

RÉUNION PUBLIQUE

20/03/2025

PLU arrêté

**PRESENTATION DU
RÈGLEMENT ET DU ZONAGE**

REUNION PUBLIQUE



OBJET DE LA PRÉSENTE RÉUNION

PLU arrêté

- Présenter le Règlement, le zonage et les prescriptions graphiques
- Echanger avec les habitants sur le projet de PLU



RAPPEL DU CONTEXTE

PLU arrêté

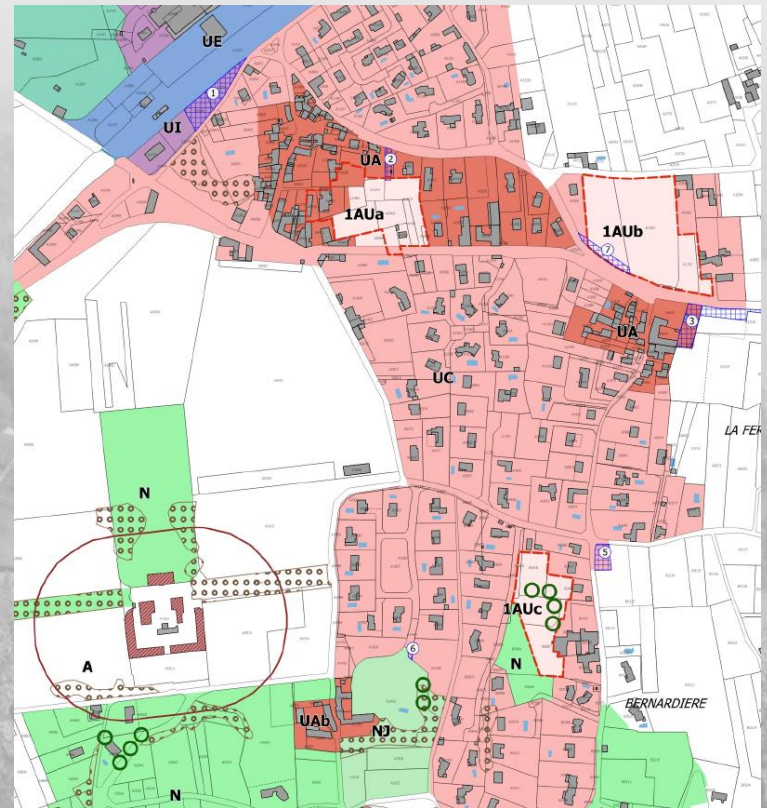
- Une élaboration du PLU initiée en Mai 2021
- Un PADD débattu une première fois 10 mars 2022, puis révisé le 27 janvier 2025
- Une commune disposant d'un PLU approuvé en 2009, puis révisé déjà une première fois en 2014.
- Un contexte législatif qui oblige à réduire fortement les surfaces constructibles.

POURQUOI REVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

PLU arrêté

Le PLU est en mesure de :

- Encadrer les nouvelles constructions et les travaux de rénovation et d'extension du bâti existant.
- Mieux répondre à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, encadré par le SCOT BUCOPA.
- Répondre aux besoins des habitants et dans un souci d'intérêt général.
- Préserver les qualités paysagères, environnementales et architecturales de la commune.

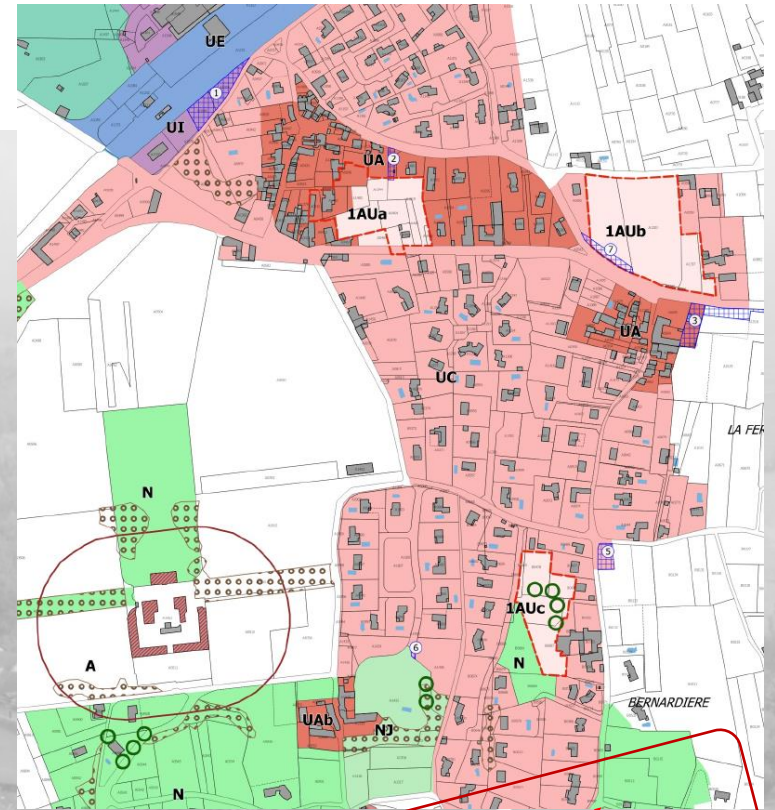


LE PLU - UNE ELABORATION TRES ENCADRE

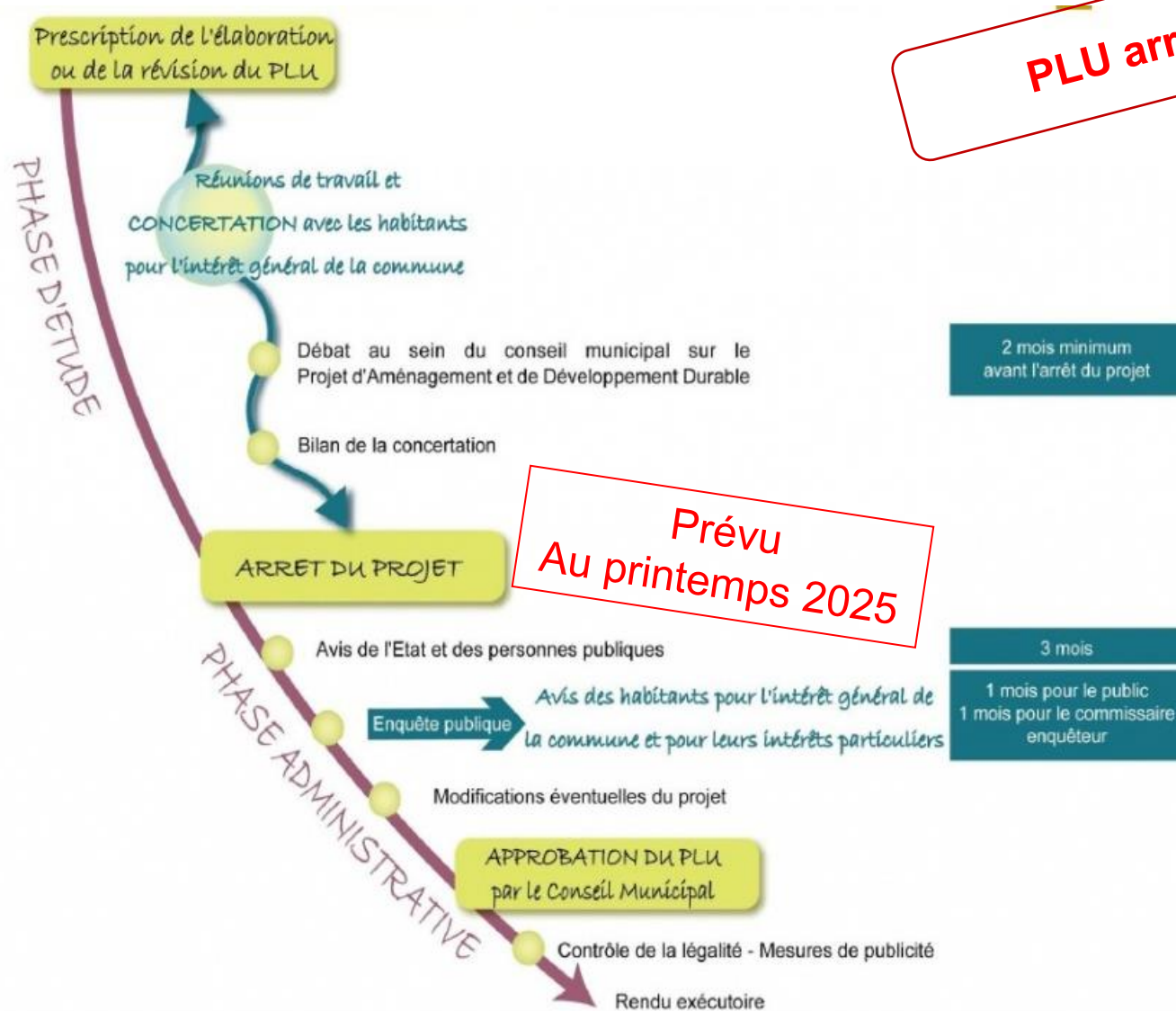
- Ce document d'urbanisme s'inscrit dans un cadre législatif en constante évolution et doit respecter les règles instituées par les institutions.
- La loi Climat et Résilience promulguée le 22 aout 2021 instaure la lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050 et leur division par deux pour la prochaine décennie.

Artificialisation : perte de la fonction naturelle d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier.

D'après l'observatoire national de l'artificialisation des sols, entre 2011 et 2021, 2ha de terres agricoles et naturelles ont été urbanisées à Saint Maurice.



OU EN EST LA PROCEDURE D'ELABORATION ?

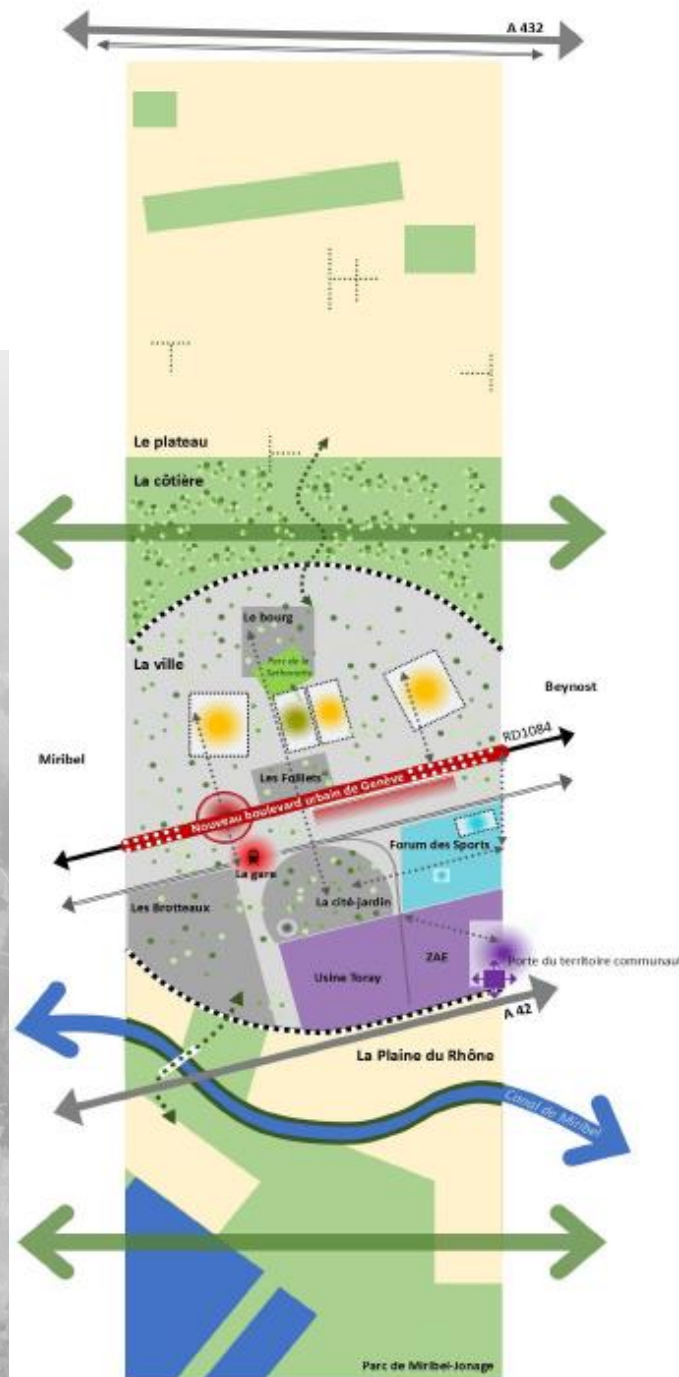


LE PADD

PLU arrêté

Décliné selon 5 axes :

1. FAIRE FACE À LA PRESSION URBAINE MÉTROPOLITAINE : POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ AU SERVICE DU TERRITOIRE ET QUI NE METTE PAS À MAL LES QUALITÉS D'HABITER PROPRES À LA CÔTIÈRE.....P.4
2. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN COMMUNAL.....P.10
3. PÉRENNISER VOIRE RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL ET SA DIVERSITÉP.15
4. ASSURER LA TRANSMISSION DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DU TERRITOIREP.18
5. PRÉSERVER LE BON ÉTAT ÉCOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS ET DES SITES REMARQUABLES ET COMPOSER AVEC LES RISQUES.....P.20



PLU arrêté

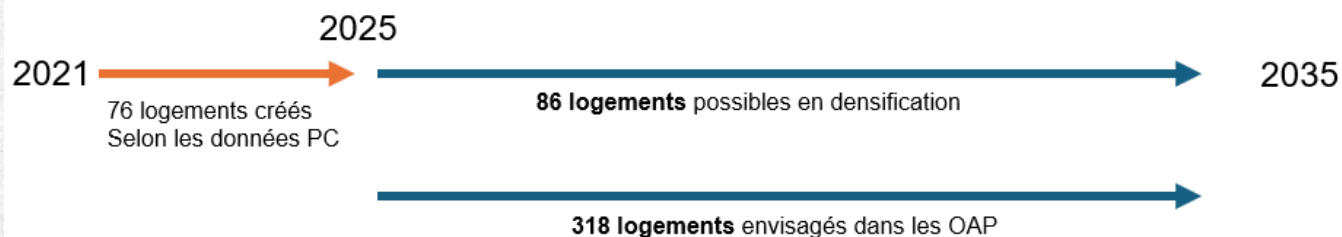
LE PADD

FAIRE FACE A LA PRESSION URBAINE METROPOLITAINE : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AU SERVICE DU TERRITOIRE QUI NE METTE PAS A MAL LES QUALITES D'HABITER PROPRES A LA COTIERE

- 1.1 - Poursuivre le développement résidentiel dans les limites actuelles de la ville

Déclinaison réglementaire :

- Accueillir 300 habitants d'ici 10 ans, soit 400 logements supplémentaires entre 2025 et 2035. Soit une population de 5300 habitants en 2035. (4240 habitants en 2022)
- Maintenir le développement dans les limites actuelles de la ville : présence de risques d'inondation au sud et pentes de la Côtère à préserver au Nord



Soit entre 2021 et 2035, une estimation de **480 logements créés**.
Soit $1830 + 76 + 86 + 318 =$ **un parc de 2 310 logements estimés en 2035**.

A raison de 2,3 personnes par ménage en moyenne : **5 313 habitants estimés en 2035**.

PLU arrêté

LE PADD

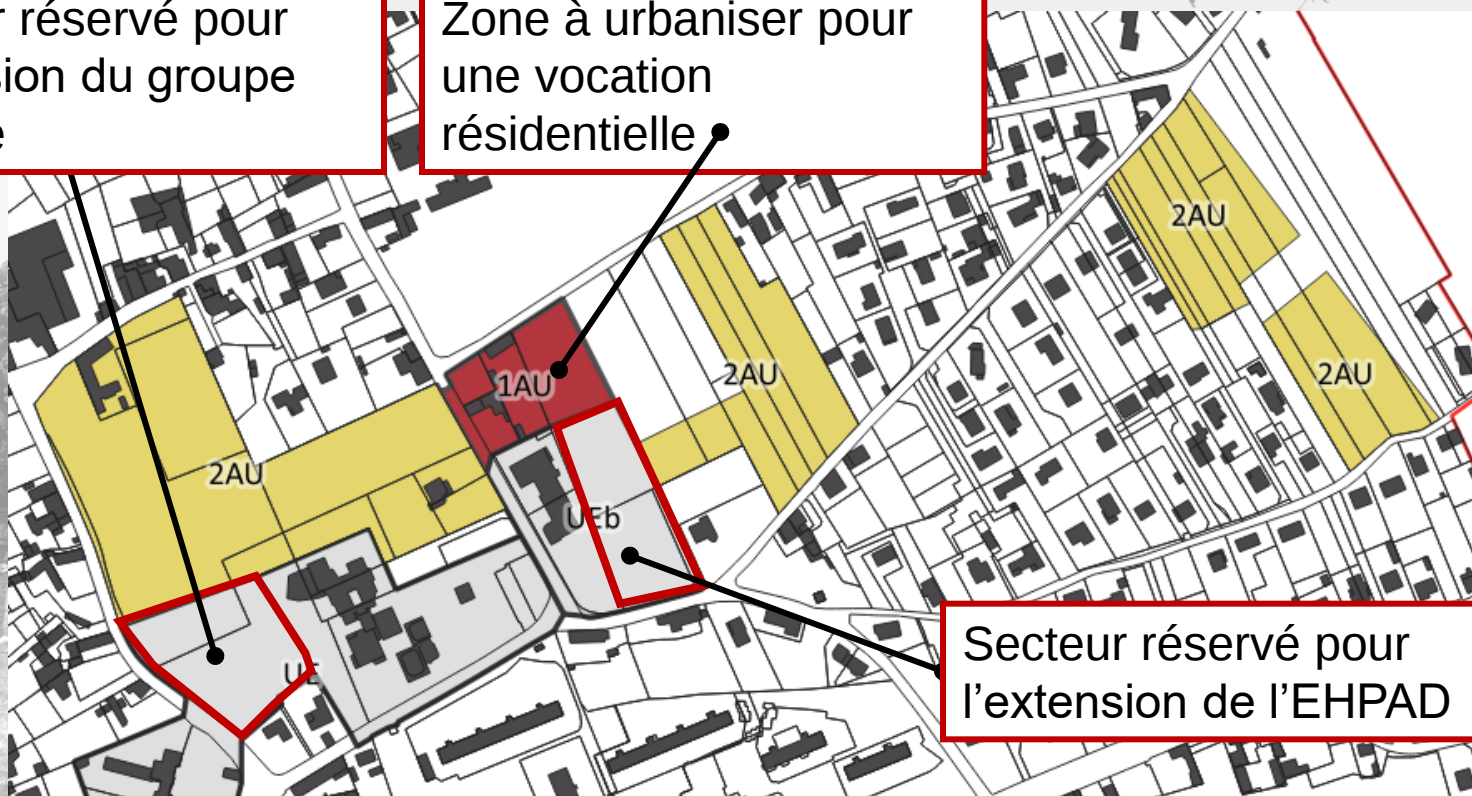
I. FAIRE FACE A LA PRESSION URBAINE METROPOLITAINE : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AU SERVICE DU TERRITOIRE QUI NE METTE PAS A MAL LES QUALITES D'HABITER PROPRES A LA COTIERE

- *Finir de construire la ville tout en structurant par l'aménagement d'un tissu cohérent et verdoyant : prévoir un échelonnement dans le temps de l'urbanisation :*

2 ha à urbaniser entre 2025 et 2035 et 3 ha au-delà de 2035

Secteur réservé pour
l'extension du groupe
scolaire

Zone à urbaniser pour
une vocation
résidentielle



Secteur réservé pour
l'extension de l'EHPAD

PLU arrêté

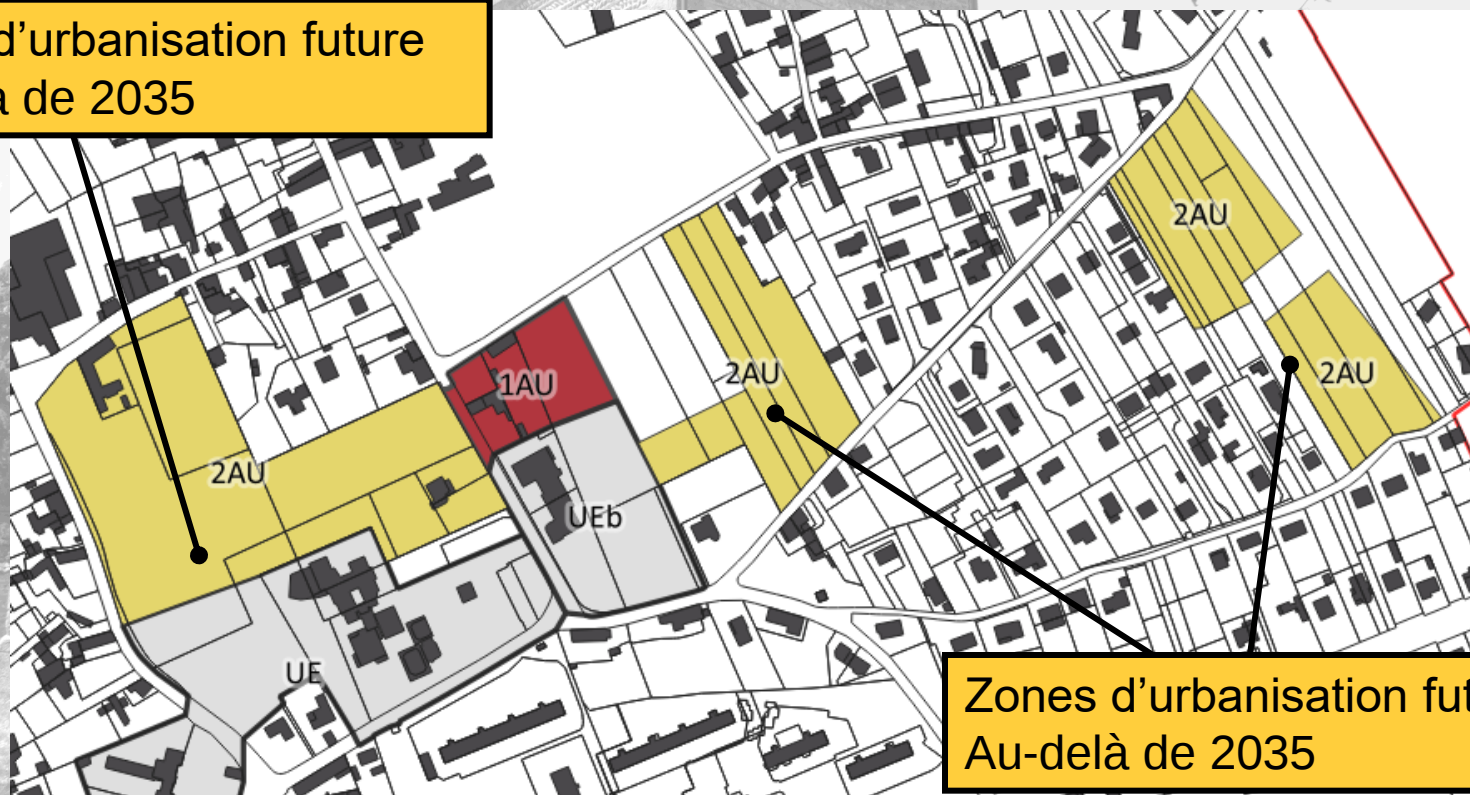
LE PADD

I. FAIRE FACE A LA PRESSION URBAINE METROPOLITAINE : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AU SERVICE DU TERRITOIRE QUI NE METTE PAS A MAL LES QUALITES D'HABITER PROPRES A LA COTIERE

- *Finir de construire la ville tout en structurant par l'aménagement d'un tissu cohérent et verdoyant : prévoir un échelonnement dans le temps de l'urbanisation :*

2 ha à urbaniser entre 2025 et 2035 et 3 ha au-delà de 2035

Zones d'urbanisation future
Au-delà de 2035



Zones d'urbanisation future
Au-delà de 2035

PLU arrêté

LE PADD

I. FAIRE FACE A LA PRESSION URBAINE METROPOLITAINE : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AU SERVICE DU TERRITOIRE QUI NE METTE PAS A MAL LES QUALITES D'HABITER PROPRES A LA COTIERE

- *Considérer les aménagements comme l'opportunité d'améliorer le maillage viaire de la commune et veillant au confort des cheminements doux*

Déclinaison réglementaire

- *9 emplacements réservés pour la réalisation de cheminements piéton, routes et cycles dans les futurs quartiers*
- *Des OAP pour s'assurer de l'aménagement de ces infrastructures*
- *Les cheminements existants sont identifiés et protégés*



PLU arrêté

LE PADD

I. FAIRE FACE A LA PRESSION URBAINE METROPOLITAINE : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AU SERVICE DU TERRITOIRE QUI NE METTE PAS A MAL LES QUALITES D'HABITER PROPRES A LA COTIERE

- *Veiller à optimiser l'usage du foncier en diversifiant les formes d'habitat*

Déclinaison réglementaire

- *Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat ont été instituées. Elles permettront de s'assurer de la production de 315 logements collectifs, 10 logements intermédiaires, et laissent la possibilité de produire jusqu'à 85 logements individuels dans le reste du tissu urbain.... Soit un total de 400 logements*

**CES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SERONT
DECLINEES PLUS LOIN**

PLU arrêté

LE PADD

FAIRE FACE A LA PRESSION URBAINE METROPOLITAINE : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AU SERVICE DU TERRITOIRE QUI NE METTE PAS A MAL LES QUALITES D'HABITER PROPRES A LA COTIERE

- Répondre à un objectif de mixité sociale

Déclinaison réglementaire

- Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat ont été instituées. Elles permettront de s'assurer de la production de 35 % de logements aidés.
- Dans certaines zones, il sera demandé un effort en matière de logement aidé pour toute opération de construction nouvelle menant à la création d'au moins 3 logements



PLU arrêté

LE PADD

I. FAIRE FACE A LA PRESSION URBAINE METROPOLITAINE : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AU SERVICE DU TERRITOIRE QUI NE METTE PAS A MAL LES QUALITES D'HABITER PROPRES A LA COTIERE

- *Réfléchir à la question des eaux pluviales le plus en amont possible, réduire l'imperméabilisation des sols, mise en place de modes de gestion en surface et aménagement d'espaces publics qualitatifs*

Déclinaison réglementaire

- *Deux parcs supplémentaires seront aménagés : à Bèche Fève et au Pré André*
- *Un règlement qui prône une gestion des eaux de pluie à la parcelle et la suppression du rejet systématique dans le réseau d'eaux pluviales de la ville*
- *Mise en place d'un Coefficient de Pleine Terre dans les zones les plus sensibles aux écoulements des eaux de pluie*



PLU arrêté

LE PADD

I. FAIRE FACE A LA PRESSION URBAINE METROPOLITAINE : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AU SERVICE DU TERRITOIRE QUI NE METTE PAS A MAL LES QUALITES D'HABITER PROPRES A LA COTIERE

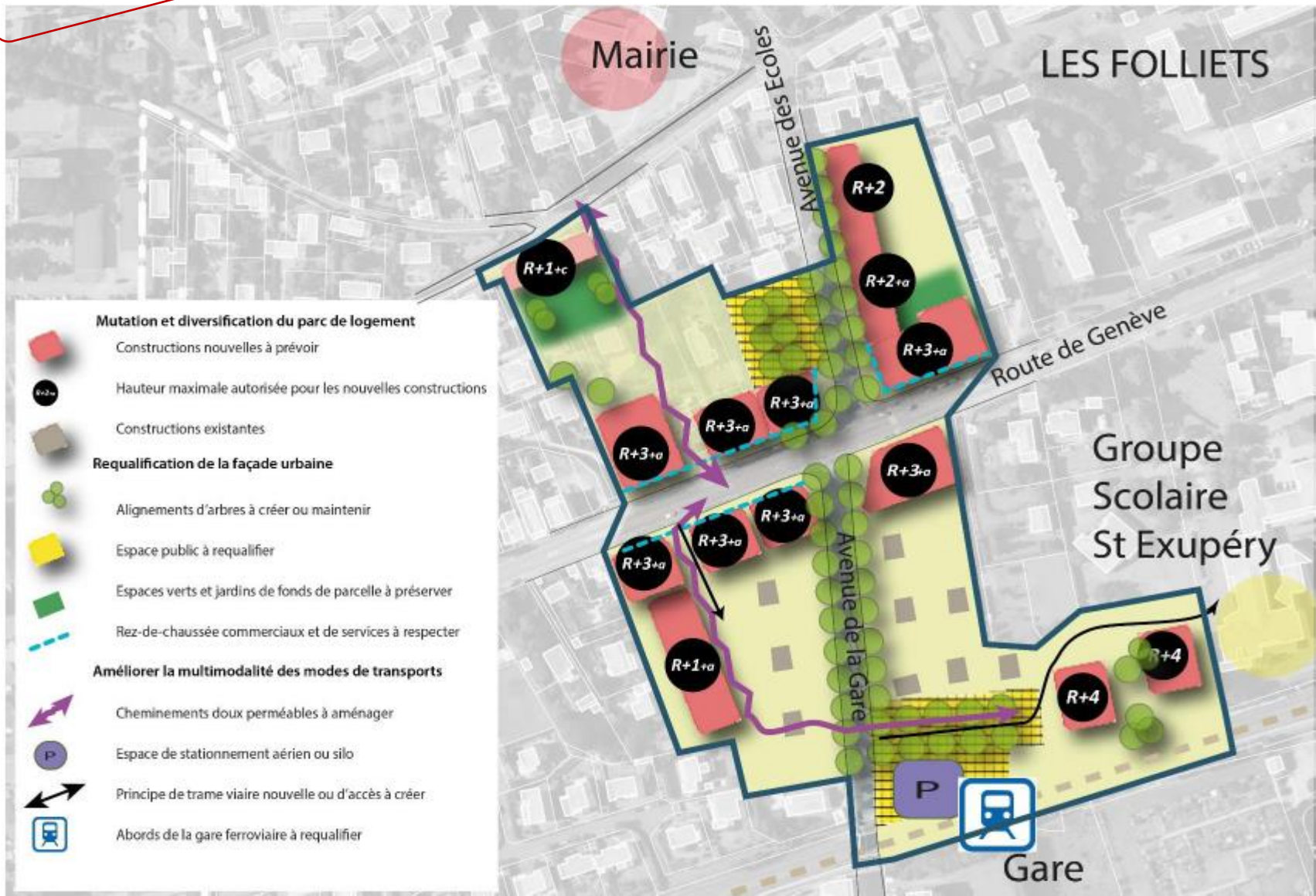
S'appuyer sur les dynamiques métropolitaines pour densifier et aménager des secteurs à enjeux – Encadrer la mutation du paysage urbain perçu depuis la Route de Genève

Déclinaison réglementaire

- *Deux projets de mutation urbaine : le premier au croisement de l'Avenue de la Gare et de la Route de Genève, le second derrière l'Aldi. Deux secteurs voués pour des opérations de renouvellement urbain et une volonté de création de véritables centralités de commerces, services, équipements et résidentiels*



LE PADD ORIENTATION 1



PLU arrêté

LE PADD ORIENTATION I



Mutation et diversification du parc de logement



Constructions nouvelles à prévoir



Hauteur maximale autorisée pour les nouvelles constructions



Constructions existantes

Requalification de la façade urbaine



Alignements d'arbres à créer ou maintenir



Espace public à requalifier



Espaces verts et jardins de fonds de parcelle à préserver



Respecter une distance de 6 mètres mini par rapport à l'axe de la voirie

Améliorer la multimodalité des modes de transports



Cheminements doux perméables à aménager

PLU arrêté

LE PADD

I. FAIRE FACE A LA PRESSION URBAINE METROPOLITAINE : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AU SERVICE DU TERRITOIRE QUI NE METTE PAS A MAL LES QUALITES D'HABITER PROPRES A LA COTIERE

Créer un véritable quartier de gare tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux des lieux

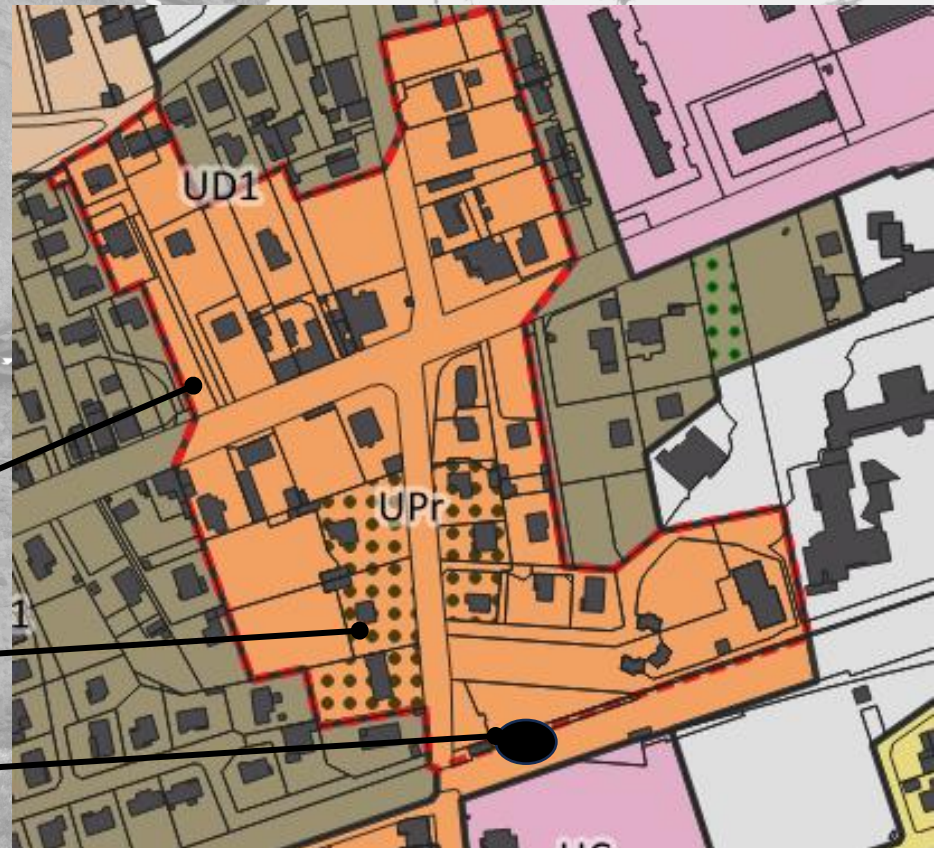
Déclinaison réglementaire

- L'OAP n°1 dédiée pour l'aménagement du quartier gare envisage à la fois de densifier les abords de la gare, mais aussi le maintien des villas situées à ses abords

Secteur d'OAP

Jardins à protéger

Gare



PLU arrêté

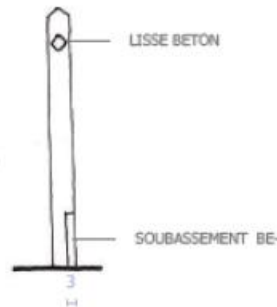
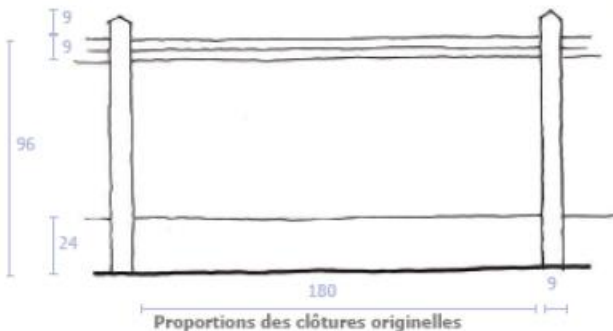
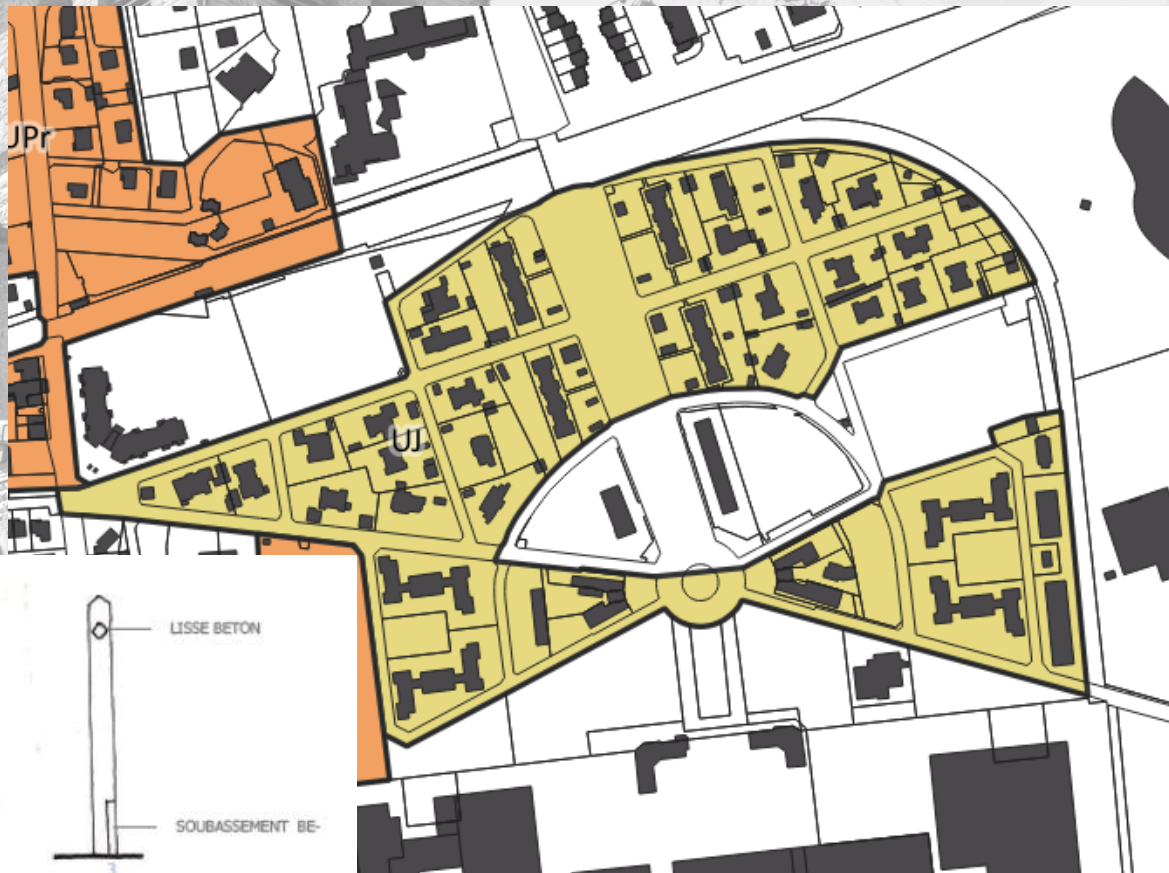
LE PADD

I. FAIRE FACE A LA PRESSION URBAINE METROPOLITAINE : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AU SERVICE DU TERRITOIRE QUI NE METTE PAS A MAL LES QUALITES D'HABITER PROPRES A LA COTIERE

Préserver les qualités patrimoniales de la cité jardin tout en réinvestissant des secteurs en friche

Déclinaison réglementaire

- *La cité Toray fait l'objet d'un règlement adapté pour préserver son caractère patrimonial, son organisation d'origine : la zone UJ*



PLU arrêté

LE PADD

I. FAIRE FACE A LA PRESSION URBAINE METROPOLITAINE : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE AU SERVICE DU TERRITOIRE QUI NE METTE PAS A MAL LES QUALITES D'HABITER PROPRES A LA COTIERE

Lutter contre les effets indésirables de la pression urbaine : reconsidérer les modalités de densification des secteurs résidentiels

Déclinaison réglementaire

- *Encadrement des densités, en imposant un Coefficient d'Emprise au Sol maximal et un Coefficient de Pleine Terre minimal dans les tissus résidentiels*
- *Respect morphologique du bâti ancien dans le vieux village*
- *Reprise des règles instituées dans le lotissement des Brotteaux*



PLU arrêté

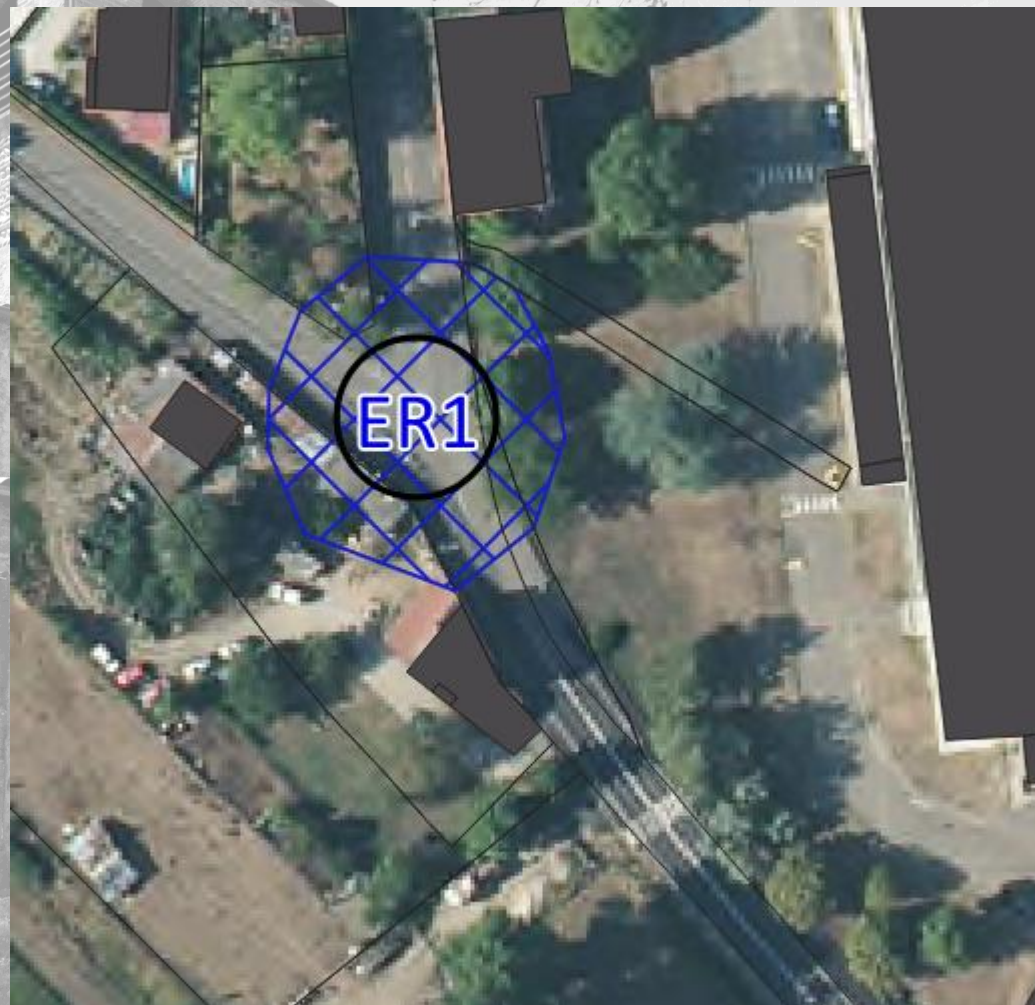
LE PADD

2. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN COMMUNAL

Améliorer les déplacements sur la commune par la promotion des modes actifs et l'usage des transports en commun

Déclinaison réglementaire

- Réaménagement de la RD1084
- Sécuriser l'intersection entre le chemin du Pilon et l'Avenue des Iles
- Création de nouvelles voies



PLU arrêté

LE PADD

2. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN COMMUNAL

Poursuivre le maillage doux

Déclinaison réglementaire

- *Affirmer les déplacements Nord Sud*
- *Conforter le réseau liaisons douces existant*
- *Franchissement de la voie ferroviaire*



PLU arrêté

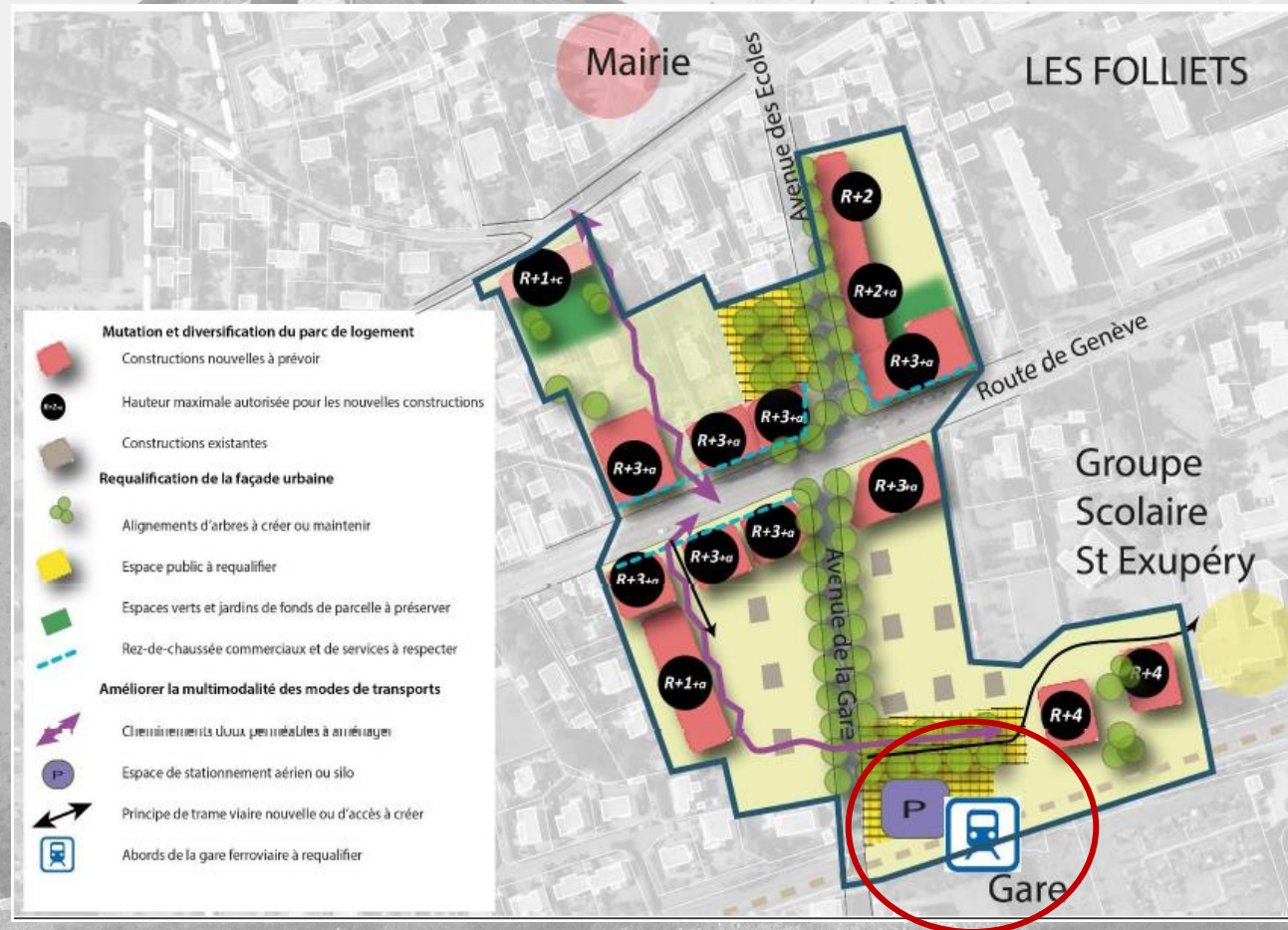
LE PADD

2. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN COMMUNAL

Veiller au renforcement du niveau d'équipement de la gare en vue de l'intensification de son usage

Déclinaison réglementaire

- Une OAP spécifique au quartier gare dans lequel des espaces de circulation et de stationnement seront prévus



PLU arrêté

LE PADD

2. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN COMMUNAL

Reconsidérer la place de la voiture en ville

Déclinaison réglementaire

- *Le règlement imposera un nombre minimal de voitures par logement neuf mais aussi des locaux spécifiques pour les vélos*

Veiller au maintien de la qualité des équipements publics, anticiper les besoins à venir

Déclinaison réglementaire

- *Un ER spécifique pour l'agrandissement de l'école Jacques Prévert*
- *Un espace dédié pour l'extension de l'EHPAD des Mimosas en vue d'accompagner le vieillissement de la population*
- *Des zones UE spécifiques pour l'ensemble des équipements publics, qui permettra, le cas échéant leur etoffement*

PLU arrêté

LE PADD

2. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN COMMUNAL

Veiller au maintien de la qualité des équipements publics, anticiper les besoins à venir

Secteur mairie
École EHPAD

Secteur école
St Exupéry

Jardins familiaux

Plaine des
sports, centre
nautique

Local technique
de la
municipalité



LE PADD

3. PÉRENNISER, RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL ET SA DIVERSITÉ

Pérenniser l'activité agricole – définir clairement les limites des terres agricoles pour sécuriser leur devenir, favoriser la circulation des engins, équilibre en exploitation et environnement

Déclinaison réglementaire

- Les terres agricoles sont classées dans une zone agricole spécifique. Dans ces zones, seules les exploitations agricoles et ce qui pourrait constituer le prolongement de leurs activités sera autorisé

Zones agricoles
du plateau et
de la plaine



PLU arrêté

LE PADD

3. PÉRENNISER VOIRE RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL ET SA DIVERSITÉ

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

Déclinaison réglementaire

- *Les commerces existants sont identifiés. Il est interdit désormais de changer la destination de ces locaux.*



LE PADD

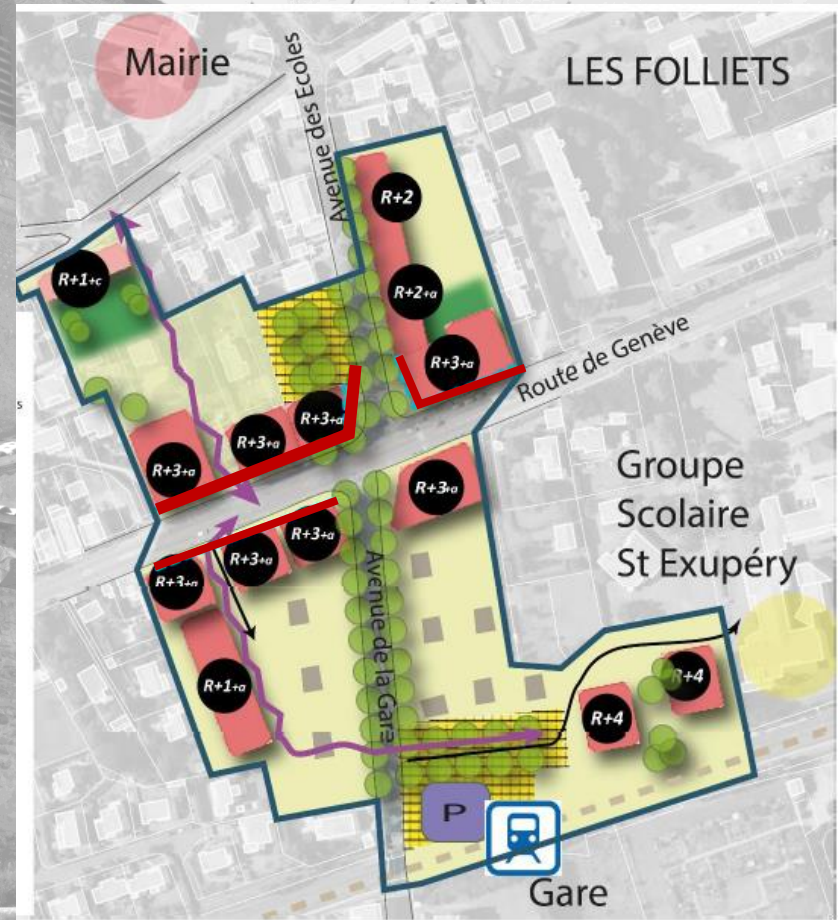
PLU arrêté

PERENNISER VOIRE RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL ET SA DIVERSITÉ

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

Déclinaison réglementaire

- *L'OAP spécifique au quartier gare assurera la création de nouveaux commerces et services*
- *Les artisans sont autorisés dans les zones urbaines sous condition de ne générer aucune nuisance pour le voisinage*
- *Le commerce de gros implanté au cœur du bourg est pris en compte via le règlement*



LE PADD

PLU arrêté

2.11.1 RENFORCER VOIRE RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL ET SA DIVERSITÉ

Soutenir la métamorphose de l'entrée de ville connectée à l'A42

Déclinaison réglementaire

- *Une Orientation d'Aménagement spécifique à l'entrée autoroute « Porte de la Dombes », étendue sur St Maurice de Beynost et Beynost est insérée. Volonté de création d'une entrée de ville à vocation commerciale qui ne fera pas d'ombre aux commerces de proximité implantés dans les autres centralités*



PLU arrêté

LE PADD

3. PERENNISER VOIRE RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL ET SA DIVERSITÉ

Conforter le tissu d'entreprises à dominante industrielle

Déclinaison réglementaire

- *Création de zones UX spécifiques et déclinées en 3 sous secteurs. Ces trois sous secteurs se distinguent par leur hauteur mais aussi par les destinations et sous destinations autorisées*



LE PADD

PLU arrêté

PERENNISER VOIRE RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL ET SA DIVERSITÉ

Favoriser le développement des activités récréatives, de loisirs et de tourisme

Déclinaison réglementaire

- *Création d'une zone UE spécifique pour le multiplexe cinéma*
- *Identification des sentiers de randonnée comme itinéraires à préserver*



PLU arrêté

LE PADD

3. PERENNISER VOIRE RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL ET SA DIVERSITÉ

Conserver une offre suffisante d'équipements à vocation culturelle, de loisirs et de tourisme

Déclinaison réglementaire

- *Création d'une zone UX1d spécifique pour l'hôtel*



LE PADD

4. ASSURER LA TRANSMISSION DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DE TERRITOIRE

Protéger les éléments structurants du paysage et les grandes entités paysagères

Déclinaison réglementaire

- *Classement de la Côtère en zone Ns, zone de protection sensible en raison de son caractère paysager important*
- *Classement du Parc de Miribel Jonage en zone Np, zone naturelle protégée car il s'agit d'un site Natura2000*
- *Soutien du projet de passerelle piétonne sur le Rhône*

PLU arrêté



LE PADD

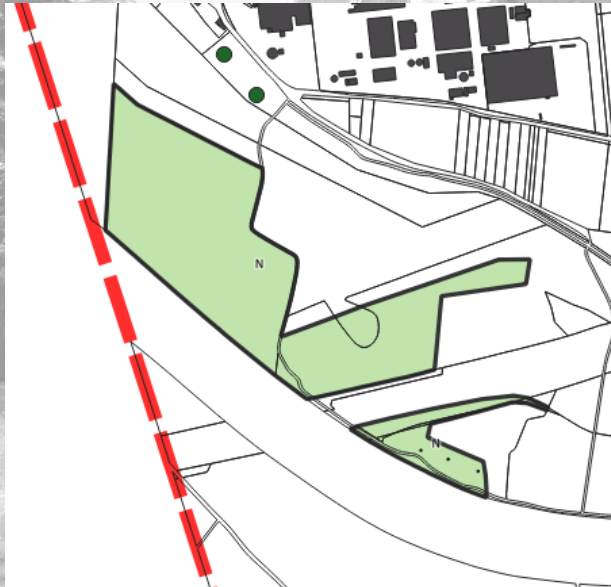
PLU arrêté

1. ASSURER LA TRANSMISSION DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DE TERRITOIRE

Protéger les éléments structurants du paysage et les grandes entités paysagères

Déclinaison réglementaire

- *Protection de la trame boisée : ripisylves, haies, arbres isolés*



LE PADD

PLU arrêté

4. ASSURER LA TRANSMISSION DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DE TERRITOIRE

Protéger les éléments structurants du paysage et les grandes entités paysagères

Déclinaison réglementaire

- *Protection de la trame boisée : ripisylves, haies, arbres isolés*
- *...Y compris dans les zones urbaines ... fonds de jardins*



PLU arrêté

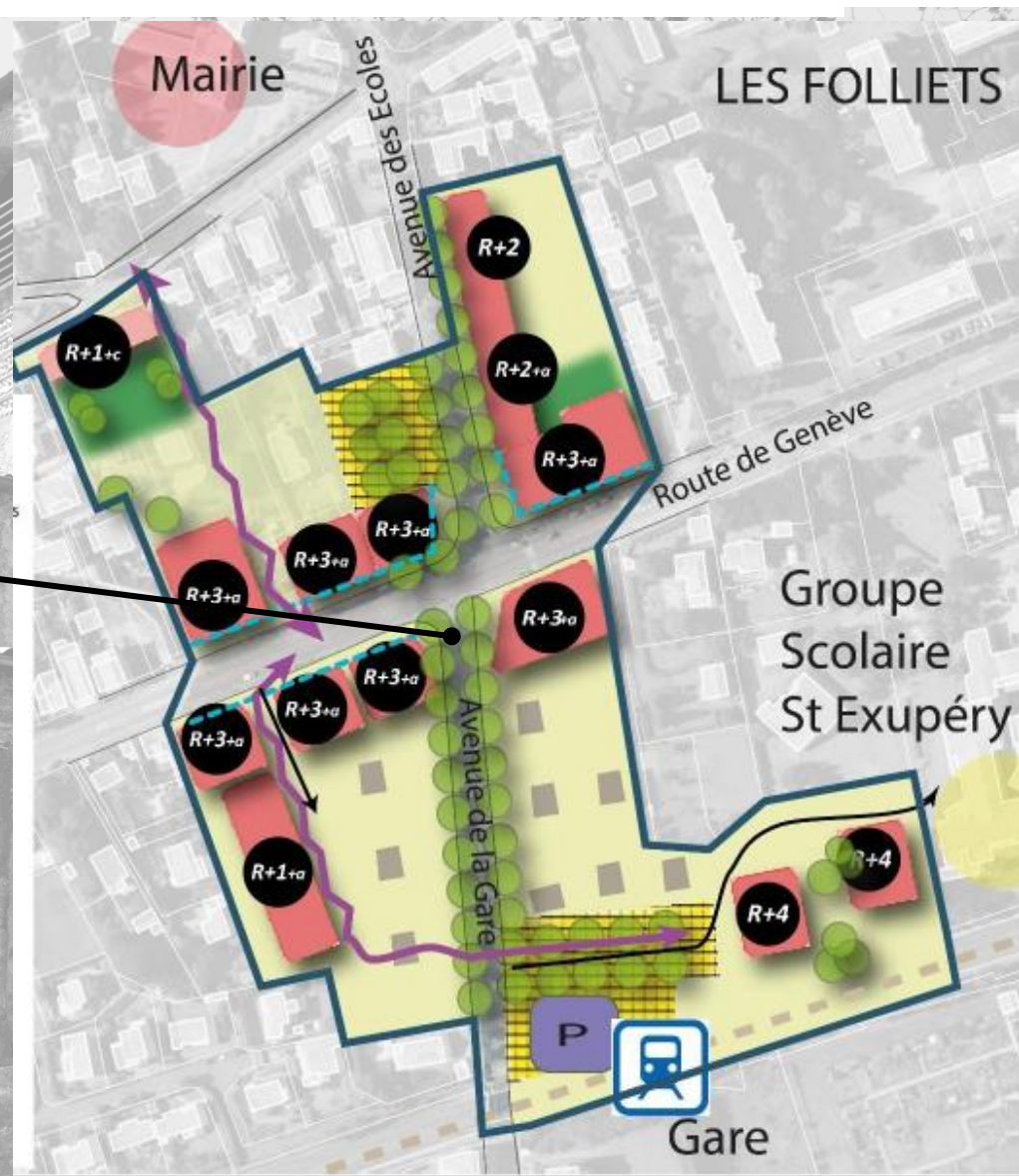
LE PADD

4. ASSURER LA TRANSMISSION DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DE TERRITOIRE

Protéger les éléments structurants du paysage et les grandes entités paysagères

Déclinaison réglementaire

- *Végétalisation des espaces urbains, notamment le long de la RD1084, intersection Avenue de la Gare*



PLU arrêté

LE PADD

I. ASSURER LA TRANSMISSION DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DE TERRITOIRE

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti

Déclinaison réglementaire

- 17 bâtiments ou éléments ponctuels du patrimoine sont identifiés et protégés
- Ensemble urbains patrimoniaux préservés : vieux bourg, cité Toray via un règlement spécifique



LE PADD

PLU arrêté

ASSURER LA TRANSMISSION DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DE TERRITOIRE

Valoriser les espaces publics et en créer de nouveaux

Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions

Déclinaison réglementaire

- Le règlement écrit encadre les coloris, les implantations, les hauteurs, essences d'arbres, clotures ...
- Création de nouveaux espaces publics, via les OAP



Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.

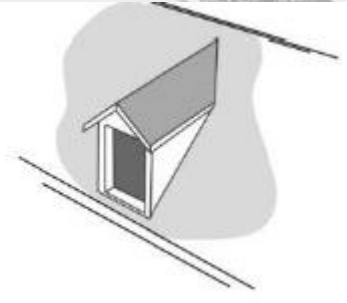
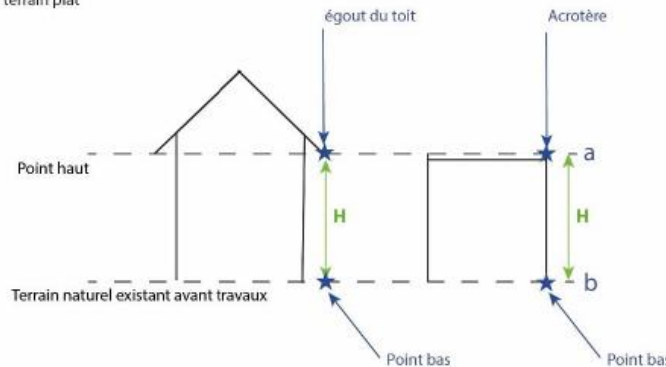


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat



Exemple de toiture de type papillon

PLU arrêté

LE PADD

5. PRÉSERVER LE BON ÉTAT ÉCOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS ET DES SITES REMARQUABLES ET COMPOSER AVEC LES RISQUES

*Protéger les milieux écologiquement
garants d'une richesse faunistique et
floristique*

Déclinaison réglementaire

- Zonage Ns et Np pour la Côtère et le Parc de Miribel Jonage
- Zones humides répertoriées et classée en zone Np



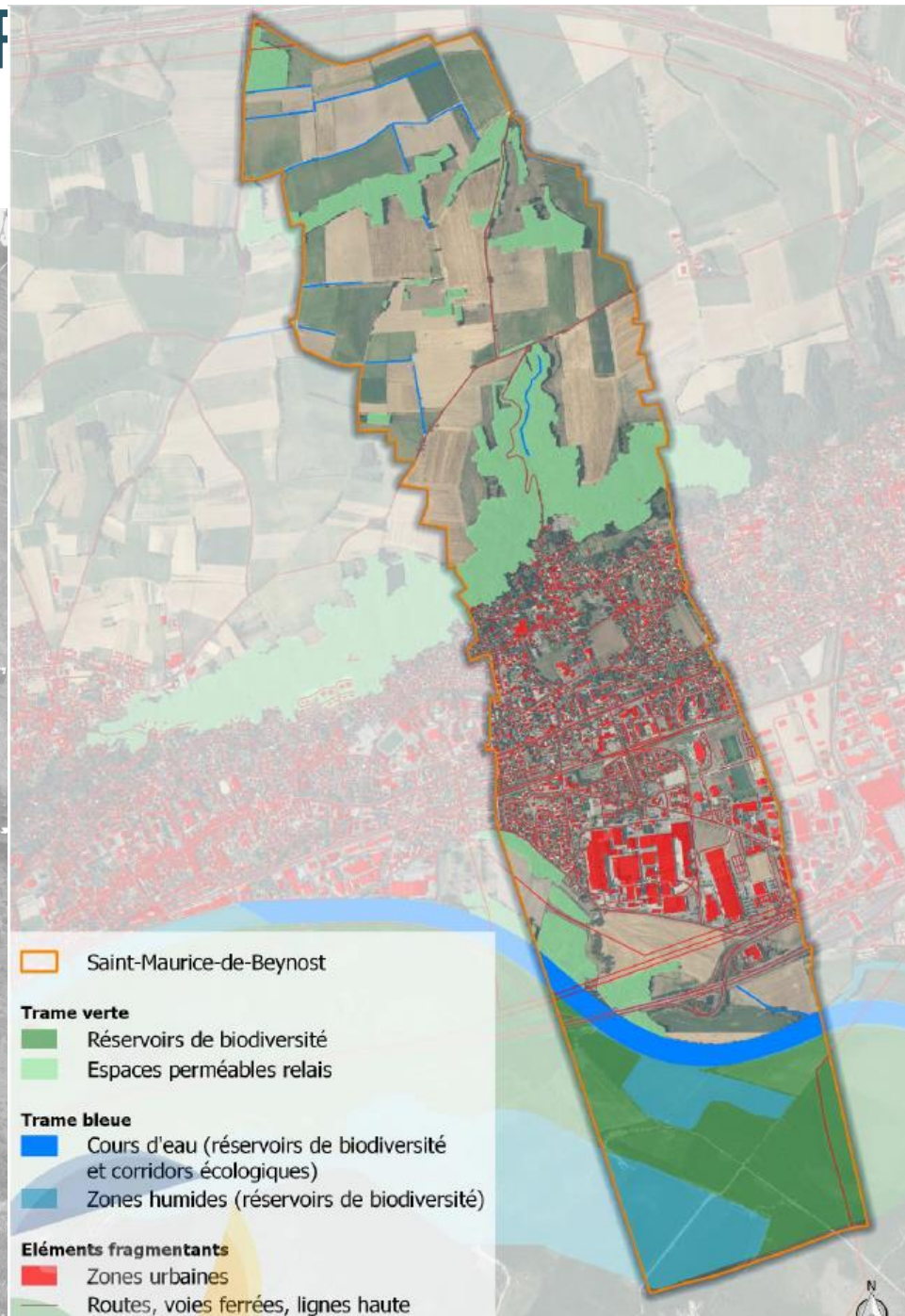
5. PRÉSERVER LE BON ÉTAT ÉCOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS ET DES SITES REMARQUABLES ET COMPOSER AVEC LES RISQUES

Préserver les continuums aquatiques et forestiers – trames vertes et bleues

Déclinaison réglementaire

- Une OAP spécifique dédiée à la Trame Verte et Bleue étendue sur toute la commune

PLU arrêté



PLU arrêté

LE PADD

1. PRÉSERVER LE BON ÉTAT ÉCOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS ET DES SITES REMARQUABLES ET COMPOSER AVEC LES RISQUES

Privilégier les essences locales et limiter la prolifération des espèces invasives

Déclinaison réglementaire

- *Une liste d'essences locales à promouvoir et une liste d'espèce invasives et allergènes à éviter*

Préserver la ressource en eau et entretenir le système d'assainissement

Déclinaison réglementaire

- *Intégration du schéma d'eau potable et du schéma d'assainissement, interdiction de toute construction non raccordée à ces réseaux, protection des captages d'eau potable*



LE PADD

PLU arrêté

5 PRÉSERVER LE BON ÉTAT ÉCOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS ET DES SITES REMARQUABLES ET COMPOSER AVEC LES RISQUES

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

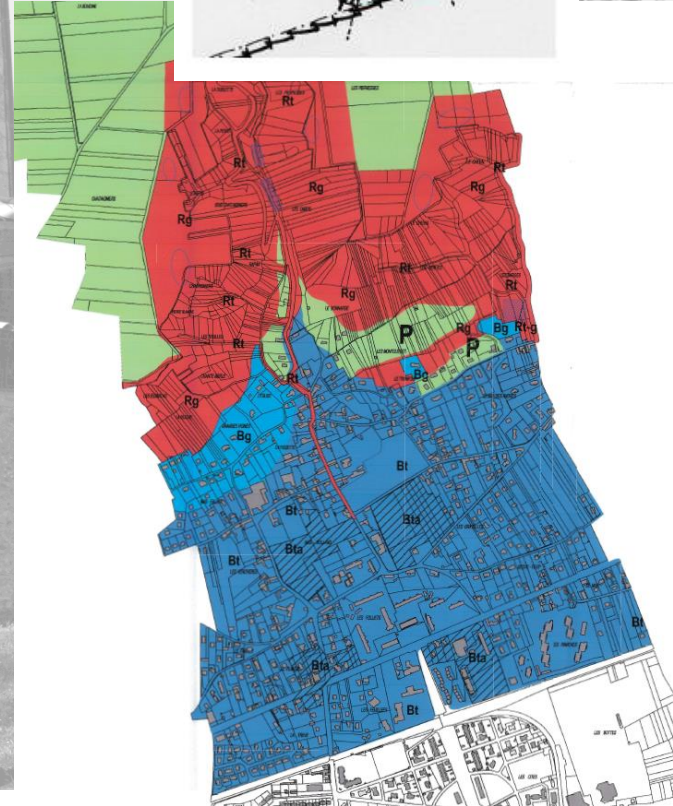
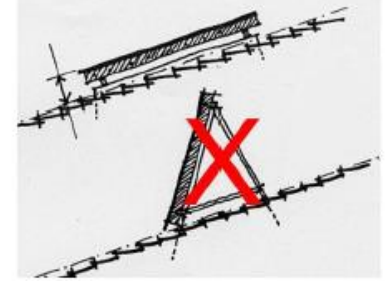
Déclinaison réglementaire

- *Le règlement encadre l'installation des énergies renouvelables, installation de bornes de recharge électriques, économie d'espaces constructibles, déplacements actifs*

Limitier l'exposition aux risques naturels

Déclinaison réglementaire

- *Rappel des règles instituées par le plan de prévention des risques d'inondation et de mouvements de terrain*
- *Rappel des prescriptions acoustiques aux abords des voies et infrastructures bruyantes*
- *Prise en compte du passage des canalisations de gaz*



PLU arrêté

LE PADD

CARTE RECAPITULATIVE

Le plateau



Espace agricole à préserver



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



Boisements et maillages de haies à maintenir

La côtière



Côtière boisée à protéger pour sa sensibilité paysagère, sa fonctionnalité écologique et la présence de risques de glissement de terrain



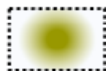
Corridor écologique à maintenir

La ville

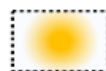


Contenir la ville dans ses limites

Finir de construire et d'aménager la ville pour en améliorer le fonctionnement



Secteur à urbaniser en veillant à résoudre les problématiques urbaines posées par leur aménagement (connexion viaire, gestion des eaux pluviales, optimisation foncière, mixité sociale, extension de la résidence Mimosas...



Secteurs d'urbanisation future, dont la mobilisation, prévue au-delà de 2035, devra être pensée en cohérence avec les besoins du territoire.



Axe à conforter pour les modes actifs



Délocaliser la salle des fêtes

Lutter contre les effets indésirables de la pression urbaine : permettre la gestion et l'évolution modérée des secteurs résidentiels pour en préserver les caractéristiques



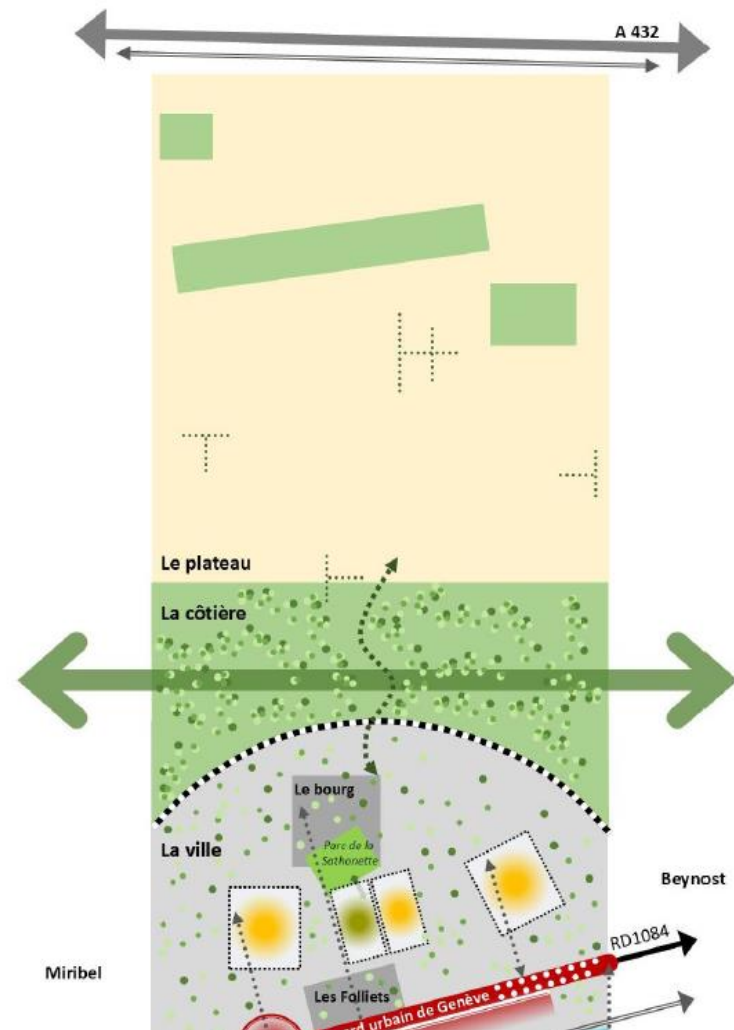
Quartiers homogènes à intérêts patrimonial ou urbanistique présentant des qualités bâties et paysagères à préserver



Tissu résidentiel hétérogène inadapté pour supporter une densification diffuse



Equilibre habitat/jardin et trame verte urbaine à maintenir pour préserver la qualité du cadre de vie



PLU arrêté

LE PADD

CARTE RECAPITULATIVE

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

Secteurs de projet urbain à densifier pour renouveler positivement l'image de la commune

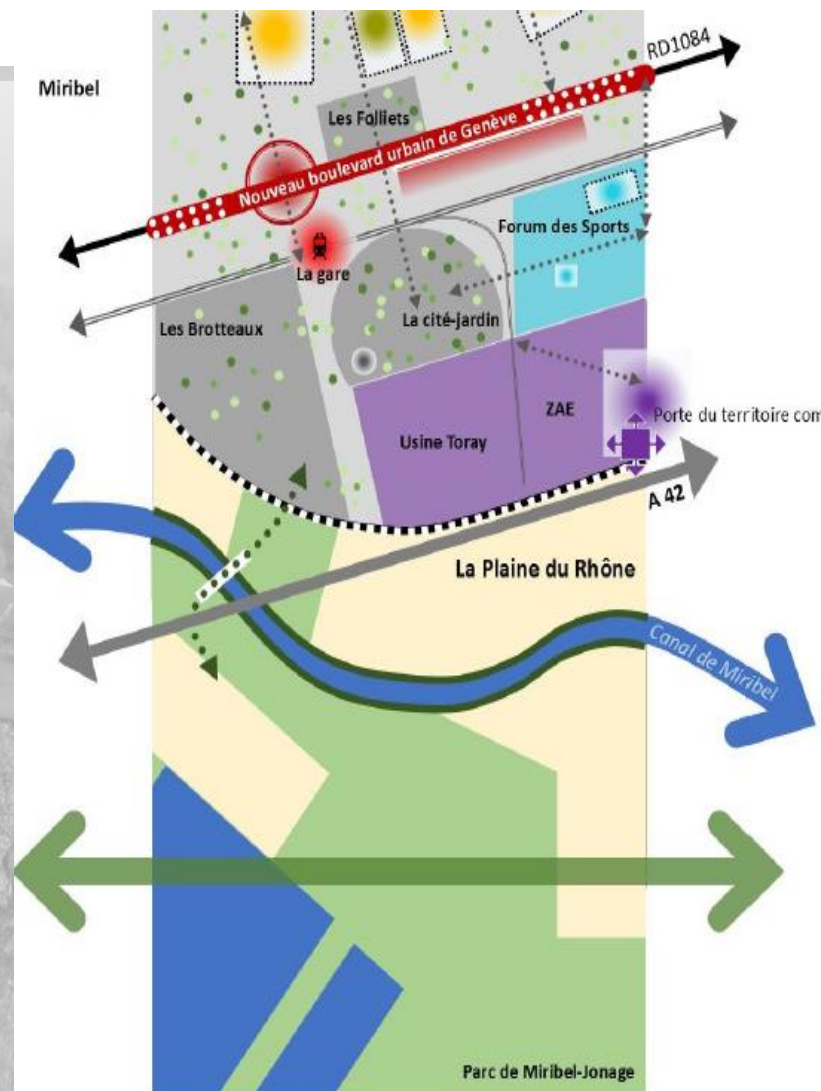
-  Secteurs de mutation urbaine articulés au projet d'aménagement de la RD 1084 : transformer qualitativement le paysage urbain perçu depuis la voie
-  Créer un quartier plus habité et animé à la gare tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux des lieux
-  Friche à réinvestir dans la cité-jardin dans le respect des enjeux patrimoniaux du quartier

Secteurs de projet à enjeux économiques

-  Polarité commerciale à moderniser et conforter
-  Renforcer la fonction récréative de la plaine des sports (projet de cinéma)
-  Entrée de territoire communautaire à requalifier en cohérence avec la commune de Beynost

**La plaine du Rhône/
le parc de Miribel-Jonage**

-  Maintenir la vocation agri-naturelle de la plaine inondable, préserver les milieux naturels et leur richesse écologique
-  Corridors écologiques à maintenir
-  Ripisylve au bord du Canal à protéger
-  Connecter la ville au parc de Miribel-Jonage (projet de passerelle modes actifs)



LES DIFFERENTES ZONES PROPOSEES

PLU arrêté

10 zones urbaines

2 zones à urbaniser

1 zone agricole

4 zones naturelles

ZONAGE

	UA - Zone urbaine de centre ancien
	UB - Zone urbaine de la ZAC des Brotteaux
	UC - Zone urbaine de grands ensembles
	UD1 - Zone urbaine à vocation pavillonnaire diffuse
	UD2 - Zone urbaine à vocation pavillonnaire très diffuse
	UE - Zone urbaine d'équipements
	UJ - Zone urbaine - Cité Toray
	UPr - Zone urbaine mixte en mutation
	UX1 - Zone urbaine à vocation industrielle et artisanale
	UX2 - Zone urbaine à vocation industrielle artisanale et commerciale
	1AU - Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
	2AU - Future zone d'urbanisation
	A - Zone agricole
	N - Zone naturelle
	Ns - Zone naturelle sensible
	Np - Zone naturelle protégée
	NL - Zone naturelle à vocation de loisirs

LES DIFFERENTES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PROPOSEES

PLU arrêté

PRESCRIPTIONS

-  Élément de patrimoine à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
-  Element de paysage et de patrimoine a protéger (L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme)
-  Emplacement réservé (L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
-  Fonds de jardins à protéger (L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme)
-  Périmètre d'Orientation d'Amenagement et de Programmation (R151-6 du Code de l'Urbanisme)
-  Secteur concerné par une Servitude de Mixite Sociale (L.151-16 du Code de l'Urbanisme)
-  Zone Humide à protéger (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Terrain cultivé à protéger en zone urbaine (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Rez de chaussée commercial à préserver ou créer (L.151-15 du Code de l'Urbanisme)
-  Cheminement piéton a conserver (L.151-38 du Code de l'Urbanisme)
-  Element de paysage et de patrimoine a protéger (L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme)
-  Element de paysage et de patrimoine a protéger (L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme)
-  Élément de patrimoine à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

INFORMATIONS

-  Bande de vigilance autour de la canalisation de gaz incluant le trace et la servitude d'implantation de la canalisation
-  Perimetre de protection de captage immediat
-  Perimetre de protection de captage rapproche
-  Perimetre de protection de captage eloigne

ZONE UA : ZONE URBAINE DE CENTRE ANCIEN

La zone UA est une zone urbaine de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'évolution des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions nouvelles en vue de conserver le caractère paysager et patrimonial des lieux.

Caractéristiques :

- Constructions anciennes
- front de constructions à l'alignement des voies
- une certaine mixité fonctionnelle (présence d'un commerce de gros, artisans).

L'objectif est de maintenir cette harmonie tout en permettant la densification du tissu existant.



Destinations et sous destinations autorisées :

- **Habitation** : Logement et hébergement
- **Commerces et activités de service** : restauration, commerce de gros → extension de l'existant dans la limite de 250m² d'emprise au sol supplémentaire
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
- **Autres activités** : bureaux → sous réserve de compatibilité avec le voisinage

Hauteur maximale : pour les toitures à pans 6m / R+1+combes ; pour les toitures terrasses : 3,50m / Rdc

Implantation par rapport aux emprises publiques : en limite et dans la limite de 5m.

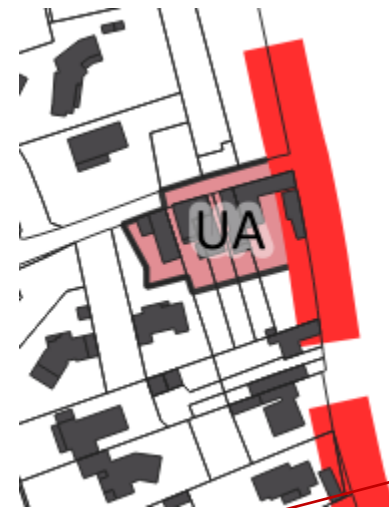
Implantation par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit $D > H/2$ sans être inférieur à 3m.

Stationnement : 2 places mini par logement crée + 1 local vélo

CES : 40 % annexes et piscines comprises, **CPT** : 40%

objectif de mixité sociale à partir de 3 logements nouveaux créés (1 pour 3, 2 pour 5 ...)

ZONE UA :



PLU arrêté

ZONE UB : LOTISSEMENT DES BROTTAUX

La zone Ub correspond aux tissus du lotissement des Brotteaux. Sa vocation est principalement résidentielle,

Caractéristiques :

- Constructions plus récentes
- Tissu plus relâché et en retrait des voies
- une organisation qui a ses caractéristiques

L'objectif est de maintenir l'organisation urbaine sur ce secteur en permettant le comblement du reste à construire



Destinations et sous destinations autorisées :

- **Habitation** : Logement et hébergement
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
- **Autres activités** : bureaux → sous réserve de compatibilité avec le voisinage

Hauteur maximale : pour les toitures à pans 7m / R+1 ; pour les toitures terrasses : 7m / R+1.

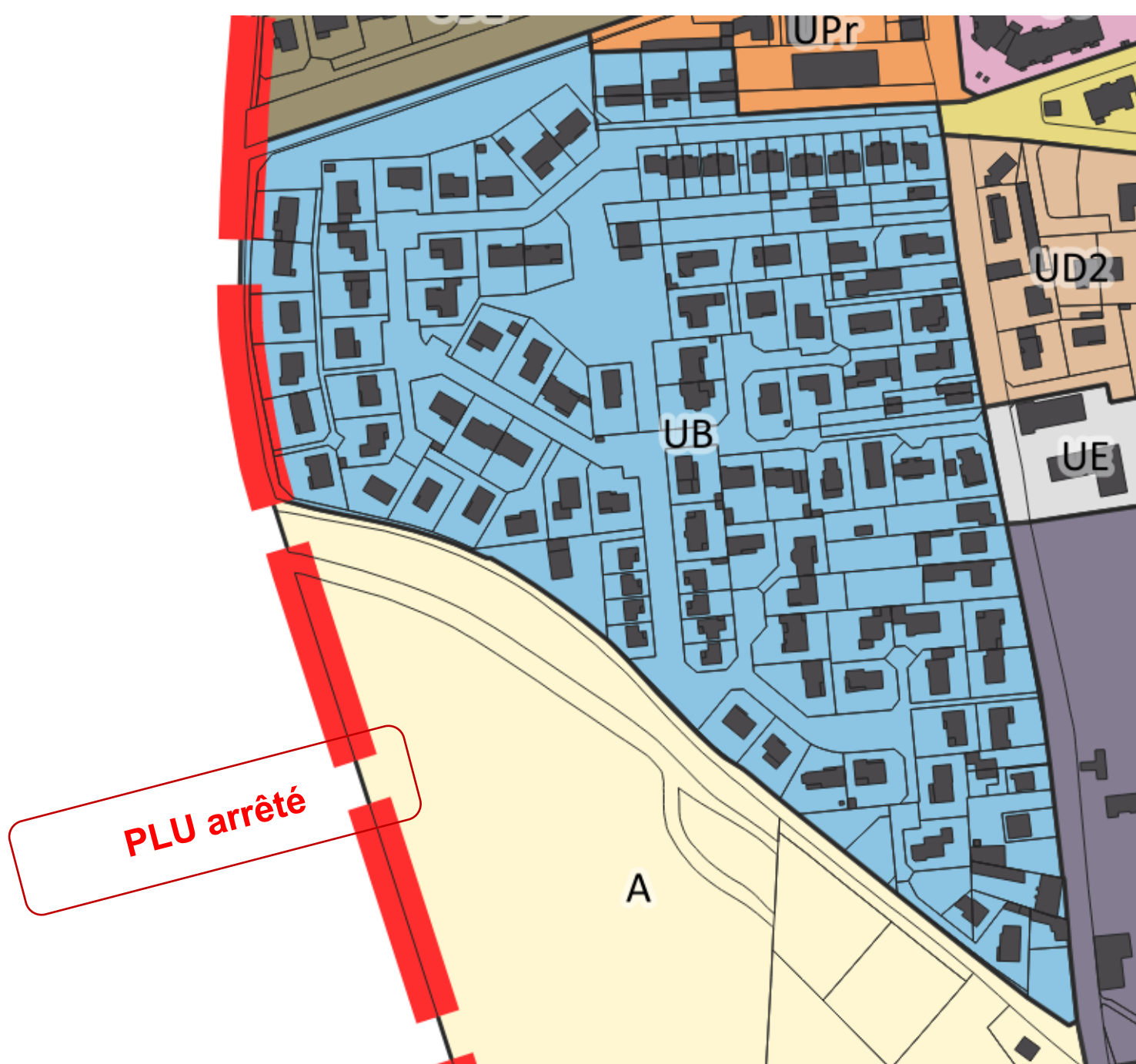
Implantation par rapport aux emprises publiques : différent selon les voies, comme indiqué dans le règlement de lotissement de l'époque

Implantation par rapport aux limites séparatives : $D > H/2$ sans être inférieur à 3m.

CES: 40% annexes et piscines comprises

Stationnement : 2 places mini par logement crée + 1 local vélo

ZONE UB



ZONE UC : ZONE DE CONSTRUCTIONS DE GRANDE HAUTEUR

La zone UC correspond aux logements collectifs. Sa vocation est principalement résidentielle,

Caractéristiques :

- Constructions hautes, de type HLM
- Tissu plus relâché et en retrait des voies, doté d'espaces publics importants
- une organisation qui a ses caractéristiques

L'objectif est de maintenir l'organisation urbaine sur ces secteurs



Destinations et sous destinations autorisées :

- **Habitation** : Logement et hébergement
- Commerce et activités de services : artisanat et commerce de détail, activités de services avec accueil d'une clientèle → dans les rez-de-chaussée identifiés
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**
- **Autres activités** : bureaux → sous réserve de compatibilité avec le voisinage

Hauteur maximale : pour les toitures à pans 16m / R+4 ; pour les toitures terrasses : 15m / R+4.

Implantation par rapport aux emprises publiques : 4 m minimum

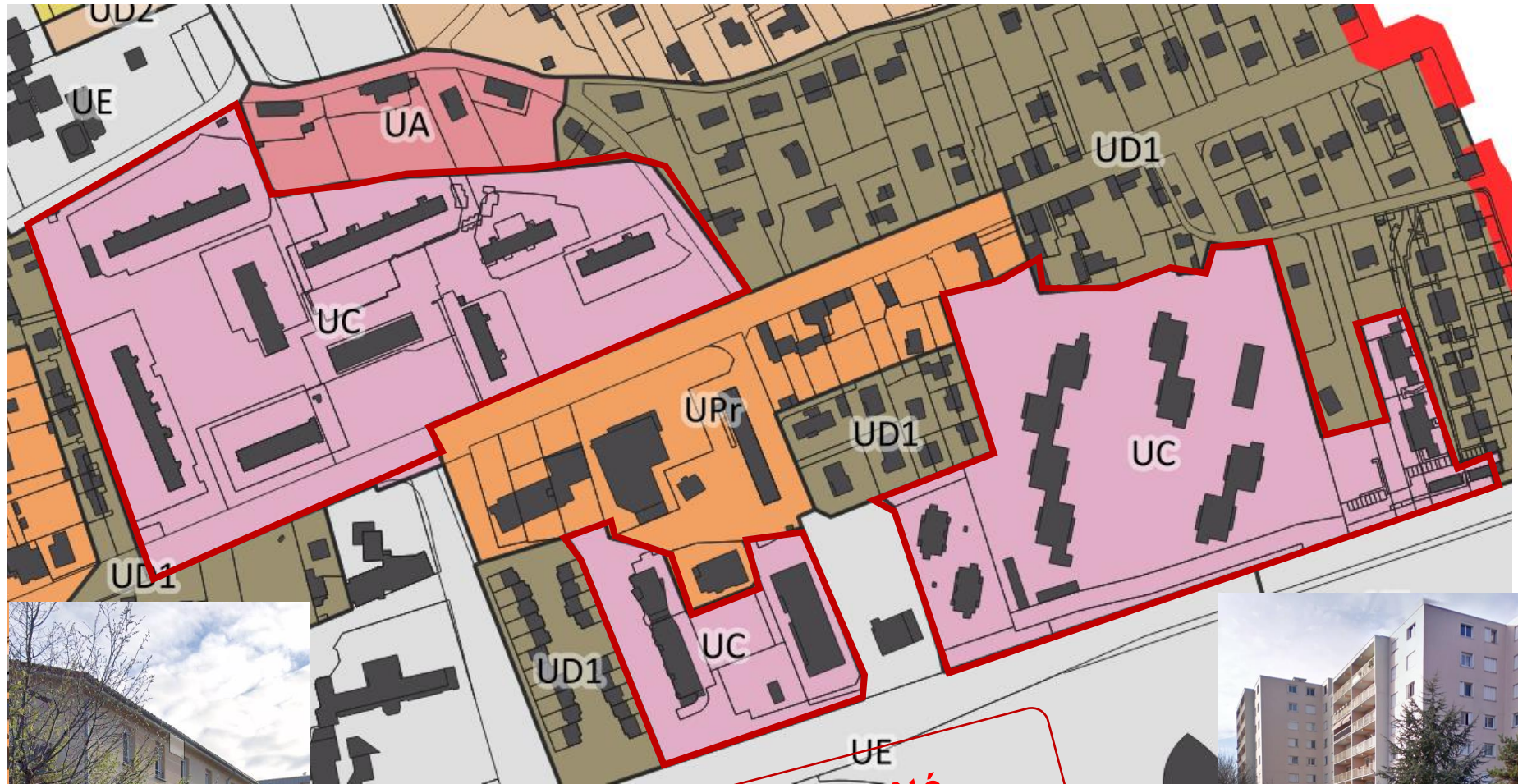
Implantation par rapport aux limites séparatives : $D > H/2$ sans être inférieur à 3m.

CES: non réglementé

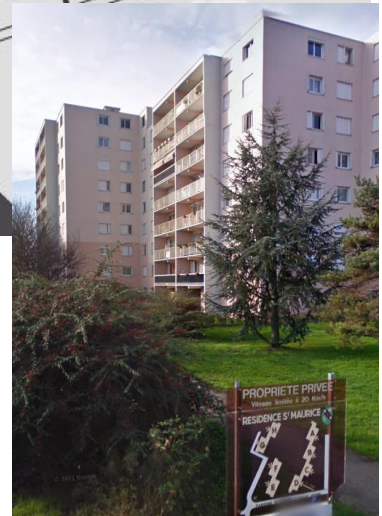
Stationnement : 2 places mini par logement crée + 1 local vélo

PLU arrêté

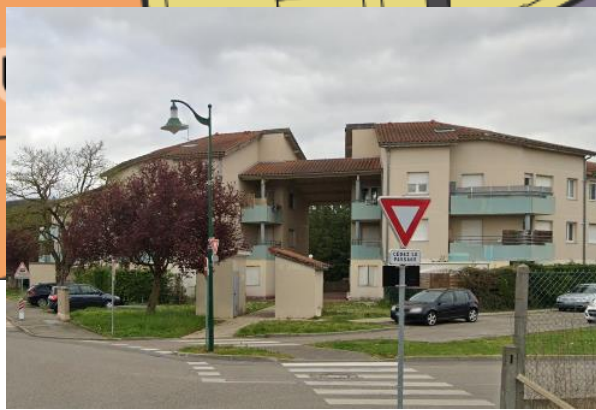
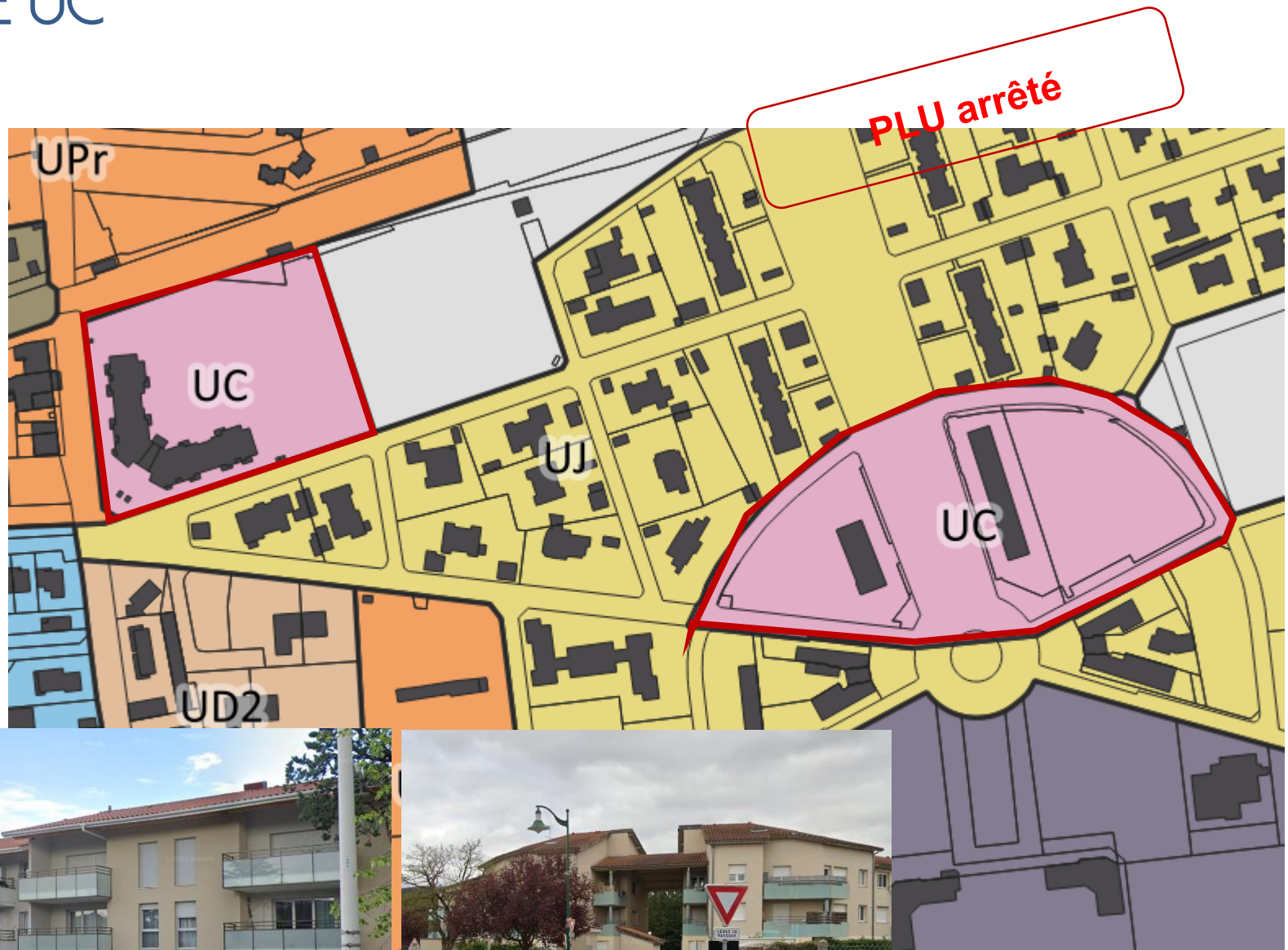
ZONE UC



PLU arrêté



ZONE UC



ZONE UD : ZONE URBAINE DE TISSU RESIDENTIEL DIFFUS

La zone UD correspond aux quartiers composés à majorité de maisons individuelles. Sa vocation est principalement résidentielle

Caractéristiques :

- Maisons individuelles avec jardins en centre de parcelle

L'objectif est de permettre la densification qualitative de ces tissus

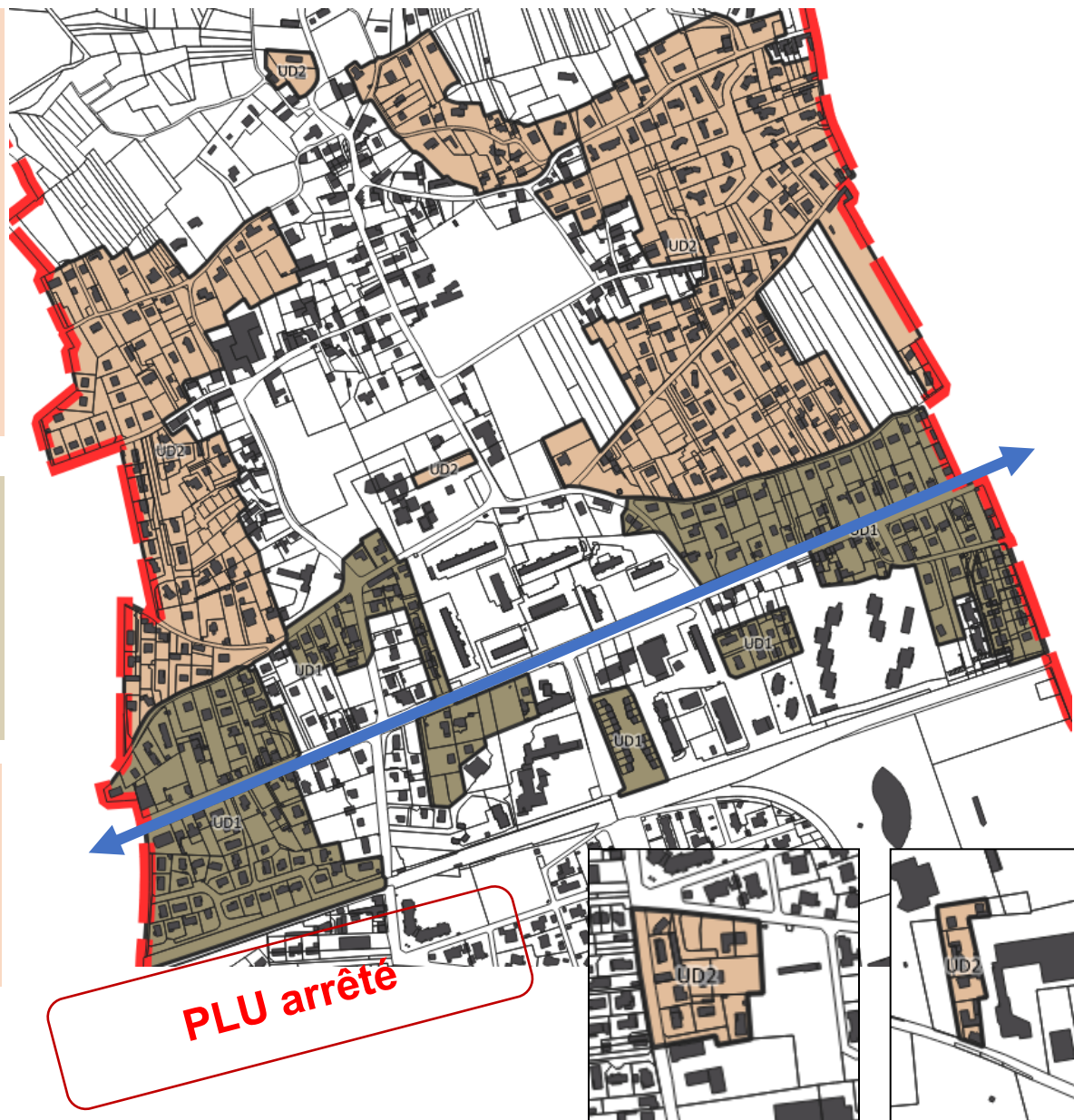
2 types de zones UD :

La zone UD1, qui pourra être densifiée de manière plus importante car située le long de la Route de Genève

CES de 20% max et CPT de 40% min

La zone UD2, plus éloignée de la route de Genève, sur les pentes de Côtier

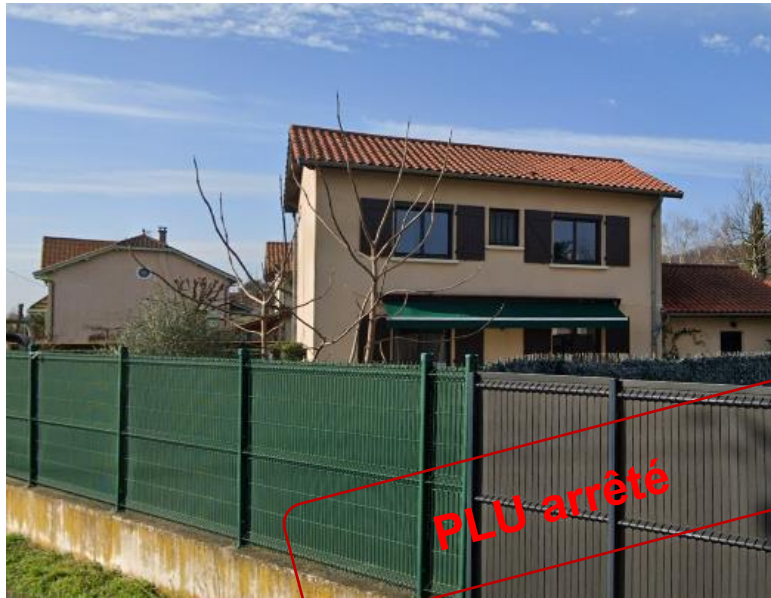
CES de 15% max et CPT de 40% min



ZONE UD : ZONE URBAINE DE TISSU RESIDENTIEL DIFFUS

Destinations et sous destinations autorisées :

- Habitation : Logement et hébergement
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités : bureaux → sous réserve de compatibilité avec le voisinage



Hauteur maximale : pour les toitures à pans 7m / R+1 ; pour les toitures terrasses : 7m / R+1.

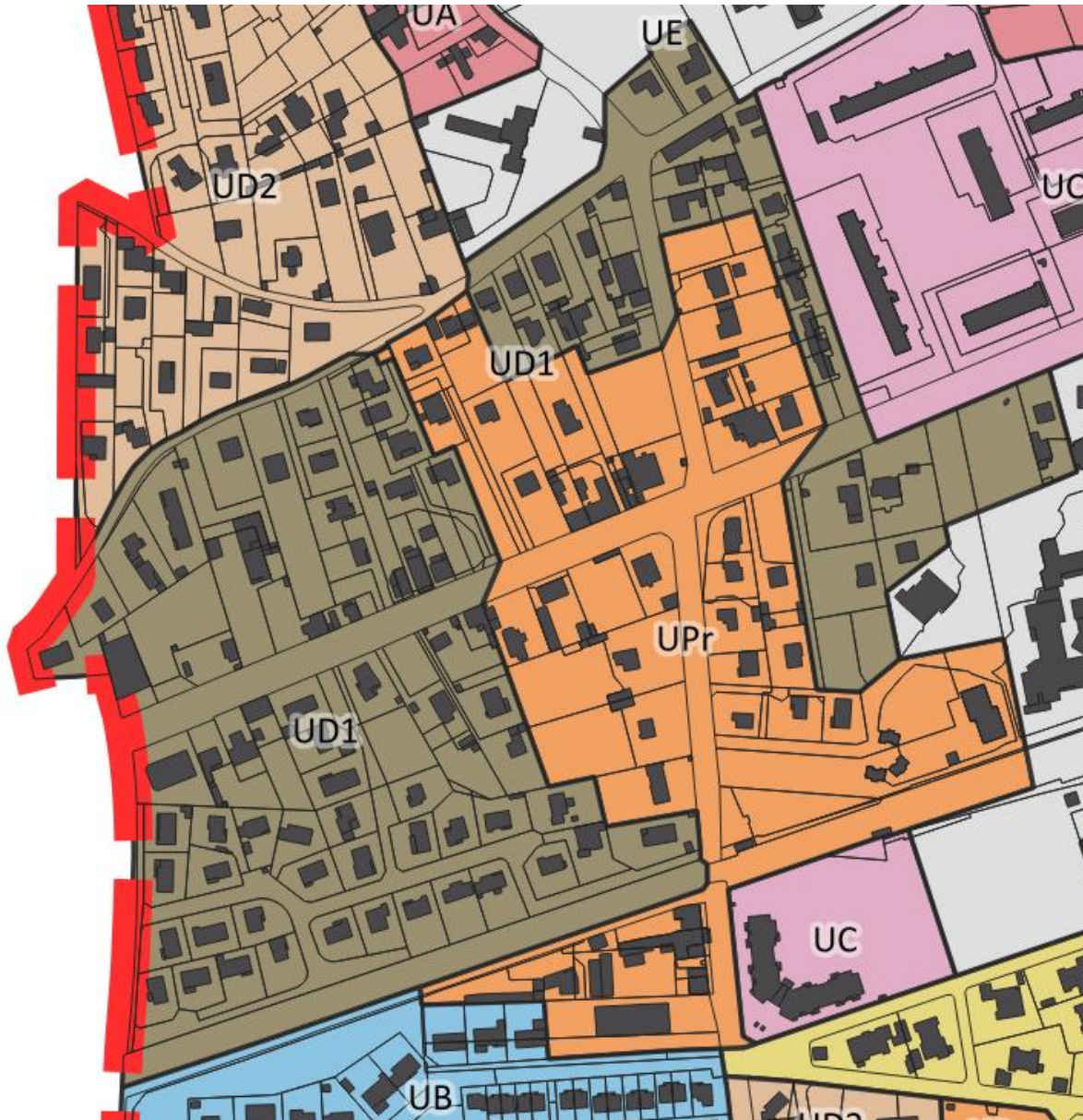
Implantation par rapport aux emprises publiques : 4 m minimum

Implantation par rapport aux limites séparatives : 4 m minimum

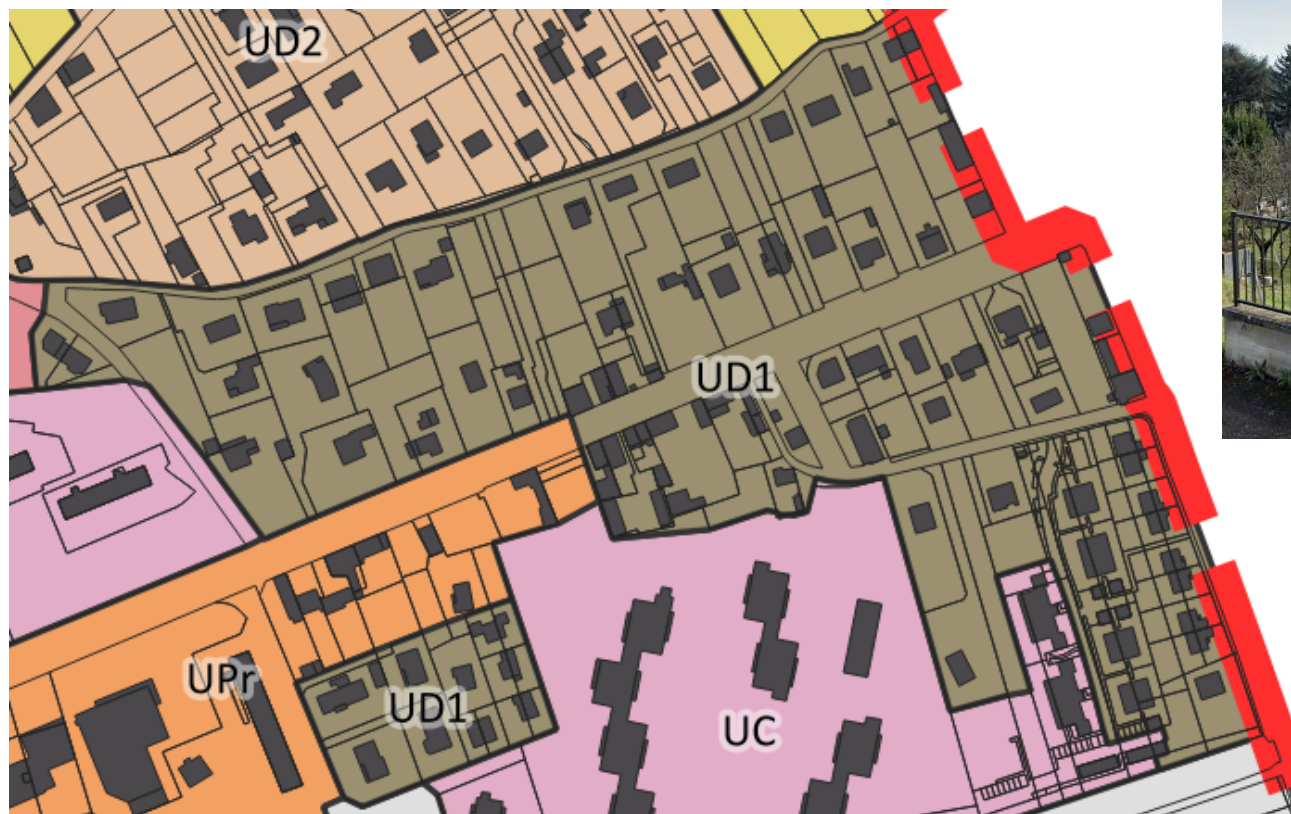
Stationnement : 2 places mini par logement crée + 1 local vélo

objectif de mixité sociale à partir de 3 logements nouveaux créés (1 pour 3, 2 pour 5 ...)

ZONE UDI



ZONE UD1



PLU arrêté

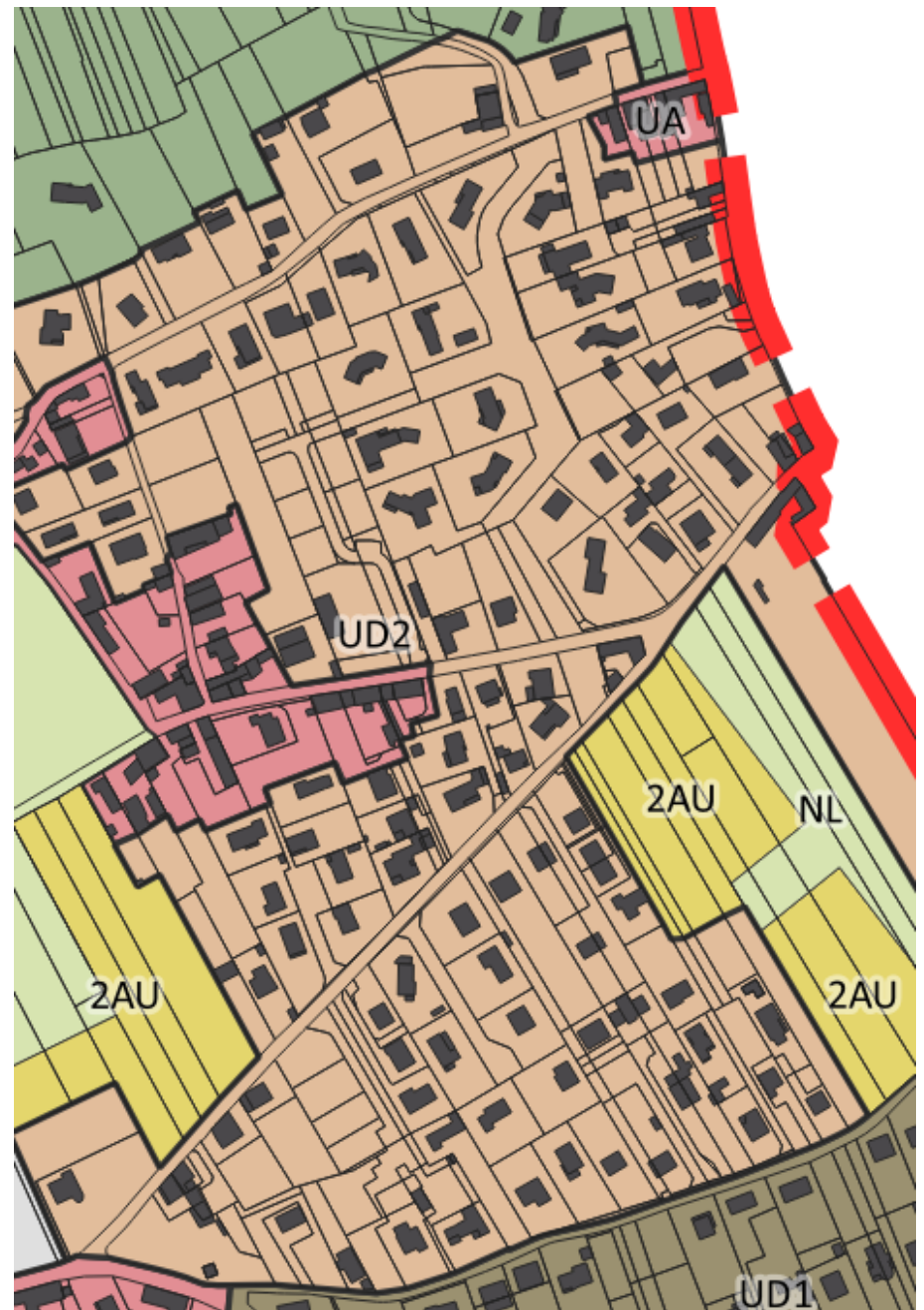


ZONE UD2

PLU arrêté



ZONE UD2



ZONE UD2

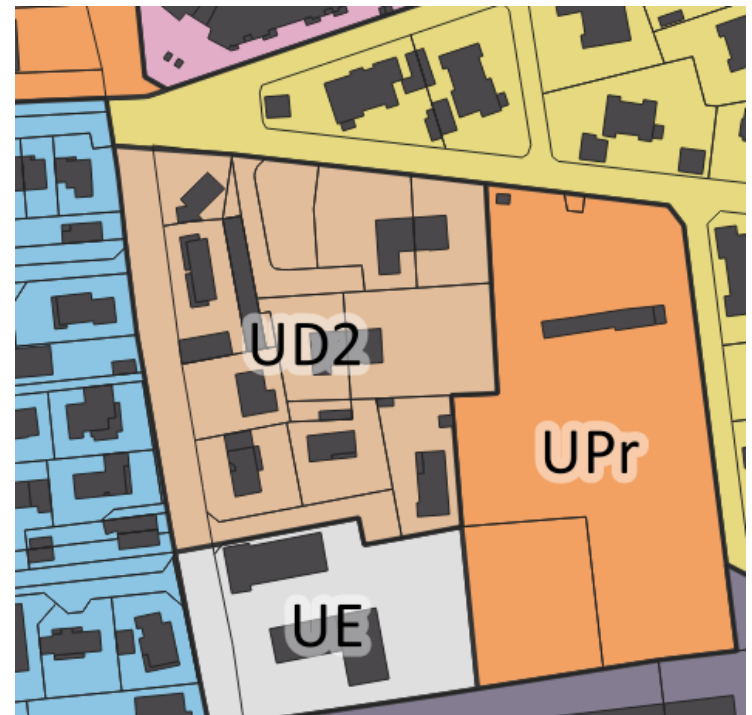
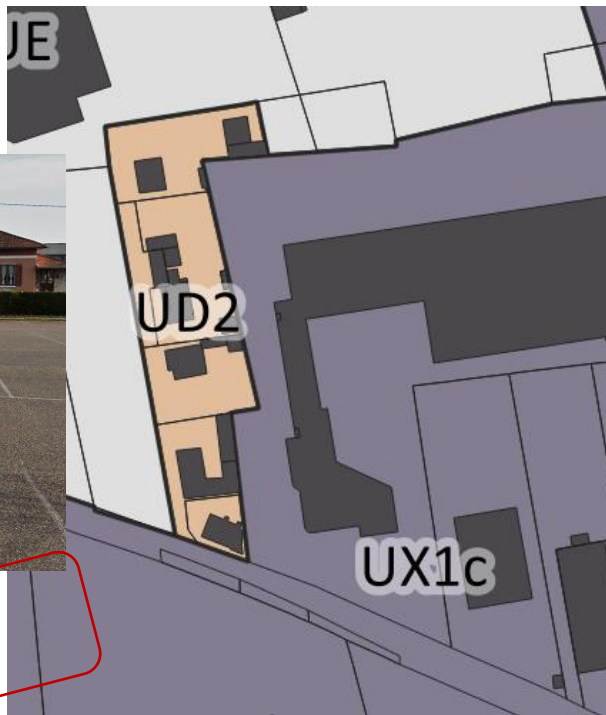
PLU arrêté



ZONE UD2



PLU arrêté



ZONE UE : EQUIPEMENTS PUBLICS

La zone UE a pour vocation l'accueil des équipements d'intérêt collectif et les services publics exclusivement.



Destinations et sous destinations autorisées :

- **Habitation** : hébergement → **uniquement en Ueb**
- Commerces et activités de services : restauration et cinéma
→ **uniquement en UEa**
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Hauteur maximale : non réglementé, sauf en Ueb : 12m (R+2)

Implantation par rapport aux emprises publiques : non réglementé / en Ueb 4 m

Implantation par rapport aux limites séparatives : non réglementé / en Ueb $D \geq H/2 \geq 3$ m

Espaces libres : non réglementé

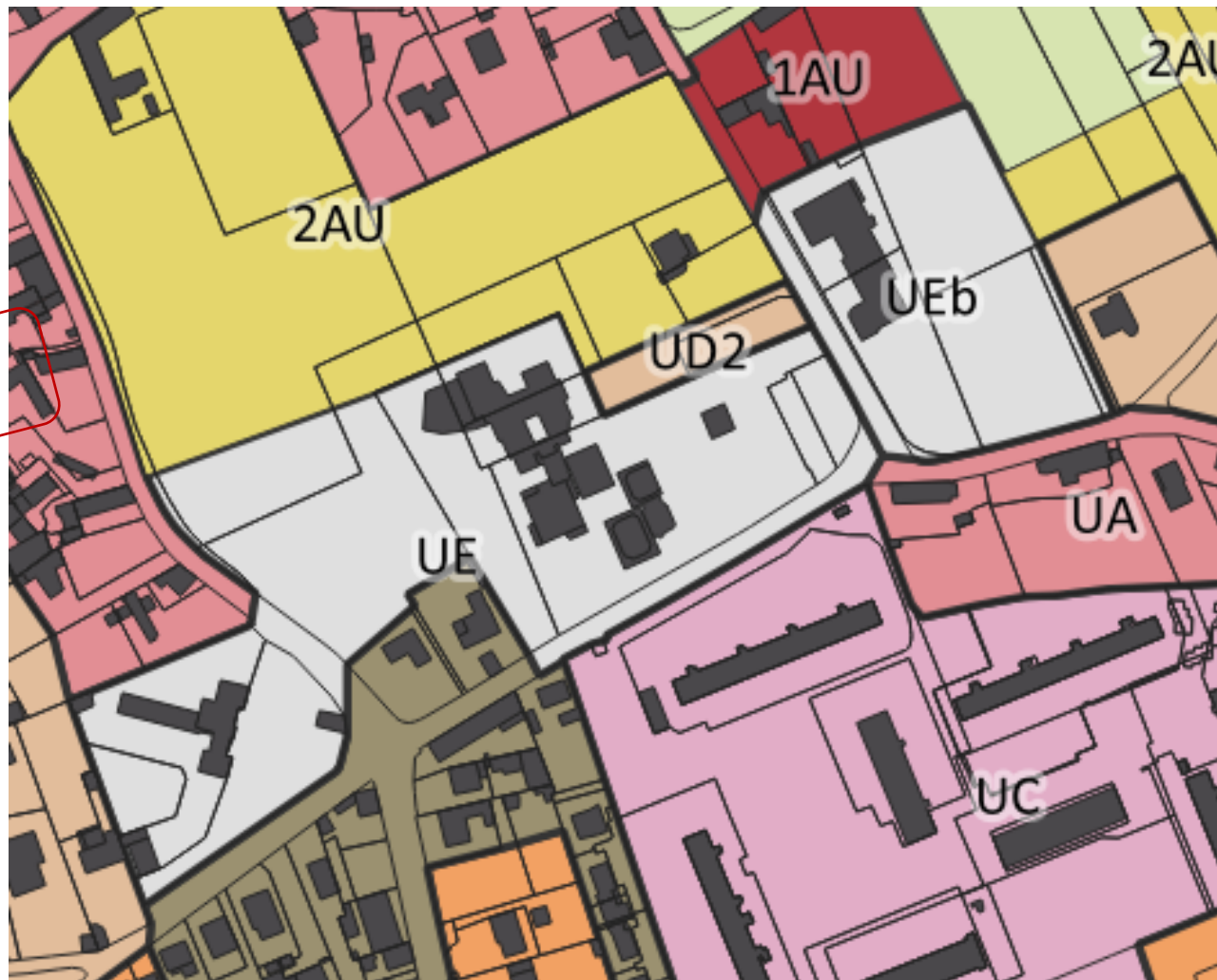
Stationnement : non réglementé

ZONE UE : EQUIPEMENTS PUBLICS

UE : mairie école Jacques
Prévert et espace prévu
pour son extension

UEb : espace prévu pour
l'EHPAD des Mimosas et son
extension

PLU arrêté

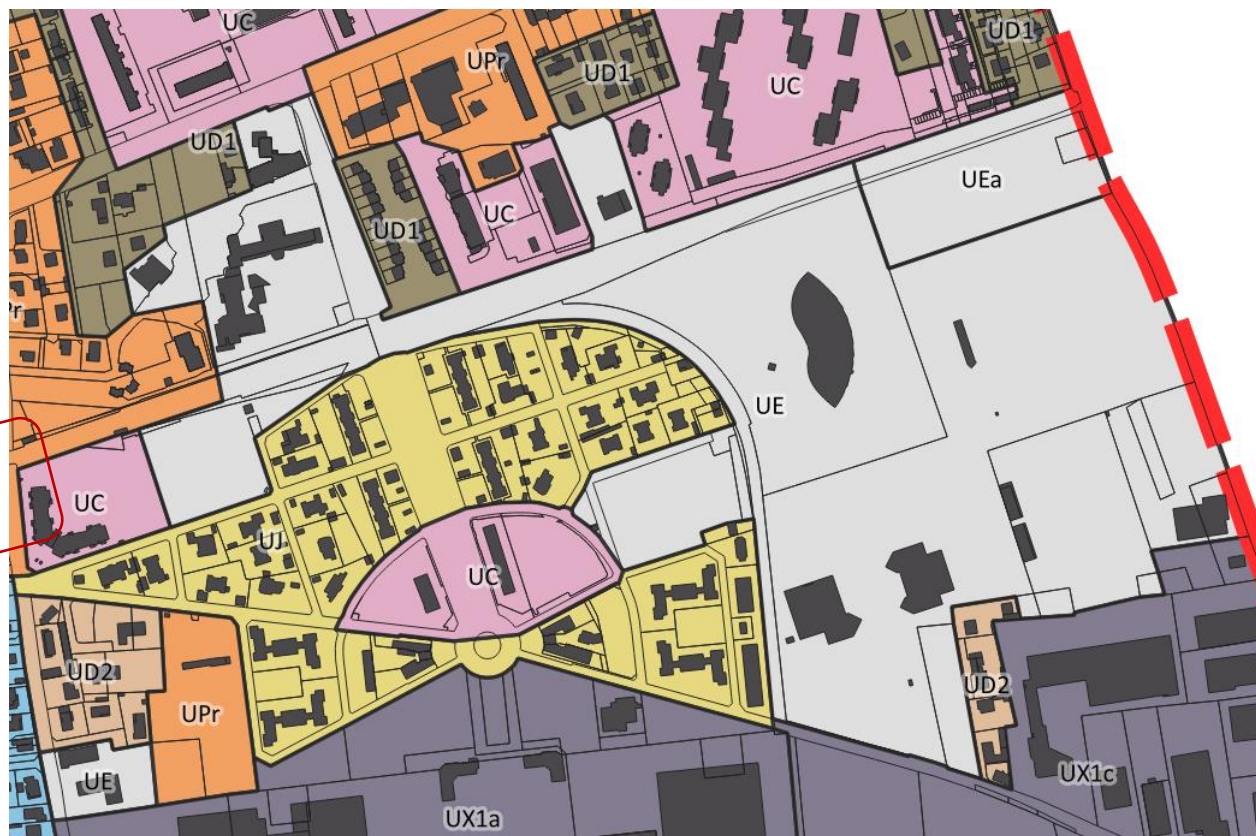


ZONE UE : EQUIPEMENTS PUBLICS

UE : école St Exupéry, église, pompiers, centre nautique, terrains sportifs, stationnements, boulodrome couvert, local technique, stade Maurice Cusin, jardins familiaux

UEa : espace prévu pour le complexe cinéma et restauration

PLU arrêté



ZONE UJ : ZONE URBAINE

CITE TORAY

La zone UJ correspond à l'emprise de la cité ouvrière. Sa composition actuelle doit être respectée.

Destinations et sous destinations autorisées :

- **Habitation** : Logement et hébergement
- **Commerce et activité de service** : artisanat et commerce de détail, activités de service avec l'accueil d'une clientèle → **autorisé dans les linéaires commerciaux identifiés**
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- **Autres activités** : bureaux → **sous condition de compatibilité avec la vocation résidentielle**



Hauteur maximale : pour les toitures à pans 7,5m / R+1 ; pour les toitures terrasses : 7 m / R+1.

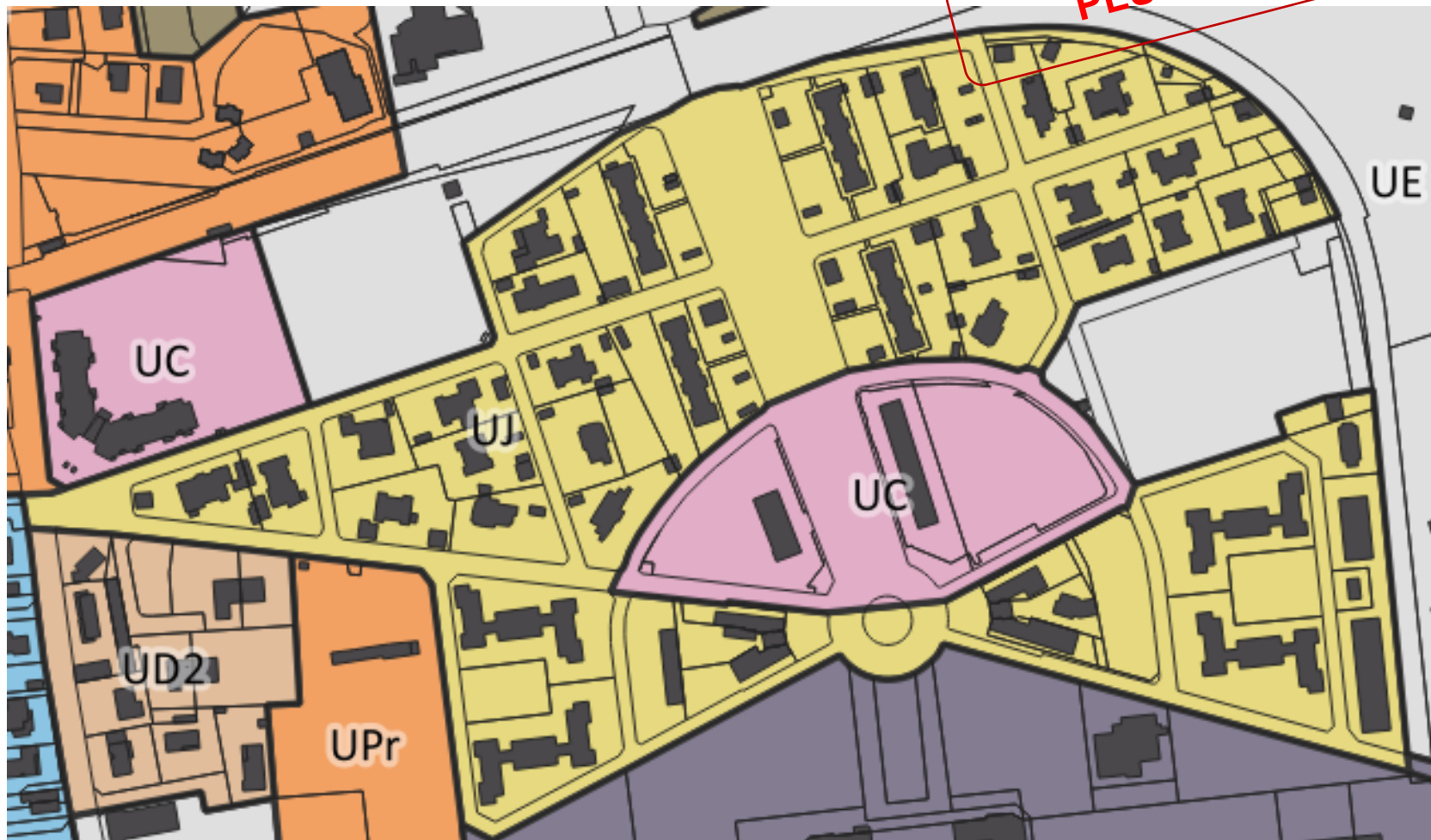
Implantation par rapport aux emprises publiques : 6 m

Implantation par rapport aux limites séparatives : soit en limite, soit $D > H/2$ sans être inférieur à 3m.

Stationnement : 2 places mini par logement crée + local vélo

ZONE UJ : ZONE URBAINE CITE TORAY

PLU arrêté



ZONE UPR - ZONE DE MUTATION URBAINE

La zone UPR est vouée à accueillir des opérations importantes, visant à recréer une centralité dans certains secteurs.

Mixité fonctionnelle, sociale

Certains de ces sites sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Destinations et sous destinations autorisées :

- **Habitation** : Logement et hébergement
- **Commerce et activité de service** : artisanat et commerce de détail, activités de service avec l'accueil d'une clientèle → **autorisé dans les linéaires commerciaux identifiés**
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- **Autres activités** : bureaux → **sous condition de compatibilité avec la vocation résidentielle**



PLU arrêté

Hauteur maximale : pour les toitures à pans 16m / R+4 ; pour les toitures terrasses : 15 m / R+4 sauf OAP

Implantation par rapport aux emprises publiques : 4 m sauf avis contraire des OAP

Implantation par rapport aux limites séparatives : 4 m sauf avis contraire des OAP.

Stationnement : 2 places mini par logement crée + local vélo

Mixité sociale : 35% de logements aidés au minimum

CES : Non réglementé ; **CPT** : 15% mini

This aerial map shows a city block with various land use designations and building footprints. The designations include UD1 (Urban District 1), UPr (Urban Professional), UC (Urban Commercial), and PL (Public Land). The map is color-coded: orange for UD1, pink for UPr, yellow for UC, and white for PL. Building footprints are shown in black. A red line indicates a boundary or street layout. The map is divided into several sections, with some sections labeled with numbers 1, 2, and 3.

ZONE UX1 - ZONE URBAINE A VOCATION INDUSTRIELLE

La zone UX1 correspond aux secteurs d'industrie et d'activités artisanales

Déclinée en 3 sous secteurs – hauteurs différentes
Et sous destinations différentes

Destinations et sous destinations autorisées :

- Commerce et activité de service : hotel → autorisé seulement en UX1d
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités : industrie, entrepôt et bureaux → sous condition de ne générer aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement



PLU arrêté

Hauteur maximale : UX1a : 10m ; UX1b : 30m ; UX1c et UX1dd : 15m

Implantation par rapport aux emprises publiques : $D \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Implantation par rapport aux limites séparatives : 5 m

Stationnement : 1 place mini par tranche de 40m^2 de surface de plancher + local vélo

ZONE UX1 - ZONE URBAINE A VOCATION INDUSTRIELLE

PLU arrêté



ZONE UX2 - ZONE URBAINE A VOCATION ARTISANALE ET COMMERCIALE

La zone UX2 correspond aux secteurs d'activités artisanales et commerciales
Elle est soumise à OAP spécifique – entrée Porte de la Dombes

Destinations et sous destinations autorisées :

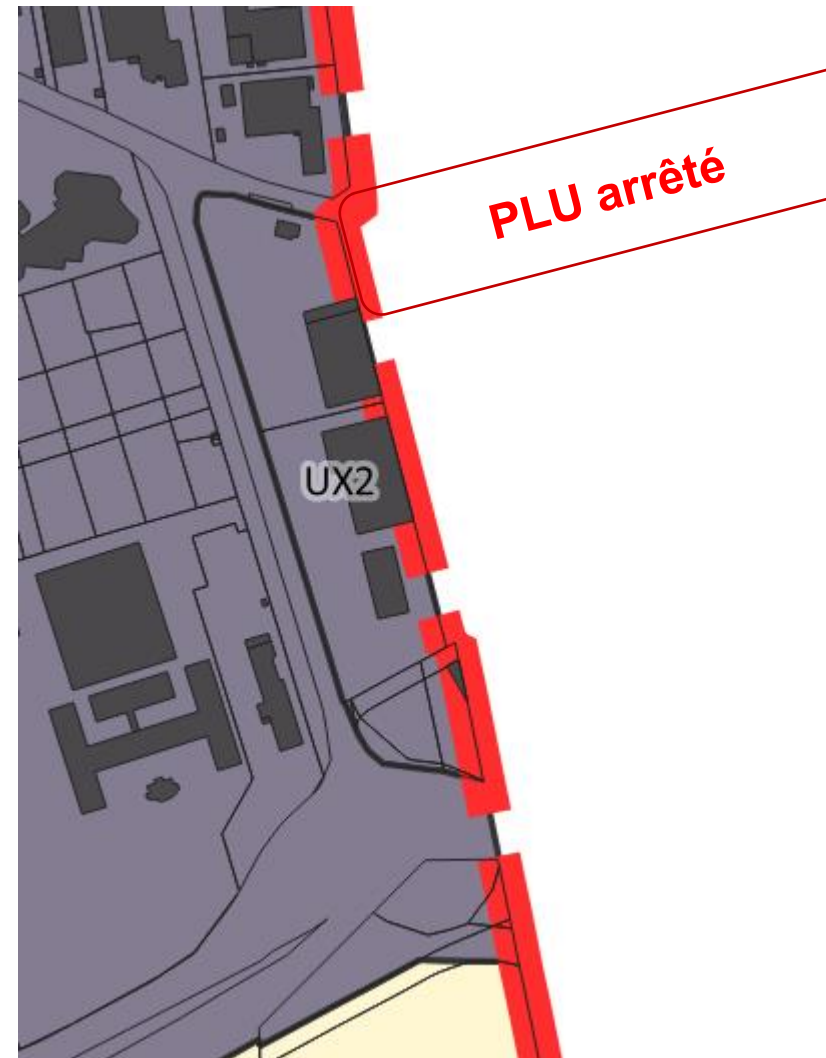
- **Commerce et activité de service** : restauration, hôtel
- artisanat et commerce de détail, activités de services avec l'accueil d'une clientèle → **autorisé suivant l'OAP**
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement de santé, salle d'art et de spectacle
- **Autres activités** : bureaux → **autorisé suivant l'OAP**

Hauteur maximale : 13 m

Implantation par rapport aux emprises publiques : différent selon la voirie

Implantation par rapport aux limites séparatives : suivant l'OAP

Stationnement : suivant l'OAP



ZONE 1AU : ZONE A URBANISER

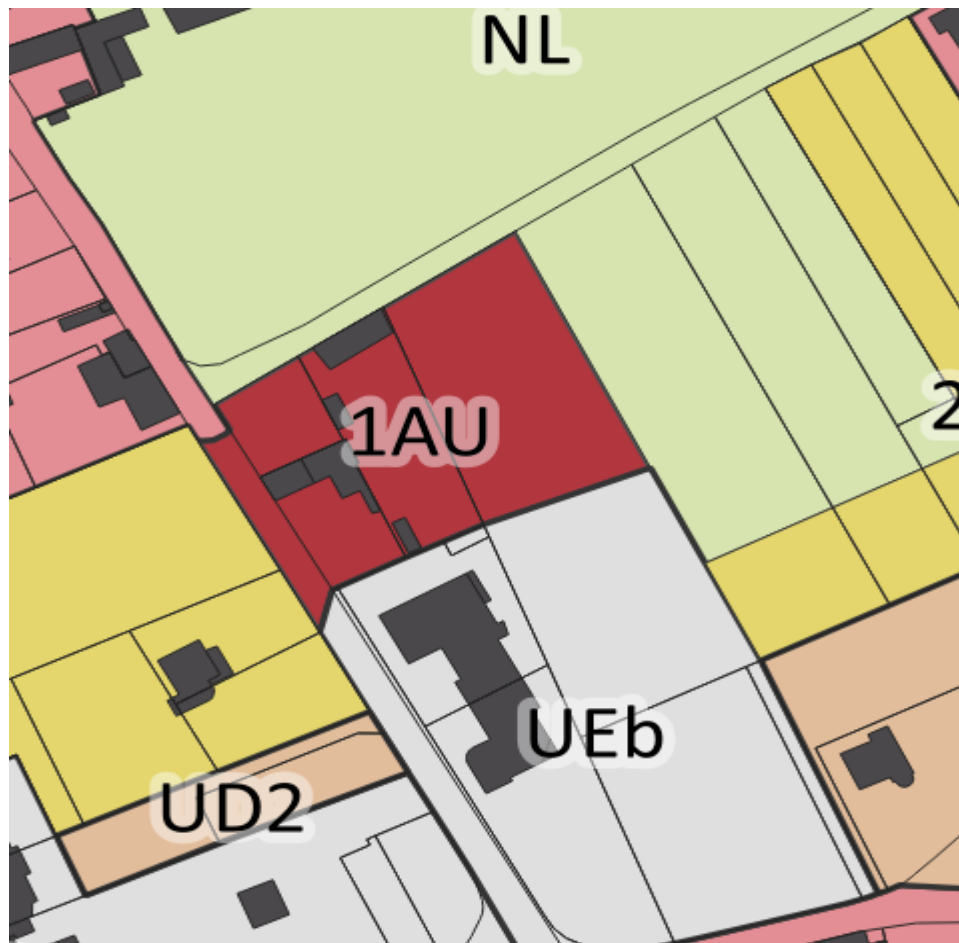
La zone 1AU est une zone urbanisable dès approbation du PLU. Sa vocation est principalement résidentielle,

Caractéristiques :

- Constructions en limite de voirie
- 10 Logements intermédiaires
- Secteur soumis à OAP

Destinations et sous destinations autorisées :

- Habitation : Logement et hébergement
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités : bureaux → sous réserve de compatibilité avec le voisinage



Hauteur maximale : pour les toitures à pans 9m / R+2+a ; pour les toitures terrasses : 9m / R+3.

Implantation par rapport aux emprises publiques : en limite

Implantation par rapport aux limites séparatives : $D > H/2$ sans être inférieur à 3m.

CES: 40 %, **CPT :** 40%

Stationnement : 2 places mini par logement crée + 1 local vélo

Objectif : 35% de logements aidés

PLU arrêté

ZONE 2AU : ZONE D'URBANISATION FUTURE

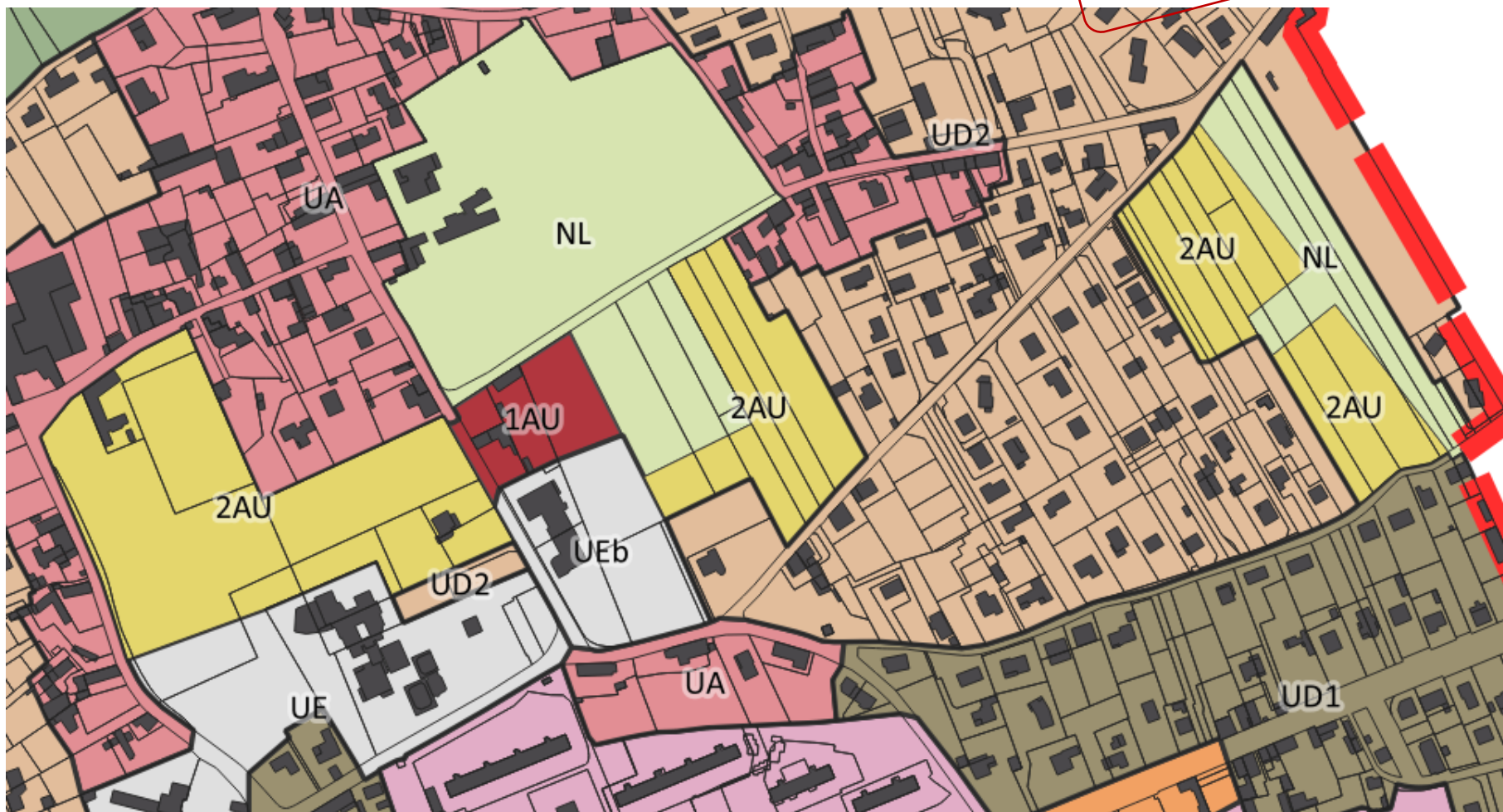
La zone 2AU est une zone urbanisable à partir de 2035.

Aujourd'hui, aucune construction n'y est autorisée

Destinations et sous destinations autorisées :

- Aucune

PLU arrêté



ZONE A : ZONES AGRICOLES

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles. Ne sont autorisées que les constructions et activités liées et nécessaires à l'activité agricole.

L'emprise de cette zone comprend :

- Les bâtiments agricoles en activité
- Les terres agricoles, recensées au RGA



Destinations et sous destinations autorisées : sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole

- **Exploitation agricole et forestière :** constructions nécessaires à l'exploitation agricole :
 - bâtiments d'élevage à +100m des limites des zones U / AU, Constructions nécessaires à la transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles si s'inscrivant dans le prolongement de cette dernière. Logement nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole si présence sur site est justifiée, maxi 2 logements par exploitation / moins de 100m de l'exploitation sauf impossibilité technique Annexes au logement agricole si moins de 30m du logement
- **Habitation :**
 - Logement : extension limitée de l'existant, si la surface de plancher existante >50m² et que l'extension ne dépasse pas 250m²
 - Annexe aux habitations, si implantée à moins de 30m de l'habitation liée, et si emprise au sol de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 50m²
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Hauteur maximale : Bâtiments agricoles : 12m / Logements : extension dans la limite de l'existant : 7m/ 3,5m si toiture terrasse

Implantation par rapport aux emprises publiques : + de 10m

Implantation par rapport aux limites séparatives : + 4 m

ZONE N

La zone N est une zone réservée pour la protection des paysages, des milieux naturels. aux activités agricoles.

4 types de zones N :

- Les zones Np : protection de la Côtère
- Les zones Ns : protection du Parc e Miribel Jonage
- Les zones NL : zones de loisirs
- Les zones N : autres boisements



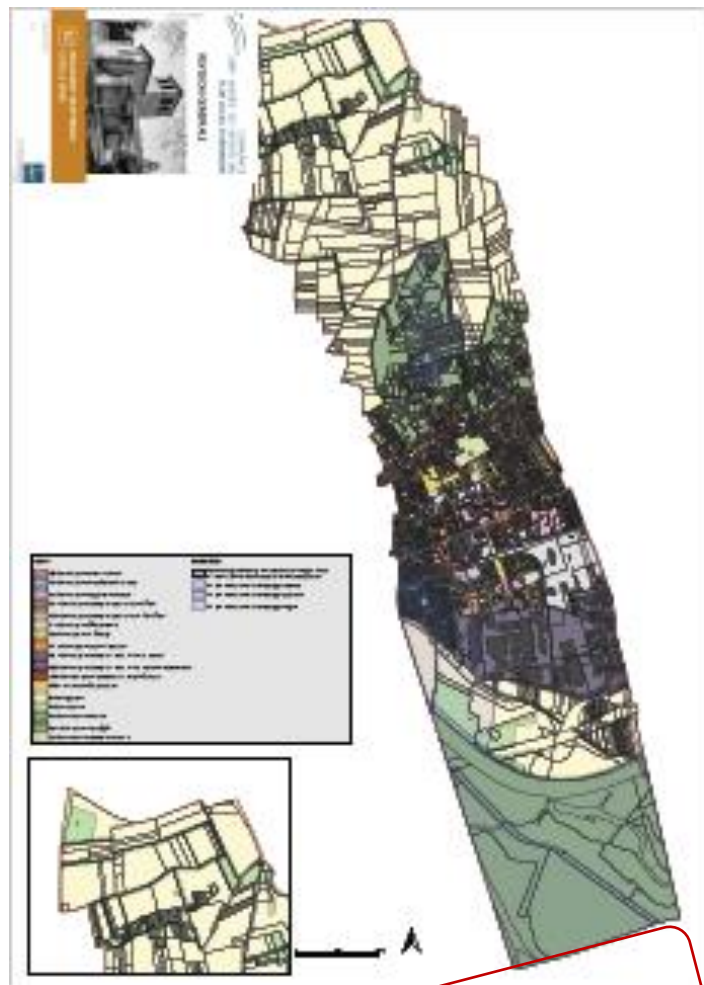
N

PLU arrêté

Np

NL

BILAN



PLU arrêté

PLU 2014-2025		PLU 2025-2035		DIFFERENCE	
ZONES URBAINES					
Ua	5,27	UA	11,82		
Uaa	3,65	UB	9,19		
Uab	13,58	UC	12,11		
Uac	0,77	UD1	18,18		
Ub	41,41	UD2	30,62		
Uc	40,24	UE	21,52		
Uca	9,25	UEa	1,59		
Ucb	0,71	UEb	1,00		
Ucc	0,30	UJ	8,69		
UL	12,61	UPr	9,93		
ULc	1,43	UX1a	15,61		
Uxa	23,26	UX1b	9,82		
Uxb	23,51	UX1c	23,32		
		UX1d	1,12		
		UX2	1,56		
TOTAL	176,01		176,07		0,06
ZONES A URBANISER					
1AUa	0,82	1AU	0,54		
1AUb	1,72				
1AUc	1,20				
TOTAL	3,74		0,54		-3,19
ZONES D'URBANISATION FUTURE					
2AU	5,85	2AU	5,13		
TOTAL	5,85		5,13		-0,72
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES					
A	288,98	A	276,00		-12,97
N	29,28	N	39,20		9,92
Nh	1,09	NL	4,74		
Np	66,92	Np	70,35		3,43
Ns	125,82	Ns	127,04		1,22
Nt	1,39				
TOTAL	513,48	TOTAL	517,33		3,85
TOTAL GENERAL	699,1	TOTAL GENERAL	699,1		0,00

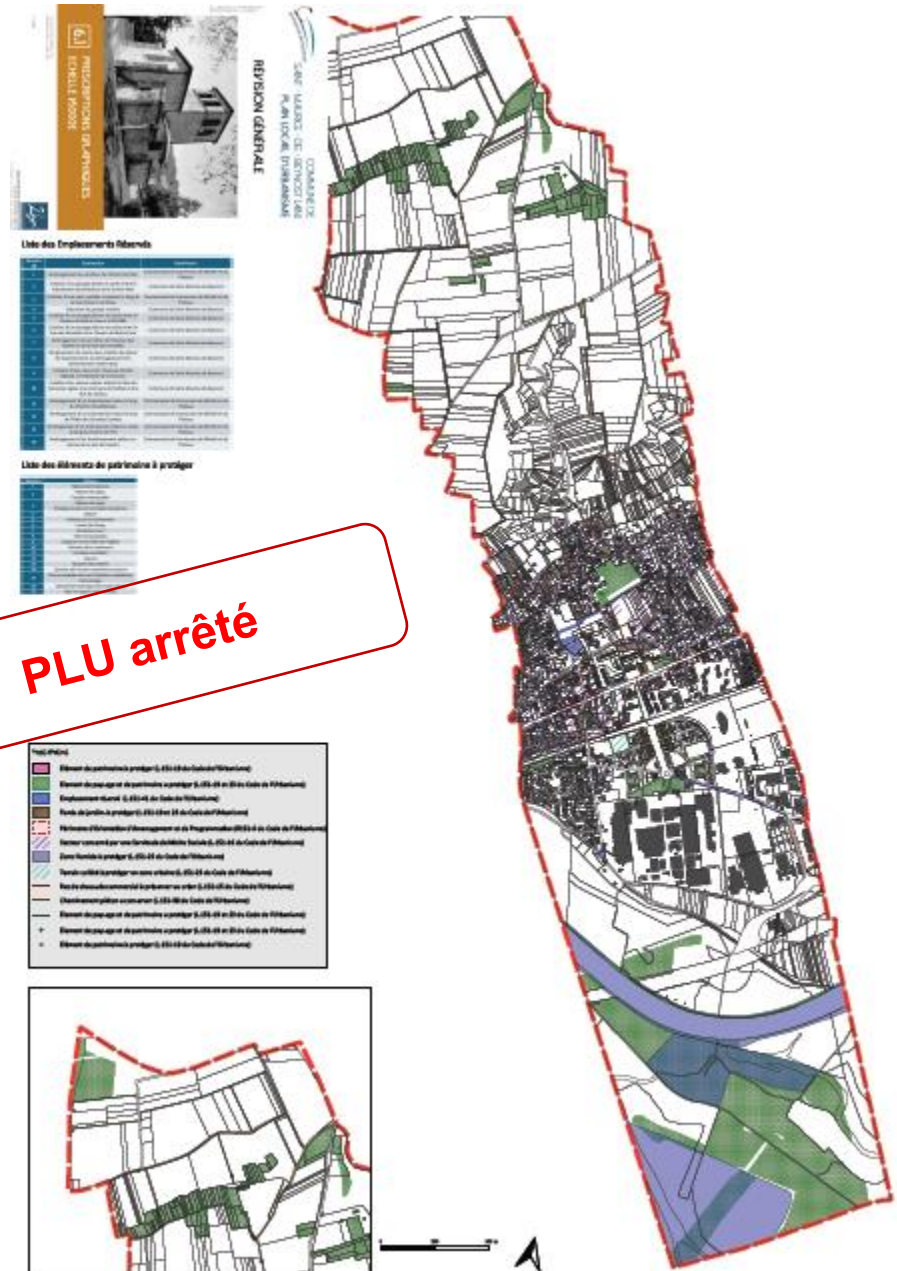
PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Plusieurs prescriptions proposées pour raison patrimoniale et paysagère (L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme) :

- Éléments de patrimoine à protéger - **17 identifiés**
- Éléments paysagers à protéger : **arbres isolés, haies, bosquets**
- **Fonds de jardins à protéger / jardins cultivés en zone urbaine**
- L151-23 CU : **Zone humide à protéger**

Autres :

- Emplacements réservés : 14 emplacements
- L,151-15 CU : Secteur concerné par une Servitude de Mixité Sociale
- L,151-16 CU : rez-de-chaussée commercial à préserver ou à créer
- Cheminement piéton à conserver



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PATRIMOINE ET PAYSAGE

Éléments de patrimoine : croix, bâtiments, lavoir, église, tombes, pont de pierre, cheminée Toray

Soit 17 éléments identifiés à protéger pour leur caractère patrimonial et paysager

Des bosquets, boisements, linéaires d'arbres, ripisylves, arbres isolés à protéger pour leur caractère environnemental et paysager

PLU arrêté



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Éléments de patrimoine : croix, bâtiments, lavoir, église, tombes, pont de pierre, cheminée Toray

Soit 17 éléments identifiés à protéger pour leur caractère patrimonial et paysager

Des bosquets, boisements, linéaires d'arbres, ripisylves, arbres isolés à protéger pour leur caractère environnemental et paysager

Linéaire végétal remarquable

PLU arrêté

Ensemble végétal remarquable

Bâtiment remarquable



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PATRIMOINE ET PAYSAGE

Fonds de jardins protégés :

- Extension des habitations existantes à proximité dans la limite de 50m² de surface de plancher
- Annexes aux habitations existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher, hors piscine

PLU arrêté

Fonds de
jardins
protégés



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PATRIMOINE ET PAYSAGE

Espace cultivé en zone urbaine:

- Abris de jardins autorisés

PLU arrêté

Espace
cultivé



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ZONES HUMIDES

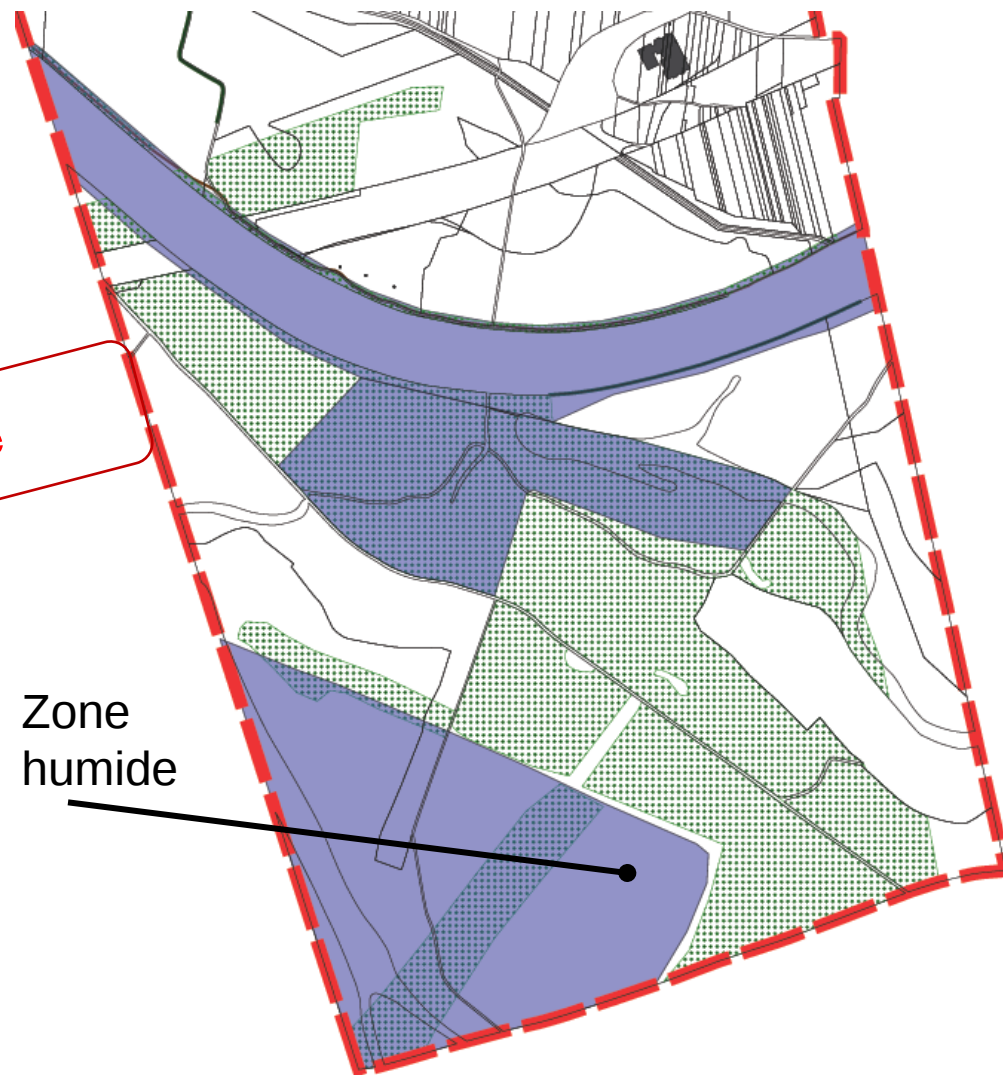
Trame instituée dans les zones humides répertoriées par le département.

Règle de constructibilité limitée :
Aucune construction autorisée
Et aucun aménagement, si ce n'est
pour mettre en valeur ces sites

PLU arrêté



Zone
humide



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Trame instituée pour assurer le respect de l'article 55 de la loi SRU

Objectif du maintien du quota de 25% de LLS

Dans les zones UA, UD1 et UD2

Nombre total de logements produits	Dont objectif de production de logements aidés
3	1
5	2
7	3
9	4
10 et +	50%

Dans les zones UPR, et 1AU : 35% de la production

PLU arrêté



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES MIXITE COMMERCIALE

Trame instituée pour assurer le maintien des fonds de commerce existants et la création de nouveaux fonds de commerce

Linéaires commerciaux identifiés

PLU arrêté



PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement réservé

Espace réservé pour l'aménagement d'un espace, la construction d'un équipement

14 ER mis en place

Emplacement
réservé

PLU arrêté



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. OAP 1 - SECTEUR DE MUTATION URBAINE - COEUR DE VILLE ET QUARTIER GARE.....P.4

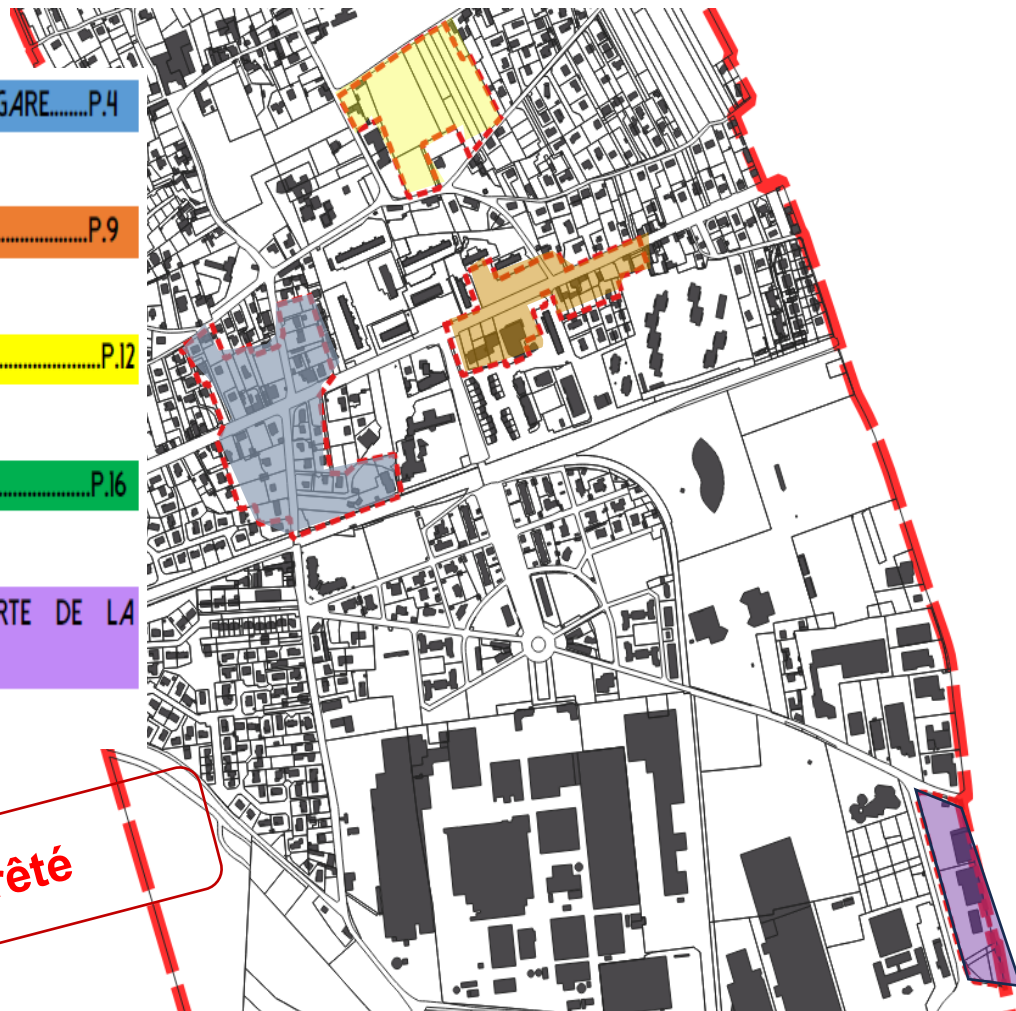
2. OAP 2 - SECTEUR DE MUTATION URBAINE - ROUTE DE GENEVE.....P.9

3. OAP 3 - LE PRE ANDRESP.12

4. OAP 4 - OAP THÉMATIQUE - TRAME VERTE ET BLEUE.....P.16

5. OAP 5 - PLAN GUIDE POUR L'ENTRÉE DE TERRITOIRE PORTE DE LA DOMBES.....P.26

PLU arrêté



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté

2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT 2 SECTEUR DE MUTATION URBAINE ROUTE DE GENEVE

Objectif : accompagner et encadrer la mutation du quartier situé aux abords du centre commercial

Environ 75 logements collectifs en R+2+attique

Espaces publics à requalifier le long de la Route de Genève



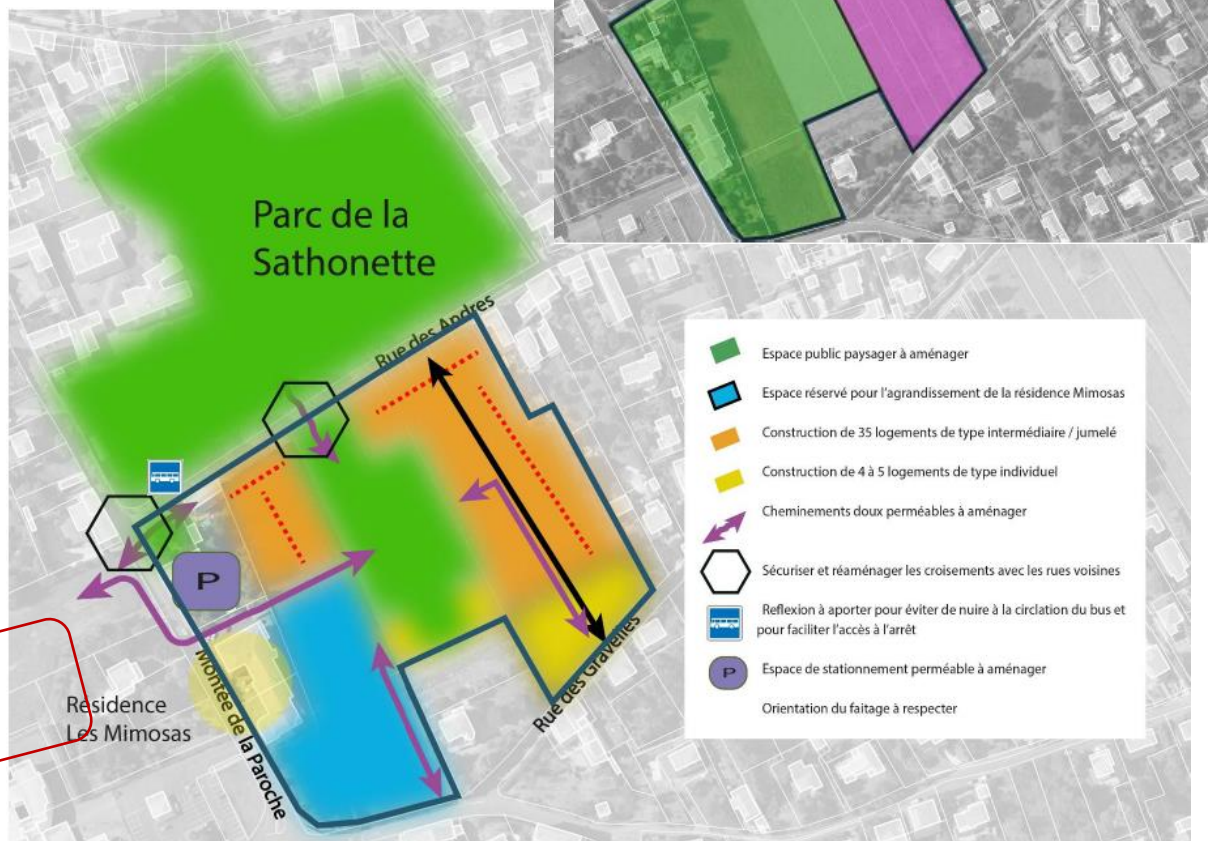
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT 3 LE PRÉ ANDRÈS

Objectif : urbanisation de la dent creuse autour d'un parc urbain centralisateur. Urbanisation qui sera réalisée en deux temps. 10 logements intermédiaires à réaliser

Seconde partie à réaliser après 2035

PLU arrêté



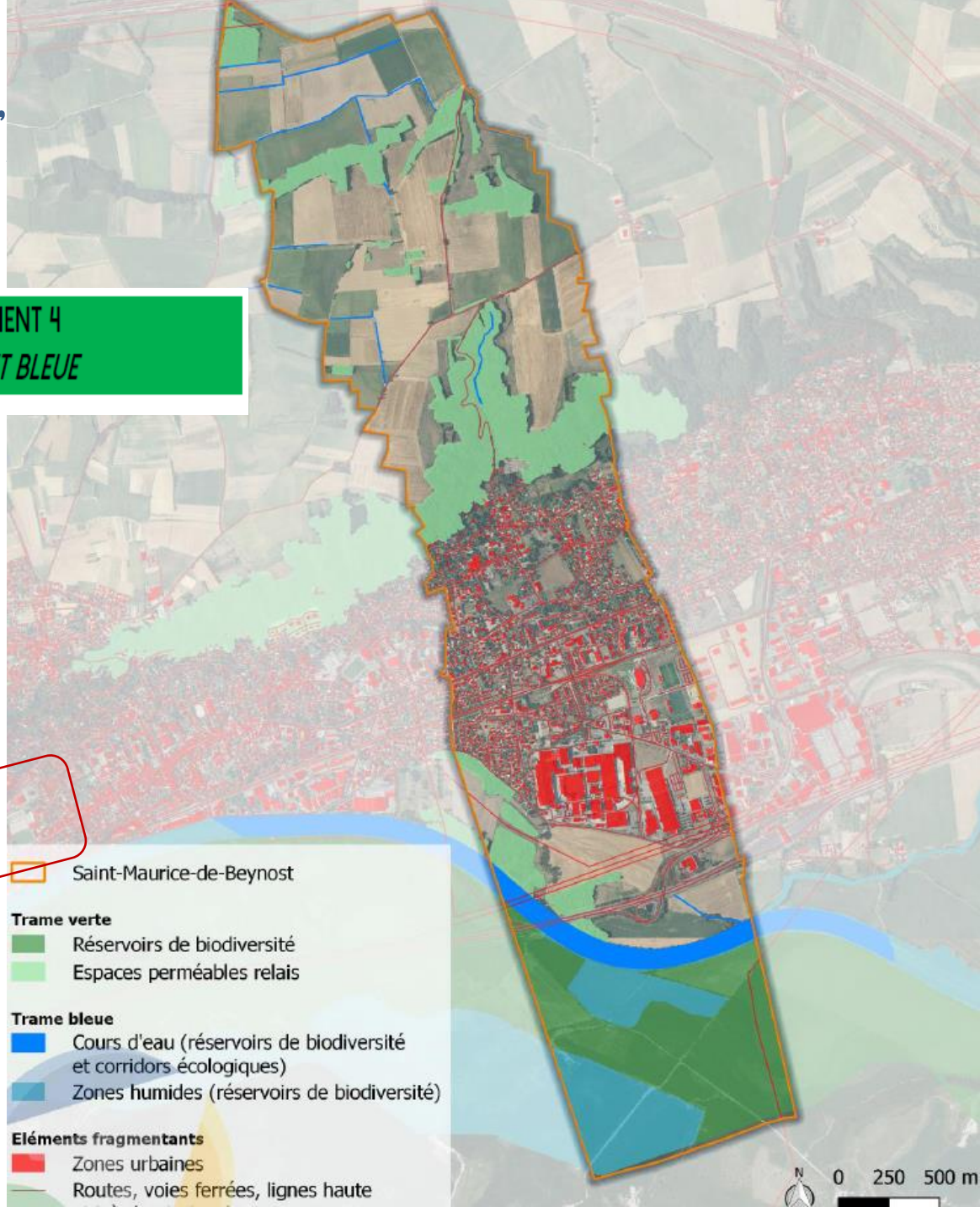
LES ORIENTATIONS D'PROGRAMMATION

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT 4 *OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE*

Objectif : Préserver les espaces de biodiversité, les corridors écologiques et la nature en ville

OAP étendue sur toute la commune

PLU arrêté



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 5 - PLAN GUIDE POUR L'ENTRÉE DE TERRITOIRE PORTE DE LA DOMBES

Objectif : Requalifier l'entrée de Ville par l'A42 en proposant le réaménagement d'un espace situé à l'interface entre les deux communes de Beynost et St Maurice de Beynost

Vocation commerciale et artisanale

PLU arrêté



An aerial photograph of a village nestled in a valley. The village features numerous small, light-colored buildings with dark roofs, interspersed with trees. In the background, a large, forested hill rises above the town. The sky is clear and light-colored. The text "Merci pour votre attention" is overlaid in white on the left side of the image.

Merci pour votre attention