

ZONAGE

4 types de zones

- **Zone U** : zone Urbaine
- **Zone AU** : zone A Urbaniser
- **Zone A** : zone Agricole
- **Zone N** : zone Naturelle

➤ Zone A

Bédénac n'est pas une commune ayant une vocation agricole forte. Pour autant, le projet de zonage est élaboré dans l'objectif de préserver l'activité agricole existante, de lutter contre le mitage, le développement urbain à proximité des sièges et bâtiments d'exploitation et d'engendrer des conflits de voisinage entre agriculteurs et résidents ; tout ceci afin d'assurer de bonnes conditions d'activité aux exploitations pérennes.

La zone A : correspond à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules y sont admises :

- les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière**.
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du sites :
 - ➔ les constructions et les installations liées aux **services publics ou d'intérêt collectif**.
 - ➔ Les **extensions** des constructions existantes à usage **d'habitation ainsi que les annexes**

⇒ **211 ha** sont délimités en zone A. Cela correspond en grande partie à l'espace actuellement cultivé ainsi qu'au bâti, souvent agricole, qui s'insère dans ces espaces. Elle englobe également plusieurs points d'eau qui servent à l'irrigation.

ZONE A



➤ Zone N

Le but est de protéger les espaces naturels où une valeur écologique a été repérée, de préserver les paysages et le cadre de vie des habitants de la commune.

La zone naturelle correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est la plus importante sur la commune. Elle englobe les espaces naturels boisés, de landes, d'intérêt écologique et les zones d'expansion des crues de la vallée de la Saye (AZI).

La constructibilité est fortement limitée afin de préserver la biodiversité, la qualité des eaux, le paysage et afin de ne pas soumettre de nouvelle famille aux risques et nuisances identifiées.

Sont autorisées, sous réserve de préserver la qualité du site et de ne pas compromettre l'activité agricole :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Les extensions des habitations et l'implantation d'annexes sous condition.
- Le changement de destination des bâtiments sous condition.

Elle comprend des secteurs spécifiques en fonction des enjeux et projets :

- **Np** : il s'agit d'une **zone naturelle à protéger** davantage du fait de sa grande richesse écologique. Elle correspond à un secteur **Natura 2000** (Les Landes de Montendre, vallée du Meudon) et à un secteur Np de taille plus réduite qui correspond aux mesures d'évitement issues de l'implantation de la centrale photovoltaïque du Moulin Neuf. Il recouvre **893 ha**
- **Né** : partie centrale de la zone d'équipements publics du bourg, située en zone Natura 2000. Elle couvre environ **1ha**, entièrement occupé. Il s'agit de permettre l'adaptation de l'existant tout en prenant en compte les enjeux environnementaux.

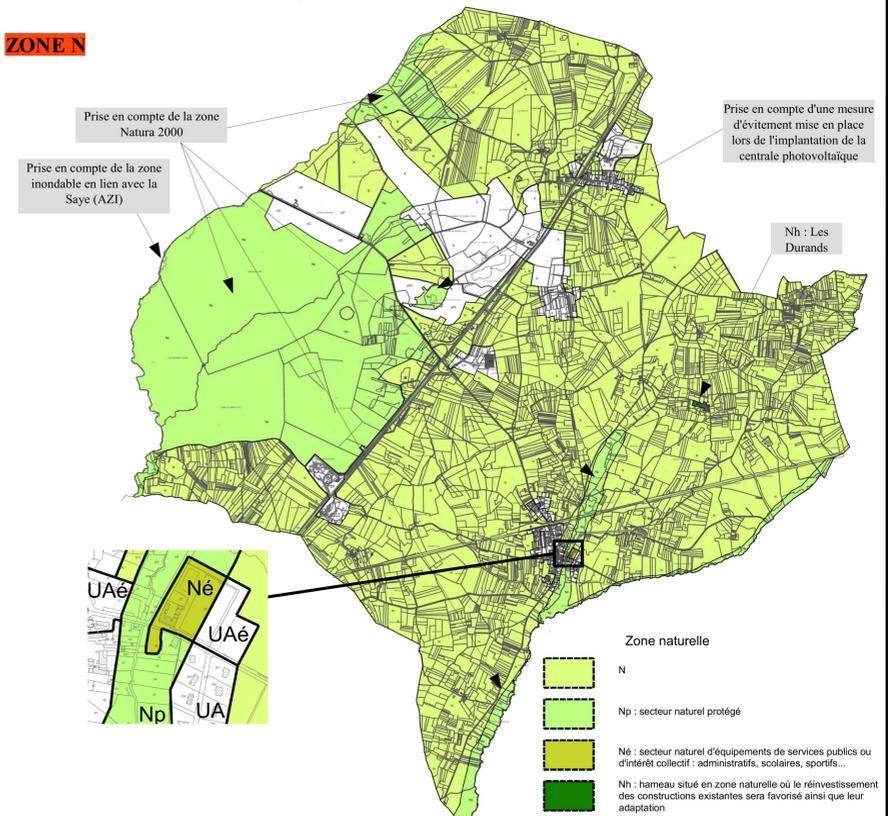
- **Nh** : secteur correspondant à l'un des villages les plus importants situés en zone naturelle : Les Durands. Il s'agit de pouvoir faire évoluer et réutiliser le bâti existant, notamment à vocation résidentiel et d'activités.

Pour limiter l'impact sur l'espace naturel, la délimitation du secteur Nh est faite au plus près des constructions existantes. Ce choix permettra de rester en adéquation avec la capacité des réseaux existants.

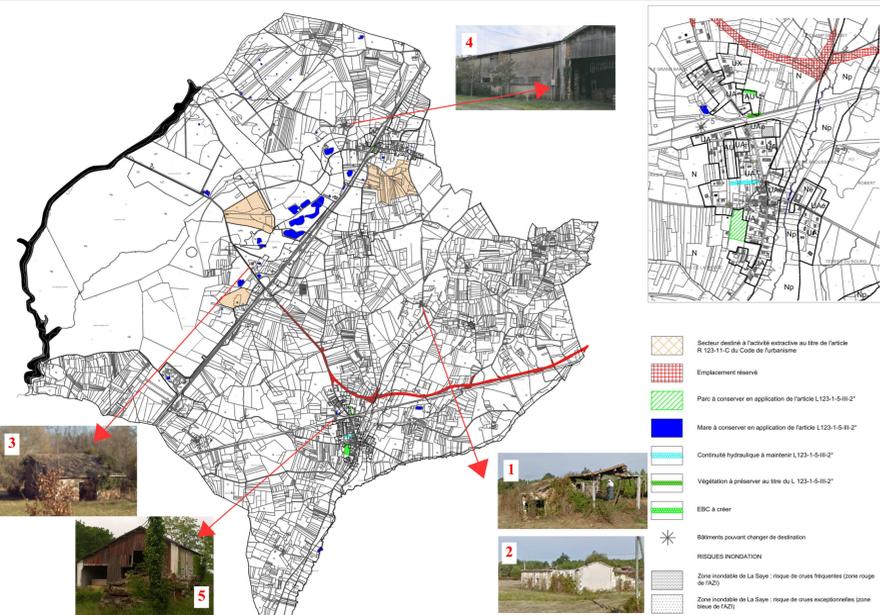


⇒ **3654 ha** sont délimités en zone N, soit **91%** de la surface du territoire communal.

ZONE N



DISPOSITIONS PARTICULIERES



➤ Dispositions particulières

- **Bâtiments pouvant changer de destination**
 - 5 bâtiments repérés.
- **Éléments à préserver au titre du L123-1-5-III-2°**
 - un parc avec des arbres centenaires (dans le bourg)
 - haie à préserver
 - une continuité hydraulique (dans le bourg)
 - les mares et points d'eau.
- **Plantation à créer**
 - O.A.P. = intégration dans le paysage des futures constructions, création de bande tampon pour promouvoir un cadre de vie agréable pour les habitants, limitation nuisances de la RN 10 ou de la scierie.
- **Emplacements réservés**

Numéro	Localisation/ n°parcelle	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Au nord du bourg entre la RD 145 et la voie ferrée	Barreau routier	192551 m ²	Département

- **DPU** : sur l'ensemble des zones urbaines (UA, UAé) et à urbaniser (AU).
- **Autorisation pour édification de clôture** : sur l'ensemble du territoire communal.