



## Plan Local d'Urbanisme

### Orientations d'Aménagement et de Programmation



VU, POUR RESTER ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU - 7 MAI 2019  
FAIT A BEYNOST, LE : 10 MAI 2019  
LE MAIRE

AUR



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CELINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03	07/05/2019		



<b>I. Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>II. Principes d'aménagement communs à l'ensemble des secteurs d'OAP .....</b>	<b>5</b>
<b>III. Localisation des secteurs d'OAP.....</b>	<b>9</b>
<b>IV. Secteur n°1 : Les Bottes .....</b>	<b>11</b>
<b>V. Secteur n°2 : Pré Mayeux.....</b>	<b>16</b>
<b>VI. Secteur n°3 : EFS.....</b>	<b>20</b>
<b>VII. Secteur n°4 : Mas Brochet.....</b>	<b>24</b>
<b>VIII. Secteur n°5 : Château du soleil Ouest.....</b>	<b>28</b>
<b>IX. Secteur n°6 : Château du soleil Est .....</b>	<b>31</b>
<b>X. Secteur n°7 : Château du soleil Sud .....</b>	<b>34</b>
<b>XI. Secteur n°8 : ZA Batterses Sud .....</b>	<b>37</b>

# I. Préambule

---

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

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

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

## Le contenu

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

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

## Les modalités d'application

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

## L'habitat intermédiaire

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

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

Il se caractérise notamment par :

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

### QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



Illustration AUA



## Voirie apaisée, cœur d'îlot et placette collective

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

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

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



Exemple de voies apaisées et partagées

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

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



Exemples de placettes collectives

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

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

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





### III. Localisation des secteurs d'OAP

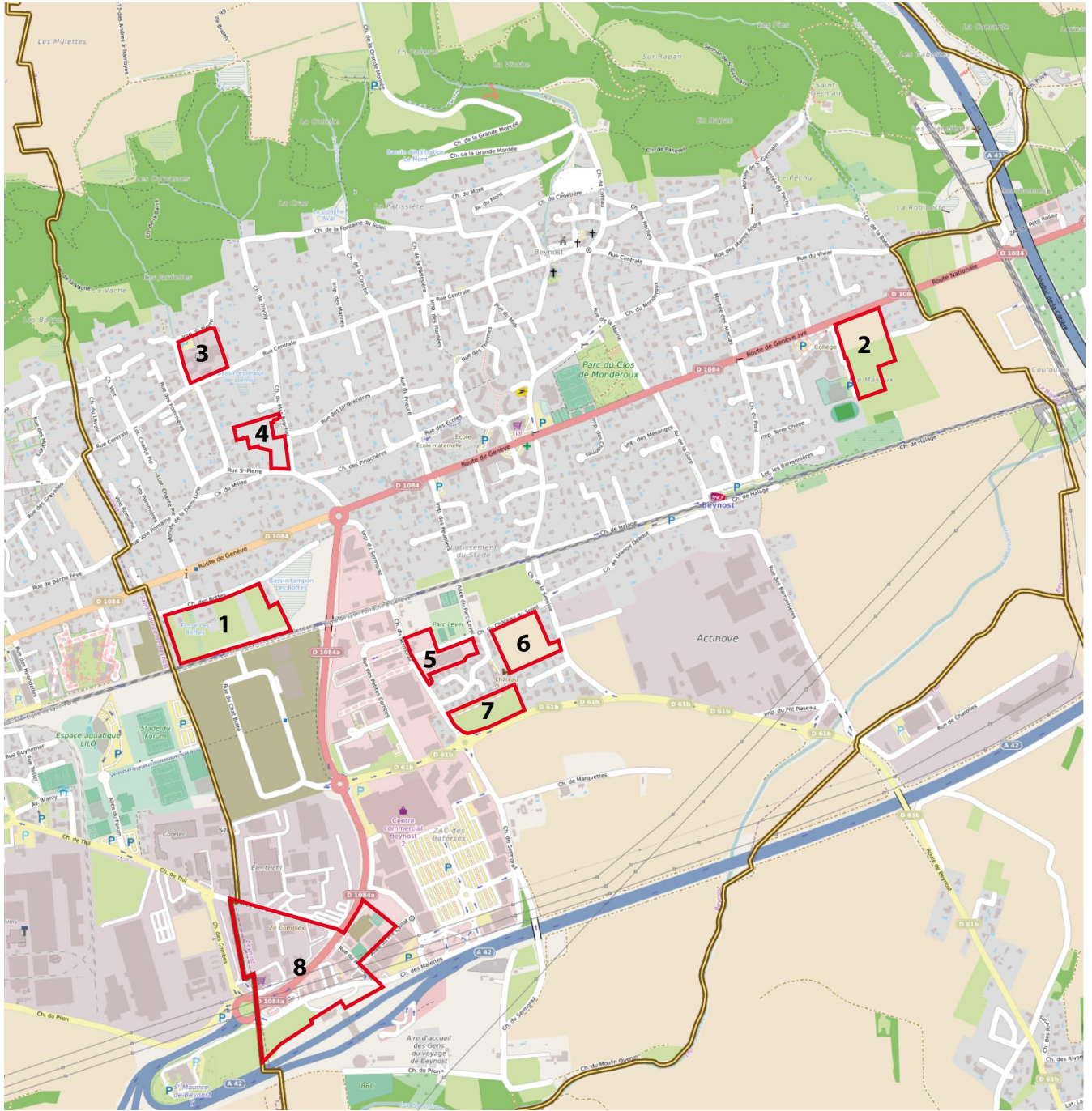
---

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

- Secteur n°1 : Les Bottes
- Secteur n°2 : Pré Mayeux
- Secteur n°3 : EFS
- Secteur n°4 : Mas Brochet
- Secteur n°5 : Château du Soleil Ouest
- Secteur n°6 : Château du Soleil Est
- Secteur n°7 : Château du Soleil Sud
- Secteur n°8 : ZA des Batterses Sud

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

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



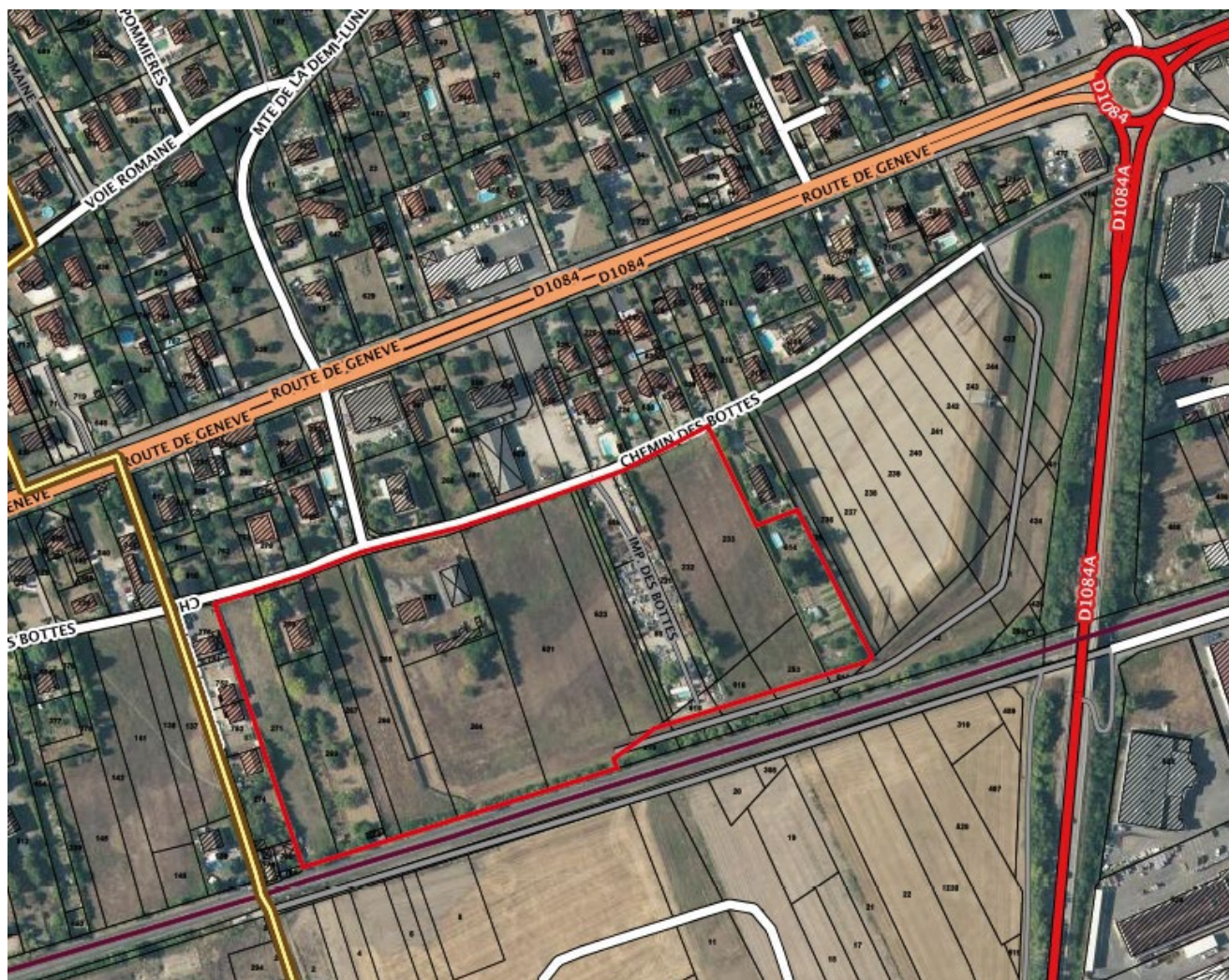


## IV. Secteur n°1 : Les Bottes

### Etat des lieux du site :

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

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



### Enjeux :

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

## **Principes d'aménagement :**

### **- Trame viaire, stationnements et mobilités**

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

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

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

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

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

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

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

### **- Composition urbaine et programmation :**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

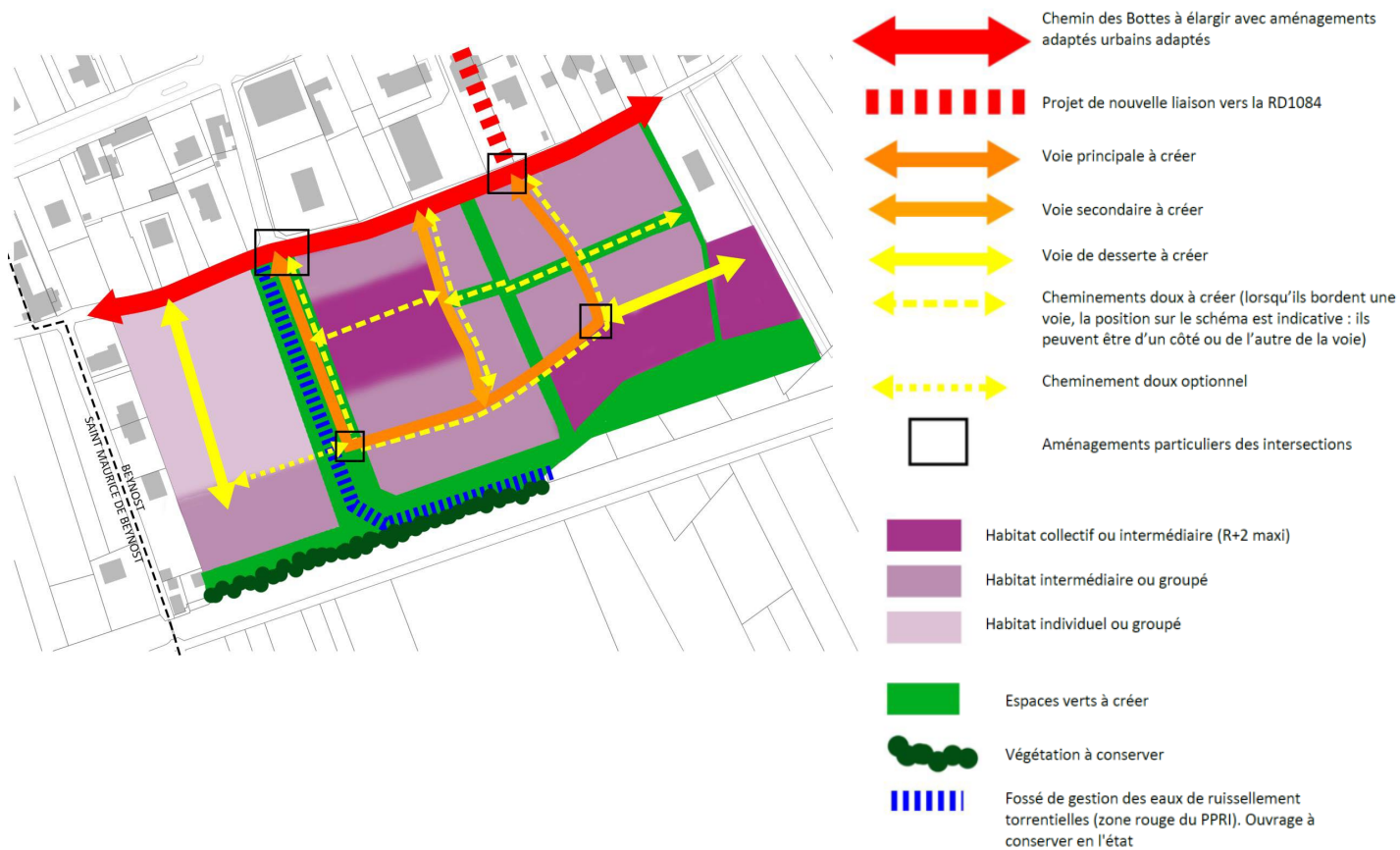
La conception de l'espace public central devra également limiter l'imperméabilisation, et prendre en compte une gestion des eaux pluviales. Les voiries seront ainsi bordées de noues d'infiltration des eaux pluviales. Les espaces verts intégreront si besoin les ouvrages de stockage et de gestion des eaux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

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

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

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

## Schéma de principe

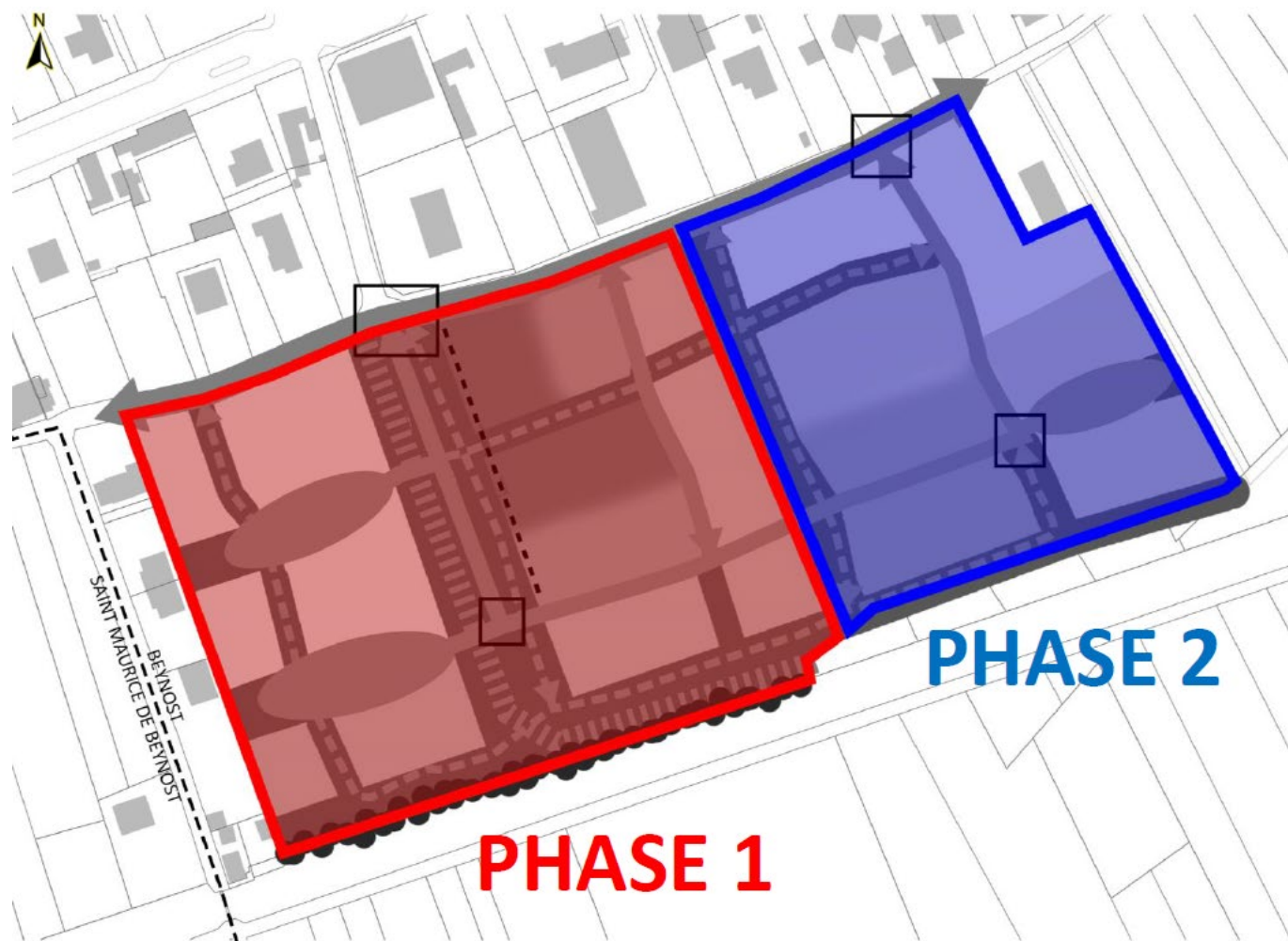


## Illustration



- **Phasage**

L'aménagement du secteur se réalisera en 2 phases. La première concernera la partie Ouest, accessible facilement depuis la route de Genève, par le chemin des Bottes et son prolongement dans le nouveau quartier.



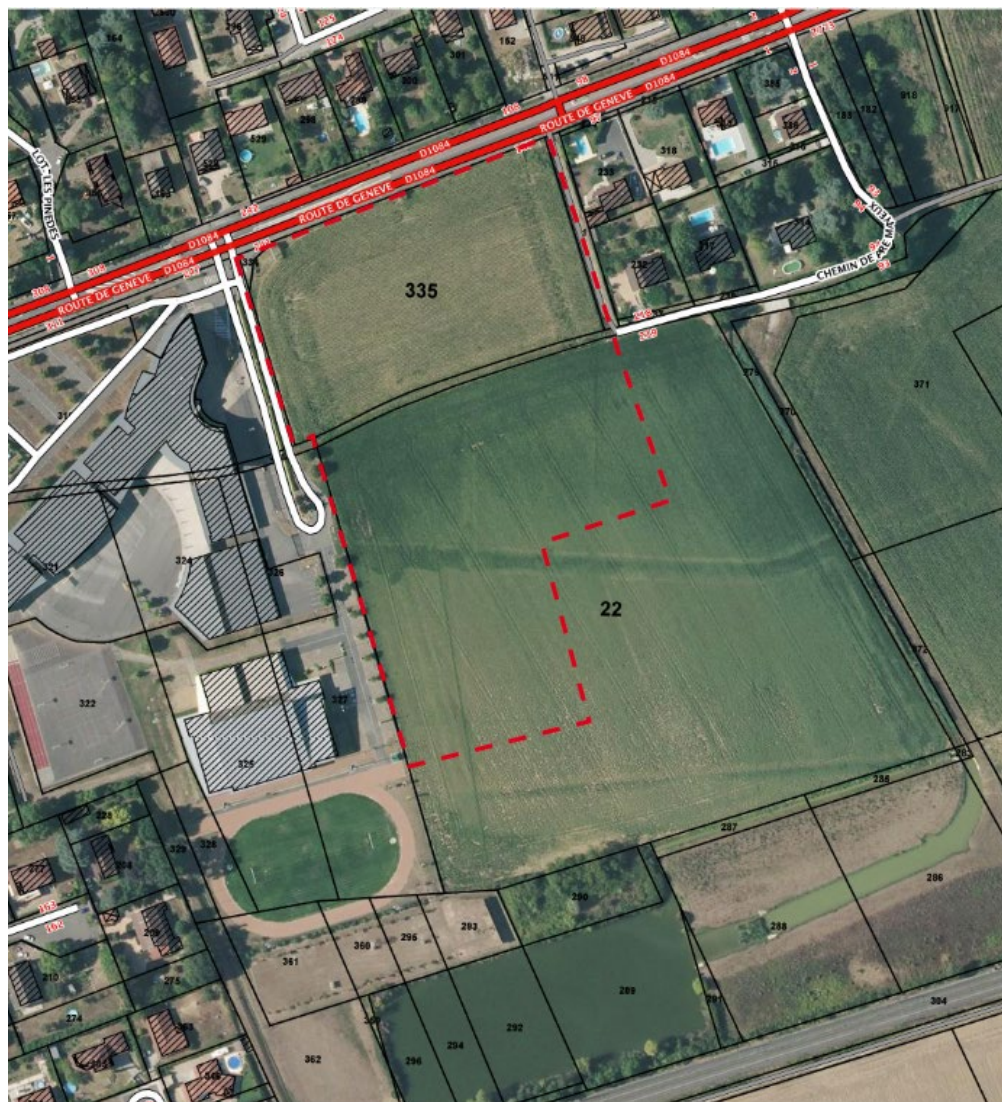


## V.Secteur n°2 : Pré Mayeux

### Etat des lieux du site :

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

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



### Enjeux :

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



## **Principes d'aménagement :**

### **- Trame viaire, stationnements et mobilités**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **- Composition urbaine et programmation :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


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

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

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

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

## Schéma de principe

	Périmètre de l'opération		Zone d'implantation des jardins		Voie d'accès à créer
	Zone d'implantation des logements collectifs et intermédiaires		Zone d'implantation des stationnements		Entrée unique
	Zone d'implantation des logements individuels		Espace collectif multifonctionnel		Entrée/Sortie
	Zone d'implantation de la surface commerciale		Frange végétalisée		Cheminement piétons
	Zone d'implantation du bâtiment commercial		Noue (gestion des eaux pluviales)		



## Illustration



## VI. Secteur n°3 : EFS

---

### Etat des lieux du site :

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

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

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

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

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

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



### Enjeux :

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



## **Principes d'aménagement :**

### **- Trame viaire, stationnements et mobilités**

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

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

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

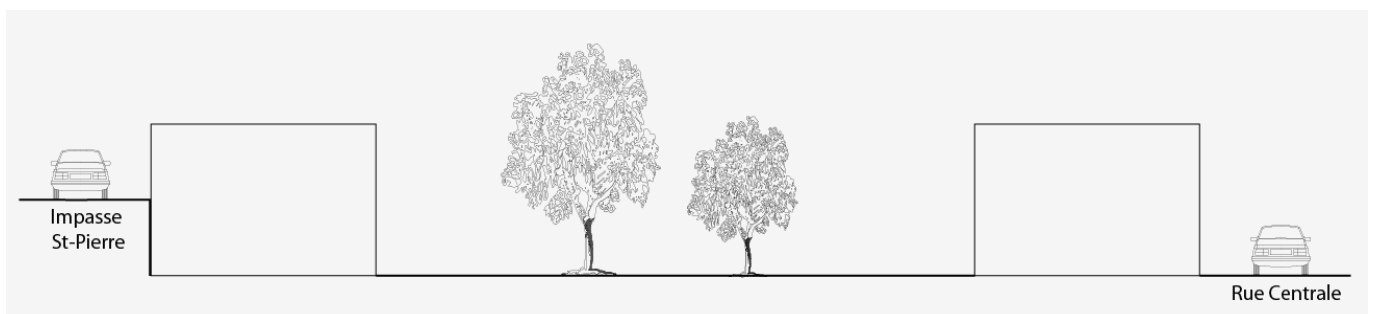
L'opération devra prendre en compte un éventuel élargissement de la Rue Centrale.

### **- Composition urbaine et programmation :**

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

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

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



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

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

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

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

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

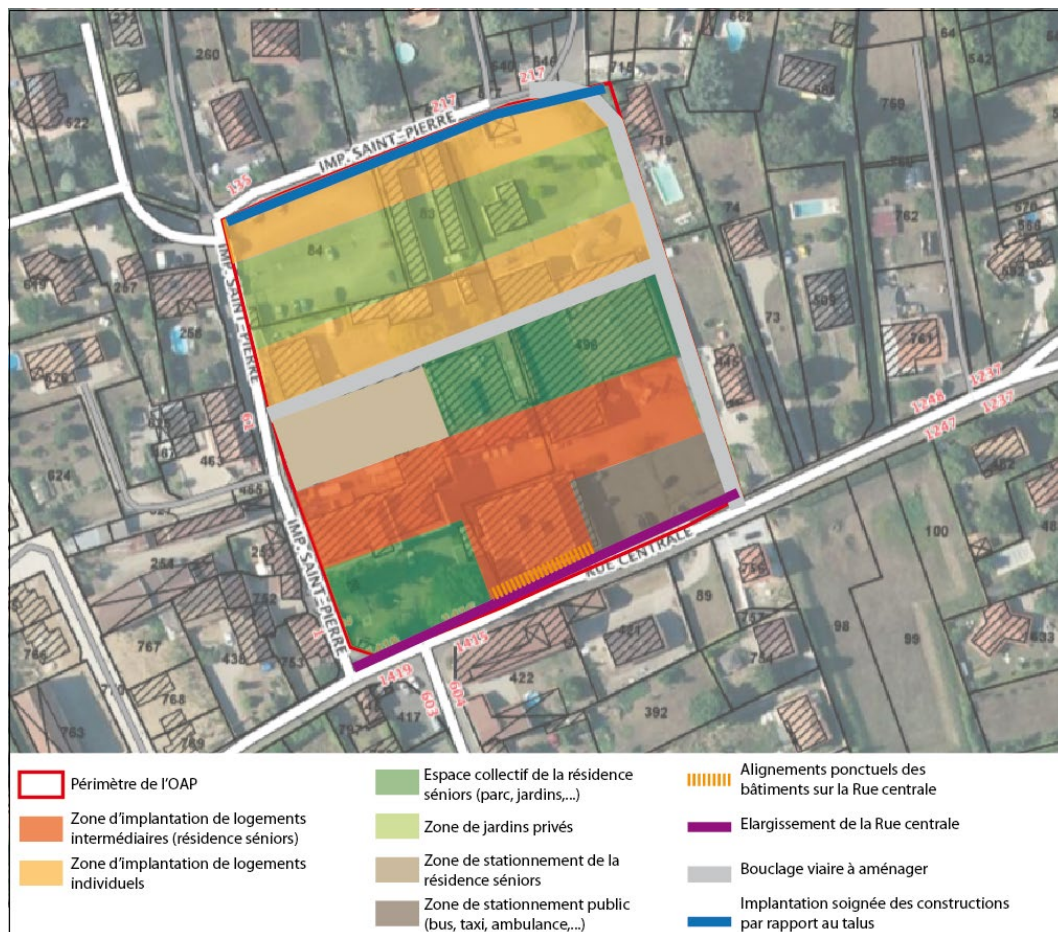
En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

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

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

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

## Schéma de principe



## Illustration





## VII. Secteur n°4 : Mas Brochet

### Etat des lieux du site :

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

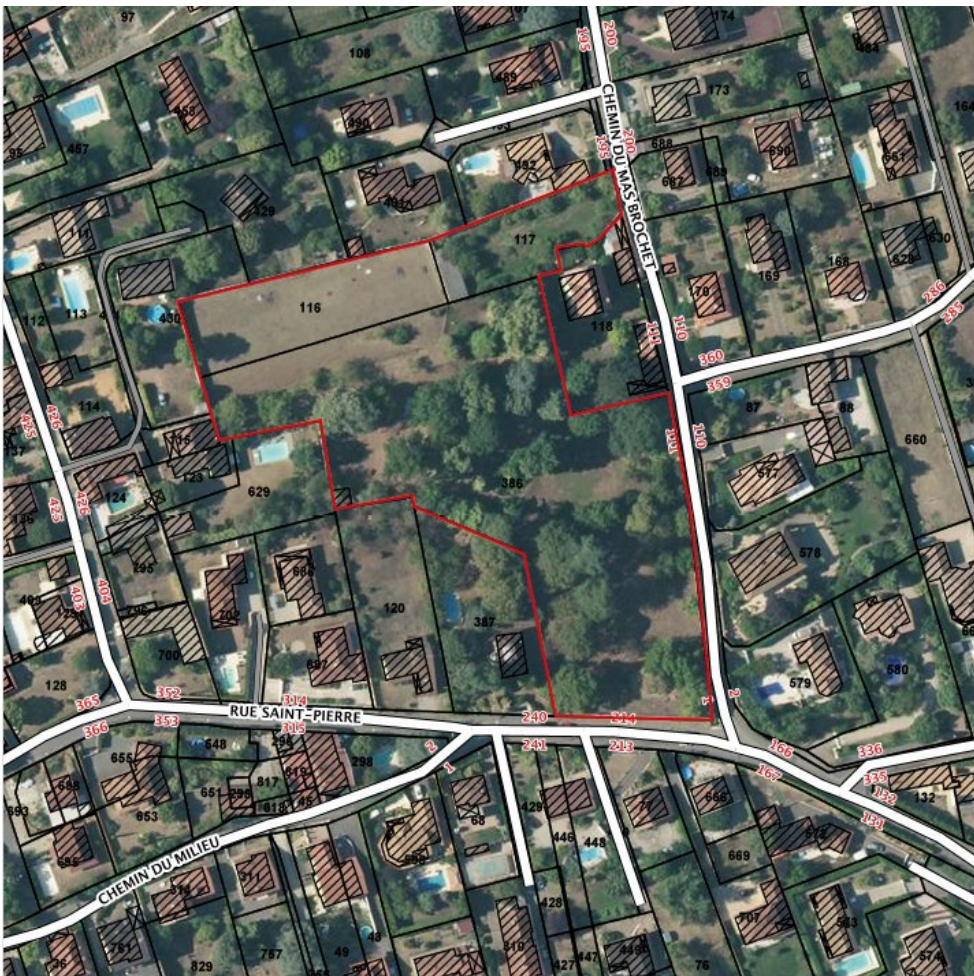
Il est situé dans un environnement urbain hétérogène avec la présence d'habitat ancien (caractérisé par des alignements sur rue) et plus récent (de type pavillonnaire).

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

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

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

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



### Enjeux :

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



## **Principes d'aménagement :**

### **- Trame viaire, stationnements et mobilités**

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

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

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

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

### **- Composition urbaine et programmation :**

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

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

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

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

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

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

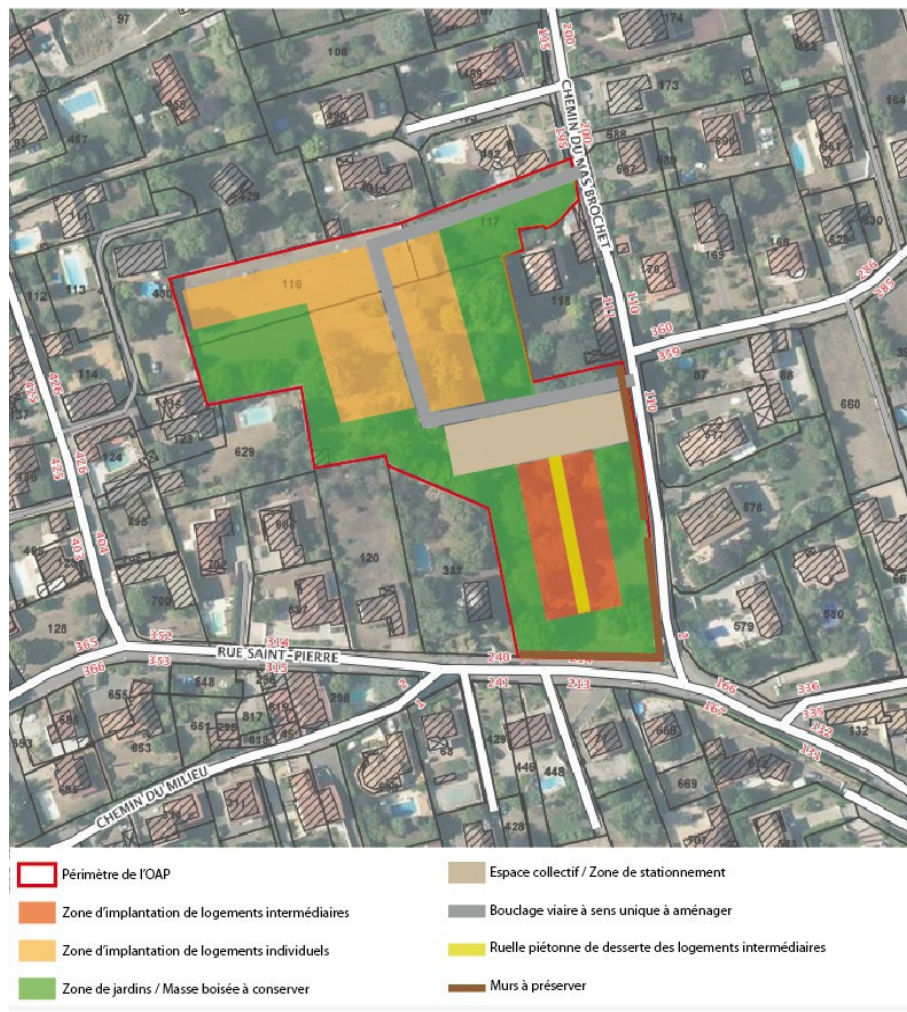
L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

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

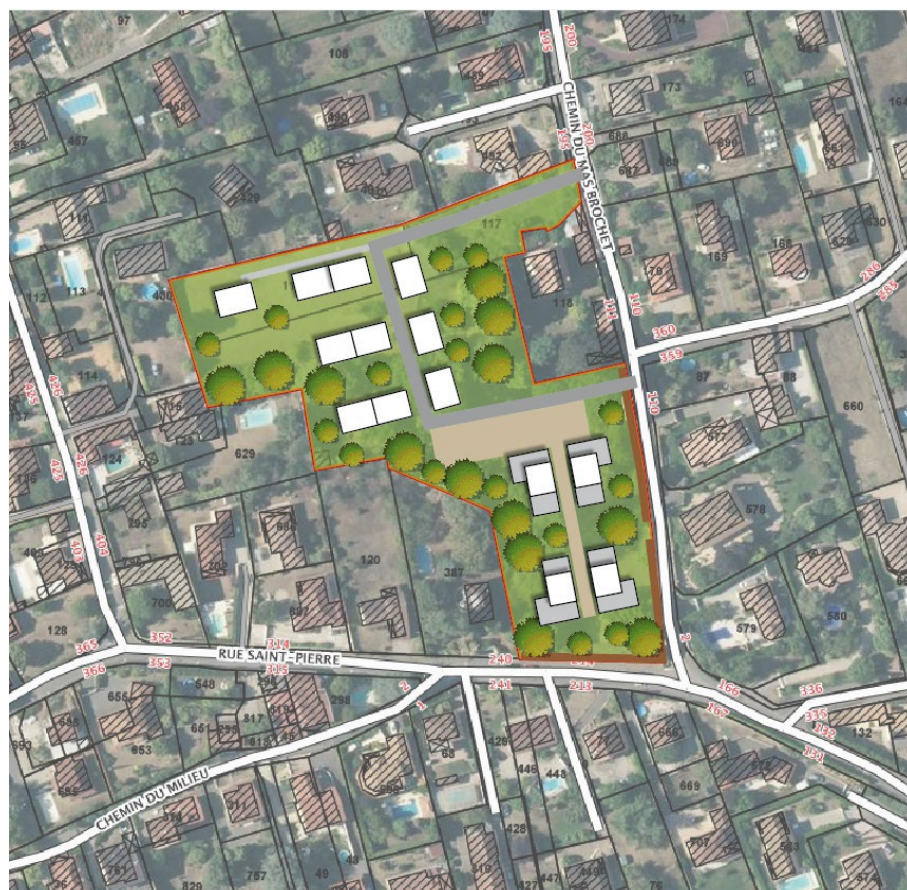
En termes de trames vertes, l'opération devra assurer le maintien et la mise en valeur de la végétation existante en frange du site. L'implantation des constructions devra prendre en compte la présence d'arbres pour éviter leur destruction. Le maintien de la végétation sera prioritaire par rapport à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

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

## Schéma de principe



## Illustration





## VIII. Secteur n°5 : Château du soleil Ouest

---

### Etat des lieux du site :

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

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

Il est scindé en deux parties par le Chemin du Château du Soleil et est longé à l'Ouest par le Chemin de Sermonaz.

Avec une superficie de 1,5 ha et une topographie plane, ce tènement offre un potentiel de reconversion et de mutation relativement important, si l'entreprise existante venait à déménager, dans un quartier en pleine mutation, notamment avec le développement et l'aménagement d'espaces publics et d'équipements d'intérêt collectif.



### Enjeux :

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



## **Principes d'aménagement :**

### **- Trame viaire, stationnements et mobilités**

L'opération sera desservie par plusieurs accès :

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

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

### **- Composition urbaine et programmation :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

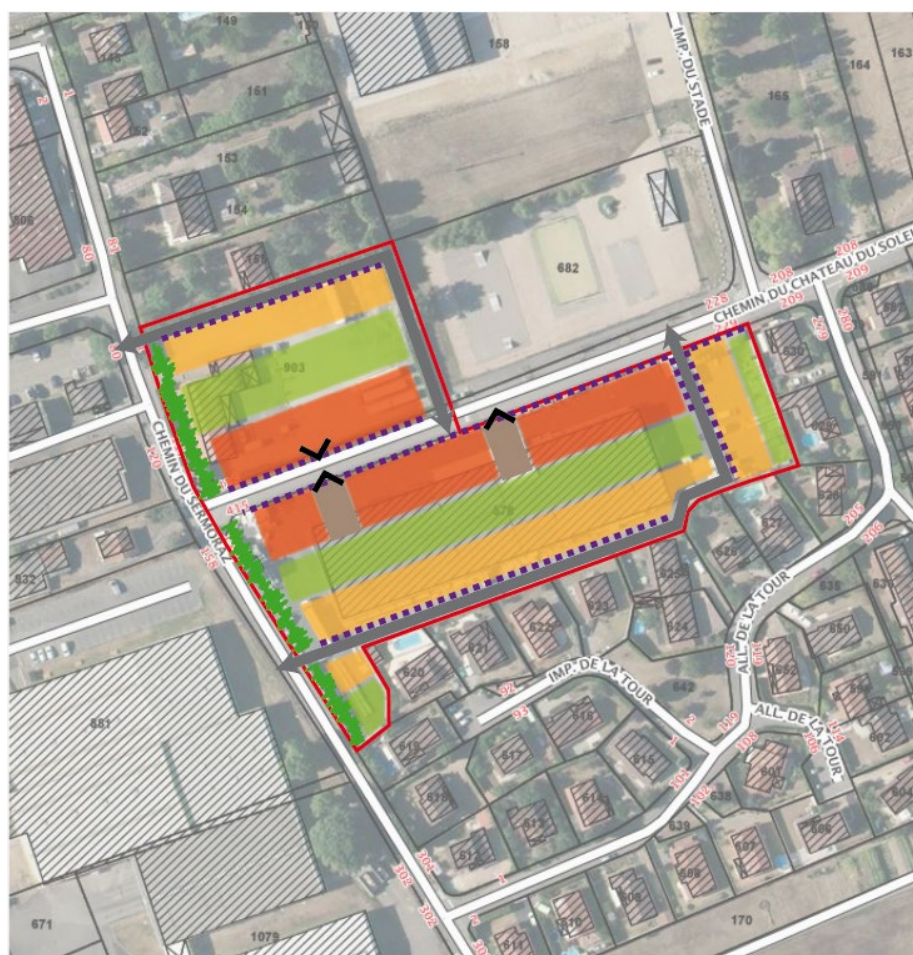
En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

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

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

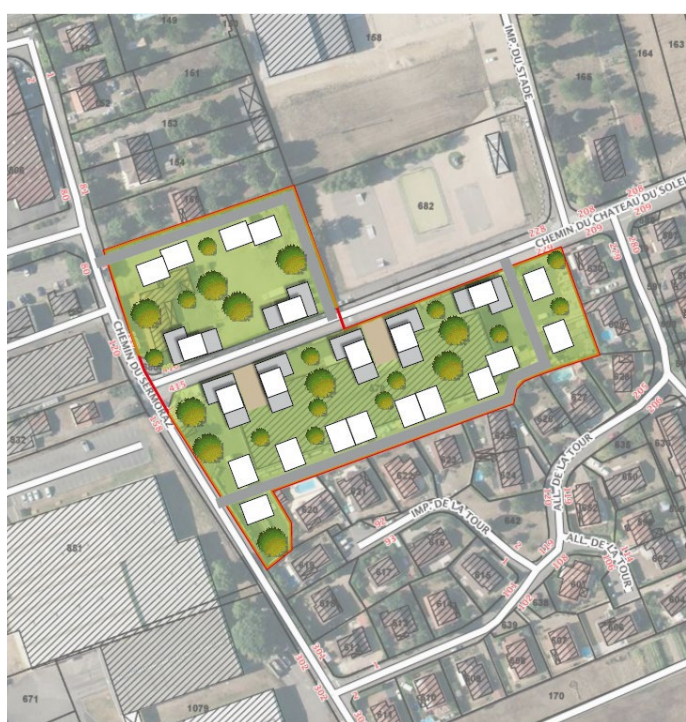
Une frange paysagère et végétalisée devra être plantée à l'Ouest de l'opération, le long du Chemin de Sermonaz et au contact des activités industrielles.

## Schéma de principe



- |  |   |
|--|---|
|  Périmètre de l'OAP                              |  Zone tampon végétalisée le long du Chemin du Semoraz          |
|  Zone d'implantation de logements intermédiaires |  Cours communes / Accès aux logements intermédiaires           |
|  Zone d'implantation de logements individuels    |  Bouclage viaire à sens unique à aménager                      |
|  Zone de jardins                                 |  Homogénéité des implantations, façades et clôtures            |
|  |  Mutualisation des accès depuis le Chemin du Château du Soleil |

## Illustration





## IX. Secteur n°6 : Château du soleil Est

### Etat des lieux du site :

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

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

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

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



### Enjeux :

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

## **Principes d'aménagement :**

### **- Trame viaire, stationnements et mobilités**

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

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

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

### **- Composition urbaine et programmation :**

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

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

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

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

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

- environ 10 logements individuels simples et/ou groupés
- environ 25 logements intermédiaires
- environ 30 logements collectifs

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

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

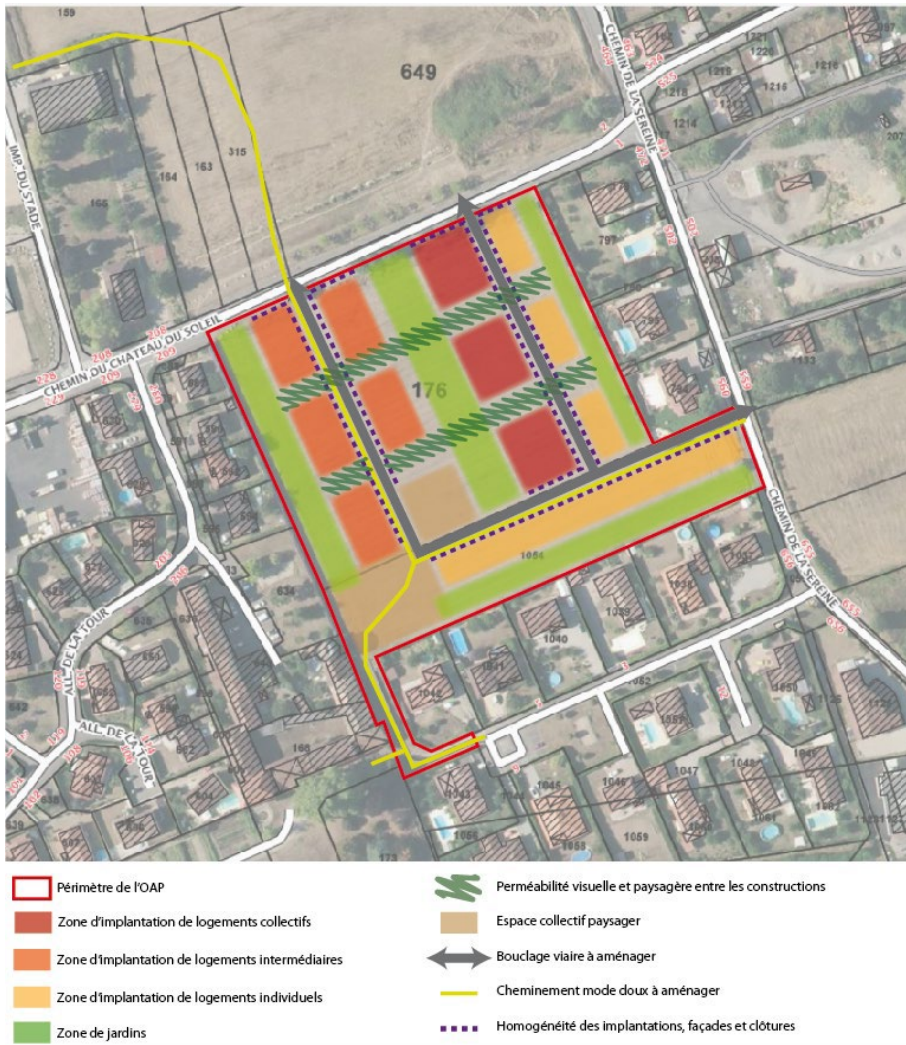
L'opération d'aménagement devra être réalisée dans une démarche d'intégration paysagère affirmée.

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

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

## **Schéma de principe**





### Illustration





## X.Secteur n°7 : Château du soleil Sud

### Etat des lieux du site :

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

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

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

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



### Enjeux :

- Permettre une densification adaptée au contexte urbain du quartier
- Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère dans l'environnement bâti
- Prendre en compte la présence d'éléments architecturaux patrimoniaux à proximité immédiate du site
- Diversifier les formes et les typologies de logements dans un secteur marqué par de l'habitat individuel
- Renforcer et optimiser le maillage viaire et le maillage modes doux
- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la RD61B

## **Principes d'aménagement :**

### **- Trame viaire, stationnements et mobilités**

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

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

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

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

### **- Composition urbaine et programmation :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

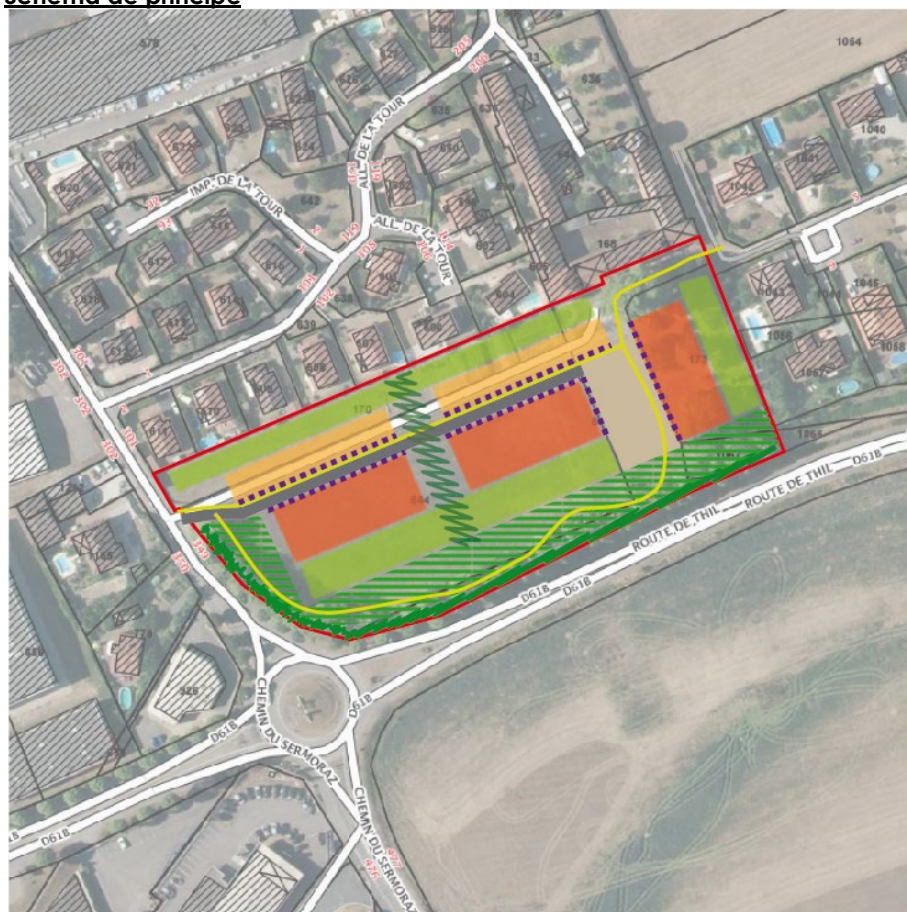
En termes d'architecture, les bâtiments devront intégrer une logique de cohérence entre eux, notamment dans les volumes, les couleurs, les matériaux et les hauteurs.

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

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



## Schéma de principe



	Périmètre de l'OAAP		Espace collectif paysager
	Zone d'implantation de logements intermédiaires		Voirie à aménager
	Zone d'implantation de logements individuels		Cheminement mode doux à aménager
	Zone de jardins		Homogénéité des implantations, façades et clôtures
	Perméabilité visuelle et paysagère entre les constructions		Espace public récréatif paysager
			Espace tampon végétalisé le long de la Route de Thil

## Illustration





## XI. Secteur n°8 : ZA Batterses Sud

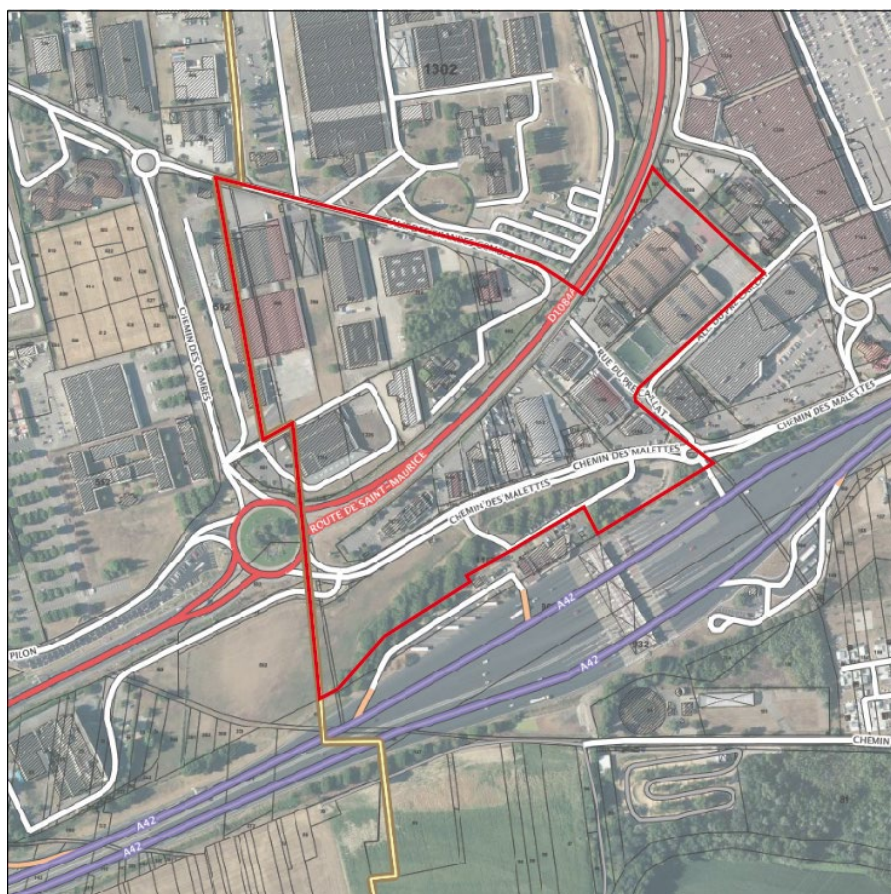
### Etat des lieux du site :

Ce secteur est localisé dans la partie Sud de la ville de Beynost, à l'entrée de la commune et en limite avec Saint-Maurice-de-Beynost.

Il est situé dans un environnement urbain dominé par des activités économiques commerciales et industrielles.

Il est coupé en deux parties par la RD1084A avec, au Nord-Ouest, des activités industrielles et, au Sud et à l'Est, des activités commerciales.

Compte-tenu des enjeux en termes de requalification et de valorisation urbaine, architecturale et paysagère, des orientations d'aménagement ont été définies sur ce secteur. Par ailleurs, ces OAP ont été instaurées dans le cadre d'une potentielle mutation des activités industrielles vers des activités commerciales.



### Enjeux :

- Anticiper la mutation des activités industrielles vers des activités commerciales
- Favoriser le renouvellement urbain et la réorganisation des activités
- Améliorer la desserte et la mutation des espaces
- Développer des cheminements modes doux
- Veiller à une bonne insertion urbaine et paysagère

## **Principes d'aménagement :**

### **- Trame viaire, stationnements et mobilités**

Le réaménagement et la requalification de la zone devra assurer une amélioration des accès et des voies de desserte.

Un nouveau carrefour sera aménagé sur la RD1084A pour desservir l'allée des Grandes Combes ainsi que la Rue du Pré Caillat qui seront requalifiées.

La partie Nord-Ouest sera desservie par des accès mutualisés depuis l'Allée des Grandes Combes.

Les parties Sud et Est seront desservies par la création d'une nouvelle voie au Sud du Chemin des Malettes existant.

Depuis cette nouvelle voie, des accès mutualisés seront aménagés vers les activités commerciales.

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

Des cheminements modes doux seront également aménagés pour faciliter les connexions entre les activités et vers les quartiers périphériques. Un cheminement structurant sera aménagé le long de la RD1084 et sera connecté à la ZAC des Malettes.

### **- Composition urbaine et programmation :**

Les constructions seront implantées le long de la RD1084A et de l'Allée des Grandes Combes. Par rapport à la RD1084A, les constructions devront s'implanter avec un recul suffisant pour permettre l'aménagement d'espaces tampon paysagers. Le long de ces axes, les constructions ne devront pas créer de front bâti continu mais des perspectives et percées paysagères devront être aménagées entre les constructions.

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

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

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

En termes de trames vertes, l'opération devra assurer la création de franges paysagères et végétalisées le long des voies structurantes ainsi que des espaces verts (nœuds paysagères, banquettes végétales,...). Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et environnemental particulier avec l'utilisation de matériaux perméables pour assurer une bonne gestion des eaux pluviales.

Les aménagements devront intégrer une démarche d'éco-aménagement en limitant l'imperméabilisation des surfaces et en mettant en œuvre la rétention des eaux pluviales à la parcelle. Ils intégreront la problématique énergétique au regard de l'enveloppe des bâtiments, des types d'éclairage utilisés,...



## Schéma de principe

