

DEPARTEMENT DE L'AIN

**BENY**

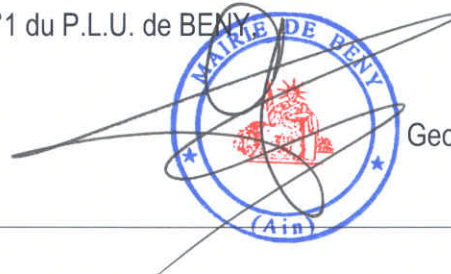
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
en date du **13 MAI 2013**

approuvant le projet de Révision n°1 du P.L.U. de BENY



Le Maire,  
Georges RODET

**PIÈCE N°4**

## PREAMBULE

### Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

#### Selon l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Selon l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à :

L'aménagement : les orientations peuvent :

- Prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :
  - Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.
  - Lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

L'habitat : les orientations visent à répondre aux besoins en logements, renouvellement urbain, mixité sociale ou encore accessibilité aux handicapés.

Les transports et les déplacements : les orientations définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Ces orientations sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans les suivre au pied de la lettre.

#### ↪ **SUR LE FOND ...**

Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces, des quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées, soit thématiques.

#### ↪ **SUR LA FORME ...**

Elles sont une pièce désormais obligatoire du PLU, ayant pour objectif de donner au PLU une dimension de projet et elles doivent, comme l'ensemble du PLU, être compatibles avec les dispositions du SCoT Bourg-Bresse-Revermont.

#### ↪ **SUR LE CONTENU ...**

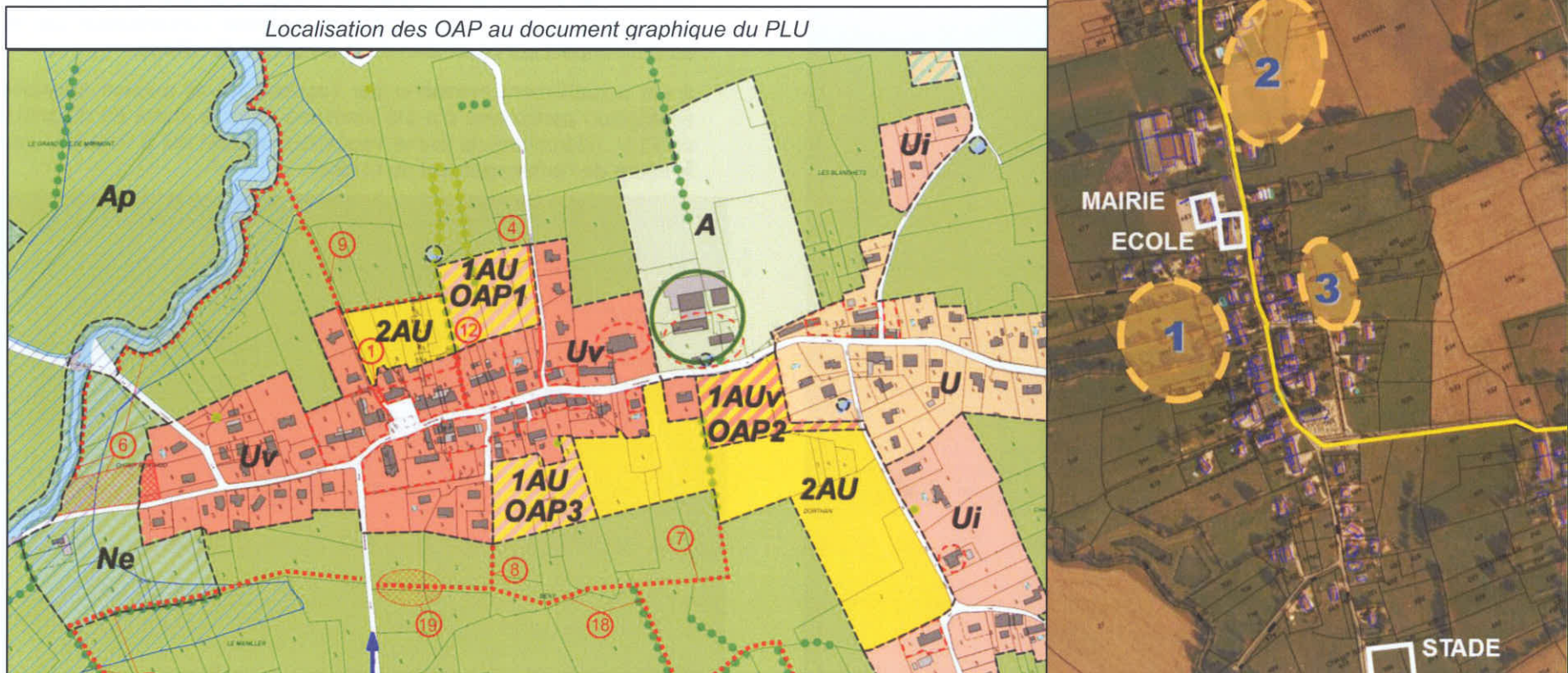
Cette partie du projet est plus détaillée, plus technique, plus illustrée que le PADD. Elle doit être cohérente avec ce dernier et complétée par des dispositions appropriées au sein du règlement et des documents graphiques du PLU.

Rappel des grandes orientations du PADD :

- Orientation n°1 : Développer une politique d'urbanisme au service de la cohésion sociale et d'un habitat plus durable.
- Orientation n°2 : Préserver le patrimoine rural et naturel, comme garant de l'identité, de l'attractivité et de la qualité de vie de BENY.
- Orientation n°3 : Maintenir et valoriser le potentiel économique local.

Dans le cas de BENY, trois secteurs stratégiques de densification, de structuration et de mixité urbaine, justifient l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- Bény Ouest (1AU OAP1 au document graphique du PLU).
- "Dorthan", entrée Nord (1AUv OAP2 au document graphique du PLU).
- Bény Est (1AU OAP3 au document graphique du PLU).



## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### LES OBJECTIFS COMMUNS D'AMENAGEMENT

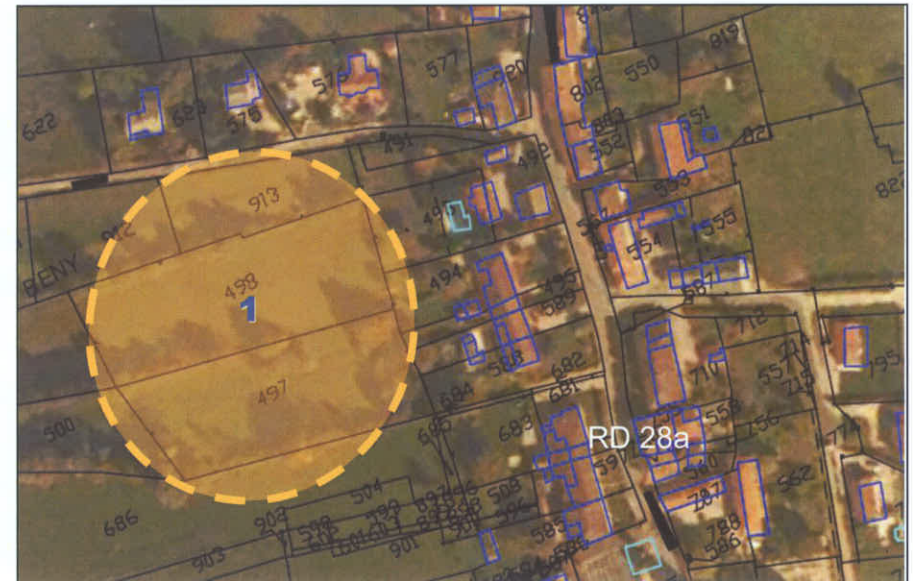
- Conforter et structurer le centre-village, proposer des modes d'urbanisation qui optimisent la consommation d'espace et structurent le secteur.
- Poursuivre la diversification de l'offre de logements, tout en favorisant la mixité sociale dans le secteur 2.
- Rechercher des alternatives au déplacement automobile par l'accueil de populations à proximité des équipements et des services de la commune, et en privilégiant les circulations douces à travers un maillage piétonnier renforcé.
- Contribuer au développement de l'armature des espaces publics et collectifs au centre-village.

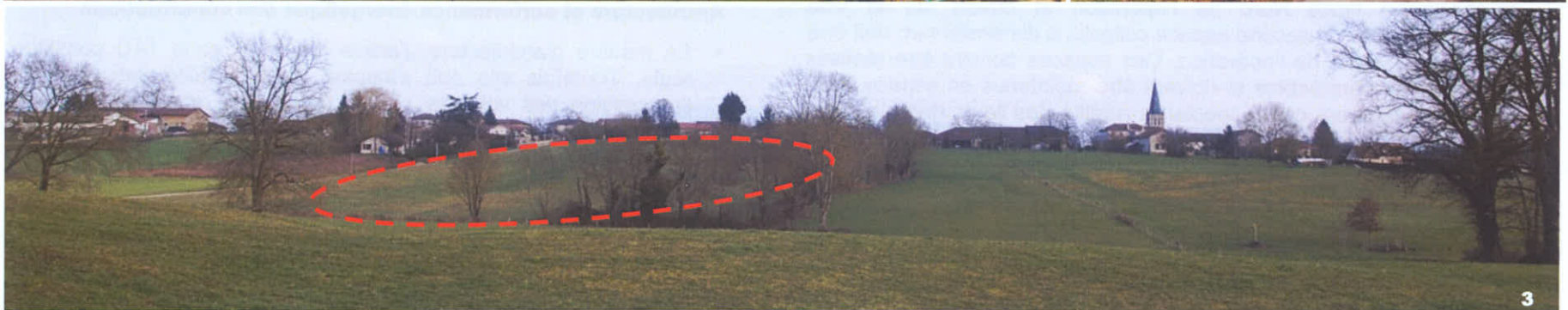


### ORIENTATION 1 : BENY OUEST

#### Le site concerné :

- Le terrain, d'environ 1,1 hectare, est situé à l'Ouest du village, à proximité de l'école et à l'arrière des constructions longeant la RD28a.
- Il est bordé au Nord par la voie communale n°4 dite "du Moulin de Marmont" qui le relie à la RD28a.
- Aux abords, outre les deux bâtisses traditionnelles, les constructions de type individuel sont de gabarits variés (RDC ou RDC+1).
- Du point de vue de la topographie, il s'agit d'un site en léger coteau orienté Ouest, dont il conviendra de maîtriser l'urbanisation car elle aura un impact sur l'évolution de la silhouette du village.
- Il est actuellement entretenu par l'agriculture, et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic du PLU, néanmoins, la trame végétale existante est à valoriser dans le cadre de l'aménagement du secteur.





## Les intentions d'aménagement :

### Desserte des constructions et espaces publics et/ou collectifs

- Il n'est autorisé qu'un seul accès pour l'opération, à positionner, sur la voie communale n°4 en limite Nord du secteur.
- Une voie unique, dont le tracé est à adapter en fonction du projet, doit permettre de desservir les constructions selon un axe Nord-Sud et doit sauvegarder la possibilité d'un raccordement de la zone 2AU en limite Sud du secteur lors de son ouverture à l'urbanisation.
- Un espace collectif de convivialité de 300 m<sup>2</sup> minimum, doit être aménagé en limite Nord de l'opération et ouvert sur la voie communale n°4. Un second espace collectif, à dimensionner, doit être envisagé au cœur de l'opération. Ces espaces doivent être réalisés en matériaux perméables et doivent être maintenus en espace libre. Leur aménagement doit respecter la ruralité des lieux, dans le choix des matériaux de surface, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre.

### Aménagement des espaces privatifs des constructions

- La simplicité des aménagements doit être la règle et les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.
- Les végétaux à planter doivent être d'essence locale et les arbres fruitiers sont recommandés. Les haies mono végétales sont interdites.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires et aucune haie en clôture ne doit être implantée côté Ouest afin de maintenir l'ouverture sur le grand paysage. En tout état de cause, en limite séparative, il convient d'employer majoritairement l'usage de murets de pierre, notamment en bordure des espaces collectif, ou de haies en privilégiant l'utilisation d'essences locales ou de rotin planté. Les haies végétales, ne doivent pas constituer plus de 50% du linéaire des limites de la propriété concernée.
- L'opération doit comporter soit un composteur collectif soit un composteur individuel par unité d'habitation.

### Implantation et gabarit des constructions

- Les constructions encadrant l'espace collectif situé en partie Nord de l'opération, doivent être implantées, sauf impératif technique ou d'organisation du projet, perpendiculairement à la ligne générale de pente afin qu'elles s'intègrent et participent au confortement de la silhouette du centre-village.
- Les autres constructions doivent être implantées, soit parallèlement, soit perpendiculairement à la ligne générale de pente.
- Le gabarit des constructions doit être au plus de R+1+C.

### Architecture et performance énergétique des constructions

- En matière d'architecture, l'article 11 de la zone 1AU constitue la règle. Toutefois elle doit s'inspirer de la ruralité des lieux, dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

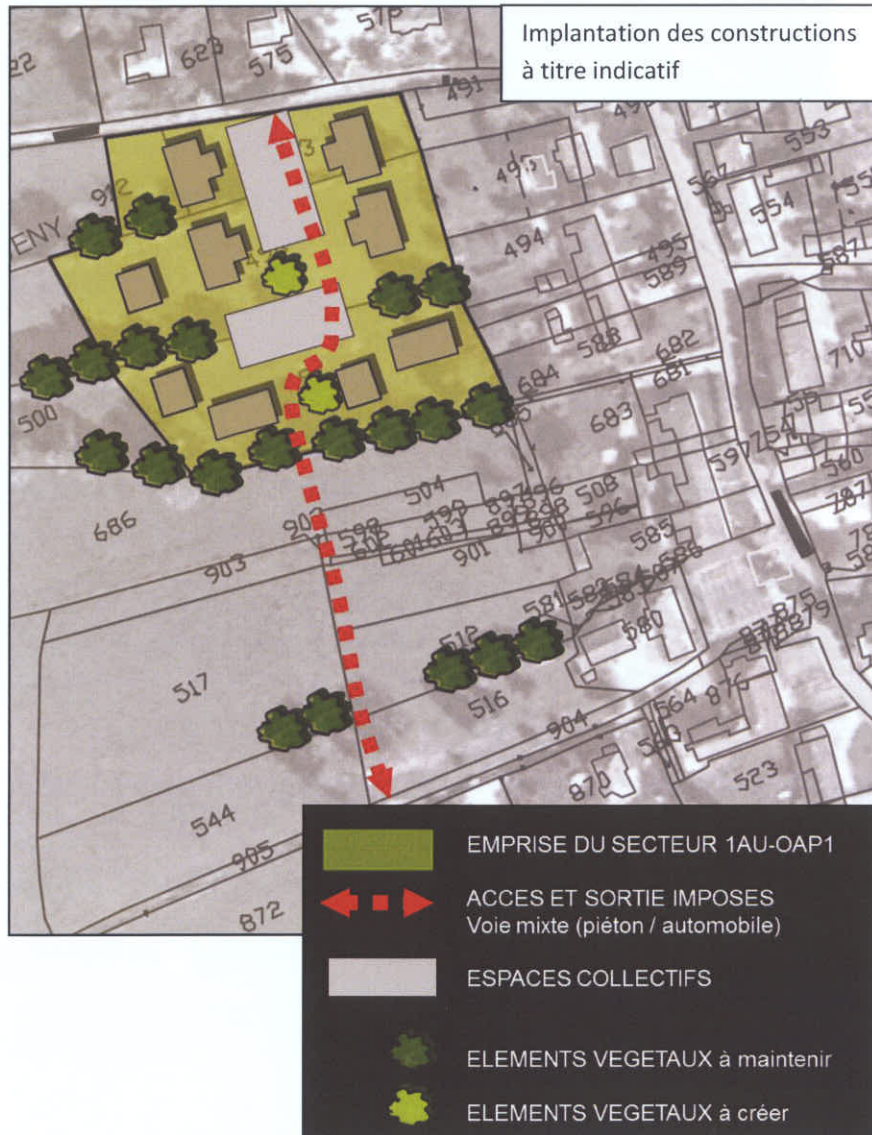
### Densité et programme de construction autorisé

- Sur l'ensemble de l'emprise de l'OAP, il ne peut être autorisé moins de 12 logements à l'hectare.
- Les constructions peuvent être de type individuel, jumelé, groupé ou semi-collectif.

### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur doit s'urbaniser par une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier.

## Les intentions d'aménagement (document opposable) :



## ORIENTATION 2 : "DORTHAN"

### Le site concerné :

- Le terrain, de près de 1 hectare, est situé à l'entrée Nord du village, à proximité de l'école et de la mairie.
- Il est longé à l'Ouest par la RD28a et bordé au Nord par la voie communale n°3 dite "de Bény".
- Le site offre de belles et grandes ouvertures sur le grand paysage Est de la commune, qu'il convient d'exploiter dans le cadre du projet d'aménagement.



- Une exploitation agricole, aux abords traditionnels remarquables dans sa partie habitat et dépendances, fait face au secteur. Ses corps de bâtiments contribuent à la qualité de l'entrée Nord du centre-village, et doivent servir de point d'appuis à l'aménagement du secteur d'OAP.
- Les constructions alentour sont de types (traditionnel et individuel) et de gabarits (RDC, RDC+1 et RDC+2) variés.
- Du point de vue de la topographie, il s'agit d'un site légèrement vallonné et fortement perceptible depuis la route dite "des Jacquets" à l'Est.
- Il est actuellement entretenu par l'agriculture, et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic du PLU. Toutefois, la haie qui borde le terrain au Sud est à préserver et valoriser dans le cadre du projet.



## Les intentions d'aménagement :

### Desserte des constructions et espaces publics et/ou collectifs

- La desserte du secteur doit se faire :
  - depuis la voie communale au Nord, et permettre son prolongement à terme sur la zone 2AU au Sud,
  - et, à positionner, depuis la RD28a à l'Ouest.
- Un mail piéton traversant l'opération d'Ouest en Est, à positionner face à l'accès du tènement bâti situé en bordure Ouest de la RD28a, doit être réalisé. De par son dimensionnement et son aménagement, il doit permettre de maintenir une ouverture visuelle sur le grand paysage.
- Un espace collectif de convivialité de 500 m<sup>2</sup> minimum, doit être aménagé au cœur de l'opération en lien avec le mail piéton. Il doit être réalisé en matériaux perméables. Il peut supporter des éléments de superstructure, tels abris ouverts et peut permettre l'installation de jardins collectifs. Son aménagement doit respecter la ruralité des lieux, dans le choix des matériaux de surface, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre.

### Aménagement des espaces privatifs des constructions

- La simplicité des aménagements doit être la règle et les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.
- Les végétaux à planter doivent être d'essence locale et les arbres fruitiers sont recommandés. Les haies mono végétales sont interdites.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires et aucune haie en clôture ne doit être implantée en bordure de la RD28a. En tout état de cause, en limite séparative, il convient d'employer majoritairement l'usage de murets de pierre, notamment en bordure des espaces collectif ou des voies, ou de haies en privilégiant l'utilisation d'essences locales ou de rotin planté. Les haies végétales, ne doivent pas constituer plus de 50% du linéaire des limites de la propriété concernée.
- L'opération doit comporter soit un composteur collectif soit un composteur individuel par unité d'habitation.

### Implantation et gabarit des constructions

- L'habitat collectif doit venir encadrer l'espace de convivialité, afin de contribuer à sa délimitation et sa structuration.
- Les constructions doivent avoir un gabarit au plus de R+1+C.

### Architecture et performance énergétique des constructions

- En matière d'architecture, l'article 11 de la zone 1AU constitue la règle. Toutefois elle doit s'inspirer de la ruralité des lieux, dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.
- Au regard de la performance énergétique des constructions, celles encadrant l'espace collectif situé en partie Sud de l'opération, doivent répondre à la norme BBC.

### Densité et programme de construction autorisé

- Le prévisionnel prévoit au moins 16 logements collectifs et 5 maisons individuelles.
- 70% des logements au moins doivent être des logements financièrement aidés.

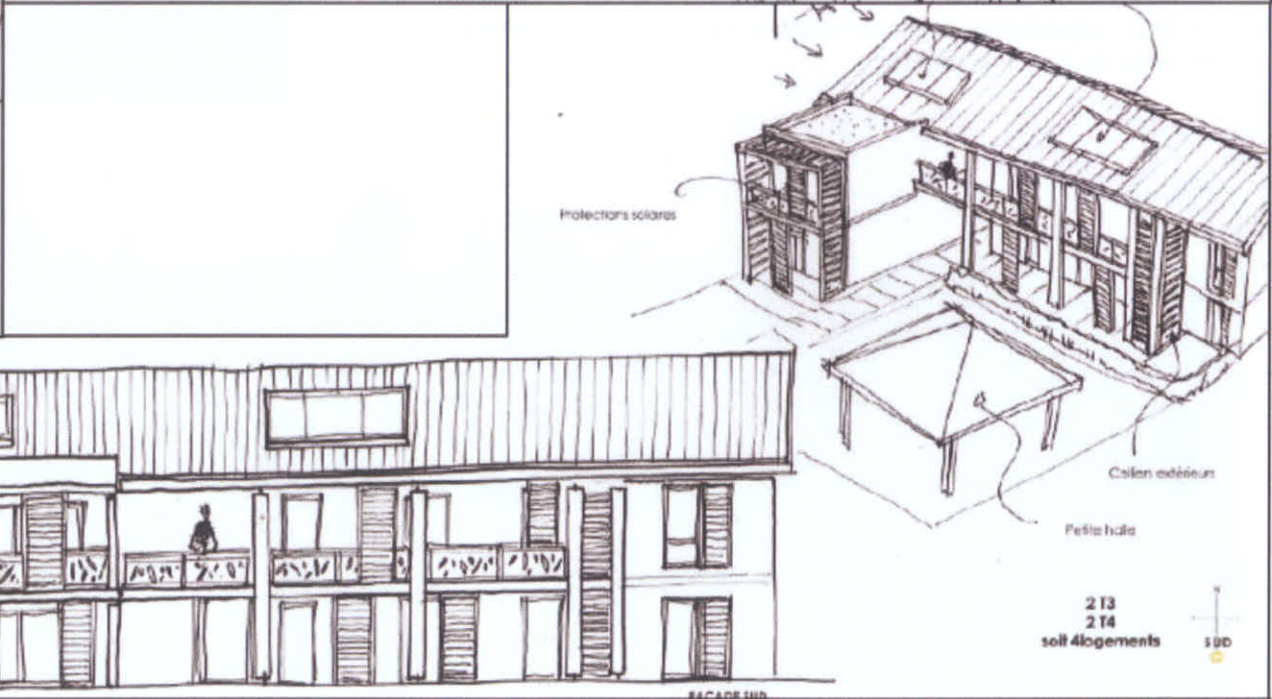
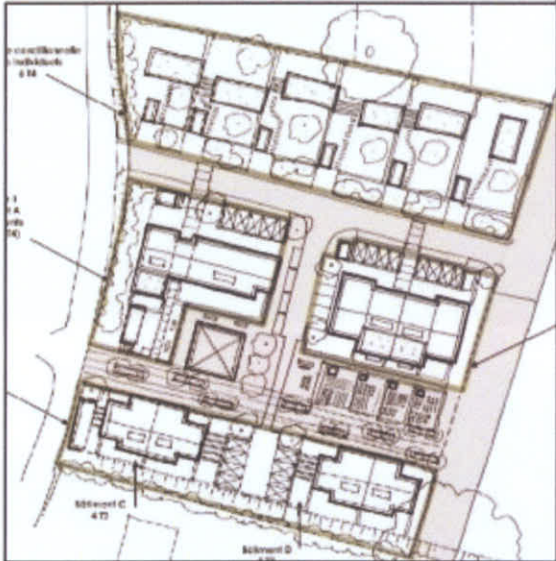
### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur doit s'urbaniser :
  - soit sous forme d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier,
  - soit par tranche fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, elle doit être cohérente avec les orientations d'aménagement ci-dessus, et doit permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur.

Les intentions d'aménagement (document opposable) :



Plan masse et esquisses à titre indicatif :



Atelier Thierry Roche et Associés - 91bis avenue de la République - 69160 Tassin-La-Demi-Lune - t: 04 78 34 02 56 f: 04 72 38 09 96 - mail: atelier@atelierthierryroche.fr

## ORIENTATION 3 : BENY EST

### Le site concerné :

- Le terrain, d'environ 1 hectare, est situé à l'Est du village, à proximité de l'école et à l'arrière des constructions longeant la RD28a.
- Une voie en boucle le relie à la RD28a.
- Aux abords, les constructions sont de types (traditionnel et individuel) et de gabarits (RDC, RDC+1 et RDC+2) variés.
- Du point de vue de la topographie, il s'agit d'un site en léger coteau orienté Est, fortement perceptible depuis l'entrée Est de la commune.
- Il est actuellement entretenu par l'agriculture, et aucune sensibilité écologique particulière n'a été identifiée dans le cadre du diagnostic du PLU, néanmoins, la trame végétale existante est à valoriser dans le cadre de l'aménagement.





## Les intentions d'aménagement :

### Desserte des constructions et espaces publics et/ou collectifs

- La desserte doit se faire depuis la voie existante en limite Sud du secteur, voie qui doit se prolonger jusqu'en limite Nord du secteur afin de permettre à terme la desserte des terrains contigus.
- Un espace collectif de convivialité de 500 m<sup>2</sup> minimum, doit être aménagé au cœur de l'opération. Il doit être constitué d'un verger, bordé par le prolongement des haies bocagères situées en limite Est.
- Les espaces collectifs pour la desserte des constructions sont privilégiés et réalisés en matériaux perméables. Leur aménagement doit respecter la ruralité des lieux, dans le choix des matériaux de surface, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre.

### Aménagement des espaces privatifs des constructions

- La simplicité des aménagements doit être la règle et les places de stationnement extérieur doivent être réalisées en matériaux perméables.
- Les végétaux à planter doivent être d'essence locale et les arbres fruitiers sont recommandés. Les haies mono végétales sont interdites.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires et aucune haie en clôture ne doit être implantée côté Est afin de maintenir l'ouverture sur le grand paysage. En tout état de cause, en limite séparative, il convient d'employer majoritairement l'usage de murets de pierre, notamment en bordure des espaces collectif, ou de haies en privilégiant l'utilisation d'essences locales ou de rotin planté.

Les haies végétales, ne doivent pas constituer plus de 50% du linéaire des limites de la propriété concernée.

- En cas de plantation de végétaux, ils doivent être d'essence locale et les arbres fruitiers sont recommandés. Les haies mono végétales sont interdites.
- L'opération doit comporter soit un composteur collectif soit un composteur individuel par unité d'habitation.

#### Implantation et gabarit des constructions

- Les constructions doivent être implantées soit parallèlement soit perpendiculairement à la ligne de pente.
- Le gabarit des constructions est au plus de :
  - R+1+C pour les constructions situées en partie Est de la voie de desserte de l'opération.
  - R+C pour les constructions situées en partie Ouest de la voie de desserte de l'opération.

#### Architecture et performance énergétique des constructions

- En matière d'architecture, l'article 11 de la zone 1AU constitue la règle. Toutefois elle doit s'inspirer de la ruralité des lieux, dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi la simplicité de leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

#### Densité et programme de construction autorisé

- Le prévisionnel prévoit au moins 10 logements.
- Les constructions peuvent être de type individuel, jumelé, groupé ou semi-collectif.

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur doit s'urbaniser par une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier.

### Les intentions d'aménagement (document opposable) :

