

Département du Rhône - 69

COMMUNE DE BESSENAY



PLAN LOCAL D'URBANISME



2 – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision prescrite le :

13 Janvier 2009

Arrêtée le :

29 Mars 2011

Approuvée le :

17 janvier 2012

Exécutoire à compter du:



La création des Plans Locaux d'Urbanisme, par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 Décembre 2000, fait suite au constat sur l'aménagement des territoires de ces cinquante dernières années : fragmentation du territoire, ségrégations sociales et spatiales, augmentation des besoins en matière de déplacements, de pollutions...

Le Plan Local d'Urbanisme n'est plus seulement un document de gestion de l'occupation des sols.

L'article R 123-3 du Code de l'Urbanisme précise que le « **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** », définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Les principes à respecter :

La loi S.R.U., complétée par celle du 13 janvier 2011 issue du **Grenelle 2 l'environnement**, propose **quatre grands principes** à prendre en compte dans les différents documents de planification, Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.), les Plans Locaux d'Urbanisme ou les cartes communales :

- **L'équilibre** entre un développement urbain maîtrisé, le renouvellement urbain, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du **développement durable**.
- **La diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- **Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- **L'harmonisation**, par les collectivités publiques, de leurs prévisions et de leurs décisions d'utilisation de l'espace, dans le respect réciproque de leur autonomie.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion pour **la commune de Bessenay**, de définir **cinq objectifs** d'aménagement, conformément à son identité et son potentiel :

- 1 – **Renforcer** l'identité et la centralité de la commune, c'est travailler sur les particularités de Bessenay liées à son territoire et son histoire : la géomorphologie, l'architecture du bourg, le patrimoine agricole, les cœurs d'îlots, ...)
- 2 – **Maîtriser** l'évolution de la population et diversifier l'offre de logements impose d'accompagner la mutation de certains sites stratégiques (Euréna, Girard ...), de revoir la constructibilité des zones périphériques, d'anticiper sur les besoins pour les personnes âgées ou les jeunes ménages...tout en respectant les prescriptions supra communales.
- 3 – **Préserver** l'espace agricole, c'est éviter « le mitage » et définir des limites claires et pérennes à l'urbanisation.
- 4 – **Protéger** les milieux naturels et les paysages nécessite une approche cohérente tant aux niveaux naturaliste qu'hydraulique : maintenir des zones boisées et des ripisylves, organiser les constructions, préserver les axes naturels d'écoulement des eaux pluviales, ... contribuent à maintenir des paysages de qualité.
- 5 – **Assurer** un fonctionnement équilibré de la commune, c'est favoriser une alternative au tout voiture, limiter les déplacements, assurer la sécurité des voies, anticiper sur les besoins futur en matière d'équipements ou d'emplois ...

Le contexte :

La commune de Bessenay bénéficie d'une position privilégiée à **35 kilomètres** de la métropole lyonnaise.

Son territoire, d'une superficie de **1401 ha**, fait partie intégrante du **contrefort Est des Monts de Tarare** et domine la vallée de la Brévenne.

Son urbanisation s'est caractérisée par un **développement tri polaire** réparti sur le bourg, le hameau de la Brévenne et celui de la Giraudière.

Le bourg, situé à l'écart de la RD 389, possède une **identité rurale (hauteur, alignement, coeurs d'îlots...)**, renforcée par la présence d'une agriculture encore dynamique.

La commune a subi une pression foncière qui a accentué « l'éclatement du territoire » et « le mitage » autour des hameaux, sur les espaces agricoles (La Combe, Bartassieux, Mortier et Chapotin, Le Vernay, Le Crapet ...).

Les enjeux :

Dans un contexte de métropolisation de l'agglomération lyonnaise, renforcée par les procédures territoriales (cf. DTA, SCOT Lyonnais, ...), il s'agit pour la commune de Bessenay de limiter l'**expansion urbaine** et de lutter contre une forte consommation d'espace.

Pour cela, Il convient **d'organiser l'urbanisation** nouvelle dans les secteurs centraux équipés **et d'assurer** des limites pérennes, entre espaces agricoles et zones urbaines.

Cette démarche qualitative s'inscrit dans le respect des principales caractéristiques urbaines et architecturales de la commune, qui s'expriment notamment dans l'implantation des constructions, des hauteurs homogènes (RDC+2+Combles) et une densité gérée de manière harmonieuse.

Mais, elle trouve son prolongement aussi dans la mise en œuvre d'une politique de **préservation et de valorisation** du patrimoine agricole, qui a subi pour beaucoup et dans de nombreux hameaux, un abandon au profit des constructions nouvelles.

Les actions à inscrire dans le PLU:

- **Redéfinir les limites** urbanisables du centre bourg et des hameaux, en fonction de l'évolution souhaitée de la population et des capacités de la commune (équipements, voirie, assainissement...).
- **Elaborer des prescriptions** architecturales et urbaines dans le respect du caractère du village (implantation, hauteur des constructions, préservation des coeurs d'îlots ...) et favoriser une hiérarchisation des espaces, de l'intimité à l'urbanité.
- **Permettre** une mise en valeur du patrimoine en zone agricole, par l'élaboration d'un inventaire, au titre du L123-3-1 du code de l'urbanisme, autorisant sous conditions, les changements de destination.
- **Définir** des mesures de protection du patrimoine d'intérêt paysager (maison bourgeoise, murs, portes, croix, alignements d'arbres ...), au titre du L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.
- **Proposer** un Cahier d'Accompagnement Architectural, Urbain et Paysager fixant des principes d'aménagement de qualité (traitement des limites, végétalisation des parcelles, gestion de l'eau pluviale...).

Le contexte :

La commune de Bessenay comptait **2.137 habitants** au recensement de 2006, avec un accroissement de population de **307 habitants** par rapport au recensement de 1999, soit un taux de variation annuel **de 2,4%**.

Cette forte croissance, trois fois supérieure à celle du Rhône, est liée tout autant au **desserrement de l'agglomération lyonnaise** qu'à une **offre foncière abondante**, localisée en périphérie du bourg et dans les hameaux agricoles.

Le POS offrait un « réservoir » estimé **entre 58 et 154 logements en zones U et Nb** immédiatement constructibles et un potentiel supplémentaire de **206 à 460 logements** en zones NA.

Si Bessenay est **très prisée** par une population en quête « *d'une certaine qualité de vie* », 82 % du parc des résidences principales est composé de maisons individuelles, **et le déséquilibre** entre l'offre de logements et les besoins de la population **s'accroît** :

- **73,6 % des ménages** sont propriétaires contre 46% dans le Rhône,
- Le parc propose des **logements vastes**, 75 % ont plus de 4 pièces, contre 58,3% en France.
- Les ménages **s'enracinent avec plus de la moitié** qui résident dans la commune **depuis plus de 9 années**,
- La population **est jeune avec une part de 29 %** âgée de moins de 19 ans, mais aussi vieillissante avec plus de **20 %** de la population âgée de plus de 60 ans.

Les Enjeux :

Il s'agit d'abord **de faire face** au phénomène de « hameaux dortoirs » **et limiter les impacts** de l'augmentation rapide de la population sur le fonctionnement de la commune (déplacements, voirie, espaces publics, ...).

Il faut aussi **anticiper** les besoins en logements et équipements pour une population exigeante (crèches, écoles, commerces...) et vieillissante (accessibilité, aide à domicile, activités...).

Ainsi, la **diversification de l'offre** devra être réalisée en respectant la capacité, présente et future, des équipements de la commune (écoles, assainissement, voirie...) à répondre aux besoins de la population tout en :

- **maintenant** à niveau, la qualité des réseaux d'aide et de service à la population âgée,
- **définissant** une politique de l'habitat pour les populations spécifiques, conformément aux orientations du P.L.H.

Les actions :

Dans le Plan Local d'Urbanisme, il s'agira notamment de :

- **Redéfinir** la capacité constructible du territoire dans le respect des **0,87%** d'évolution annuelle de la population préconisée par le SCOT entre 2006 et 2020.
- **Favoriser et organiser** l'urbanisation future sur les espaces centraux de la commune **et les parcelles** « en dent creuse » : sites Euréna, Le Prado, salle des fêtes, dépôt Girard, ...
- **Favoriser** la mixité sociale sur des secteurs centraux à enjeux, en application du L123-1-16 du Code l'Urbanisme,
- **Elaborer** des orientations d'aménagement pour le site d'Euréna, de manière à favoriser une urbanisation dans le temps du PLU, en cohérence avec les projets de voirie et les besoins en stationnement et équipements.
- **Proposer** des principes d'implantation des constructions nouvelles, permettant une diversification de la typologie de l'habitat (habitat groupé, petit collectif, maison jumelée ...).

Le contexte :

L'activité agricole de Bessenay bénéficie d'une forte identité grâce à la production arboricole et sa spécialisation dans la cerise.

Si le nombre d'exploitation professionnelle se maintient, avec 28 exploitations (dont 10 GAEC) en 2009 contre 30 en 2000, la **S.A.U totale a subi une baisse de 253 hectares** depuis 1988, comme pour la majorité des communes périurbaines.

Elle représente cependant **encore 62% du territoire avec 873 hectares**, mais ce recul se fait le plus souvent au **profit de l'urbanisation** dans les hameaux, du mitage des espaces agricoles et l'expansion des zones bâties autour du bourg.

Les Enjeux :

L'agriculture joue un rôle essentiel dans les domaines social et économique (emploi, vente à la ferme, agrotourisme...), ainsi que dans le maintien de l'identité du territoire.

Les **628 hectares** classés en « coteaux du lyonnais » sur la commune témoignent de leur valeur agronomique. Dans le même temps, **4,2 hectares** sont classés en AOC sur le secteur du Prado déjà urbanisé.

Le territoire de l'Ouest lyonnais a toujours été considéré comme le grenier de l'agglomération et le maintien de zones de production revêt aujourd'hui un enjeu primordial, face à l'émergence de marchés locaux, le rôle des circuits courts de distribution agricole et la demande de produits de qualité.

Si le devenir est incertain, il apparaît primordial d'assurer **la pérennité de l'activité agricole** en maintenant la capacité de production intacte, en évitant le mitage et la pression foncière.

Les actions :

Il s'agira dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de :

- **Protéger** les espaces de production agricole à forte valeur agronomique (pâturages, champs cultivés, ...) de toute constructions nouvelles.
- **Redéfinir** les limites des zones agricoles constructibles autour des bâtiments existants, en fonction des besoins réels des agriculteurs et de la capacité des équipements (eau potable, assainissement, installations classées, hangar, stabulation...).
- **Différencier** éventuellement les secteurs constructibles pour l'accueil des bâtiments techniques de ceux en hameaux dédiés à l'accueil des logements nécessaires à l'activité agricole.
- **Limiter** la proximité entre les secteurs agricoles et d'habitations.
- **Augmenter** la qualité des implantations des bâtiments agricoles dans leur environnement (localisation, haies, orientation, matériaux, gestion des abords par des haies vives, ...).

Le contexte :

Le territoire de Bessenay bénéficie d'une situation géographique favorable sur le versant Est des Monts de Tarare, en surplomb de la vallée de la Brévenne. Le relief, fortement marqué, offre des paysages riches et contrastés, **entre 254 m d'altitude au niveau de la Brévenne et 666 m**, au Crêt du bois Dumas.

Il résulte de cette configuration des points sensibles qu'il y a lieu d'intégrer dans la réflexion sur l'aménagement du territoire :

- **une implantation** humaine historiquement limitée au bourg et aux hameaux agricoles,
- **le boisement** des parties sommitales et la présence de ZNIEFF de type I et II sur plus de 240 hectares (crêt de Montmain et le secteur de Bernay et le ruisseau du Conan),
- **des vues lointaines** et un fort impact des constructions isolées dans les secteurs agricoles,
- **un passé minier** limité au lieu-dit «Le Vernay » qui correspond à l'ancienne Mine de Brussieu,
- **des pentes moyennes à fortes** avec des aléas géologiques faibles, nécessitant ponctuellement des précautions constructives,
- **des talwegs** marqués rappelant la nécessaire prise en compte des axes d'écoulement des eaux de ruissellement (combe Aymas, ...),
- **des risques d'inondation** liés à la Brévenne et à l'imperméabilisation des sols en Amont.

Les enjeux :

Il s'agit de promouvoir une action globale sur le bassin versant de la Brévenne, dans la prise en compte des phénomènes hydrauliques.

Les boisements, les haies bocagères et les ripisylves sont des refuges pour la faune et la flore, en même temps qu'ils assurent un rôle de régulation hydraulique.

La maîtrise de la qualité paysagère passe nécessairement par une **limite de l'impact** des constructions nouvelles sur l'environnement.

Sur la commune, cette approche se double par la prise en compte des **risques d'inondations, géologiques et miniers** pour assurer la protection des biens et des personnes.

Les actions :

Il s'agira dans le cadre du PLU de :

- **Renforcer** la protection des espaces boisés (classement EBC, des haies et ripisylves, zone N inconstructible ...).
- **Limiter** l'imperméabilisation dans les hameaux et respecter les axes d'écoulement (zone inconstructible, CES, bande d'implantation...)
- **Maintenir** des jardins et des espaces perméables en cœur l'îlot, par des règles d'implantation et une gestion des Eaux pluviales adaptées (récupération des eaux pluviales, limitation du débit de rejet ...)
- **Préserver** les vues les plus caractéristiques du territoire (sous le bourg, depuis la croix du Trêve, les crêtes boisées, ...) et maîtriser les implantations sauvages : maison de loisirs, caravanes, de stockages (Vorelle), casse (Bessenay) ...
- **Valoriser** la ZA des Garelles et revoir les conditions de son extension avec la Communauté de communes.
- **Elaborer** des prescriptions particulières pour la gestion des équipements (PAC, production des énergies renouvelables...).

Le contexte :

La commune a connu une **croissance urbaine importante** durant ces trente dernières années, entraînant une dispersion des zones habitées et une forte consommation d'espace.

Ce modèle de développement a généré une augmentation de la population, accompagnée par des besoins **nouveaux en matière d'équipements**, mais aussi des déplacements de plus en plus importants.

Le centre bourg bénéficie de la présence de commerces de proximité, dont l'attractivité dépasse le cadre communal.

Mais, l'augmentation des flux pendulaires domicile-travail, avec le développement des monts du lyonnais, génère **un trafic de transit en augmentation** sur le réseau viaire, local et intercommunal.

Le centre s'en trouve de plus en plus engorgé, générant des problèmes ponctuels de stationnement.

Les enjeux :

Il y a lieu de recentrer l'urbanisation sur le bourg afin de **limiter les déplacements**, mais aussi de repenser l'usage des réserves foncières qui s'élèvent à plus de 24 hectares.

Cela nécessite de coordonner les réflexions en matière de **mixité fonctionnelle**, de déplacement et d'accessibilité des équipements et commerces.

Il s'agira aussi, dans un contexte de reconquête et de requalification, **de valoriser et sécuriser** les entrées de ville en amont et en aval du bourg.

Les actions :

- **Limiter** le développement de l'habitat dans les secteurs périphériques et les hameaux peu équipés (Giraudière, Brévenne, La Combe, Chapuis,...) ou exposés aux nuisances sonores et problèmes de sécurité (abords de la Rd 389, Rd 61 ...).
- **Prévoir** des emplacements réservés pour l'aménagement des abords de voirie et des entrées de ville (Brévenne, le bourg, route de Montrottier, route de Ripan ...)
- **Favoriser** les déplacements alternatifs au « tout voiture », en proposant des emplacements réservés pour le stationnement à proximité de l'ancienne gare et des liaisons douces entre les hameaux et équipements.
- **Prévoir** des emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales (Glavaroux, Drivone, ...) et ménager les axes d'écoulement des eaux (jardins, Combes Aymas immeuble Les Marmottes, sous chemin de la Drivonne ...).
- **Proposer** des emplacements réservés pour améliorer ponctuellement les conditions de fonctionnement des hameaux (la Combe, Chapuis...), au regard de la gestion des accès, du stationnement et des poubelles.
- **Favoriser** le maintien et la valorisation de l'activité économique sur les secteurs équipés (ZA des Garelles, la Brévenne, le camping du Ripan, le bourg ...) par un règlement adapté (traitement des limites, implantation, hauteur ...)
- **Préserver** le commerce en centre bourg en interdisant les changements de destination des R.D.C d'activités en garage ou logement.