

Commune de SAINT-MAURICE-DE-BEYNOST (01)

Révision du Plan Local d'Urbanisme



REUNION PUBLIQUE

Présentation du Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

Zbr

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement



Objet de la réunion publique

- Présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration.
- Echanger avec les habitants sur ce projet.

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

- Document d'urbanisme élaboré localement qui **réglemente** l'occupation et l'usage des sols sur la base d'un projet de développement local durable.
- Vise à **anticiper** et **encadrer** l'évolution du territoire communal.



*Plan de zonage
du PLU en vigueur*

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ?

- ❑ Clé de voute du PLU, il définit le **projet communal** à une échéance de 10 à 12 ans
- ❑ Il présente les **grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues
- ❑ Il constitue un **cadre de référence** pour assurer une cohérence des actions à moyen et long terme
- ❑ Il est en général accompagné d'une **carte schématique** illustrant le projet
- ❑ Les orientations du P.A.D.D sont traduites dans le zonage et le règlement du PLU

Rappel du contexte de Saint Maurice de Beynost

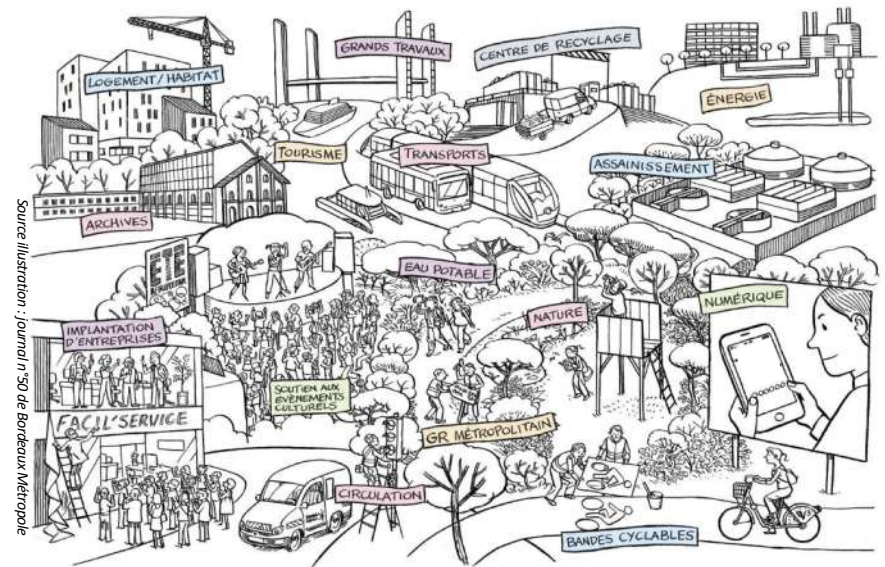
- Le PLU en vigueur a été approuvé le 14 mars 2014.
- Face à la pression urbaine de plus en plus forte, **le PLU en vigueur n'est plus adapté pour assurer un développement urbain harmonieux et maîtrisé.**
- Particularité : **la ville a atteint depuis longtemps ses limites naturelles et ne peut donc plus s'étendre.**

Où en est la procédure de révision du PLU ?

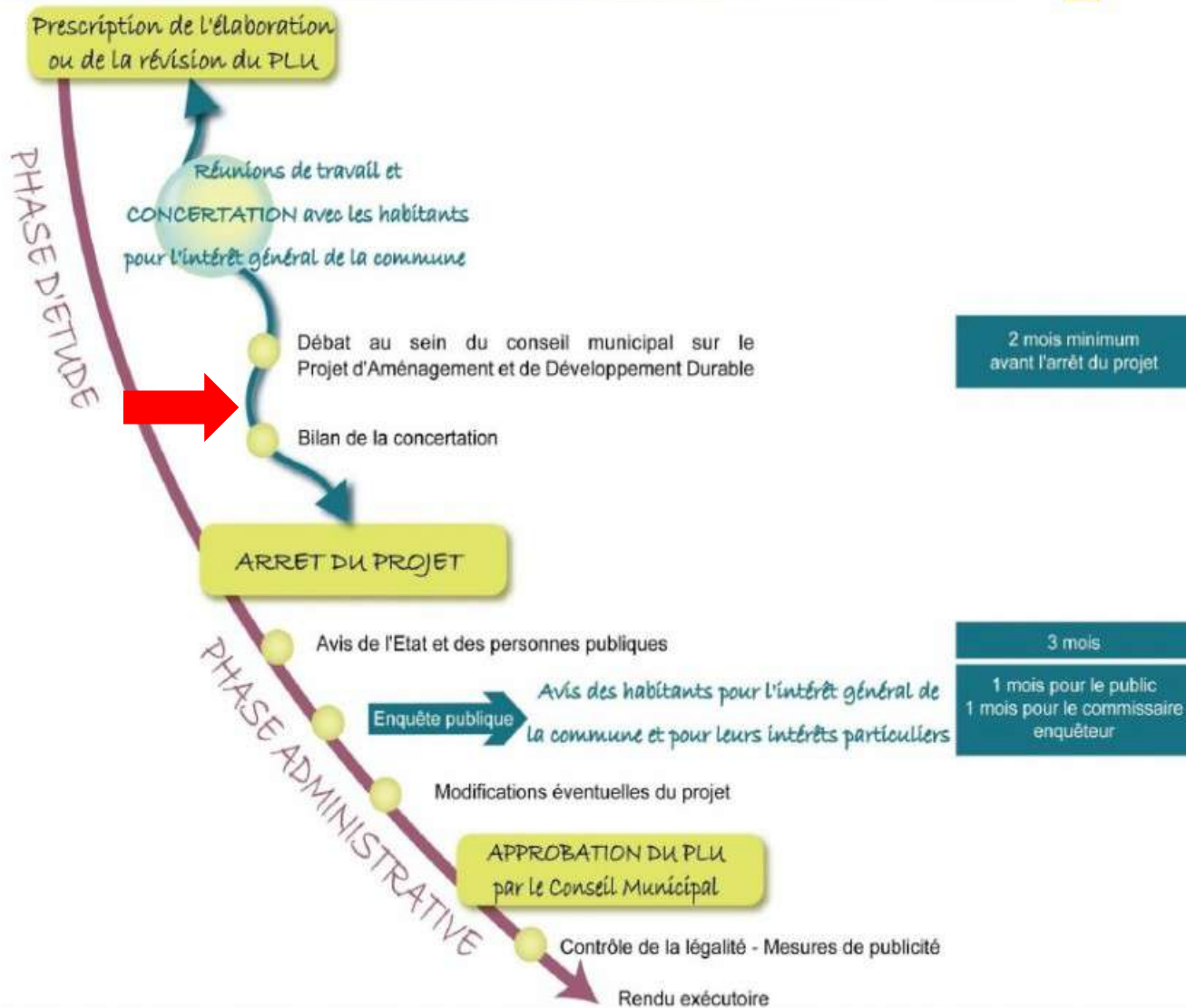
- La révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 20 mai 2021.
 - La synthèse du diagnostic de territoire a été présentée le 08 novembre 2021.
 - **Les orientations générales du PADD sont présentées aujourd'hui.**
 - Le futur PLU devrait être exécutoire d'ici le **printemps 2023.**
-

Dans quel cadre ?

- La révision du PLU est de compétence communale.
- Le PLU s'inscrit dans un cadre législatif en permanente évolution.
- Il doit également respecter des documents de planification qui visent à assurer la cohérence des politiques publiques mises en œuvre au-delà des limites communales.



Procédure



Un projet communal décliné en orientations

- 1.** Faire face à la pression urbaine métropolitaine : pour un développement urbain maîtrisé au service du territoire (et non l'inverse) qui ne mette pas à mal les qualités d'habiter propres à la Côtière
- 2.** Améliorer le fonctionnement urbain communal
- 3.** Pérenniser voire renforcer le tissu économique local et sa diversité
- 4.** Assurer la transmission de l'identité paysagère et patrimoniale du territoire
- 5.** Préserver le bon état écologique des milieux naturels et des sites et composer avec les risques

Orientation n° 1

Faire face à la pression urbaine métropolitaine : pour un développement urbain maîtrisé au service du territoire (et non l'inverse) qui ne mette pas à mal les qualités d'habiter propres à la Côtière



Ce qui est en jeu...

- **Une situation géographique privilégiée, à la fois force et faiblesse du territoire**
 - Une proximité de la métropole lyonnaise, cadre verdoyant de la côtière, grande accessibilité, zone d'activités économiques de la porte 5
 - Une pression urbaine métropolitaine intense et hors de contrôle
- **Un espace urbain qui présente des problématiques fortes en terme d'aménagement et de recomposition urbaine**
 - Une mosaïque urbaine formée par :
 - des espaces dessinés et structurés (Cité Toray, Les Folliets...)
 - des opérations de faible dimension au coup par coup sans réflexion d'ensemble
 - Aucune véritable centralité
 - Un axe central hyper structurant pour la côtière mais déqualifiant pour Saint Maurice de Beynost
 - 3 vastes tènements agricoles en plein cœur de ville



Les objectifs poursuivis...

➤ Poursuivre le développement résidentiel de la commune dans les limites actuelles de la ville

→ Intensifier l'accueil de nouveaux habitants pour renforcer le poids démographique de la commune et plus globalement de la côtière face à la métropole de Lyon

-> **Un objectif de croissance démographique moyen fixé à 1,49 % par an entre 2016 et 2030 afin de porter la population communale autour de 4600 à 5000 habitants** = une réponse aux ambitions du SCOT BUCOPA pour SMB appartenant au pôle « réseau » de la côtière.

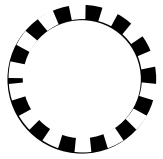
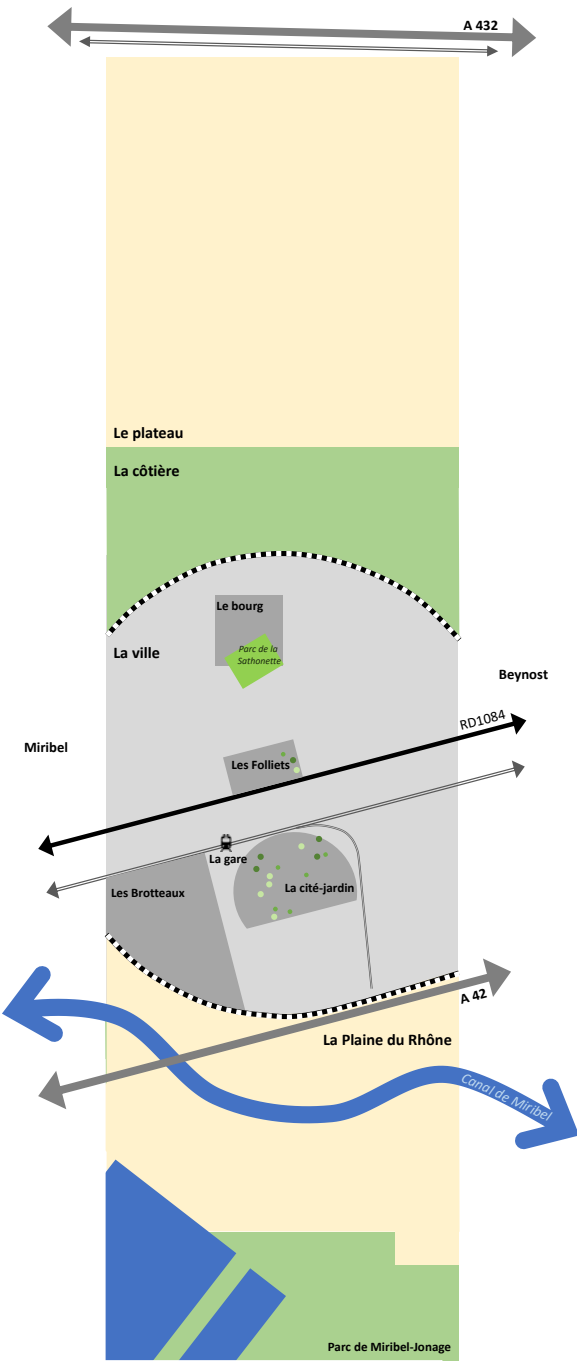
Taux commun de 1,49 % commun à l'ensemble des communes de la côtière.

→ Traduire les objectifs de croissance démographique en besoins en logements

-> Pour atteindre l'objectif démographique, **il faut pouvoir répondre à un besoin de l'ordre de 330 logements supplémentaires minimum sur la période 2020-2030** (en cohérence et en comptabilité avec le Programme Local de l'Habitat et du SCOT BUCOPA).

→ Maintenir le développement « intra-muros » dans les limites naturelles de la ville

Traduction sur la carte schématique



Contenir la ville dans ses limites

Les objectifs poursuivis...

➤ Finir de construire la ville... Tout en la structurant par l'aménagement d'un parc en plein cœur

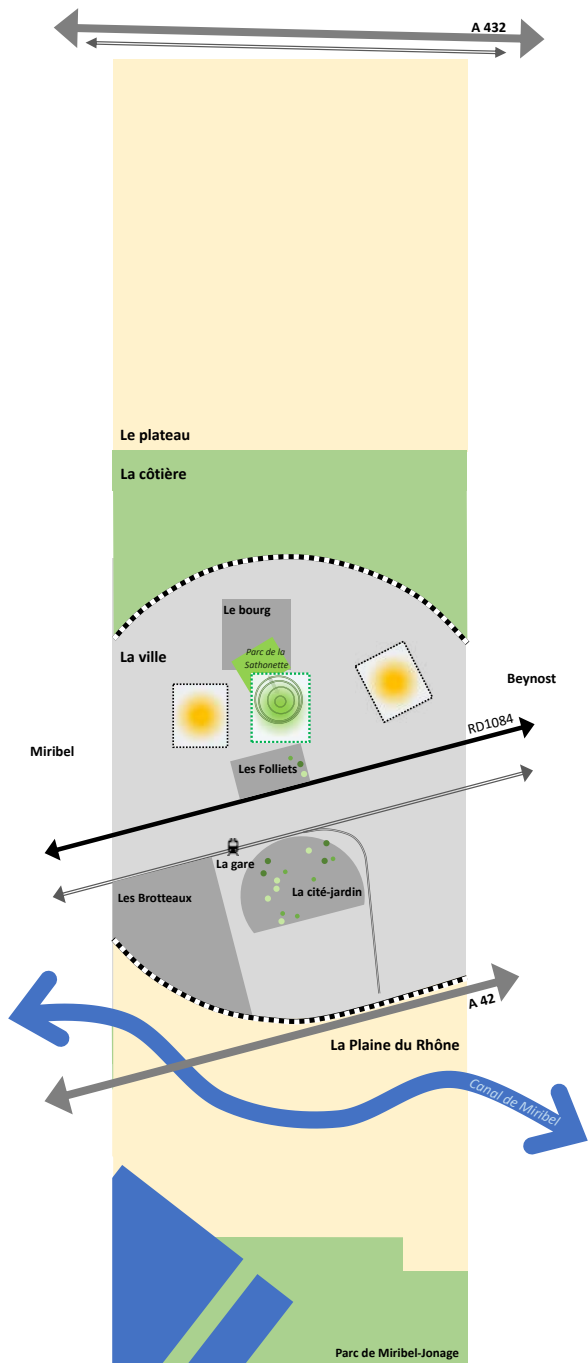
→ Saisir la chance d'investir les 3 grands tènements encore mobilisables en plein cœur de la ville

-> **2 sites dédiés au développement résidentiel sur environ 6,5 ha :**

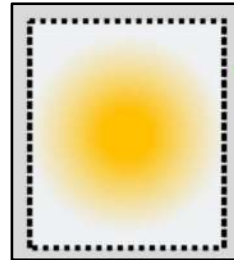
- Prévoir un échelonnement dans le temps
- Permettre une amélioration du maillage viaire de la commune
- Assurer une insertion harmonieuse des futures opérations
- Veiller à une diversification des formes d'habitat
- Répondre à un objectif de mixité sociale
- Réfléchir à une gestion en amont des eaux pluviales

-> **1 site central privilégié dans la continuité du parc de la Sathonette réservé à l'aménagement d'un grand parc :**

- Prendre le parti d'aménager la ville par la nature
- Offrir un « poumon vert » fédérateur et multigénérationnel
- Intégrer un bassin de rétention paysager



Traduction sur la carte schématique



Secteurs à urbaniser en veillant à résoudre les problématiques urbaines posées par leur aménagement (connexion viaire, gestion des eaux pluviales, insertion des futurs programmes, optimisation foncière, mixité sociale...)



Aménager un parc urbain multifonctions en cœur de ville, dans la continuité du parc de la Sathonette

Les objectifs poursuivis...

➤ S'appuyer sur les dynamiques métropolitaines pour densifier et aménager des secteurs urbains à enjeux

→ Encadrer la mutation du paysage urbain perçu depuis la route de Lyon à Genève grâce à la transformation de 2 secteurs

-> **Le carrefour formé par la route de Genève, l'avenue des écoles et la rue de la gare :**

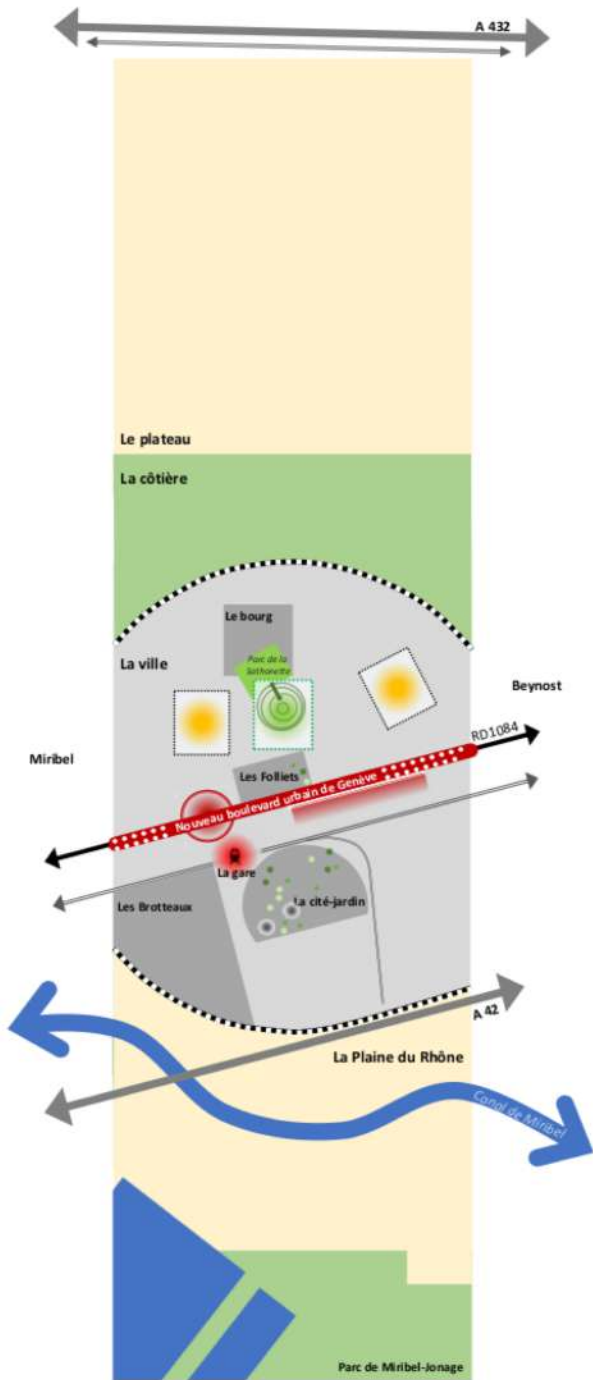
- Proposer une nouvelle vitrine urbaine et commerciale
- Valoriser ce point nodal par un traitement d'ensemble cohérent

-> **L'ilôt délimité par la route de Genève, l'avenue Maurice Cusin, la voie de chemin de fer et le chemin des bottes :**

- Poursuivre le renouvellement urbain engagé dans le secteur
- Imaginer une nouvelle façade bâtie plus urbaine

→ Créer un véritable quartier à la gare tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux

→ Préserver les qualités patrimoniales de la cité-jardin tout en réinvestissant des secteurs aujourd'hui en friche



Traduction sur la carte schématique



Secteurs de mutation urbaine articulés au projet d'aménagement de la RD 1084 : transformer qualitativement le paysage urbain perçu depuis la voie



Créer un quartier plus habité et animé à la gare tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux des lieux



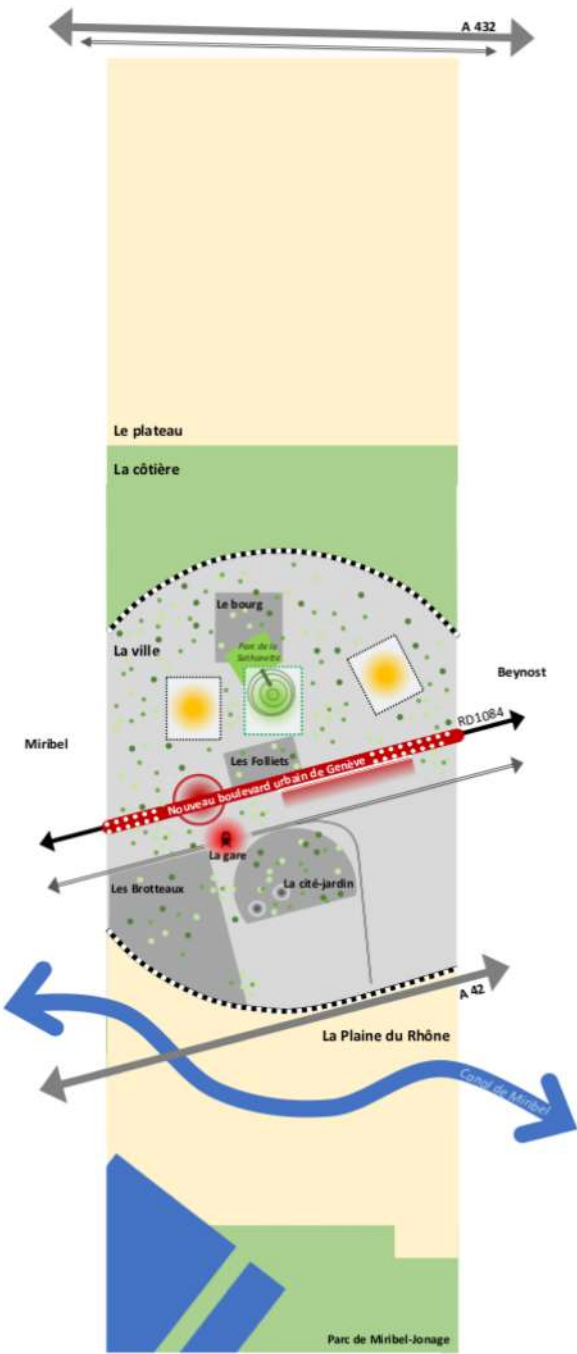
Friche à réinvestir dans la cité-jardin dans le respect des enjeux patrimoniaux du quartier

Les objectifs poursuivis...

- Lutter contre les effets indésirables de la pression urbaine : reconsidérer les modalités de densification des secteurs résidentiels pour préserver le caractère « cité jardin » de la commune

- Poursuivre la diversification du parc de logements pour une mixité sociale
 - Offrir un parc de logements diversifiés dans les types d'habitats et de logements
 - > **Prévoir une mixité des formes urbaines dans les opérations nouvelles**
 - > **Permettre la réalisation d'opérations avec des logements de taille variée**

 - Favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux dans une optique de solidarité
 - > **Répondre à la forte hausse des prix du foncier rendant l'accession plus difficile pour les ménages les moins aisés**
 - > **Répondre à l'ensemble des besoins exprimés sur la commune**
 - > **Répondre aux objectifs retenus par la Communauté de communes de 62 logements sociaux entre 2020 et 2030 (sur 330 logements construits)**



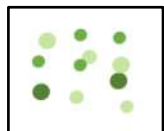
Traduction sur la carte schématique



Quartiers homogènes à intérêts patrimonial ou urbanistique présentant des qualités bâties et paysagères à préserver



Tissu résidentiel hétérogène inadapté pour supporter une densification diffuse



Equilibre habitat/jardin à préserver

Orientation n°2

Améliorer le fonctionnement urbain communal



Ce qui est en jeu...

- **Un territoire très morcelé constitué d'éléments géographiques et d'infrastructures formant une succession de « coupures » physiques du Nord au Sud**
 - La Côtière boisée de la Dombes
 - La route de Genève (RD 1084)
 - La voie de chemin de fer « Lyon/Genève »
 - L'embranchement ferroviaire de l'usine Toray
 - L'autoroute A42 et son échangeur
 - Le canal de Miribel
- **Un espace périurbain pensé pour se déplacer en voiture**
- **Une trame viaire largement héritée du passé**
- **Un niveau d'équipements satisfaisant**

Les objectifs poursuivis...

- Améliorer les déplacements sur la commune, par la promotion des modes actifs et l'usage des transport en commun
- Sécuriser les déplacements sur tout le territoire et rendre plus qualitatifs certains axes
- Améliorer la trame viaire existante par la création de voies nouvelles dans le cadre de l'urbanisation à venir des 2 grands tènements identifiés
- Privilégier un développement urbain centré autour des équipements
- Poursuivre le maillage doux de la commune
- Veiller au renforcement du niveau d'équipement de la gare en vue d'une intensification de son usage
- Soutenir la politique communautaire visant à développer une offre de transport durable

Les objectifs poursuivis...

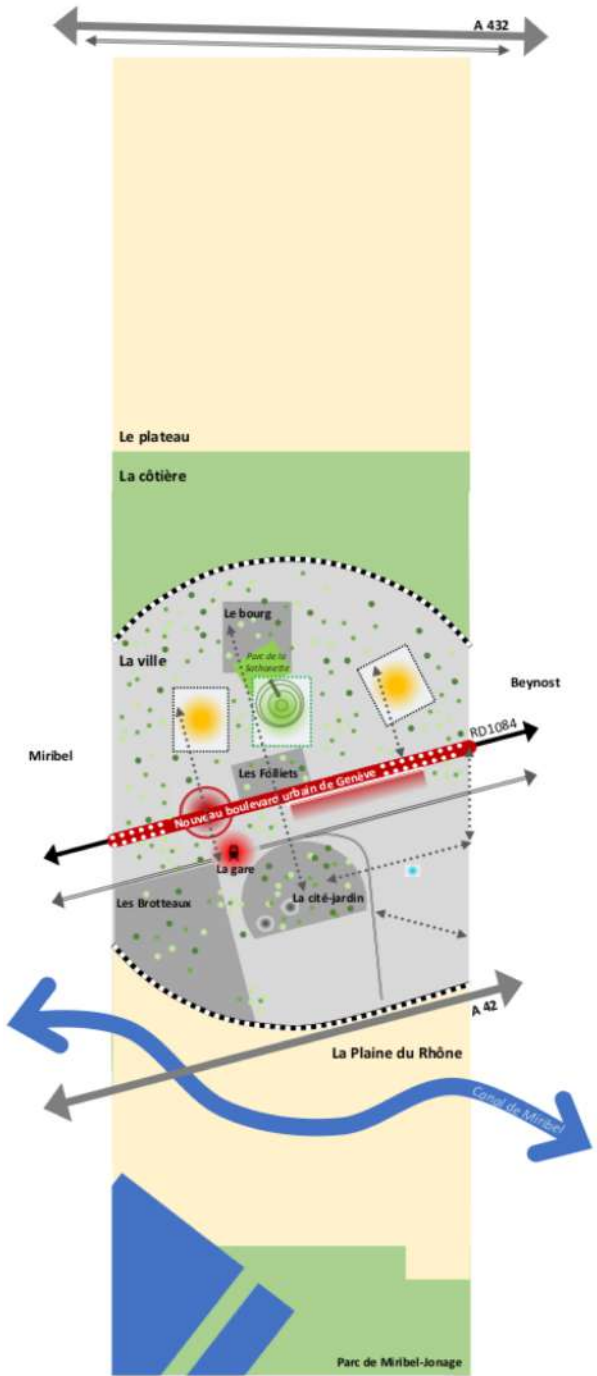
➤ Reconsidérer la place de la voiture en ville

- Réfléchir aux aménagements possibles des espaces de stationnement existants
- Considérer systématiquement les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement existants avant d'envisager la création de nouveaux stationnements
- Mettre en œuvre des solutions moins consommatrices d'espaces (parking silo)
- Aménager la ville pour permettre le développement des voitures électriques

Les objectifs poursuivis...

- Veiller au maintien de la qualité des équipements publics, anticiper les besoins à venir
- Anticiper les besoins à venir induit par l'accueil de nouveaux ménages
- Envisager la délocalisation de la salle des fêtes au forum des sports
- Renforcer l'offre d'équipement à destination des enfants : aménager un bel espace ludique dans le futur parc prévu au sud du parc de la Sathonette
- Proposer sur l'ensemble du territoire une offre en communication numérique performante

Traduction sur la carte schématique



Axe à conforter pour les modes actifs



Délocaliser la salle des fêtes

Orientation n°3

Pérenniser voire renforcer le tissu économique local et sa diversité



Ce qui est en jeu...

- **Un développement économique significatif et diversifié sur un site à vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles et commerciales**
 - Une zone industrielle communale directement connectée à l'A42
 - Un commerce de proximité relativement développé mais la commune reste moins bien équipée que les communes voisines
 - Des activités artisanales essentiellement liées à la filière du bâtiment
 - Une activité agricole productrice de richesses économiques



Les objectifs poursuivis...

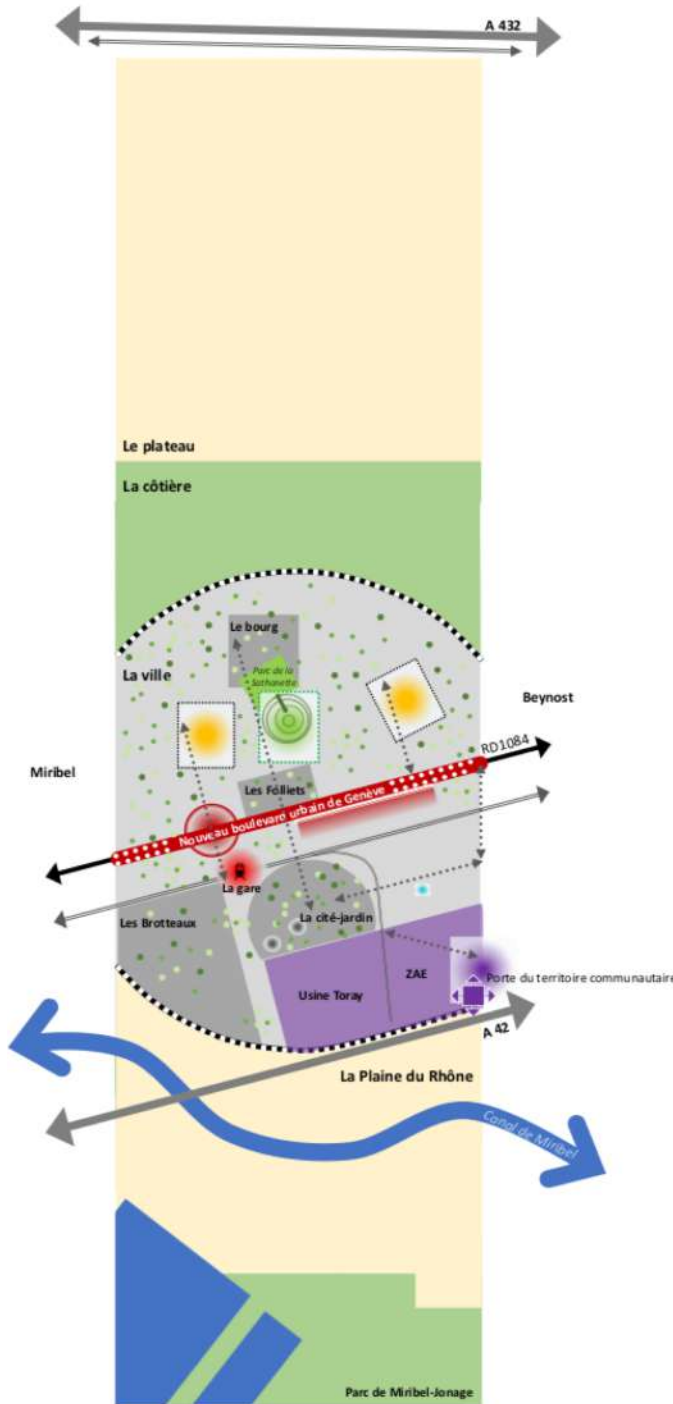
➤ Pérenniser l'activité agricole

- Définir clairement les limites des terres agricoles pour sécuriser leur devenir
- Soutenir l'agriculture dans sa dimension périurbaine
- Préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles

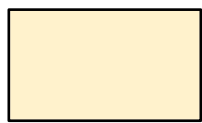
➤ Renforcer le tissu de commerces, de services et d'artisans de proximité et le tissu industriel

- Maintenir et améliorer l'offre commerciale et de services de proximité
- Conforter le tissu d'entreprises à dominante industrielle regroupées en limite sud de l'espace urbain communal
- Soutenir la métamorphose de l'entrée de ville connectée à l'A42
- Favoriser la mixité des fonctions au sein des zones résidentielles





Traduction sur la carte schématique



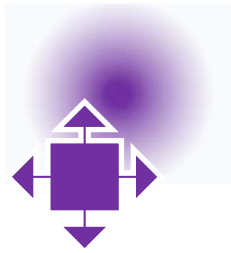
Espace agricole à préserver
(30% du territoire communal)



Zone d'Activités Economiques
(ZAE) et tissu industriel à conforter



Polarité commerciale à moderniser et conforter

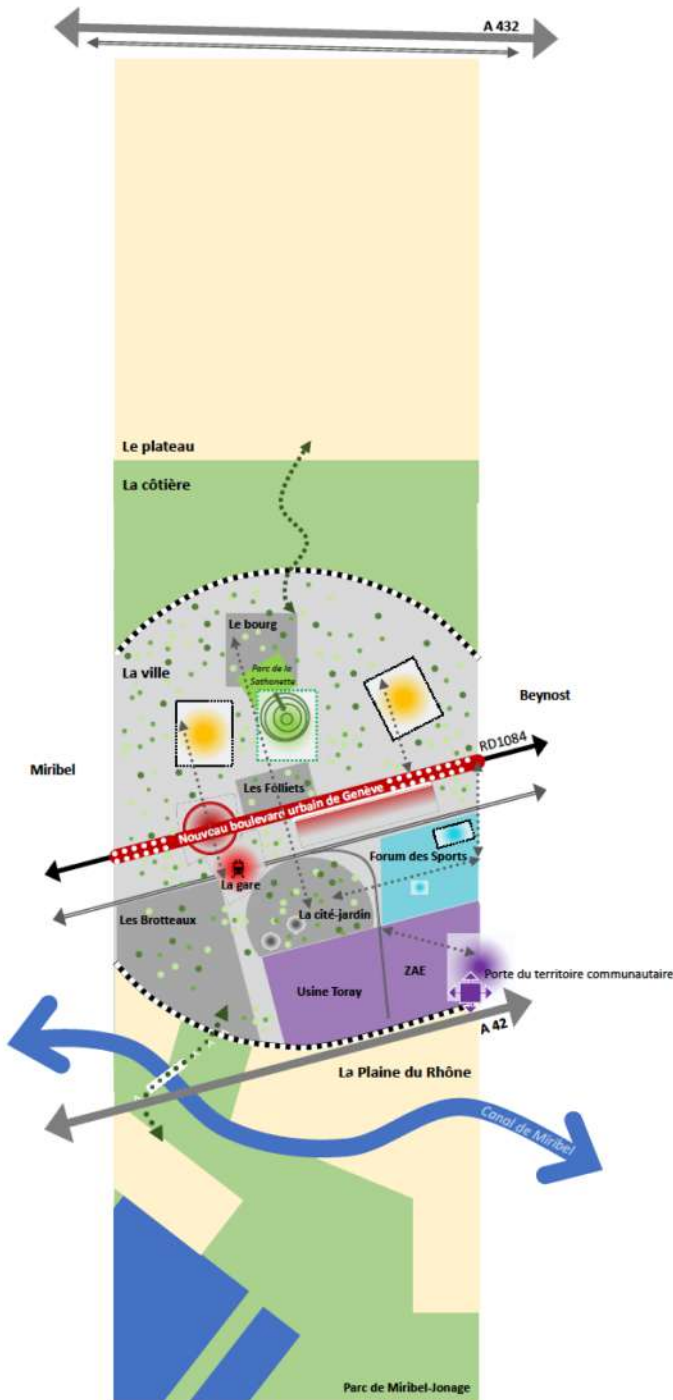


Entrée de territoire communautaire à requalifier en cohérence avec la commune de Beynost

Les objectifs poursuivis...

- Poursuivre le développement des activités récréatives, de loisirs, et de tourisme
- Renforcer l'attractivité de la zone d'équipements sportifs et de loisirs
- Favoriser la découverte de la commune (paysage, patrimoine,...) en maintenant voire en développant les itinéraires de promenades existants
- Préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles
- Participer au projet d'anneau bleu, porté par le Grand Parc de Miribel-Jonage
- Conserver une offre suffisante d'équipements à vocation culturelle, de loisirs et de tourisme, au vu de l'évolution démographique et économique souhaitée

Traduction sur la carte schématique



Renforcer la fonction récréative de la plaine des sports



Projet de cinéma multiplexe



Accès au plateau agricole et maillage de chemins de randonnée à maintenir et valoriser



Connecter la ville au parc de Miribel-Jonage (projet de passerelle modes actifs sur le canal)

Orientation n°4

Assurer la transmission de l'identité paysagère et patrimoniale du territoire



Ce qui est en jeu...

➤ **Un évolution urbaine marquée par :**

- > **le développement pavillonnaire de grande ampleur**
- > **la création de zones d'activités structurantes**
- > **l'implantation d'équipements publics**
- > **la diminution des surfaces agricoles**

→ **Nécessité de maîtriser l'urbanisation du territoire et de protéger les éléments patrimoniaux et paysagers les plus emblématiques**











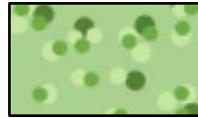
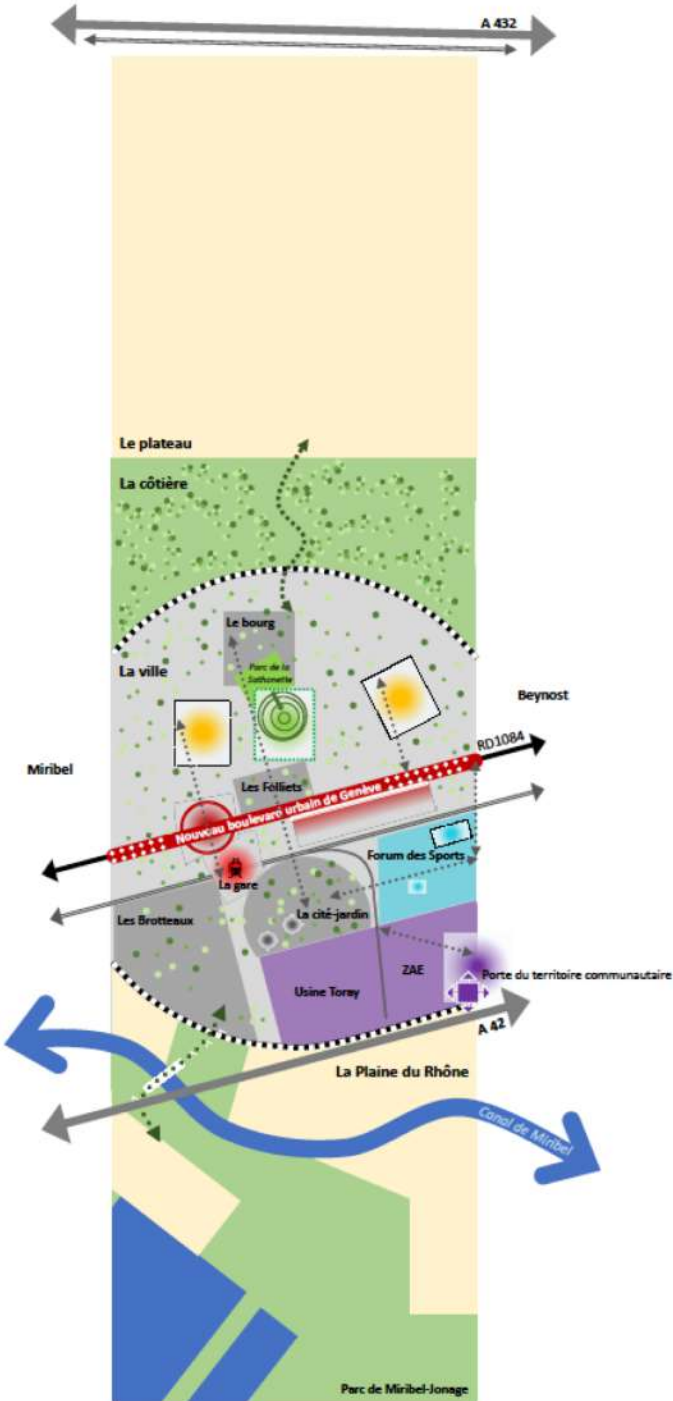


Les objectifs poursuivis...

- Protéger les éléments structurants du paysage et les grandes entités paysagères
 - Pérenniser la diversité d'ambiances paysagères
 - Préserver les principales structures végétales existantes (trame verte)
 - Protéger de l'urbanisation les paysages agro-naturels (franges urbaines qualitatives)
 - > **Préserver la « ceinture verte » de la côtière**
 - > **Mettre en valeur les entrées de ville et les abords des axes structurants**

- Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti
 - Affirmer les richesses patrimoniales du territoire
 - Valoriser les espaces publics existants
 - Promouvoir une évolution qualitative des espaces bâtis

Traduction sur la carte schématique



Côtière boisée à protéger pour sa sensibilité paysagère et sa fonctionnalité écologique



Trame verte urbaine à maintenir pour préserver la qualité du cadre de vie

Orientation n°5

Préserver le bon état écologique des milieux naturels et des sites remarquables et composer avec les risques



Ce qui est en jeu...

- Une richesse environnementale reconnue qui repose sur la diversité des espèces vivantes et des continuités des milieux constituant leur habitat
- Un contexte périurbain marqué par l'étalement urbain où la préservation de la qualité de vie et de la diversité écologique des milieux naturels est essentielle pour les générations futures
- La présence d'une ressource hydrique importante et de plusieurs captages d'eau potable
- La présence de risques sur la commune

Les objectifs poursuivis...

- Préserver les milieux écologiquement garants d'une richesse faunistique et floristique
- Préserver les grandes entités naturelles de la commune (Parc de Miribel-Jonage, zone d'expansion des crues en rive droite du Canal)
- Maintenir les espaces naturels majeurs riches en biodiversité
 - > ZNIEFF Type 1 et 2
 - > Zones humides et grands boisements
 - > Site Natura 2000
- Protéger les continuums forestiers et aquatiques (TVB) et respecter les continuités écologiques
- Privilégier les essences locales et limiter la prolifération d'espèces envahissantes

Les objectifs poursuivis...

➤ Préserver la ressource en eau et améliorer le système d'assainissement

→ Protéger les périmètres de captage

→ Mettre aux normes la station d'épuration intercommunale située sur la commune de Beynost

➤ Intégrer la qualité environnementale dans l'aménagement et l'urbanisme

→ Favoriser les projets de type « éco-quartiers » et l'expression de formes architecturales contemporaines

→ Développer la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction



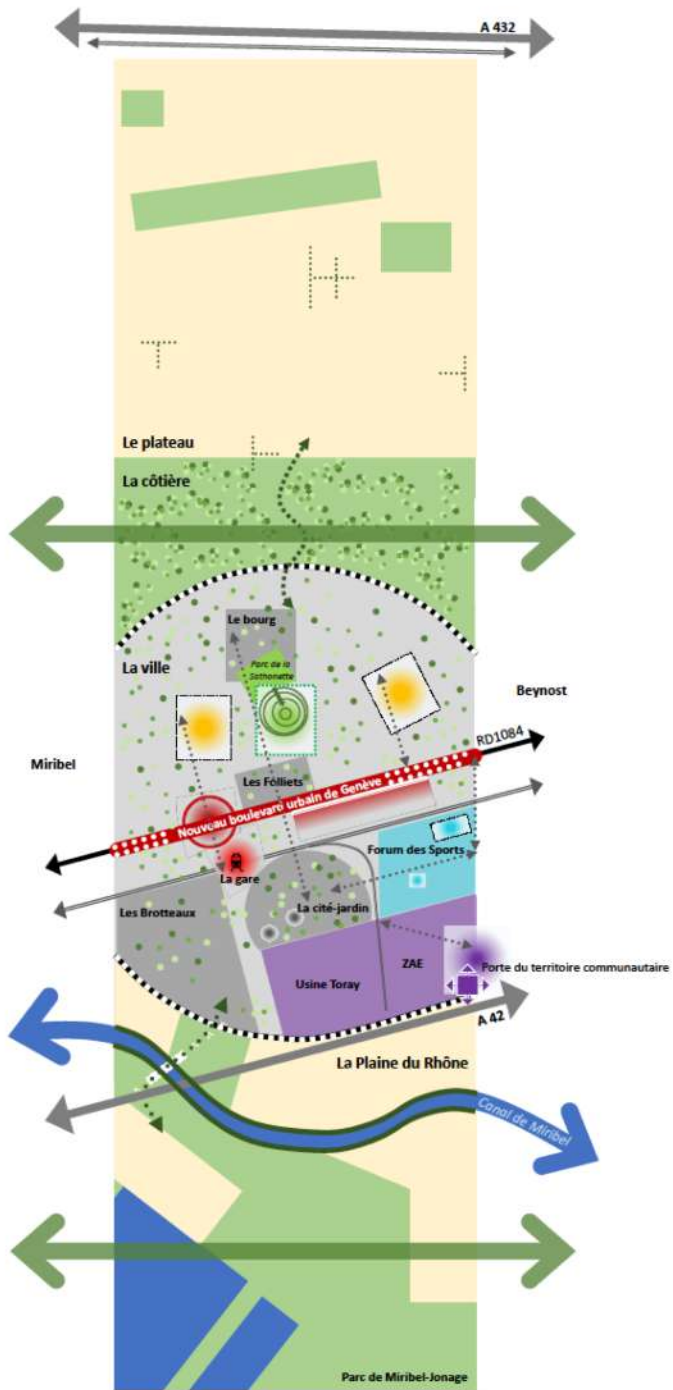
Les objectifs poursuivis...

➤ Limiter l'exposition aux risques et les sources de nuisances

→ Faire des choix d'aménagement visant à ne pas les aggraver :

- > **Intégration des prescriptions acoustiques** (RD1084, A42, voie ferrée)
- > **Prise en compte des contraintes induites par les canalisations de gaz**
- > **Appliquer les prescriptions du PPRn**
- > **Mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales**
- > **Préservation de la côtière boisée et entretien des ouvrages d'art aménagés sur le bassin versant du Merloux**





Traduction sur la carte schématique



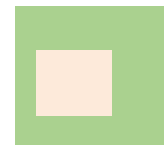
Corridors écologiques à maintenir



Ripisylve au bord du Canal à protéger



Boisements et maillage de haies à maintenir

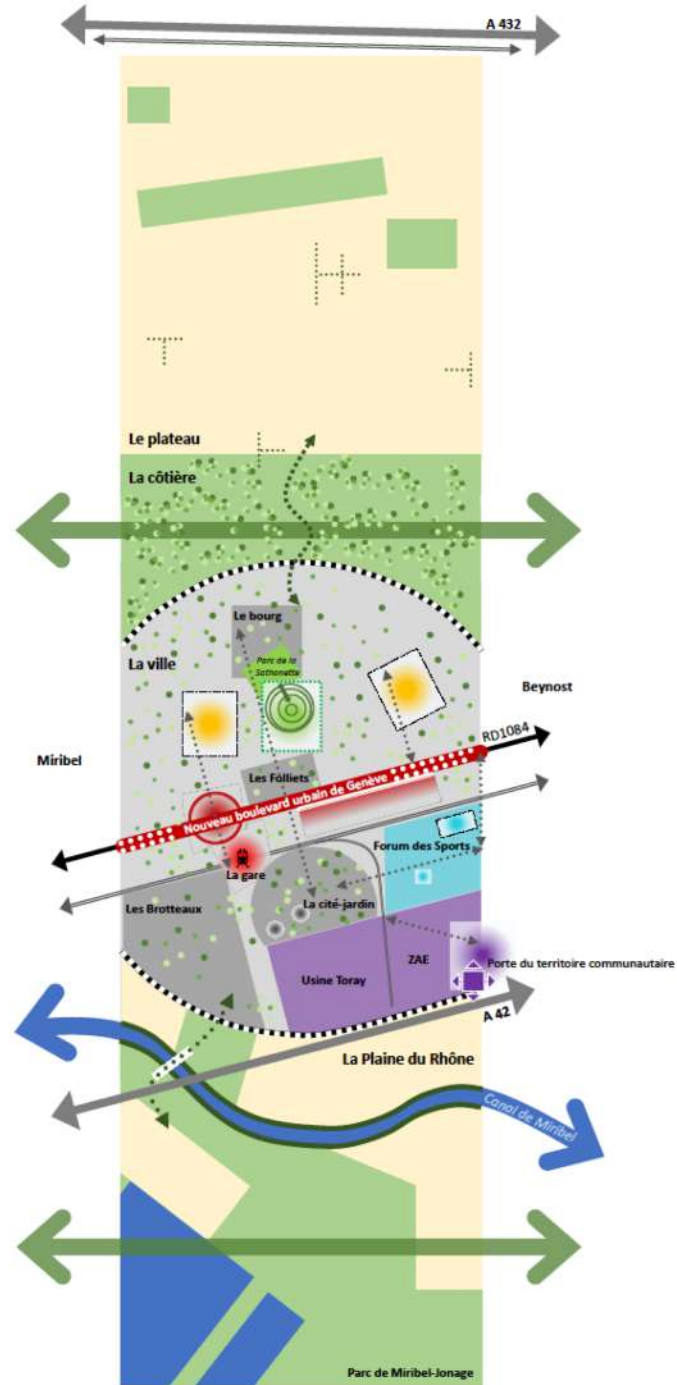


Maintenir la vocation agri-naturelle de la plaine inondable, préserver les milieux naturels et leur richesse écologique



Côtière boisée à protéger avec la présence de risques de glissement de terrain et de ruissellement

Schéma de synthèse complet du PADD



MERCI DE VOTRE ATTENTION

Quintanilla