

DEPARTEMENT DE L'AIN

BENY

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



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°2

SOMMAIRE

PREAMBULE	p. 04
1 – L'élaboration du PLU : Pourquoi et comment ?	p. 04
2 – La place et la portée du PLU	p. 05
3 – Le contenu du PLU	p. 06
4 – Le rapport de présentation du PLU	p. 07
1^{ère} PARTIE : DIAGNOSTIC	p. 08
PREAMBULE	p. 08
1 – LE CONTEXTE GENERAL : PRESENTATION.....	p. 09
2 – LA POPULATION ET LES LOGEMENTS	p. 10
2.1 – La population : profil et structure de la population.....	p. 10
2.2 – Les logements : profil et structure du parc.....	p. 12
2.3 – La population et les logements : les prescriptions supra-communales.....	p. 13
3 – L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	p. 14
3.1 – Les emplois	p. 14
3.2 – L'agriculture.....	p. 14
3.3 – Les autres activités économiques	p. 20
3.4 – L'emploi et les activités économiques : les principales prescriptions supra-communales.....	p. 21
4 – LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE	p. 22
4.1 – Les équipements publics et collectifs.....	p. 22
4.2 – Les transports et déplacements	p. 22
4.3 – L'alimentation en eau potable et la défense incendie	p. 24
4.4 – L'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement	p. 25
4.5 – L'assainissement des eaux usées.....	p. 25
4.6 – La gestion des déchets.....	p. 25
4.7 – Le fonctionnement du territoire : les principales prescriptions supra communales	p. 26

2^{ème} PARTIE : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	p. 27
0 – PREAMBULE	p. 27
1 – BIODIVERSITE ET DYNAMIQUES ECOLOGIQUES	p. 28
1.1 – Le socle du territoire : géologie, topographie et hydrographie	p. 28
1.2 – Le couvert végétal	p. 31
1.3 – Les milieux naturels à enjeux	p. 31
2 – PAYSAGES ET CADRE BATI	p. 40
2.1 – Les entités paysagères	p. 41
2.2 – Les sensibilités paysagères	p. 41
2.3 – Le patrimoine construit	p. 47
2.4 – Le diagnostic paysager.....	p. 48
3 – LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	p. 50
4 – ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT : LES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES.....	p. 52
3^{ème} PARTIE : EXPOSE DES CHOIX RETENUS ET COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT	p. 54
0 – PREAMBULE	p. 54
1 – LES ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC	p. 54
2 – LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES	p. 67
2.1 – Description des zones, motifs des changements apportés et de l'évolution des surfaces.....	p. 67
2.2 – Dispositions graphiques particulières, motifs des changements apportés et de l'évolution des surfaces.....	p. 72
2.3 – Synthèse des dispositions règlementaires.....	p. 76
2.4 – Dispositions foncières particulières et motifs des changements apportés.....	p. 79
2.5 – Informations graphiques complémentaires.....	p. 79
3 – LA MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE DU PADD ET LA COMPATIBILITE DU PROJET COMMUNAL AVEC LE DOG DU SCOT.....	p. 80
3.1 – Développer une politique d'urbanisme au service de la cohésion sociale et d'un habitat plus durable	p. 82
3.2 – Préserver le patrimoine rural et naturel, comme garant de l'identité, de l'attractivité et de la qualité de vie de BENY.....	p. 87
3.3 – Maintenir et valoriser le potentiel économique local.....	p. 96

4^{ème} PARTIE : INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

	p. 103
0 – PREAMBULE	p. 103
1 – BIODIVERSITE ET DYNAMIQUE ECOLOGIQUE.....	p. 105
2 – L'EAU.....	p. 108
3 – L'ENERGIE.....	p. 110
4 – LE BRUIT.....	p. 111
5 – LES RISQUES.....	p. 111
6 – LES SOLS ET LES SOUS-SOLS.....	p. 112
7 – LES DECHETS.....	p.112
8 – LA QUALITE DE L'AIR.....	p.113
9 – PAYSAGES, CADRE BATI ET MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	p.116

PREAMBULE

1 – L'ELABORATION DU PLU : POURQUOI ET COMMENT ?

1.1. Rappel historique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BENY a été approuvé par délibération du conseil municipal le 18 mai 2005.

Pour autant, il est apparu que le PLU n'était plus adapté aux diverses évolutions constatées ces dernières années, qu'il s'agisse :

- Du contexte local.
- Du contexte juridique et réglementaire national.
- Des besoins ressentis sur la commune et des projets municipaux.

Le PLU doit ainsi être mis en compatibilité avec :

- Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bourg-Bresse-Revermont, approuvé le 14 décembre 2007.
- Les objectifs de cohésion sociale rappelés au travers de la loi n 2006-872 "Engagement national pour le logement" adoptée le 13 juillet 2006.
- Les objectifs de la loi Grenelle II, dite "Engagement National pour l'Environnement" du 12 juillet 2010.

Aussi, depuis l'adoption du PLU, des modifications intéressent certains zonages, notamment les zones à urbanisées AU1 et AU2. La révision s'avère nécessaire à l'issue de près de cinq ans d'application du PLU.

Enfin, la commission d'urbanisme a mis en évidence la nécessité et l'intérêt, face aux difficultés constatées lors de sa mise en œuvre, de compléter, de préciser et d'adapter le contenu du règlement local d'urbanisme.

Par ailleurs, en réponse aux besoins ressentis sur la commune, le Conseil Municipal a souhaité promouvoir des objectifs d'intérêt général, qui ont guidé toute la démarche d'élaboration du PLU :

- Economiser la consommation d'espace pour l'urbanisation.
- Articuler le développement de l'urbanisation avec les modes de déplacement alternatif à la voiture.
- Conforter la cohésion et la mixité sociale.
- Préserver et valoriser l'environnement.

- Prendre en compte les risques et lutter contre les nuisances.
- Economiser l'énergie et lutter contre le changement climatique.

Le Conseil Municipal a donc prescrit la révision du PLU par une délibération du 22 septembre 2008.

1.2. La concertation avec la population

Conformément à la loi SRU, ENE et aux articles L123-6 et L300-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a défini librement les modalités de la concertation et mis en œuvre les moyens prévus dans la délibération du 22 septembre 2008, à savoir :

- Organisation d'une réunion publique, animée par le cabinet d'urbanisme retenu, présentant le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et organisation d'une deuxième réunion avant l'arrêt du PLU.
- Mise à disposition des habitants et associations, dès la présente délibération, d'un cahier de doléances accessible aux heures de permanence de la Mairie tous les samedis matins.
- Diffusion de lettres d'information spécifiques à l'élaboration du PLU sur la procédure et les objectifs de l'élaboration du PLU (lettre n°1), en janvier 2010, sur la synthèse du diagnostic et les enjeux de l'élaboration du PLU ainsi que sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (lettre n°2), en juillet 2010.

Ces moyens de concertation ont de plus été complétés par la diffusion d'informations par le journal municipal trimestriel.

2 – LA PLACE ET LA PORTEE DU PLU

La loi SRU, complétée par le décret n°2001 260 du 27 mars 2001, puis par la loi UH du 02 juillet 2003 et la loi ENE n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a créé avec le PLU, un document fédérateur de l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

Le PLU est l'outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines.

Il constitue un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité dans le respect des principes définis par la loi.

Le PLU précise le droit des sols et permet d'exprimer le projet de la commune sur l'intégralité de son territoire.

- Il peut intégrer dans une présentation d'ensemble, tous les projets d'aménagement intéressant les communes, notamment les zones d'aménagement concerté (ZAC).
- Il peut également exposer les actions et opérations envisagées en matière d'espaces publics, de transport, de paysage, d'environnement et de renouvellement urbain.

Véritable plan d'urbanisme, le PLU est un document à la fois stratégique et opérationnel, énonçant des règles à court terme inscrites dans une vision prospective à moyen terme.

Plus lisible pour les citoyens, il facilite la concertation à laquelle il est soumis.

Le PLU s'inscrit à la base d'une hiérarchie de normes, de principes et d'orientations de nature supra-communale :

Il doit respecter les principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme. Ces principes, qui sont énoncés dans les articles L110 et, L121-1 du Code de l'urbanisme, s'imposent à l'Etat comme à toutes les collectivités territoriales.

- **L'article L110 du Code de l'Urbanisme** définit le territoire français comme le patrimoine commun de la nation, que les collectivités doivent gérer et garantir dans le cadre de leurs compétences.

Il demande également aux collectivités publiques d'harmoniser leurs prévisions et décisions en matière d'utilisation de l'espace, définit le principe de gestion économe des sols, dans plusieurs objectifs :

- Aménager le cadre de vie,
- Assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- Gérer le sol de façon économe,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie et économiser les ressources fossiles,
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques,
- Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- Rationaliser la demande de déplacements.

De plus, l'action des collectivités publiques doit contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

- **L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme** définit des principes qui précisent en matière d'urbanisme la notion de développement durable :
 - Assurer l'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles et du patrimoine bâti.
 - Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.
 - Assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Il doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux, dans les conditions définies par les articles L111-1-1 et L123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le PLU doit être compatible avec les documents suivants, lorsqu'ils existent :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). En outre, lorsque la commune est couverte par un SoT, le PLU n'a plus à démontrer la compatibilité avec la DTA.
- Plan de Déplacements Urbains (PDU), Programme Local de l'Habitat (PLH), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

En outre, le plan local d'urbanisme doit prendre en compte les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L121-2 du Code de l'urbanisme).

3 – LE CONTENU DU PLU

▪ Article L. 123-1 :

"Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques."

Les annexes fournissent, à titre d'information, les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique.

▪ Article L. 123-1-2 :

"Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement."

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services."

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers."

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques."

▪ Article L. 123-1-3 :

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques."

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."

▪ **Article L. 123-1-4 :**

"Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement".

▪ **Article L. 123-1-5 :**

"Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. (...)".

4 – LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

▪ **Selon l'article R. 123-2 du CU, le rapport de présentation du PLU :**

Le rapport de présentation :

- *"Expose le diagnostic prévu à l'article L. 123-1-2 ;*
- *Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;*
- *Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*
- *Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;*
- *Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.*

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation constitue donc à la fois le document explicatif de l'analyse du territoire intercommunal et de la politique d'aménagement du territoire retenue et à la fois le relais explicatif entre d'une part le projet communal (PADD), et d'autre part les dispositions réglementaires mises en œuvre.

Il explique comment les grands objectifs du projet communal peuvent être déclinés en dispositions dans les différents articles du règlement, en définition d'un zonage, en emplacements réservés et en orientations d'aménagement et de programmation.

Mais, s'il représente une pièce essentielle et obligatoire du dossier de PLU, le rapport de présentation n'est pas un document opposable, contrairement au règlement et à ses documents graphiques.

1^{ère} PARTIE : DIAGNOSTIC

PREAMBULE

Les multiples dimensions du diagnostic :

Sans diagnostic, il n'existe pas de projet adapté au contexte local. De la qualité du diagnostic dépend la qualité du débat et la possibilité pour les élus de construire et de justifier leurs choix.

Une démarche contextuelle et globale, évaluant le territoire dans ses multiples composants :

- Quantitatifs et statistiques : démographie, économie et emploi, fonctionnement (équipements, voirie, réseaux).
- Qualitatifs et spatiaux : cadre physique, paysage et perceptions, cadre bâti, milieux naturels, risques et nuisances, ...

Les échelles d'évaluation : pour une vision plus élargie :

- Dans le temps : observer et analyser les mutations anciennes et récentes pour mieux prévoir ou influencer sur les mutations à venir.
- Dans l'espace : intégrer les échelles les plus pertinentes (intercommunales, voire transfrontalières) pour l'analyse de certains thèmes (ex : emplois et logements).

Vers une "expertise" du diagnostic, avec :

- Le respect des principes de précaution et de rigueur méthodologique, comme composants essentiels d'une démarche qualitative.
- Des thèmes abordés de plus en plus complexes et pointus, nécessitant le recours à des techniciens spécialisés.

Pour être "utile", le diagnostic s'est voulu à la fois pédagogique, partagé et "approprié" :

- Objectif et réaliste, mais respectant une certaine neutralité dans l'analyse des différents besoins et intérêts en présence (et donc des enjeux).
- Compréhensible par tous, permettant aux acteurs de la concertation, et notamment aux habitants d'avoir un même niveau de référence, de partager cette connaissance du territoire.
- Ayant constitué un véritable socle de la concertation, objet de présentations, de communication et de débats.
- Et qui a débouché sur une vision commune des perspectives d'avenir et des enjeux, qui ont inspiré les choix d'aménagement et de développement durable.

1 – LE CONTEXTE GENERAL : PRESENTATION

Un bassin de vie dynamique et attractif :

La commune de BENY est située à 13 km au nord de Bourg-en-Bresse, centre d'attraction et préfecture du département de l'Ain. Inscrite dans le périmètre du Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) Bourg-Bresse-Revermont, la commune appartient à un bassin de vie d'environ 120 000 habitants, constitué de trois identités distinctes : le Revermont, la Bresse et la Dombes.

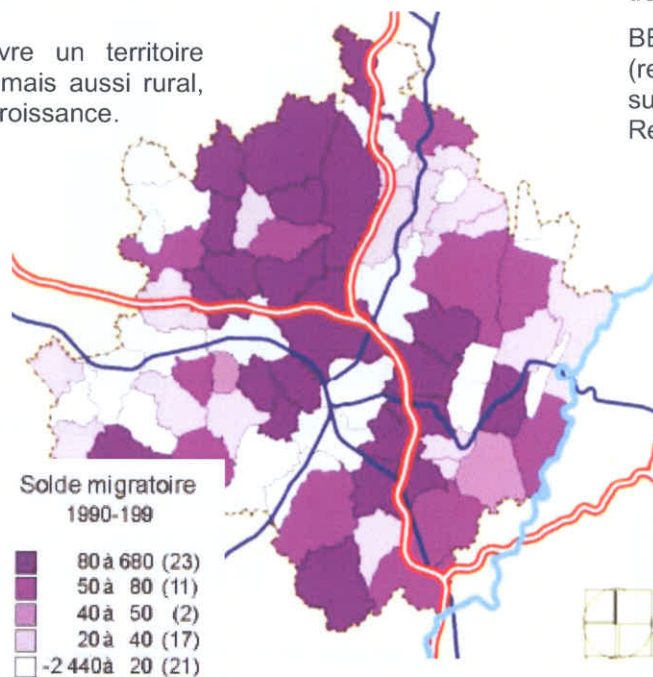
Le périmètre du SCoT couvre un territoire composite, urbain, périurbain, mais aussi rural, en pleine évolution et en forte croissance.

Ce bassin de vie riche et globalement bien desservi, se caractérise par un important patrimoine agricole, des paysages et des espaces naturels diversifiés et de grande qualité. Son cadre de vie agréable, sa localisation au cœur des infrastructures européennes et en bordure de la métropole lyonnaise, justifient de son attractivité.

De fait, ce sont les communes rurales qui ont connu, ces dernières années, le plus fort taux d'accroissement démographique.

Le territoire est ainsi de plus en plus touché par le phénomène d'étalement urbain et avec la dispersion de l'habitat se joint l'accroissement des déplacements. La consommation de l'espace induit des pressions sur l'environnement et une forte évolution des paysages, impactant ainsi sur les facteurs qui fondent l'attractivité de ce bassin de vie.

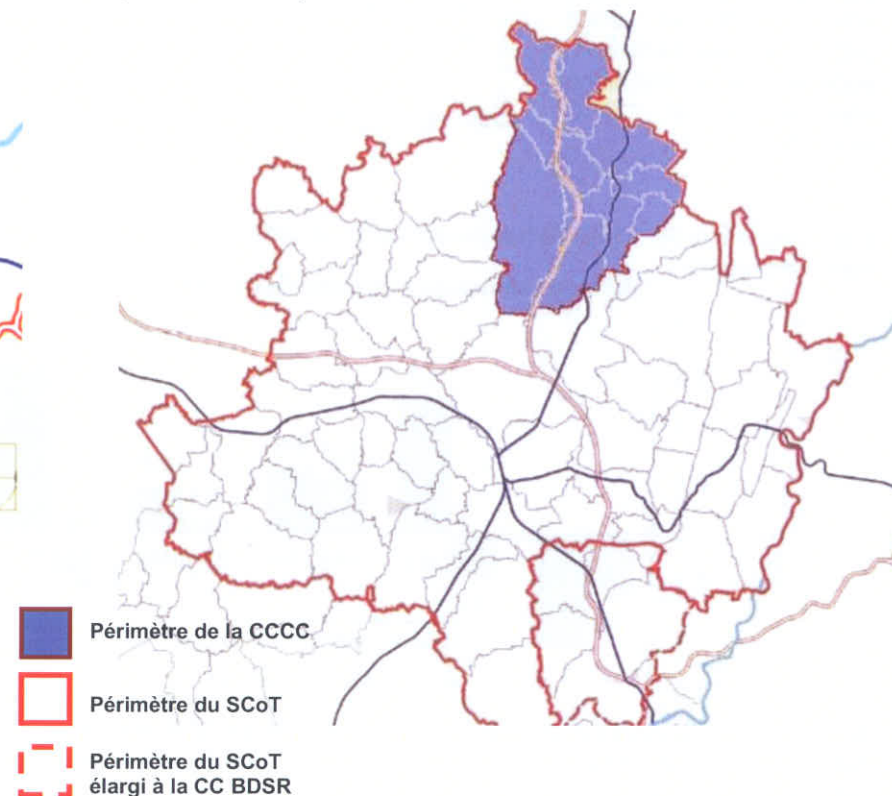
Les conflits d'usages impliquent une communauté d'intérêts dans la gestion et le développement de ce territoire.



Un bassin de vie qui se structure :

BENY appartient à la Communauté de Communes du Canton de Coligny, créée en 1994, qui regroupe 9 communes et plus de 6500 habitants. La CCCC est compétente notamment en termes de développement économique, d'aménagement du territoire, d'action sociale et de collecte et traitement des déchets.

BENY est également membre du Syndicat Mixte Bourg-Bresse-Revermont, (regroupant 74 communes) qui a en charge l'élaboration, l'approbation, le suivi et l'évaluation du Schéma de Cohérence Territoriale Bourg-Bresse-Revermont, exécutoire depuis le 25 mars 2008.



2 – LA POPULATION ET LES LOGEMENTS

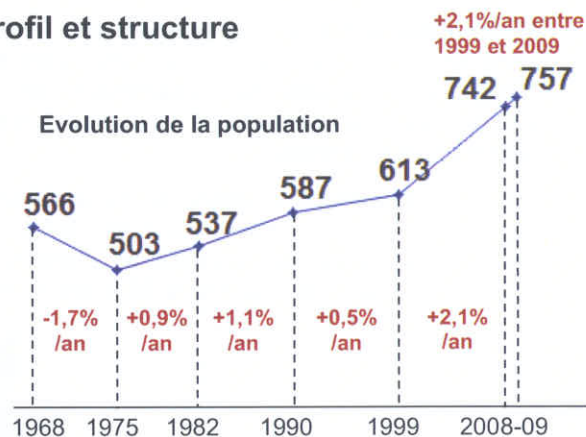
L'analyse ci-dessous s'appuie sur le recensement INSEE effectué en 1999. Certaines données ont cependant pu être actualisées grâce au recensement complémentaire de l'INSEE de 2006, 2008 et 2009.

2.1 - La population : profil et structure

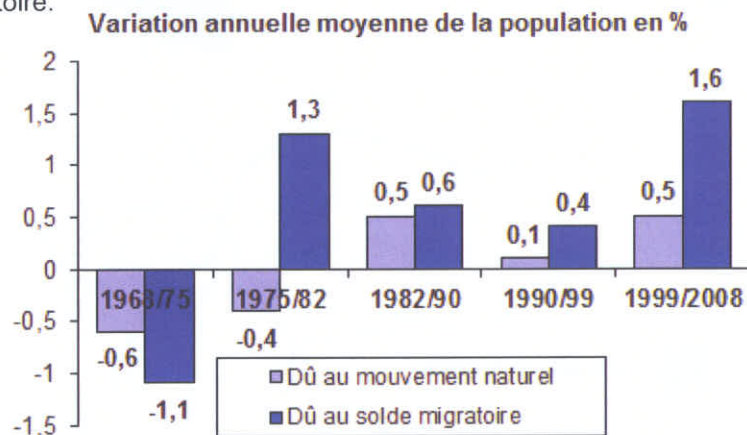
Une commune attractive :

En 2009, BENY comptait 757 habitants, soit 144 habitants de plus qu'en 1999.

Le taux d'accroissement démographique constaté entre 1999 et 2008 (+2,1%/an) est nettement supérieur à la moyenne annuelle de la CCCC (+1,45%).

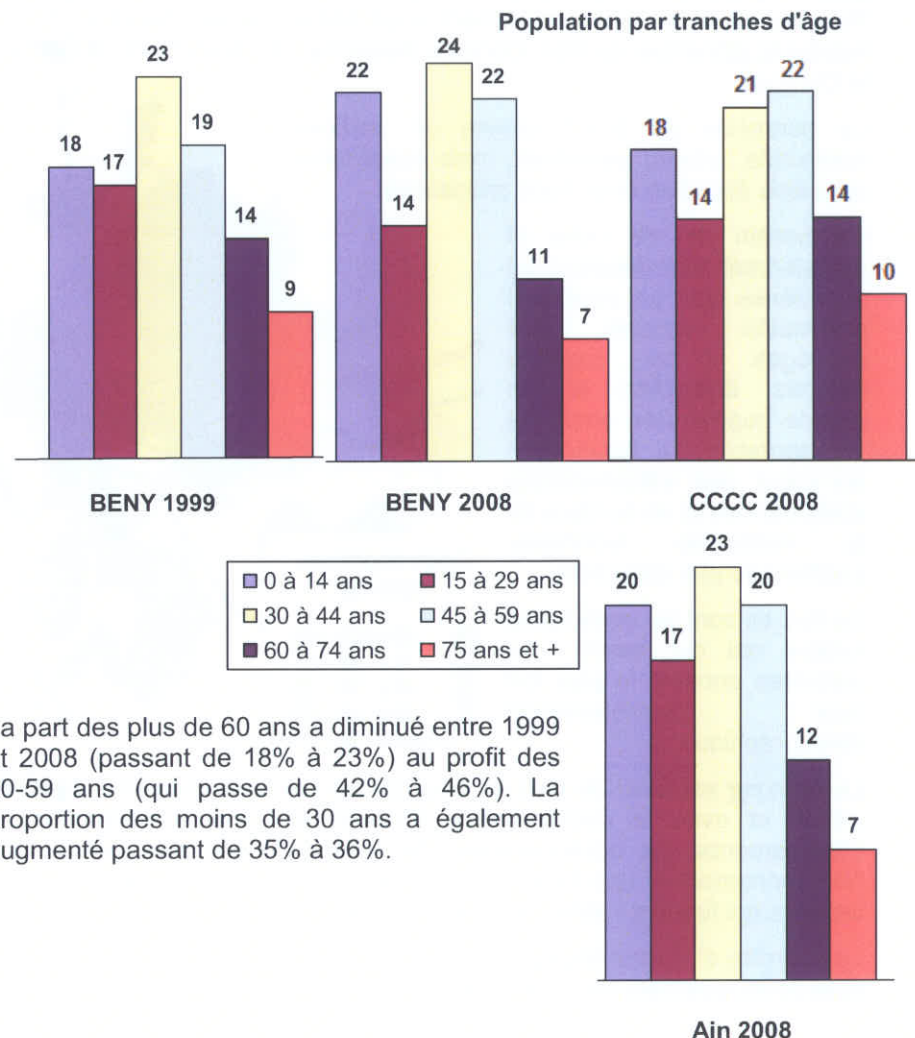


L'augmentation de la population durant cette période est imputable à 77% au solde migratoire.



Si la densité de population a augmenté, passant de 33,6 hab./km² à 40,7 hab./km² elle reste inférieure à celle de la CCCC (45,5) et très en deçà de celle du département (100,9).

Une population qui tendrait à rajeunir :

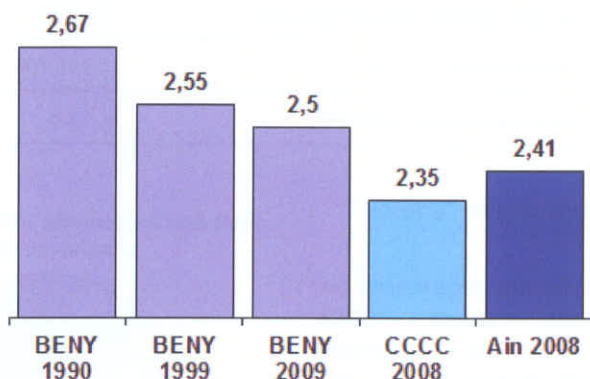


La part des plus de 60 ans a diminué entre 1999 et 2008 (passant de 18% à 23%) au profit des 30-59 ans (qui passe de 42% à 46%). La proportion des moins de 30 ans a également augmenté passant de 35% à 36%.

Diminution de la taille des ménages :

Si la taille des ménages diminue depuis 1990, son évolution semble se ralentir.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



La part des ménages composés d'une seule personne a diminué, passant de 25% à 22% entre 1999 et 2008.

Une population de plus en plus active⁽¹⁾ :

La population compte 373 actifs en 2008, soit près de 82% de la population comprise entre 15 et 64 ans, chiffre en hausse par rapport à 1999 (75,8%).

Même si la part des chômeurs tend à augmenter (2,2% en 2008 pour 1,8% en 1999) elle demeure inférieure à la moyenne départementale (6,1%) et communautaire (3,4%). BENY comptait 14 chômeurs en 2008 et 9 en 2007.

La proportion des retraités ou préretraités est en diminution. Elle s'élevait à 10,8% en 1999 puis à 7,8% en 2008, restant supérieur à la moyenne départementale (8,1%) mais inférieur à la moyenne de la CCCC (9,8%).

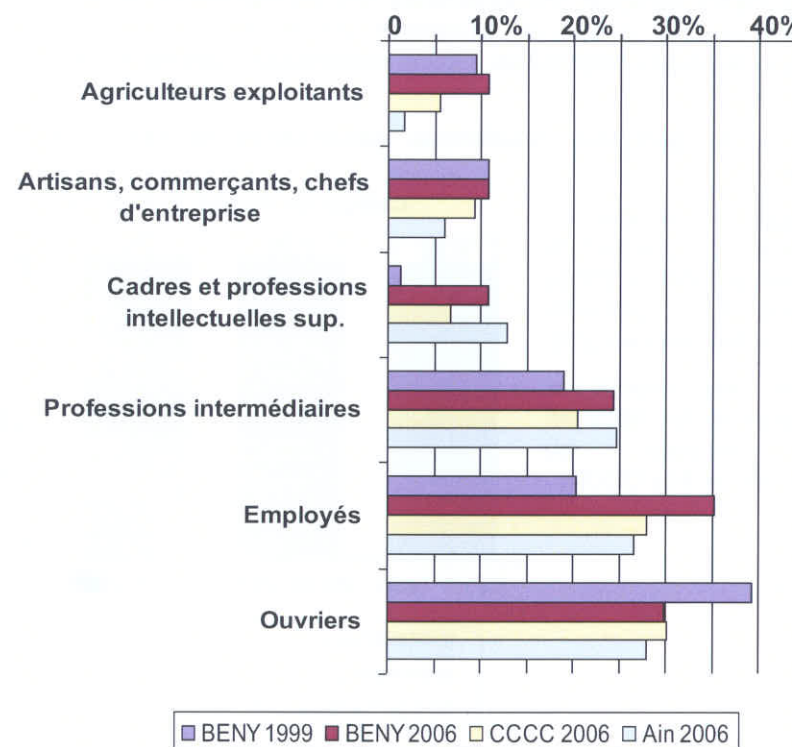
¹ Population active : somme des actifs ayant un emploi et des chômeurs
Population inactive : retraités, élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés, autres inactifs.

Une progression des catégories sociales "aisées" :

Bien qu'en baisse, les catégories socioprofessionnelles, que l'on peut qualifier "de moyennes", restaient majoritaires en 2006 (54%). Elles sont en proportion égale avec le département mais supérieure à la CCCC. Le pourcentage d'ouvriers est passé de 39% à 30% alors que celui des professions intermédiaires a augmenté (24% en 2006 contre 19% en 1999).

La part des cadres et professions intellectuelles supérieures a sensiblement augmenté passant de 1% à 11% entre 1999 et 2006.

% d'actifs occupés selon la catégorie socio-professionnelle



Une dépendance forte en terme d'emploi :

Les actifs de BENY (373) travaillant dans la commune sont de moins en moins nombreux : de 56 (19%) en 1999 ils passent à 45 (12%) en 2008.

Au sein des actifs bényens travaillant hors de la commune, 328 travaillaient dans le département, dont 112 à Bourg-en-Bresse.

Ce phénomène induit un nombre important de déplacements domicile - travail.

2.2 - Les logements : profil et structure du parc

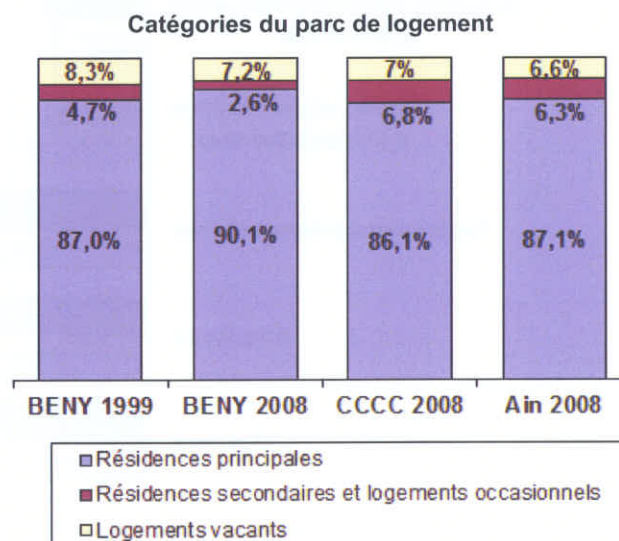
Une croissance modérée du parc de logements :

En 2008, BENY comptait 314 logements, soit 38 logements de plus depuis 1999, représentant un taux de croissance annuel moyen de 1,4%. Notons que la commune ne comptabilise aucune construction nouvelle entre 2006 et 2008.

Baisse de la part des résidences secondaires et des logements vacants:

Le nombre des résidences secondaires (qui passent de 13 à 8 entre 1999 et 2008) a diminué. Les logements vacants restent stables (23).

La part des résidences secondaires restait faible en 2008 comparé au département et à la CCCC.



Le taux de vacance a lui sensiblement diminué depuis 2008 puisqu'il est évalué actuellement par la Mairie à 3,5%.

Les prix du marché de l'immobilier pour le département sont en moyennes en-dessous des prix régionaux.

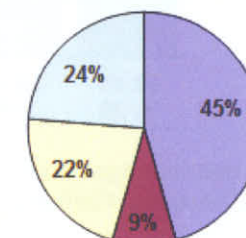
Indicateurs du marché du logement (en euros) en 2009	Rhône-Alpes	Ain
Prix de vente moyen des appartements neufs (m ²)	3 290	3 320
Prix de vente moyen des appartements anciens (m ²)	2 360	2 070
Prix de vente moyen des terrains à bâtir	105 700	87 800
Niveau de loyer moyen dans le parc privé (m ²)	12,5	12,2

Un parc de logements "ancien" :

Près de la moitié des logements ont été construits avant 1949. Néanmoins 24% des résidences principales ont moins de 20 ans (chiffre supérieur à la moyenne de la CCCC : 18,3%).

En 2011, selon le diagnostic préliminaire à l'OPAH visant les communes de la CCCC, la part des logements indignes s'élevait à entre 5,5 et 8,5% du parc. De 15 à 34 logements seraient réhabilitables, tous étant des constructions traditionnelles.

Part des logements selon la période d'achèvement



Un parc de logement insuffisamment diversifié :

Avec 31 logements, la part de l'habitat locatif reste faible. Ils représentaient 10,8% des résidences principales en 1999 et 11% en 2008, contre 29% pour la CCCC et 38% pour l'Ain en 2008.

BENY comptabilise 10 logements locatifs aidés (soit 3% des résidences principales) dont 6 (non conventionnés) gérés par la commune et 4 gérés par la SEMCODA (Société d'Economie Mixte de CONstruction du Département de l'Ain).

La création de nouveaux logements aidés est projetée. Elle fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Rappelons que le SCoT souligne, pour les communes à fort taux de croissance, l'obligation de disposer d'une part significative de logements locatifs aidés (avec un objectif de 15% à l'horizon 2028).

En 2008, les logements individuels étaient très largement majoritaires (93,7%). Les logements collectifs ne représentaient que 5,6% (contre 11,4% pour la CCCC), avec 14 appartements de plus qu'en 1999.

En 1999, sur l'ensemble du parc de logement du SCOT, la CCCC était la moins bien représentée (5%) en terme de logements collectifs.

Les logements sont de plus en plus grands avec 84,2% comprenant plus de 4 pièces en 2008, contre 79,6% en 1999.

2.3 - La population et les logements : les prescriptions supra-communales

L'article L. 121.1 du Code de l'Urbanisme impose :

- Un principe général d'équilibre entre développement et préservation,
- Un principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- Un principe de respect de l'environnement, par la réduction des émissions et de la consommation énergétique, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des continuités écologiques ainsi que la prévention des risques et des nuisances de toute nature.

L'article L 110 du Code de l'Urbanisme stipule, que :

"(...) Afin d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports, répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources (...), et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (...), les collectivités publiques harmonisent (...) leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

Le SCoT préconise :

- Des formes architecturales mixtes et des densités minimales pour l'habitat dans le tissu urbain et en extension de celui-ci (avec un minimum requis de 10 logements à l'hectare).
- La réalisation de logements sociaux et la diversification de l'offre et demande au PLU d'exposer les orientations en matière de mixité sociale, les objectifs chiffrés et les moyens retenus pour les atteindre.

Les fondements juridiques de la politique de l'habitat :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (dite loi "SRU"), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (dite loi "UH").
- Loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale
- Loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (dite loi "ENL").
- Loi du 25 mars 2009, de "Mobilisation pour le logement & la lutte contre l'exclusion" (dite loi "MLLE").

3 - L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES

L'analyse ci-dessous s'appuie sur les données fournies par la CMA et la CCI de l'Ain ainsi que l'ASSEDIC et le recensement INSEE effectué en 1999. Certaines données ont cependant pu être actualisées grâce au recensement complémentaire de l'INSEE de 2006 et 2007.

3.1 - Les emplois

BENY a un profil de commune résidentiel avec un ratio emploi/actif de 0,18.

Alors que le nombre d'emplois occupés à BENY diminue entre 1999 et 2006, passant de 88 à 67, il augmente de nouveau en 2008 (70).¹

Les emplois se répartissent entre le secteur tertiaire (29), l'agriculture (25) et l'industrie et le BTP (15).

Les emplois salariés offerts sur la zone représentaient 85,8% en 2008 contre 67,1% en 2006 et 59,1% en 1999, le reste des emplois étant occupés par des chefs d'entreprise.

Le site d'équipements, de services et d'activités du hameau de Garavand, nouvellement ouvert, s'étend sur 2,77 ha. dont 6400m² sont réservés à la CCCC. Un espace accueille aujourd'hui le pôle petite enfance de la Communauté de Communes.

3.2 – L'agriculture

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la Mairie de BENY a sollicité la Chambre d'Agriculture de l'Ain pour la réalisation d'un diagnostic de l'agriculture communale. Contrairement au précédent diagnostic (datant de 2004), l'étude ne porte pas sur l'ensemble de la commune mais sur le centre-bourg et sur les trois zones de tracés projetés de la future LGV. Cette décision se justifie notamment par l'absence de programmation de zones d'urbanisation et d'urbanisation future hors du centre-bourg, les recommandations antérieures de la Chambre d'Agriculture portant sur le reste du territoire communal demeurant ainsi pertinentes.

L'étude qui suit s'appuie sur une enquête approfondie et actualisée qui prend en compte les exploitations ayant une viabilité économique reconnue et définie selon des critères arrêtés par la profession agricole.

Les données socio-économiques sur les exploitations agricoles ont été recueillies lors d'entretiens individuels avec les exploitants et les données sur l'agriculture communale sont issues du Recensement Général de l'Agriculture de 2000 et 2010, ainsi que du précédent diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

Le RGA, réalisé tout les 10 ans environ, recense toutes les personnes ayant une activité agricole, même minime. Il permet d'avoir une vision très générale de l'agriculture et une bonne vision des tendances d'évolution.

Article L311-1 du code rural et de la pêche maritime :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

¹ Source : ASSEDIC

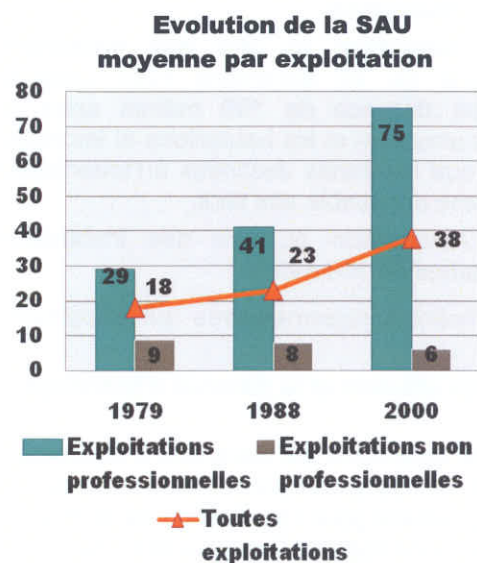
Evolution et caractéristiques de l'Activité Agricole Communale :

L'activité agricole est omni-présente caractérisée par une dispersion des exploitations sur le territoire bényen et une Surface Agricole Utile de 980 ha. qui couvre 54% de la superficie de la commune (18,25 km²).

Avec 26 exploitations en 2000, on constate une forte diminution de leur nombre (-65%) depuis 1979, supérieure à celle du département (-57%). Néanmoins leur nombre restait inchangée jusqu'en 2010.

Notons que la commune comptabilisait 18 exploitations professionnelles en 2004 contre 12 en 2010 selon le RGA.

Elle s'accompagne cependant d'une hausse du nombre d'exploitants (en 2000 la commune comptait 18 chefs d'exploitation et coexploitants contre 30 en 2010).



Les surfaces agricoles :

Si la SAU communale diminue¹, en lien avec l'extension de l'urbanisation et des boisements, la SAU des exploitations professionnelles a plus que doublé, profitant de la réduction du nombre d'exploitations.

La Surface Fourragère Principale (SFP) a diminué de 44 % en 20 ans. Néanmoins, elle représentaient encore 642 ha en 2000, conservant ainsi sa position dominante dans l'affectation des surfaces agricoles.

Les surfaces toujours en herbe reste dominante², le différentiel restant étant des terres labourables affectées au fourrage (prairies temporaires...).

¹ -27% contre -15% pour le département entre 1979 et 2000.

² 62 % de la SFP en 2000.

Soulignons que le fermage représentait 70 % de la SAU des exploitants en 2000. Cette part importante implique une grande incertitude pour les agriculteurs sur la pérennité d'utilisation des terres.

La production :

Les terres affectées à la production de céréales ont connu une augmentation de 85 % entre 1979 et 1988, et le maïs grain et maïs semence a quasiment triplé.

Les exploitations d'élevage restent largement majoritaires sur la commune mais elles tendent à se spécialiser sur une ou deux productions animales alors qu'elles pouvaient cumuler 3 ou 4 productions auparavant.

La production laitière est la production bovine qui enregistre la plus forte baisse passant de 76 % des exploitations en 1979 à 38 % en 2000.

Cette diminution du nombre d'exploitations pratiquant l'élevage touche également les élevages de volailles qui représentaient 79 % des exploitations en 1979 contre 58 % en 2000.

L'agriculture communale se caractérise donc par des systèmes d'exploitation représentatifs de la Bresse, où la SAU reste principalement consacrée aux prairies mais s'équilibre avec des cultures de céréales et maïs.

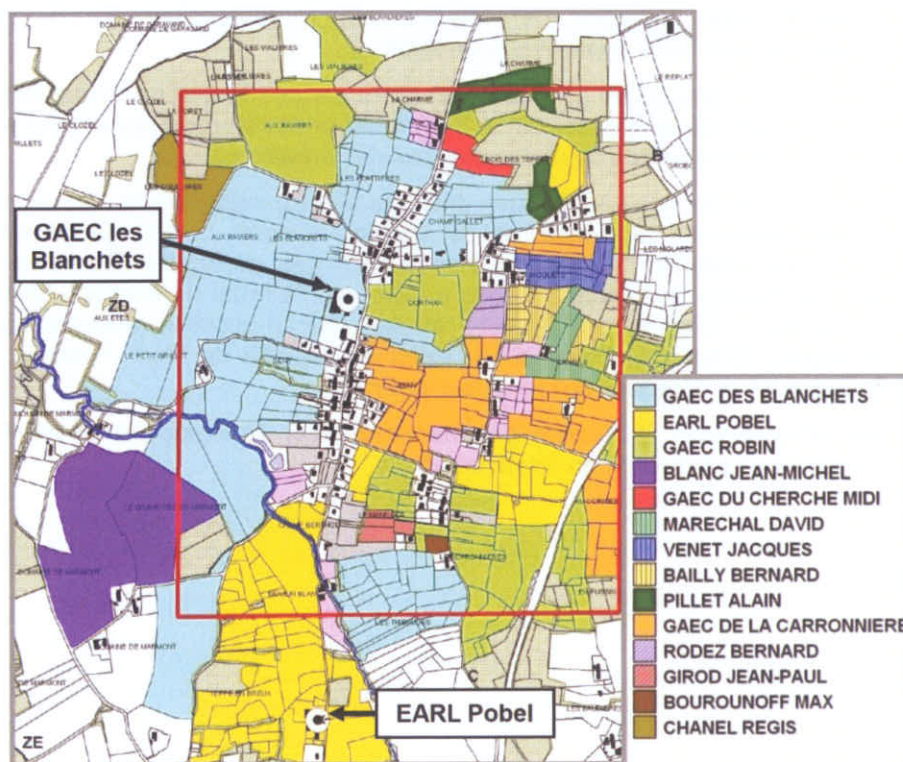
La commune de Bénay est incluse dans les aires géographiques des signes d'identification de la qualité et de l'origine suivant : AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) "Volaille de Bresse ou Poulet de Bresse, Poularde de Bresse, Chapon de Bresse", "Dinde de Bresse", "Crème de Bresse", "Beurre de Bresse", "Comté" et "Gruyère et des IGP (Indication Géographique Protégée) "Emmental Français Est Central", "Volaille de l'Ain", "Volaille de Bourgogne" et "Coteaux de l'Ain" pour le vin.

Sur la commune, il n'existe pas de producteur biologique ni maraicher valorisant sa production en circuit court.

Caractéristiques de l'activité agricole sur la zone d'étude du centre-bourg :

14 exploitations travaillent sur la zone d'étude dont 9 professionnelles, 8 ayant leur siège social sur BENY, 1 ayant son siège sociale dans la zone d'étude du centre-bourg et 1 autre en proximité directe.

Ne sont prises en compte pour cette étude que les exploitations professionnelles qui sont globalement représentatives de l'agriculture communale.



La production :

Les 9 exploitations ont un système de production tourné vers la polyculture-élevage avec élevage de volaille, porc, chevaux et bovins (pour la production lait/viande).

L'exploitation les Blanchets est soumise à Déclaration au titre des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Située à proximité des zones urbanisées, elle utilise 110 ha. pour l'épandage.

Rappel des règles applicables à toutes les communes sur les rapports entre les sièges d'exploitations agricoles et l'urbanisation :

- Exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental : arrêtés préfectoraux du 18 décembre 1985 et du 03 août 1987 indiquant notamment le respect d'une distance de 50 mètres environ entre bâtiments d'élevage et urbanisation.
- Exploitations soumises à Déclaration au titre des Installations Classées : arrêté préfectoral du 22 décembre 1997 indiquant notamment le respect d'une distance de 100 mètres entre les bâtiments d'élevage (et leurs annexes) et les habitations et les locaux occupés par des tiers ainsi que les zones destinées à l'urbanisation par des documents d'urbanisme opposable aux tiers.
- Exploitations soumises à Autorisation au titre des Installations Classées : respect d'une distance de 100 mètres.

Cette classification traduit les contraintes réglementaires qui s'appliquent aux exploitations, notamment :

- Pour la durée de stockage des effluents et la distance d'épandage vis à vis des habitations.
- En matière d'Urbanisme: elle détermine les distances d'implantation des bâtiments agricoles vis à vis des zones constructibles, et vis à vis des constructions tiers et également pour l'application de la règle de réciprocité (article L.111.3 du Code Rural) : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes".