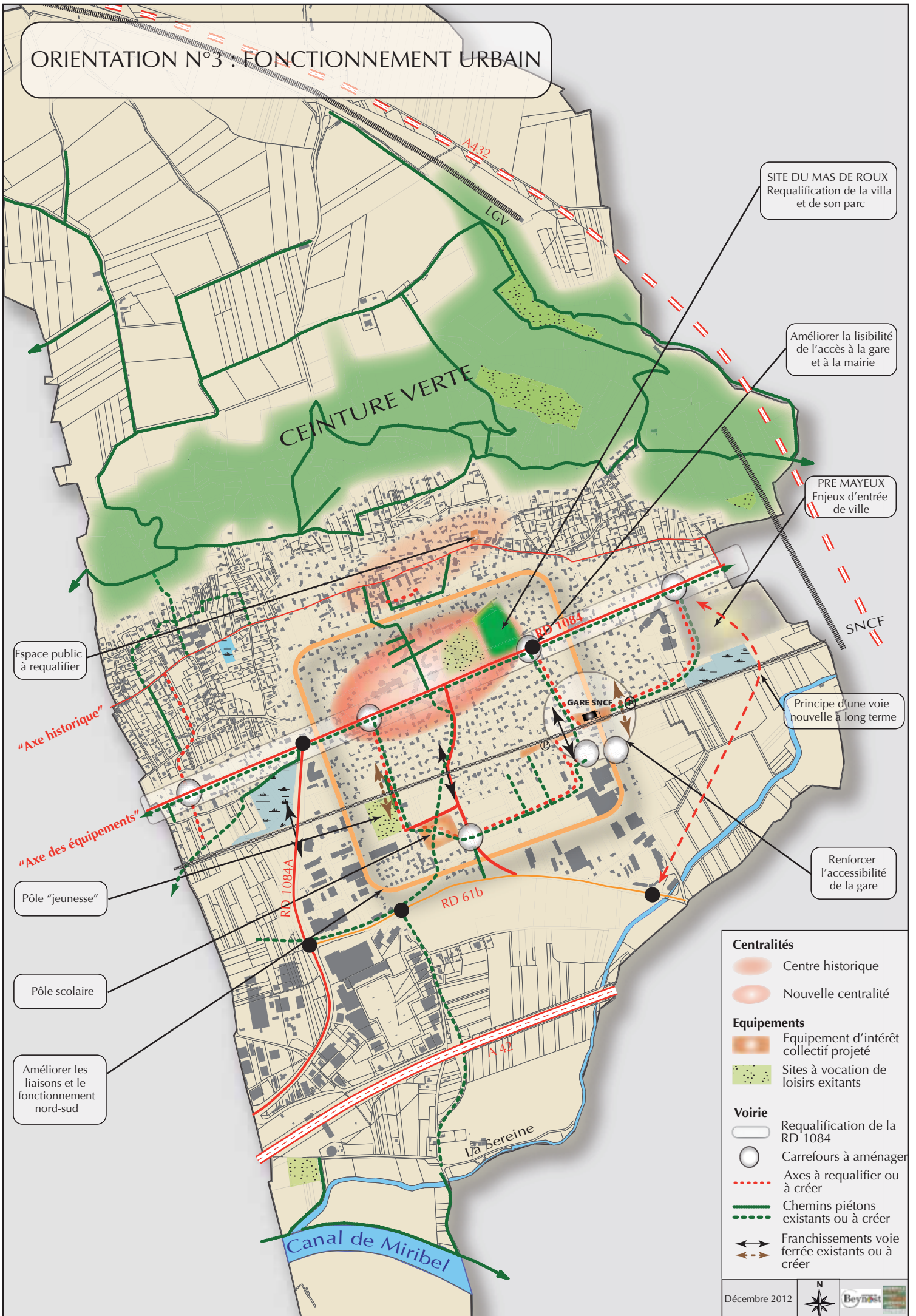
- Création d'une liaison routière entre l'impasse des Peupliers et l'impasse du Stade (passage souterrain sous la voie de chemin de fer) afin d'atténuer les coupures Nord / Sud et mettre en relation les pôles scolaires et les équipements.
- Amélioration de l'intersection entre la route de Genève / l'impasse des Peupliers / la rue du Prieuré (sur l'emprise de terrains communaux).
- Création d'une nouvelle voie entre la rue du Château du Soleil et la rue des Barronnières.
- Création d'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 centre nautique sur Saint-Maurice-de-Beynost.
- Création d'une liaison (piétons et cycles) 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).



# ORIENTATION N°3 : FONCTIONNEMENT URBAIN



SITE DU MAS DE ROUX  
Requalification de la villa  
et de son parc

Améliorer la lisibilité  
de l'accès à la gare  
et à la mairie

PRE MAYEUX  
Enjeux d'entrée  
de ville

Principe d'une voie  
nouvelle à long terme

Renforcer  
l'accessibilité  
de la gare

Espace public  
à requalifier

"Axe historique"

"Axe des équipements"

Pôle "jeunesse"

Pôle scolaire

Améliorer les  
liaisons et le  
fonctionnement  
nord-sud

- Centralités**
- Centre historique
  - Nouvelle centralité
- Equipements**
- Equipement d'intérêt collectif projeté
  - Sites à vocation de loisirs exotants
- Voie**
- Requalification de la RD 1084
  - Carrefours à aménager
  - Axes à requalifier ou à créer
  - Chemins piétons existants ou à créer
  - Franchissements voie ferrée existants ou à créer





# 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 industrielle** 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 la 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 Ligues », le long de la RD 61b offre encore quelques tènements à vocations industrielle et artisanale.

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 commune<sup>1</sup>.

Elle est essentiellement localisée :

- sur le Plateau, coupée visuellement de la zone urbaine par la Côtière,
- dans la plaine
- ou aux abords du Parc de 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 l'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*

---

<sup>1</sup> 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 CCMP. 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 entre les 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.

##### - 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 très significativement 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 paysagères (si techniquement possible).

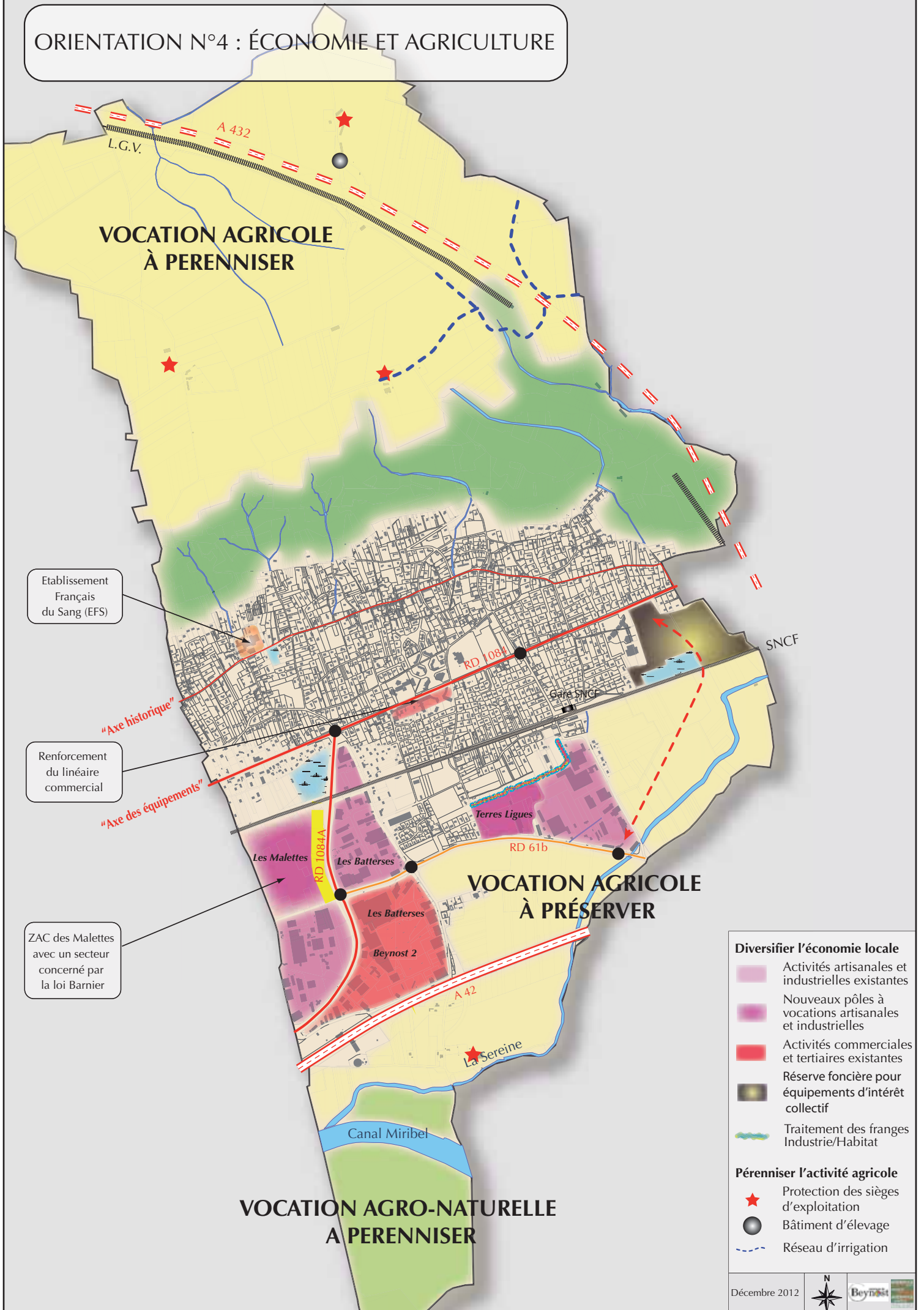
**••• Favoriser le maintien des activités économiques sur la commune :**

- Anticiper et accompagner le projet de restructuration de **l'Etablissement Français du Sang** implanté historiquement sur la commune de Beynost (équipement délocalisé sur une autre commune).
- 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 et la protection des sensibilités environnementales,
- 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'écêtement des crues...
- Prendre en compte l'impact des projets d'infrastructures sur les exploitations (projet de voie routière nouvelle à long terme 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.

# ORIENTATION N°4 : ÉCONOMIE ET AGRICULTURE



Etablissement Français du Sang (EFS)

Renforcement du linéaire commercial

ZAC des Malettes avec un secteur concerné par la loi Barnier

### Diversifier l'économie locale

- Activités artisanales et industrielles existantes
- Nouveaux pôles à vocations artisanales et industrielles
- Activités commerciales et tertiaires existantes
- Réserve foncière pour équipements d'intérêt collectif
- Traitement des franges Industrie/Habitat

### Pérenniser l'activité agricole

- Protection des sièges d'exploitation
- Bâtiment d'élevage
- Réseau d'irrigation





# CARTE DE SYNTHESE





# SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD

## ACTIVITE AGRICOLE A PERENNISER

## GEL DES CONSTRUCTIONS DANS LA COTIERE

## ACTIVITE AGRICOLE A PRESERVER

### "Paysage, patrimoine et environnement"

- Ensembles urbains patrimoniaux
- Espace agro naturel à maintenir
- Secteur concerné par la loi Barnier
- Traitement des franges industrie/habitat

### "Population et habitat"

- Vocation future résidentielle
- Aménagements autorisés dans le respect des espaces verts
- Opération de renouvellement urbain
- Réserve foncière habitat à long terme

### "Fonctionnement urbain"

- Réserve foncière pour équipements d'intérêt collectif
- Équipement public projeté
- Sites à vocation de loisirs
- Requalification de la RD 1084
- Carrefours à aménager
- Axes à requalifier ou à créer
- Chemins piétons existants ou à créer

### "Economie et agriculture"

- Activités artisanales et industrielles existantes
- Nouveaux pôles à vocations artisanales et industrielles
- Activités commerciales et tertiaires existantes
- Protection des sièges d'exploitation agricole

"Axe historique"

"Axe des équipements"

Pôle "jeunesse"

Pôle scolaire

PRE MAYEUX  
Enjeux d'entrée de ville

Renforcer l'accessibilité de la gare

Principe d'une voie nouvelle à long terme

Ripisylve de la Sereine et du canal de Miribel à protéger et à valoriser



## Carte de Synthèse