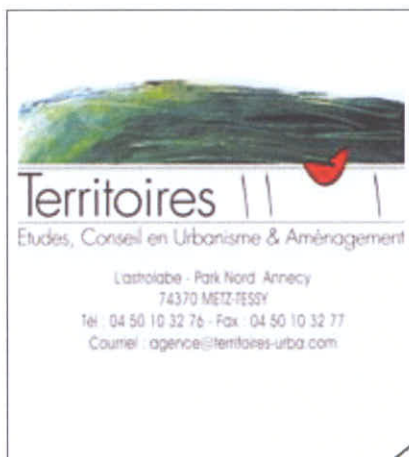


DEPARTEMENT DE L'AIN

**BENY**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**



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°3**

## SOMMAIRE

### **Orientation n°1 : Développer une politique d'urbanisme au service de la cohésion sociale et d'un habitat plus durable.**

---

**Objectif induit :** Conforter le centre village comme lieu de vie sociale et comme espace privilégié pour le développement de l'urbanisation.

**Objectif induit :** Œuvrer en faveur d'un rééquilibrage de la structure sociale et générationnelle de la population, afin de limiter la tendance au vieillissement et d'optimiser le fonctionnement des équipements, notamment de l'école, mais également de favoriser le dynamisme et l'équilibre social.

**Objectif induit :** Promouvoir un habitat durable, sobre en énergie, de qualité et mieux intégré à son environnement.

### **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.**

---

**Objectif induit :** Soutenir une agriculture diversifiée, plus en accord avec la préservation de l'environnement naturel de la commune.

**Objectif induit :** Renforcer la protection des espaces naturels et maintenir les continuums écologiques.

**Objectif induit :** Permettre la valorisation de l'espace rural pour la détente, les loisirs, la promenade.

**Objectif induit :** Identifier, préserver et valoriser le patrimoine historique et rural bâti de la commune.

**Objectif induit :** Contenir les tendances à la dispersion de l'urbanisation et optimiser la consommation d'espace.

**Objectif induit :** Mieux appuyer le développement de l'urbanisation sur les caractéristiques et les qualités du paysage de la commune et préserver les points de vue les plus caractéristiques.

**Objectif induit :** Faire de la commune un espace où la qualité du cadre de vie est une préoccupation partagée.

### **Orientation n°3 : Maintenir et valoriser le potentiel économique local.**

---

**Objectif induit :** Conforter tous modes de déplacement, l'accessibilité de la commune et les liaisons avec les communes environnantes ainsi que les axes routiers majeurs (RD1083 et RD 996).

**Objectif induit :** Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables pour améliorer la dépendance énergétique de la commune.

**Objectif induit :** Assurer la pérennité de l'activité agricole et permettre sa diversification.

**Objectif induit :** Œuvrer pour le renforcement des fonctions économiques de services, notamment au centre-village afin de ne pas devenir un territoire dortoir.

**Objectif induit :** Accompagner et soutenir la politique intercommunale de développement économique.

**Objectif induit :** Soutenir et faciliter le déploiement et l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication au service des "forces vives" de notre commune (acteurs économiques, associatifs, institutionnels), comme de l'ensemble de ses habitants.

## **1. Développer une politique d'urbanisme au service de la cohésion sociale et d'un habitat plus durable.**

*BENY est une commune attractive mais qui se retrouve confrontée à un enjeu de mixité sociale et générationnelle de la population. Or, la diversité des ménages dépend, en premier lieu, de la diversité des logements.*

*La commune devra cependant tenir compte des capacités d'accueil du territoire, au regard de ses ressources et de ses sensibilités. BENY n'a pas échappé au phénomène de résidentialisation et de dispersion de l'habitat et les contraintes sont aujourd'hui plus grandes en termes d'assainissement.*

*Le centre-bourg apparaît ainsi comme l'espace privilégié pour la réalisation des futures opérations de logements ce qui contribuera par ailleurs à conforter sa position de lieux de vie sociale et de proximité.*

*De ce fait, la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, dont dépendent l'attractivité et le dynamisme démographique de la commune, devra se traduire en termes de :*

*- qualité qui répond à des enjeux de santé et de bien être des populations, mais aussi à des enjeux environnementaux et paysagers.*

*- diversité de l'habitat, qui outre sa participation aux enjeux d'équilibre et de cohésion sociale et générationnelle, répond à des enjeux spatiaux.*

**Objectif induit : Conforter le centre village comme lieu de vie sociale et comme espace privilégié pour le développement de l'urbanisation.**

**Moyen mis en œuvre : Développer la vie et l'animation dans le centre village, par le renforcement de sa structure villageoise en :**

- Permettant la valorisation et l'extension du bâti existant, ainsi qu'une optimisation de l'usage de l'espace.
- Identifiant, au cœur du chef-lieu, les espaces stratégiques pour la mise en œuvre d'opérations structurantes à dominante d'habitat afin qu'il soit plus animé et plus habité.
- Développant au sein de ces secteurs une armature d'espaces publics et collectifs comme lieux de rencontre et de vie sociale.
- Privilégiant la mixité des fonctions dans le centre-village : œuvrer pour le développement de services de proximité.
- Privilégiant l'implantation des futurs équipements au sein, ou à proximité du centre village.
- Sécurisant et en développant de manière progressive les modes de déplacement "doux" avec les hameaux les plus proches du chef-lieu.

**Objectif induit : Œuvrer en faveur d'un rééquilibrage de la structure sociale et générationnelle de la population afin de limiter la tendance au vieillissement et d'optimiser le fonctionnement des équipements, notamment de l'école, mais également de favoriser le dynamisme et l'équilibre social.**

**Moyen mis en œuvre : Permettre une croissance qualifiée de la population, en cohérence avec les objectifs du SCoT, mais aussi maîtrisée, pour une intégration progressive des futurs habitants, en :**

- Phasant et en maîtrisant le déblocage des zones d'urbanisation future du centre village.
- Imposant au sein de ces dernières une diversification de l'offre en logements tant en type d'habitat (accession aidée, locatif, locatif aidé) qu'en mode d'habitat (semi-collectif, intermédiaires) afin :
  - de permettre un accès au logement à une population plus large (jeunes, jeunes ménages, seniors...),
  - de conforter le potentiel de parcours résidentiel sur la commune.

**Objectif induit : Promouvoir un habitat durable, sobre en énergie, de qualité et mieux intégré à son environnement.**

Moyen mis en œuvre : Permettre la réduction de l'empreinte écologique des constructions en facilitant la mise en œuvre de techniques d'amélioration des performances énergétique (isolation énergétique, rétention/réutilisation des eaux pluviales, gestion de l'eau, des déchets...).

Moyen mis en œuvre : Veiller à une meilleure insertion paysagère des futures constructions par le respect du sens du lieu et des caractéristiques de l'ambiance rurale de la commune (implantation, volumes, matériaux, traitement des abords).

## **2. Préserver le patrimoine rural et naturel, comme garant de l'identité, de l'attractivité et de la qualité de vie de BENY.**

Le paysage bénéen est un paysage rural, qui se caractérise par une couverture végétale étendue, dominée par les espaces agraires. Associée à une armature bocagère très développée et un réseau hydrographique important, ces éléments de nature, "ordinaires" ou patrimoniaux, concourent au maintien de la biodiversité et à la qualité de notre cadre de vie.

Témoin du travail de l'homme, de la tradition et du savoir-faire bressan, le paysage mais aussi le patrimoine bâti (ferme, moulins, manoir dispersés sur l'ensemble du territoire), constituent des référents identitaires qui fondent l'attractivité du territoire.

Le territoire communal n'est pas perceptible dans son ensemble mais il offre néanmoins des points de vue valorisants, notamment sur le centre-village, qui s'ancre fortement dans le paysage et constitue un point de repère.

La topographie du site et l'ordonnement des structures d'origines au chef-lieu n'ont pas facilité une implantation cohérente des constructions récentes qui tendent à en modifier la silhouette en se localisant de plus en plus loin du centre et de manière plus lâche. Associée à l'incohérence parfois du bâti contemporain avec les formes d'habitat traditionnelles, l'ambiance paysagère risque de se voir transformée et l'identité du village fragilisée.

**Objectif induit : Soutenir une agriculture diversifiée, plus en accord avec la préservation de l'environnement naturel de la commune.**

Moyen mis en œuvre : Préserver les ensembles fonciers qui permettront la viabilité d'exploitations agricoles et permettre leur développement.

Moyen mis en œuvre : Garantir la préservation voir la restauration du maillage bocager pour ses fonctions environnementale et paysagère.

Outre sa contribution à la lutte contre l'érosion et au maintien de la biodiversité, l'armature bocagère, qui caractérise fortement le paysage communal, est bénéfique pour les productions agricoles et favorise une agriculture plus raisonnée.

**Objectif induit : Renforcer la protection des espaces naturels et maintenir les continuums écologiques.**

Moyen mis en œuvre : Protéger de manière différenciée les espaces et milieux naturels d'intérêt écologique identifiés dans le diagnostic (comme réservoirs de biodiversité faune/flore), les réseaux "verts / bleus" (corridors ou continuités écologiques) ainsi que les éléments de nature "ordinaire" (pour leurs fonctions complémentaires : environnementale et paysagère).

Moyen mis en œuvre : Maintenir le taux de couverture forestière et favoriser l'exploitation économique optimale des bois en conciliant le maintien de la biodiversité et l'anticipation des changements climatiques dans le choix des essences.

Moyen mis en œuvre : Poursuivre les objectifs de qualités des masses d'eaux en intégrant au mieux les mesures du SDAGE approuvé en octobre 2009.

**Objectif induit :** Permettre la valorisation de l'espace rural pour la détente, les loisirs, la promenade.

Moyen mis en œuvre : Créer, réactualiser, aménager et sécuriser de manière progressive les itinéraires de promenades et de randonnées notamment en adéquation avec le PDIPRP.

Moyen mis en œuvre : Permettre la poursuite de la valorisation du site de loisir de Marmont et du Stade communal.

**Objectif induit :** Identifier, préserver et valoriser le patrimoine historique et rural bâti de la commune.

Moyen mis en œuvre : Préserver ce patrimoine et permettre sa valorisation dans le respect de ses caractéristiques architecturales.

**Objectif induit :** Contenir les tendances à la dispersion de l'urbanisation et optimiser la consommation d'espace.

Moyen mis en œuvre : Optimiser l'usage de l'enveloppe urbaine du centre-village.

Moyen mis en œuvre : Limiter l'extension de l'urbanisation sur le reste du territoire communal.

**Objectif induit :** Mieux appuyer le développement de l'urbanisation sur les caractéristiques et les qualités du paysage de la commune et préserver les points de vue les plus caractéristiques.

Moyen mis en œuvre : Permettre un renforcement du centre village qui conforte sa silhouette dans le grand paysage.

Moyen mis en œuvre : Contenir l'extension linéaire et la dispersion de l'habitat à ses abords notamment pour préserver la lisibilité des entrées de village.

**Objectif induit :** Faire de la commune un espace où la qualité de vie est une préoccupation partagée.

Moyen mis en œuvre : Veiller à la qualité architecturale des projets de construction et au soin de l'aménagement des abords.

Moyen mis en œuvre : Veiller à l'accessibilité des aménagements et constructions pour rendre confortable la mobilité de tous au sein de la commune.

Moyen mis en œuvre : Intégrer en amont des aménagements la prise en compte des modes doux pour améliorer progressivement l'accessibilité globale de la commune

Moyen mis en œuvre : Eloigner des espaces urbanisés et de loisirs, les constructions ou équipements bruyants pour conserver à la commune sont attractivité principale : la tranquillité rurale.

Moyen mis en œuvre : Intégrer l'amélioration des enjeux de sécurité routière dans les actions communales.

### 3. Maintenir et valoriser le potentiel économique local.

*BENY reste certes une commune résidentielle mais qui ne souhaite pas se transformer en commune "dortoir".*

*Si l'activité agricole traditionnellement présente sur la commune est à préserver pour sa fonction économique première mais également pour sa contribution à la valorisation du territoire, les activités artisanales et de services, qui demeurent majoritaires en termes d'établissement, ont vocation à être développées comme vecteurs d'emploi, de dynamisme et d'animation.*

*Compte-tenu des phénomènes macro-économiques et du champ essentiellement privé de l'action économique l'enjeu se traduit principalement en termes d'accompagnement.*

*Si le PLU ne constitue pas un outil de promotion économique, il peut néanmoins favoriser le développement d'initiatives locales en fournissant les conditions spatiales propices à sa pérennité ou à son implantation.*

**Objectif induit : Conforter tous les modes de déplacement, l'accessibilité de la commune et les liaisons avec les communes environnantes ainsi que les axes routiers majeurs (RD1083, RD996).**

**Objectif induit : Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables pour améliorer la dépendance énergétique de la commune.**

*Moyen mis en œuvre : Favoriser les dispositions constructives favorables aux économies d'énergie et aux constructions bioclimatiques.*

*Moyen mis en œuvre : Soutenir l'implantation de dispositifs de valorisation d'énergies renouvelables en respectant les enjeux paysagers et en compatibilité avec la préservation des terres agricoles.*

**Objectif induit : Assurer la pérennité de l'activité agricole sur la commune et permettre sa diversification.**

*Moyen mis en œuvre : Garantir le bon fonctionnement, voir le développement des exploitations agricoles, par la préservation de leurs "outils" de production, c'est à dire :*

- Les sites d'implantation des bâtiments agricoles, et la prise en compte de leurs contraintes de fonctionnement : ceci (notamment), pour limiter (ou ne pas aggraver) les nuisances réciproques, et les éventuels conflits de voisinage.
- Les grands espaces homogènes (homogénéité facteur de durabilité), assurant le maintien d'une surface utile suffisante et adaptée aux besoins de cette activité.
- Les circulations agricoles des engins et du bétail (accès suffisants).
- Eviter les conflits d'usage notamment entre développement de l'urbanisation et fonctionnement des exploitations agricoles.
- Permettre la diversification d'activités par la transformation et la valorisation des produits de l'exploitation.

*Moyen mis en œuvre : Permettre une "pluriactivité" orientée vers le tourisme "vert" et l'accueil en milieu rural, mais qui doit rester compatible avec la fonction productive de l'agriculture, et avec l'environnement.*

*Permettre la création d'hébergements touristiques de types gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme (6 emplacements maximum) et permettre l'ouverture de lieux de visite, dégustation et vente directe à l'exploitation, d'auberges ou de fermes-auberges.*

**Objectif induit : Œuvrer pour le renforcement des fonctions économiques de services, notamment au centre village, afin de ne pas devenir une commune "dortoir".**

***Moyen mis en œuvre :** Renforcer la mixité des fonctions au centre-village, espace privilégié d'accueil des populations futures, afin de renforcer le lien social, satisfaire à certains besoins quotidiens ou ponctuels des habitants (et réduire leurs déplacements) et animer le Chef-lieu.*

*D'une manière générale, la confortation du bourg contribuera à réunir les conditions nécessaires à la pérennité des commerces et services existants et futurs.*

**Objectif induit : Accompagner et soutenir la stratégie intercommunale de développement économique.**

***Moyen mis en œuvre :** Maintenir les potentialités de développement des deux sites stratégiques de :*

- Garavand, à vocation d'équipements, de services et d'activités économiques, situé à proximité des axes routiers structurants permettant une optimisation des liaisons avec les communes environnantes.
- Moulin des Ponts à vocation de valorisation de la plateforme ferroviaire, dans une logique de durabilité des modes de transport et de déplacement, et avec la prise en compte des risques naturels.

**Objectif induit : Soutenir et faciliter le déploiement et l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication au service des "forces vives" de notre commune (acteurs économiques, associatifs, institutionnels), comme de l'ensemble de ses habitants.**

***Moyen mis en œuvre :** Faciliter l'aménagement et l'irrigation numérique de la commune, en prévoyant, en réalisant ou en incitant (notamment dans le cadre d'opération d'aménagement ou de rénovation), les infrastructures et les réseaux de communication à très haut débit.*

