

DEPARTEMENT DE L'AIN

BENY

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



Territoires | | |
Etudes, Conseil en Urbanisme & Aménagement

L'astrolabe - Park Nord Anecy
74370 METZ-FESSY
Tél : 04 50 10 32 76 - Fax : 04 50 10 32 77
Courriel : agence@territoires-urba.com

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°5**

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.2
------------------	------------

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p.3
--	------------

- Zone U, dont les secteurs Uv, Ui p.4
- Zone UX p 18
- Zone UF p 25
- Zone UR p 27

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"	p.29
---	-------------

- Zone 1AU p.30
- Zone 1AUx
- Zone 2AU p.41
- Zone 2AUx
- Zone 2AUf

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	p.44
---	-------------

- Zone A, dont les secteurs Ap p.45

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	p.54
---	-------------

- Zone N, dont les secteurs Nb, Nh et Ne p.55

PREAMBULE

En application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (CU), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BENY comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, 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".

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- le rapport de présentation du PLU de BENY.
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant le centre-village.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de BENY.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au plan graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (art L. 130-1 et L. 130-2 du CU).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique.

Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1-5, 7 du CU. Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Chaque titre du règlement comprendra au plus **14 articles**, puisque chaque règle est facultative, à l'exception de :

- l'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1-9 du CU) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

TITRE I :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

CHAPITRE 1 : LA ZONE U

ARTICLE LIMINAIRE

La zone U concerne les espaces déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Les équipements publics existants où en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au sein de la zone U, sont distingués :

- **un secteur Uv**, concernant le centre-village, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.
- **un secteur Ui**, relevant de l'assainissement non collectif, dans lequel toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.
- **des périmètres délimités au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, qui recouvrent :
 - des ensembles bâtis, traditionnels d'origine rurale ainsi que des éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU sous forme de traits pointillés brun / rouge.

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectif principal d'en préserver le caractère historique, ou traditionnel et rural, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis identifiés **au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, sont également soumis au permis de démolir en application de l'article L. 421-3.

- les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver. Ces éléments sont reportés au document graphique du PLU sous forme de ronds verts clairs.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments naturel ou végétal reconnus comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme).