

- Il s’agit de définir des principes qui encadreront l’ouverture à l’urbanisation des zones AU.
- Ces principes sont explicités à titre indicatif par un croquis. Ils doivent être repris lors d’opérations d’ensemble sans être suivis à la lettre. Une marge de manœuvre est ainsi laissée à l’aménageur.
- L’intérêt des O.A.P. est de promouvoir un développement urbain de qualité et de permettre d’intégrer les futurs quartiers à leur environnement bâti et naturel.

Des orientations d’aménagement et de programmation ont été émises sur **2 secteurs en AU** avec comme objectif général qu’elles constituent de **véritables greffes urbaines** :

- Le bourg : **La Gare**
- Le Bourg : **Les Terrières**

La collectivité a opté pour la réalisation d’une seule opération d’aménagement d’ensemble sur chaque zone AU, afin de garantir un traitement homogène sur l’ensemble de chaque zone. Chaque opération pourra par contre être réalisée par phases échelonnées dans le temps.

Le secteur de la Gare, plus proche des équipements et services publics devra être urbanisé en premier.

Au travers de la mise en place de ces orientations d’aménagement, la commune de Bédénac souhaite :

- Optimiser la surface ouverte à l'urbanisation aussi bien en comblement qu'en extension.
- Structurer le réseau viaire afin de greffer le nouveau quartier réseau existant.
- Assurer des liaisons piétonnes entre ces nouveaux secteurs et les équipements et services publics.
- Offrir un cadre de vie agréable en prévoyant au minimum **10 % d'espace vert** dans ces secteurs et en demandant la **plantations de haies denses** sur certaines limites. L'objectif est d'obtenir des franges urbaines de qualité, intégrant les futures constructions dans le paysage.
- Inscrire l'aménagement des zones au mieux dans leur site d'implantation, en respect de l'identité du bourg, des paysages... (voirie qui prend en compte la topographie, promotion d'une certaine compacité avec la possibilité de mitoyenneté accroché à la voirie ou sur une placette...)
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales en favorisant des systèmes d'infiltration de l'eau dans l'opération, intégrés dans le paysage (noues...), et en imposant au constructeur la gestion des eaux pluviales sur son terrain.

REGLEMENT ECRIT

Les articles 6 et 7 sont obligatoires :

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Qu’est-ce que je peux construire ou installer sur mon terrain ? Tout ce qui n’est pas interdit ou soumis à condition est autorisé. 9 catégories de construction : ➤ Habitation ➤ Hébergement hôtelier ➤ Bureaux ➤ Commerce ➤ Artisanat ➤ Industrie ➤ Exploitation agricole ou forestière ➤ Entrepôt ➤ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif Différentes catégories d’occupations ou utilisations des sols : ➤ Travaux, ouvrages ➤ Plantations ➤ Installations et travaux divers, dont les affouillements et exhaussements des sols ➤ Installations classées, dont les carrières ➤ Campings ➤ Dépôts ➤ Pares d’attraction, manèges... => Favoriser une mixité des fonctions et un cadre de vie agréable en évitant d’engendrer des risques ou nuisances pour les résidents.
Article 3 Accès et voiries + Infrastructures et réseaux de communication électroniques Article 4 Desserte par les réseaux	Comment mon terrain doit-il être desservi par les réseaux pour être constructible ? Quelle desserte en infrastructures et réseaux de communications électroniques est-elle nécessaire ? L’accès, la voirie, eau potable, assainissement (eaux usées, eaux pluviales), électricité. => Préserver la sécurité des usagers de la route et éviter les problèmes de circulation. Limiter la création de nouveaux accès sur les RD. => S’assurer que toute construction est raccordée aux réseaux AEP et d’électricité. => Eviter la pollution des eaux.
Article 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Article 9 Emprise au sol Article 10 Hauteur maximum des constructions	Quelles sont les règles d’implantation que mes constructions doivent respecter ? Quelle surface et quelle hauteur peuvent atteindre mes constructions ? Préoccupation d’hygiène et de voisinage : assurer la sécurité et la salubrité publique et organisation générale du paysage urbain : ● la perspective de la rue qui peut être plus ou moins large en fonction de l’implantation des constructions à l’alignement ou en retrait ; ● le front urbain qui peut être continu ou discontinu selon les implantations des constructions sur une ou des limites séparatives ou en retrait de ces limites ; ● l’organisation du cœur des îlots en vue de leur aération ou densification ; ● la silhouette du village en fixant les hauteurs ; ● l’application combinée de ces règles définit une enveloppe dans laquelle doivent se développer les surfaces de plancher ; ● plus les retraits sont importants, plus la consommation d’espace est importante. => Promouvoir un tissu urbain plus compact, moins consommateur d'espace et moins énérgivore. L'alignement au domaine public est le principe général en centre ancien. Le recul est laissé possible dans tous les cas mais limité en profondeur . Cas particuliers de dérogation, notamment pour des raisons de sécurité et cadre de vie en bordure des principales RD et pour faciliter l'implantation d'un système d'assainissement individuel . => Permettre la mitoyenneté sans l’imposer. Cas particuliers de dérogation. => Favoriser l'intensification urbaine tout en l'emprise au sol en zone U pour favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle et la mise en place d'un système d'assainissement individuel. Emprise au sol réduite en zone A et N afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et à la qualité des sites. => Hauteur maximale de 8m au faîtage en zone U. Cas particuliers. La hauteur est limitée en zone A et N afin de s'assurer d'une bonne intégration paysagère, tout en autorisant les éléments techniques d'une hauteur supérieure pour le bon fonctionnement des équipements publics tels que antennes, châteaux d'eau, lignes électriques...

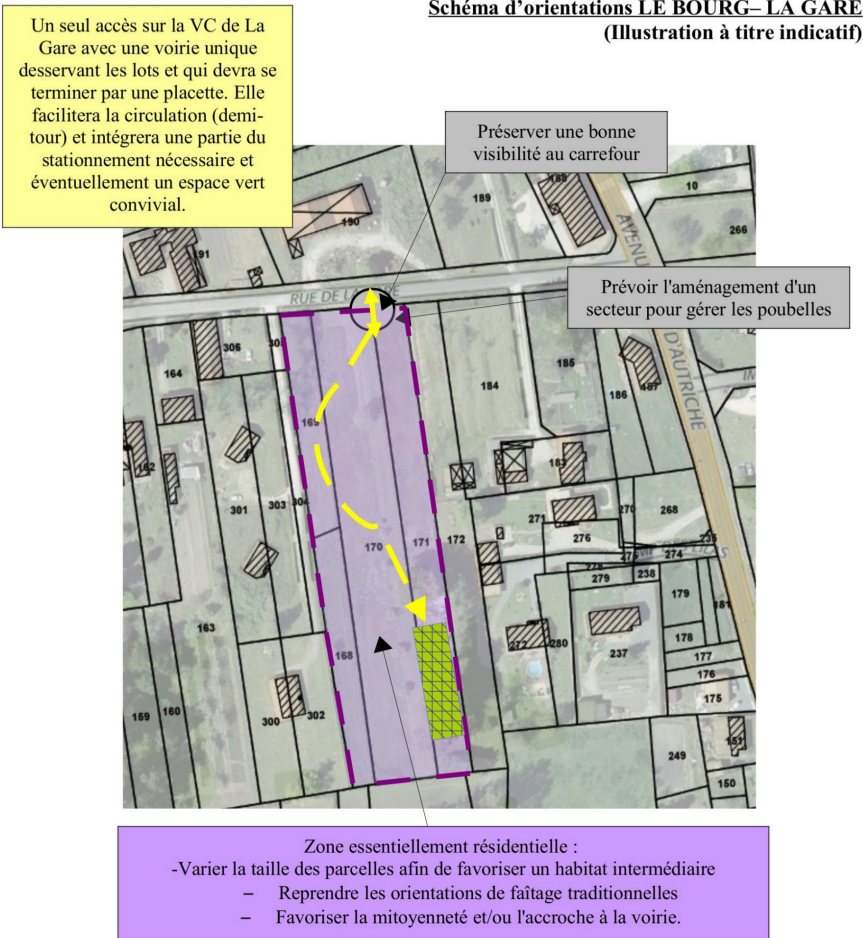
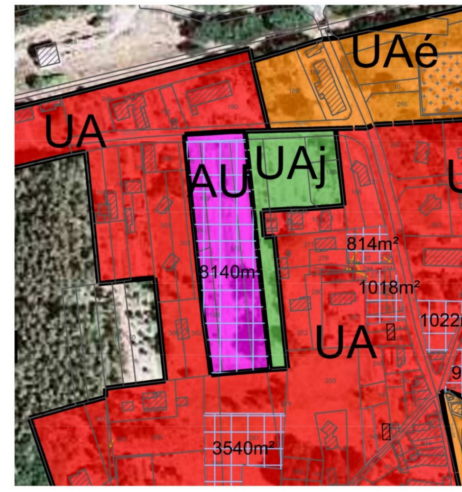
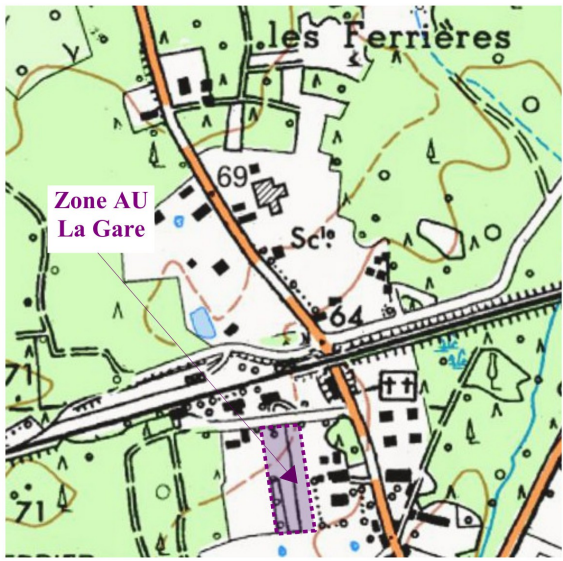
Extraits des O.A.P.

➤ Secteur I – LE BOURG – LA GARE

Caractéristiques du secteur : - Terrain de 8140 m² - Terrain plat - Terrain enclavé entre urbanisation ancienne, récente et la salle des fêtes - Terrain en pelouse et jardin - Pas d'enjeu particulier excepté la proximité de la salle des fêtes. Enjeux et respect du P.A.D.D. Articuler ce nouveau quartier au bâti existant de manière à ce qu’il fasse réellement partie du bourg, qu’il constitue une greffe et non une juxtaposition.	Orientations d'aménagement - Un seul accès sur la VC de La Gare. Une voie unique desservira l'ensemble des lots. Elle devra se terminer par une placette qui permettra de faire aisément demi-tour et intégrera une partie au moins du stationnement nécessaire. - Un espace vert convivial devra être aménagé. Il pourra être réalisé en complément de la placette. Des espaces verts de taille plus réduite pourront être réalisés en complément. Au total (espace vert convivial, espaces verts de taille plus réduite, noues...), les espaces verts totaliseront au minimum 10% de la surface globale de la zone. - Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie. Si l'aménagement d'un bassin est nécessaire, il fera l'objet d'une intégration paysagère. - Un espace facilement accessible par les engins spécialisés devra être dédié aux poubelles et intégré dans le paysage à l'entrée nord de la zone. - Reprendre les orientations principales de faîtage et une implantation plus traditionnelle des constructions (mitoyenneté, accroche à la voirie ...) afin de favoriser une densité tout en gardant une intimité à chacun. - Diversifier la taille des parcelles.
--	--

=> Potentiel d'accueil : au minimum **8 maisons**

=> Urbanisation **en priorité, à court terme.**

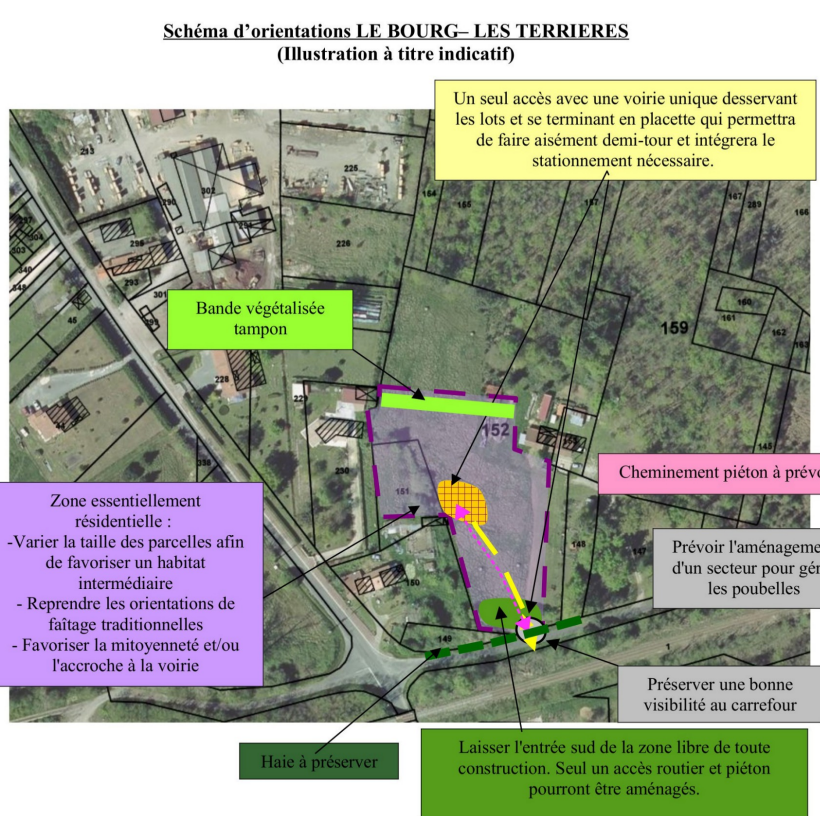
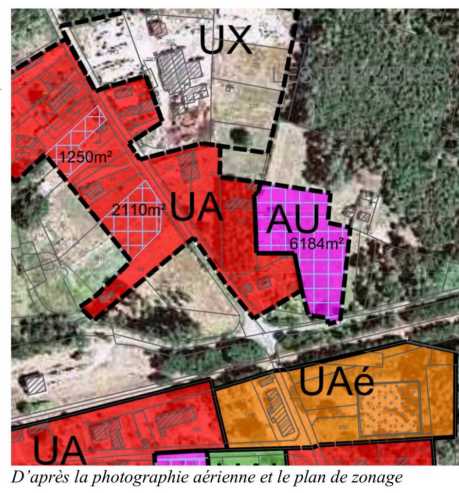


➤ Secteur II – LE BOURG – LES TERRIERES

Caractéristiques du secteur : - Terrain de 6184 m² - Terrain plat - Terrain fauché entre plusieurs habitations, non agricole - Pas d'enjeu particulier, excepté la proximité d'une scierie et une infime partie sud pré-localisée en zone humide. Enjeux et respect du P.A.D.D. Articuler ce nouveau quartier au bâti existant de manière à ce qu’il fasse réellement partie de la zone urbaine, qu’il constitue une greffe et non une juxtaposition.	Orientations d'aménagement - Un seul accès sur la VC 2. Une voie unique desservira l'ensemble des lots. Elle se terminera par une placette qui permettra de faire aisément demi-tour et intégrera le stationnement nécessaire. Elle s'accompagnera d'un cheminement doux. - Les eaux pluviales seront recueillies sur le terrain d'assiette des projets pour les maisons et par des noues pour la voirie. - Un espace facilement accessible par les engins spécialisés devra être dédié aux poubelles et intégré dans le paysage. - La haie située en limite sud (bordure de la VC2) sera à préserver. Seul l'espace pour créer un accès pourra être défriché (accès routier et piéton). - Un espace sera laissé libre de toute construction en partie sud excepté l'aménagement d'un passage routier et piéton. Son aménagement devra mettre en valeur son caractère humide. Il pourra être complété par un espace vert convivial Ils feront partie des espaces communs du secteur à aménager. - Au total (espace vert convivial, de taille plus réduite, haies, noues...), les espaces verts totaliseront au minimum 10% de la surface globale de la zone. - En bordure nord, l'aménageur plantera une haie qui constituera un tampon afin de minimiser les incidences de la scierie. Cette haie sera intégrée dans les lots. Les différents propriétaires devront la conserver et l'entretenir. - Reprendre les orientations principales de faîtage et une implantation plus traditionnelle des constructions (mitoyenneté, accroche à la voirie de desserte...) afin de favoriser une densité tout en gardant une intimité à chacun. Une accroche des constructions sur la placette pourra être favorisée. - Diversifier la taille des parcelles.
--	---

=> Potentiel d'accueil : au minimum **6 maisons**

=> Urbanisation à **moyen ou long terme.**



Article 11 Aspect extérieur des constructions + performances énergétiques et environnementales Article 13 Espaces libres et plantations	Quel aspect extérieur doit avoir ma construction ? Quelles sont les règles que ma construction doit respecter en termes de performances énergétiques et environnementales ? Plusieurs buts : ● Préserver l’architecture traditionnelle ou les paysages existants. ● Le renforcement des caractéristiques du bâti ou du paysage. ● La requalification d’un quartier. ● La composition harmonieuse d’un nouveau quartier. Comment doivent être traités les clôtures et les espaces verts non construits ? Plusieurs Buts : ● Enrichir un paysage urbain en végétation. ● Conserver un paysage végétal traditionnel en imposant des essences locales. ● Délimiter une trame verte à l’intérieur d’îlots. ● Reconstituer un paysage abîmé par une exploitation du sol ... => Reprise du R.N.U. => Réglementation spécifique sur les clôtures. => Les plantations (clôtures, espaces de stationnement, espaces verts...) devront être composées majoritairement d'espèces locales mélangées, adaptées à la nature du sol.
Article 12 Stationnement	Quel espace doit-on réserver pour le stationnement ? Cela peut permettre d’éviter d’engendrer des problèmes de stationnement et circulation. => Règle souple en fonction des usages et besoins => En dehors du domaine public

BILAN PLU

- Zone UA et AU : **34 ha**, soit **0,84%** du territoire communal, dont **4,8 ha** libres à la construction. Cette surface permettra d’accueillir **44** constructions neuves, soit une densité moyenne supérieure à **9 logements/ha**.
- Le projet de PLU offre une capacité d’accueil totale d’environ **52 logements** :
 - 44 logements par le biais de la constructions neuves
 - 3 via le réinvestissement de logements vacants
 - 5 par le changement de destination.
- En outre, la zone d’équipements et services publics du bourg pourra se développer sur 0,3ha.
- Cette urbanisation se fera à **81% en comblement d'interstices**.
- Cela permettra de **réduire de 33% la consommation foncière** pour le développement de l’habitat par rapport à celle observée entre 2010 et 2019.
- Les surfaces libres à la construction principalement à vocation résidentielle s’étendent à **0%** sur des terres utilisées par une exploitation agricole ou forestière.
- Zones UC, UP, UX, UPH et UY : total de **126 ha**, soit 3 % du territoire communal.
- Zone A : **211 ha**, soit 5% du territoire communal.
- Zone N : **3654 ha**, soit 91% du territoire communal.