



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BENAIS



## Le zonage et les principes réglementaires

### Le règlement

Les pièces écrites fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones définies par le Plan Local d'Urbanisme. Elles sont la base de l'instruction des permis de construire en définissant exactement les droits à construire sur chaque parcelle.  
Ces principes définissent, l'occupation et l'utilisation des sols autorisés, les formes urbaines (règle de la hauteur, emprise au sol, implantation des constructions) et peuvent imposer des normes énergétiques pour la construction des bâtiments.

### Le zonage

Le PLU définit 4 types de zones :

- zones urbaines (U) : secteurs urbanisés tels que les centre-villes, les hameaux, les quartiers résidentiels;
- zones à urbaniser (AU) : secteurs à caractère naturel destinés à accueillir de futures constructions (équipements, entreprises, logements,...) ;
- zones agricoles (A) : secteurs à protéger pour l'activité agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- zones naturelles et forestières (N) : secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### Les zones urbaines

*Secteurs déjà urbanisés à vocation d'habitat ou économique et où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour répondre aux besoins des constructions futures.*

UA

Le secteur UA est un secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune et présentant des caractéristiques architecturales à préserver. Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services, ainsi que divers équipements (mairie, école...).

La zone UA comprend un sous-secteur UAa correspondant à la présence d'une exploitation agricole au sein du tissu ancien.

UB

Le secteur UB est un secteur aggloméré dense correspondant aux extensions linéaires du centre ancien. Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

UY

Le secteur UY correspond à la zone d'activités économique située en bordure de la RD 35. Elle est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat telles que les activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel, ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement. Elle comprend également la présence de bâtiments agricoles.

UE

La zone UE est destinée aux équipements communaux dont le conservatoire d'essences végétales anciennes.

US

La zone US est destinée aux équipements sportifs et de loisirs communaux.

### Les zones à urbaniser

*Secteurs insérés au tissu urbain existant ou à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation*

1AU

Cette zone est destinée à l'urbanisation à vocation d'habitat.

Elle devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation annexées au PLU.  
Son urbanisation est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

1AUC

Le secteur 1AUC correspond à la zone de reconversion de l'ancienne discothèque située en bordure de la RD35.

### Les zones agricoles

*Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*

A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.

Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

- secteur Ah : habitations isolées en milieu agricole ou sera permis l'extension mesurée des constructions existantes.
- secteur Ap : Ce secteur « agricole viticole » correspond entre autre au terroir viticole de Grand Mont et de La Sourderie / Le Clos Sénéchal et sera protégé des constructions.
- Secteur Ax : Il correspond à une activité artisanale isolée en secteur agricole.

### Les zones naturelles

*Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels*

N

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées. Les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

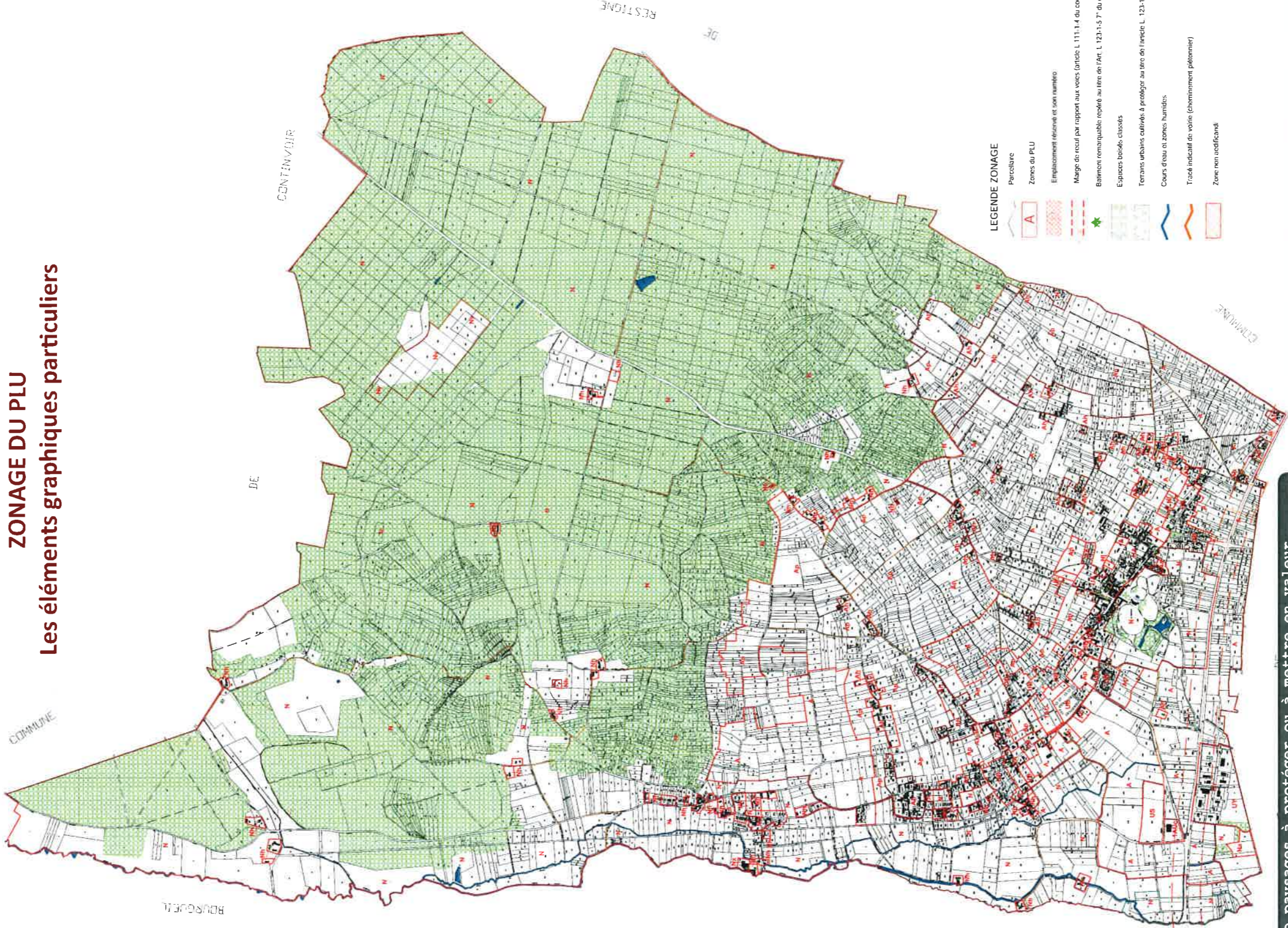
Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

- Ny correspond à la déchetterie
- Nj correspond aux secteurs ou seront autorisés uniquement les abris de jardins
- Nih : habitations isolées en milieu naturel ou sera permis l'extension mesurée des constructions existantes. La majorité de ces habitations est comprise dans le périmètre Natura 2000
- Na correspond à la lagune liée aux activités viticoles
- Nx correspond à une activité artisanale isolée en secteur naturel



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE BENAIS



**LEGENDE ZONAGE**

	Parcelaire
	Zones du PLU
	Emplacement réservé et son numéro
	Marge de recul par rapport aux voies (articles L. 111-1-4 du code de l'urbanisme)
	Biotope remarquable (noté au titre de l'art. L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme)
	Espaces boisés classés
	Terres urbaines cultivées, à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme
	Cours d'eau et zones humides
	Tracé indicatif de voirie (cheminement piétonnier)
	Zone non aedificandi

### Éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur

Les documents graphiques du règlement du PLU peuvent faire apparaître « les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition de des immeubles est subordonnée à la délivrance des permis de démolir ». Le PLU offre ainsi la faculté de repérer sur les documents graphiques les éléments, qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique. La notion de paysage permet de recouvrir tant des éléments bâtis que naturels. Il peut s'agir d'éléments de paysage tels que des haies, zones humides, chemins, plantations d'alignement. Ces éléments peuvent être élargis à un plan d'eau, une fontaine, un mur, à un rocher. Par ailleurs, peuvent être identifiés des éléments bâtis soit individualisés, tels que bâtiments, façades, sont regroupés par ensembles homogènes, tels que rues, quartiers. La commune de Benaiss présente un patrimoine architectural ancien particulièrement riche en maisons de caractère. Ces éléments patrimoniaux et identitaires de la commune ont été classés au plan de zonage comme éléments du paysage à préserver. Le règlement impose un certain nombre de prescription en matière de préservation de ces éléments.

### Les marges de recul par rapport à la RD35

La RD 35 est classée à grande circulation. Ainsi, au titre de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, il est interdit de construire en dehors des parties déjà urbanisées, dans un bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 35. Cette prescription est indiquée sur le règlement graphique du PLU.

### Terrains urbains cultivés à protéger

L'article L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme précise au les PLU peuvent : « Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ». Une trame jardin a été indiquée en secteur UB sur le square mis en place par la commune dont l'urbanisation ne semble pas judicieuse.

### La zone non aedificandi

Une zone non aedificandi ont été identifiée au plan de zonage. Elles a pour objectif de garantir la sécurité de la zone A. Urbaniser de la zone de La Croix. En effet, au regard de la configuration du terrain, de la présence d'un talus conséquent et de l'absence de visibilité sur la rue de La Croix, une zone non constructible apparaît judicieuse.

### Les emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. La liste regroupe l'ensemble des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts mentionnés à l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme. Elle précise leur destination, leur superficie approximative et l'indication des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Néanmoins, le propriétaire d'un emplacement réservé par le PLU peut, dès que le plan est rendu public, ou que sa révision est applicable, mettre la collectivité ou le service public en demeure d'acquiescer son terrain qu'il soit bâti ou non, conformément aux dispositions de l'article L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont au nombre de 4 au PLU avec pour objet :

- l'aménagement de deux entrées de bourg
- la création d'un cheminement doux pour rejoindre les équipements sportifs
- l'aménagement d'une desserte pour la future zone IAU

### Les espaces boisés classés (EBC)

Le Code de l'Urbanisme donne la possibilité de protéger les boisements au travers de l'article L. 130-1 :  
 « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, —  
 — le dassement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du code forestier. »  
 Ainsi, ce sont 1180,4 ha d'espaces boisés qui sont protégés à travers le PLU, soit près de 58,8% de la superficie communale.

### Les tracés indicatifs de voirie

La commune a identifié au sein du PLU des cheminements doux à préserver, il s'agit de boucles piétonnes et de chemins de randonnées. Par ailleurs, afin de créer une liaison piétonne sécurisée entre les équipements sportifs de la commune et le centre-bourg, un tracé indicatif de voirie a été inscrit au plan de zonage sur la partie appartenant au domaine public. La partie privée a été inscrite en emplacement réservé afin de recréer un réel maillage.