

Commune de Bengy-sur-Craon

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – P A D D

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Projet approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juin 2023

MORELLON
Patricia
URBANISTE

Equipe pluridisciplinaire



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BENGY-SUR-CRAON

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Introduction

L'aménagement du territoire doit répondre au défi de la fracture territoriale qui s'est constituée dans notre pays. Cette fracture provoque des tensions et engendre des surcoûts, surcoûts liés à la concentration urbaine d'un côté, surcoûts liés à la désertification de l'autre.

Alors que 81% des français ont une bonne image de la campagne et voudraient s'y installer (enquête IFOP familles rurales 2018), une grande politique d'aménagement et de rééquilibrage du territoire est urgente.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de répondre à ce défi. Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Bengy-sur-Craon, notamment doit permettre de déconcentrer les activités économiques des grandes agglomérations et d'accueillir des populations nouvelles tout en continuant à préserver les espaces agricoles et naturels.

1- Développer la commune en préservant la qualité des paysages et l'identité rurale du territoire

Le but du P.L.U. est de poursuivre et d'accompagner le développement de la commune de Bengy-sur-Craon en préservant la qualité des paysages et l'identité rurale de la commune.

Le paysage peut se décliner à différentes échelles et cela entraîne une lecture allant d'enjeux territoriaux globaux à des enjeux touchant des éléments fins.

A l'échelle du grand paysage

Constats

L'analyse paysagère à l'échelle de la commune a mis en avant des unités paysagères ayant chacune leurs particularités et caractéristiques. Cette zone est à vocation majoritairement agricole. Majoritairement occupée par la plaine céréalière de Champagne Berrichonne, elle est traversée par la vallée du Craon qui s'accompagne des prairies et d'une trame bocagère réduite.

La commune de Bengy-sur-Craon est située sur un axe routier majeur Ouest / Est du département, reliant Bourges à Nevers en passant par la Guerche-sur-l'Aubois et une voie ferrée à caractère national, la ligne Nantes-Lyon. Le bourg de Bengy sur Craon est situé stratégiquement sur cet axe et sur les berges du Craon. Le bourg s'est implanté à la manière d'un verrou tirant profit des caractéristiques paysagères, agricoles, commerciales et économiques de son territoire.

Le paysage, étant en grand majorité un paysage ouvert, est très sensible au niveau des constructions d'infrastructures ou des différents aménagements qu'ils soient verticaux ou horizontaux.

Orientations

- Développer la commune en continuant de préserver les particularités des unités paysagères dans le développement à venir car ce sont elles qui forment l'identité du territoire.
- 1. Développer en continuant à préserver l'identité et les particularités des unités paysagères dans le développement à venir
- 2. Prendre en compte, dans le cadre d'une extension ou d'un nouvel aménagement, la qualité des paysages proches ou lointains (prise en compte des cônes de vues ou du principe de co-visibilité).

A l'intérieur des unités paysagères

Constats

La commune doit être regardée dans son ensemble pour s'assurer d'avoir un projet cohérent. Elle est un maillage entre espaces agricoles, espaces naturels et espaces urbanisés. Les différentes caractéristiques de la commune ont guidé l'implantation stratégique des différents modes d'occupation du sol. Et tous forment un tout qui fonctionne en parallèle, avec quelques fois des rythmes différents, mais qui, pour fonctionner et se comprendre, ont besoin de conserver des liens visuels et fonctionnels.

Orientations

- Permettre un développement raisonné des différents groupes bâtis
 - Conserver un lien entre les différents secteurs de la commune
1. Préserver l'équilibre entre les milieux urbanisés et les espaces naturels ou dédiés à l'activité agricole en favorisant les efforts sur l'investissement des surfaces disponibles dans les espaces déjà urbanisés et près de celles-ci en limitant la consommation d'espace agricole ou naturel.
 2. Maintenir les coupures vertes entre les entités bâties (hameaux, villages, bourgs et villes) afin de veiller à la lisibilité des entités bâties et les « respirations » ou « fenêtres » donnant à voir le territoire à proximité.

Au niveau des bourgs et hameaux

Constats

Au niveau des zones urbaines, deux mouvements seront à prendre en compte avec chacun leurs enjeux : le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe existante et les extensions. Les transitions entre les différentes composantes d'un territoire sont sensibles et demandent une attention particulière (Zone d'activité / zone d'habitat, forêt / bourg, champs / bourg, etc...). Le traitement des entrées de bourg ou village par exemple sont des aménagements stratégiques donnant à voir le lien entre urbanisation et territoire.

Bengy-sur-Craon possède, au niveau de son entrée Ouest depuis Bourges, une zone d'activité. Sa situation en entrée directe de bourg en fait un espace sensible à encadrer dans son développement.

Orientations

- Adapter l'urbanisation à son territoire et à son ou ses paysages, en prenant en compte la morphologie générale des bourgs de manière à s'intégrer au tissu existant et à poursuivre un développement harmonieux de ces espaces.
1. Utiliser les caractéristiques et la configuration particulière des groupes bâtis comme base pour la définition d'un plan de développement tenant compte du mode d'urbanisation antérieur
 2. Préserver les enveloppes végétales caractéristiques des bourgs et les étendre aux nouvelles zones urbanisées de manière à veiller à une intégration paysagère qualitative des constructions et à une mise en valeur des bourgs, entrées de village et franges urbaines. Mettre en place des préconisations paysagères au niveau des secteurs identifiés comme sensibles (plantations de haies...) pour une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain et naturel.
 3. Conserver un lien entre l'urbain et son territoire au cœur même de l'urbanisation (trame verte et bleue, trames végétales préexistantes, éléments végétaux significatifs, etc.).
 4. Encadrer le développement des zones d'activité en les intégrant dans la trame végétalisée du bourg.

A l'échelle de l'élément particulier

Constats

Le petit patrimoine bâti (lavoir, croix, puits, etc...), un système de taille, une essence particulière d'arbre, une haie, sont autant de témoignages d'un système agricole ou d'une activité particulière : ils sont des marqueurs de la commune. Ce patrimoine vivant ou bâti hérité doit être pris en compte, identifié et préservé pour conserver l'identité de chaque bourg et les richesses multiples de la commune dans son ensemble.

Orientations

1. Préserver les éléments de paysage contribuant à la qualité des espaces publics (arbres, alignements, espaces enherbés, cours d'eau, ripisylves, étangs, bosquets, mares, petit patrimoine, etc...).
2. Maintenir les chemins quand ils sont le support d'une trame végétale et qu'ils ont une utilité en termes de liaison ou de découverte du paysage.

2- Protéger les espaces naturels et les ressources

Préserver les espaces naturels remarquables

Constats

Bengy-sur-Craon est une commune rurale où l'occupation des sols est principalement tournée vers l'agriculture. Les boisements présents sur la commune sont principalement liés à de la sylviculture. La strate arbustive y est peu développée limitant leur intérêt écologique. De plus quelques peupleraies sont recensées, principalement à l'Est de la commune. Ces milieux boisés sont peu qualitatifs et entraînent un drainage du sol qui diminue la fonctionnalité des zones humides. Malgré leur faible intérêt écologique, ces boisements participent à la mosaïque d'habitats de la commune. Bengy-sur-Craon est concernée par un important maillage bocager qui permet d'améliorer l'accueil des espèces et de faciliter leurs déplacements.

Le territoire est également enrichi par la présence de milieux humides liés à la présence du Craon et de ses affluents et à la nappe sub-affleurante notamment au niveau de la vallée de l'Airain et du Craon.

Plusieurs prairies permanentes, principalement le long du Craon ainsi qu'une pelouse calcicole au Sud-Est de la commune, accueillent des espèces d'intérêt inféodées aux milieux ouverts. Grâce à la diversité de milieux naturels (boisés, humides, ouverts, aquatiques, calcicoles) et aux interactions entre eux, la commune peut accueillir une biodiversité riche.

Orientations

- Identifier, préserver voire renforcer les continuités écologiques.
 - Encadrer les projets d'urbanisation de manière à limiter leur impact sur les milieux naturels.
 - Valoriser les trames comme des milieux riches en potentialités et porteurs de projets.
1. Préserver voire renforcer les entités bocagères.
 2. Préserver et améliorer la fonctionnalité des milieux humides pour leur intérêt paysager, biodiversité et leur rôle dans la régulation des inondations.
 3. Conserver les prairies, sèches ou humides, riches en espèces d'intérêt patrimonial
 4. Conserver et permettre une gestion pérenne de la pelouse calcicole.
 5. Intégrer la biodiversité au projet d'aménagement en favorisant l'implantation d'essences locales et proscrire les espèces exotiques envahissantes.

Veiller à une utilisation économe du sol

Constats

La superficie des milieux naturels est importante sur la commune de Bengy-sur-Craon, notamment sur le polygone de tirs de la D.G.A.

Orientations

1. Valoriser en priorité la réintégration des logements vacants.
2. Encourager une taille de parcelle inférieure à celle de la consommation observée précédemment.

Risques

Constats

La commune a fait l'objet de deux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle un « inondation, coulée de boues et mouvements de terrain » et un « inondation, coulée de boues », la commune ayant connu plusieurs crues du Craon. Le risque inondation n'est cependant ni répertorié, ni encadré.

Bengy-sur-Craon est peu concernée par des risques de mouvement de terrain, le phénomène retrait-gonflement des argiles est classé en aléa nul à faible.

La commune est classée à 2 sur 5 sur l'échelle sismique française, entraînant l'obligation de respecter des normes de construction adaptées au risque. De plus, la nature karstique du sol laisse envisager la présence de cavités non répertoriées qui pourraient présenter des risques d'effondrement.

Les sites BASIAS recensés sur la commune devront faire l'objet d'une étude en cas de projet d'aménagement des sites.

Orientations

1. Prise en compte des risques de mouvements de terrain type risques d'effondrement et sismiques.
2. Protection et préservation du paysage bocager et des zones humides afin d'atténuer les risques d'inondations.
3. Réduction des surfaces imperméabilisées.

Assurer la protection de la ressource en eau

Constats

La consommation d'eau de la commune montre une tendance à la baisse. Le rendement des réseaux d'eau potable tend à s'améliorer.

60% des habitations sont reliées au réseau d'assainissement collectif géré en affermage par Véolia. Les 40% restants possèdent des systèmes d'assainissement individuels qui sont contrôlés régulièrement par le SPANC de la Communauté de Communes du Pays de Néronde. Le taux de non-conformité diminue régulièrement, sur la période de 2011-2016. Près de 11% de ces installations n'étaient pas conformes ce qui est un bilan positif en comparaison des communes voisines.

L'activité agricole, mais également le transport routier et les habitations, sont des sources de pollution qui mettent en danger la qualité des eaux superficielles et souterraines.

Orientations

1. Préserver les zones humides.
2. Préserver le bocage.
3. Développer la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
4. Respecter les prescriptions à l'intérieur des périmètres de protection de captage.

Air-Climat-Energie

Constats

La consommation énergétique de Bengy-sur-Craon est équivalente à la consommation moyenne française. Cette consommation présente une tendance à la baisse (tendance nationale en baisse également). A l'échelle de la Communauté de communes, les transports routiers sont les principaux consommateurs d'énergie (puis le secteur résidentiel). L'énergie fossile est la première consommée (73%).

La Communauté de communes présente des consommations moyennes à la baisse grâce à des efforts sur l'éclairage public et la rénovation thermique. Sur Bengy-sur-Craon, les mêmes leviers peuvent être utilisés. La voiture est le mode de déplacement privilégié de la population active dans ses déplacements domicile-travail (85%).

Sur la commune, le développement du petit éolien est envisageable, permettant de subvenir aux besoins d'une famille. L'installation de panneaux solaires thermiques sur les toits tend à se développer. Le développement d'unités de productions géothermiques est fortement envisageable puisque la commune est concernée par un potentiel géothermique fort. La commune possède des ressources en bois et des ressources agricoles pour alimenter une unité de méthanisation.

Orientations

1. Améliorer la qualité thermique du bâti ancien et nouveau.
2. Développer le petit éolien (ou éolien domestique), renforcer le développement du solaire et encourager le développement d'unité de méthanisation et de géothermie.
3. Mener une réflexion sur les déplacements doux dans les secteurs d'extension pour se relier à la trame existante du bourg.
4. Mener une réflexion sur le covoiturage.

3- Maintenir et valoriser l'identité patrimoniale

Constats

La qualité des paysages et du patrimoine bâti et végétal ainsi que le caractère rural de la commune participent à la qualité de vie des habitants mais peuvent également être porteurs de projets touristiques.

Orientations

1. Améliorer la connaissance du patrimoine et veiller à sa protection.
2. Assurer une bonne intégration des constructions au sein de l'architecture locale.

4- La préservation du potentiel de production agricole

Constats

Les espaces agricoles sont une composante majeure de la qualité du cadre de vie et façonnent ses paysages tout en restant un secteur économique important de la commune. Ainsi, le projet s'attache à garantir la pérennité et le dynamisme agricole.

Orientations

- Affirmer la vocation agricole du territoire pour assurer la préservation des terres et permettre le développement des exploitations existantes et l'installation de nouvelles, protégeant ainsi l'outil de production agricole.
- Limiter la consommation de l'espace agricole
- Maintenir des conditions favorables à l'exploitation
- Permettre l'évolution et la diversification des activités agricoles

1. Préconiser un mode de développement basé sur le comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et une extension limitée et organisée sur les villages et hameaux de manière à limiter l'impact sur la consommation de terres agricoles.
2. Limiter le mitage au sein de l'espace agricole pour ne pas contraindre le développement de l'activité de sièges d'exploitations agricoles en rapprochant des habitations (principe d'éloignement entre habitation et bâtiment agricole ou surface d'épandage).
3. Favoriser, dans la mesure du possible, le déplacement des engins agricoles et leur accès aux parcelles.
4. Permettre la reconversion des bâtiments agricoles en les repérant pour autoriser leur reconversion en habitation ou pour une vocation touristique (gîte, chambre d'hôtes...).
5. Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts (vente de fruits et légumes aux particuliers...) ou de transformation de produits (fromages...), que ce soit par la reconversion du patrimoine ancien ou la création d'un nouveau bâtiment.
6. Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs.

5- Accueillir des entreprises

Constats

La commune de Bengy-sur-Craon a une population relativement jeune, composée de jeunes ménages actifs. Ces actifs de la commune travaillent très majoritairement à l'extérieur du territoire communal.

La commune de Bengy, située sur un axe de circulation routier et ferroviaire important reliant Bourges à Nevers, a développé une petite zone d'activités économiques. La communauté de communes a la compétence « zone d'activités » et a pour projet de créer une zone d'activités intercommunale à Blet. Les communes ont cependant la possibilité de développer leurs zones d'activités communales existantes, comme à Néronde ou Bengy-sur-Craon.

A proximité immédiate de Bengy, à la limite ouest du territoire avec Avord, plusieurs bâtiments de silos sont implantés, près de la voie SNCF et d'un embranchement ferroviaire. L'électrification de la ligne SNCF programmée à court terme va permettre de développer le trafic ferroviaire. La desserte de ce secteur par un embranchement ferroviaire constitue un atout pour le développement futur d'une zone d'activités.



La zone d'activités à l'entrée ouest de Bengy-sur-Craon

Orientations

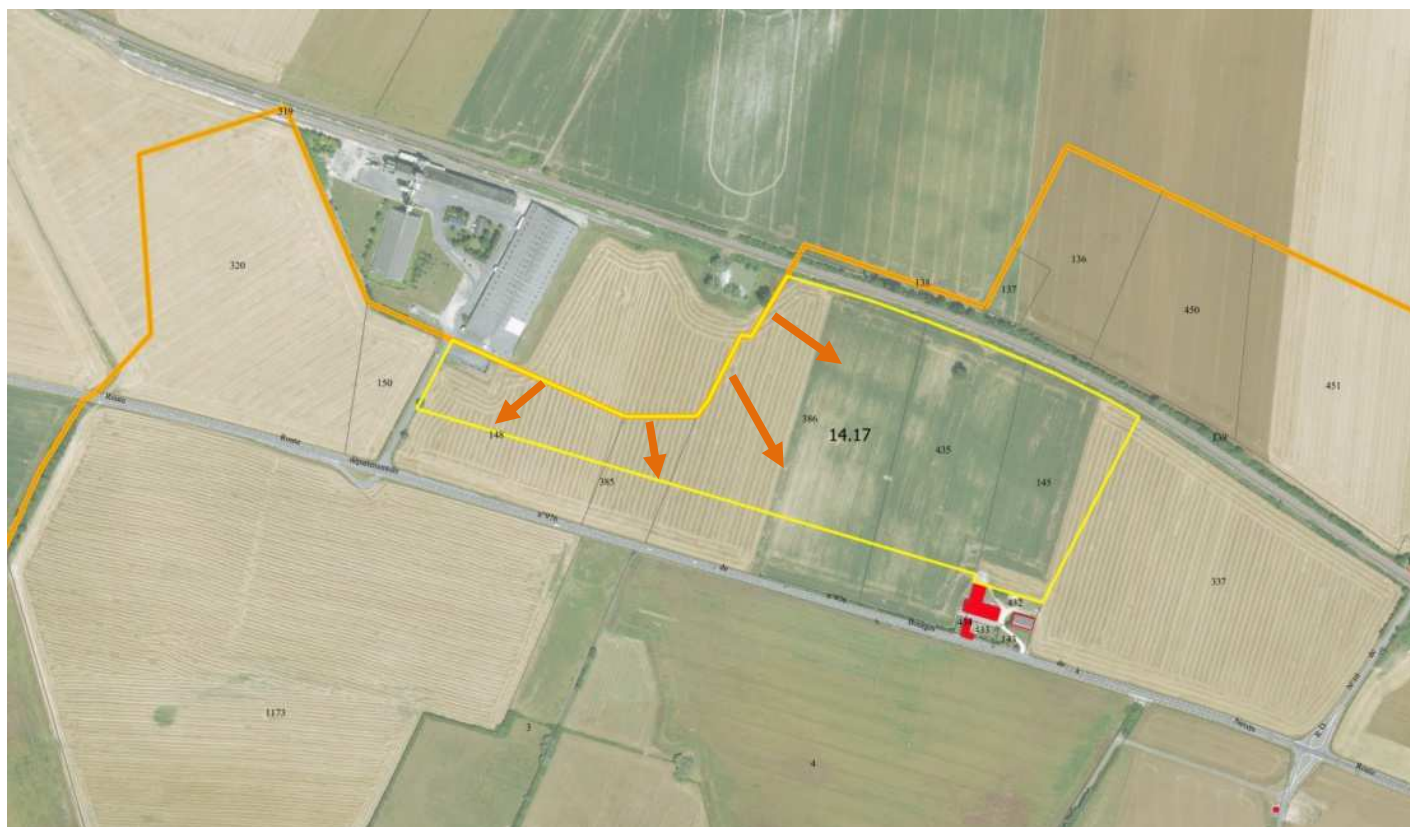
- **Permettre l'implantation d'activités à l'intérieur des zones urbaines**
 - A condition d'être compatibles avec les zones habitées.
- **Accueillir de nouvelles entreprises sur la zone d'activité actuelle**

Compléter la zone d'activités à l'entrée du bourg :

 - Dans les surfaces disponibles en dents creuses (0,37 ha)
 - En extension de la zone d'activités

Activités	Dents creuses	Extension à court terme	Surfaces en extension à LT
955 149 148, 385, 386, 435, 145	0,39 ha	1,79 ha	14,17 ha
	0,37 ha	1,79 ha	14,17 ha

- **Anticiper les besoins fonciers à horizon 2040 pour une zone d'activités logistiques liées à l'embranchement ferroviaire**
 - Prévoir l'extension des activités du silo et la possibilité d'accueillir des activités de logistique liée l'embranchement ferroviaire, à l'Ouest du territoire, en limite avec Avord. Ce type d'activités nécessite de prévoir des surfaces importantes (un projet de 20 ha a été étudié en 2007).



6- Développer des équipements

Constats

Bengy-sur-Craon est identifié dans le SCoT comme un petit pôle de proximité avec quelques commerces, un restaurant et surtout la présence d'une gare et d'un équipement d'un rayonnement plus important : le lycée agricole. La commune reste tout de même fortement dépendant des pôles extérieurs en termes d'emplois (Bourges, Avord) et de services (Nérondes, Bourges).

La voiture est presque exclusivement utilisée dans les déplacements domicile-travail du fait du manque de transport en commun. La desserte ferroviaire est de 6 trains par jour dans le sens Bourges-Nevers et 6 trains par jour dans le sens Nevers-Bourges.

Orientations

- **Réserve à long terme pour des équipements**
 - A l'arrière de la salle des Fêtes
 - Extension du cimetière

Equipements	Dents creuses conservées	Surfaces en extension	Destination
74 à 75	0,19 ha		Cimetière
44 à 49	0,41 ha		Cimetière
55		1,29 ha	Equipement
	0,60 ha	1,29 ha	

- **Encourager les modes de déplacements alternatifs**
 - Favoriser l'utilisation du train
 - Réfléchir à la localisation d'aire de covoiturage vers la gare
- **Favoriser l'accès aux nouvelles technologies**

7- Accueillir la population

Constat

Bengy-sur-Craon a vu sa population s'accroître fortement entre 1990 et 2013, avec des taux de variation moyenne annuelle bien supérieurs à ceux du département du Cher : 0,6% entre 1990 et 1999, 1% entre 1999 et 2008, 0,4% entre 2008 et 2013. La population est relativement jeune (indice de jeunesse de 145, contre 73 pour le département du Cher). Ainsi, de nombreux jeunes ménages se sont installés sur Bengy-sur-Craon, limitant la baisse structurelle du nombre de personnes par ménages (2,27 personnes par ménages en moyenne en 2018). Cependant, depuis 2013, la population a baissé du fait d'une réduction du nombre de personnes par ménages. Mais le nombre de ménages a tout de même progressé, la commune attire donc toujours les familles.

Le parc de logements est quasiment exclusivement composé de maisons individuelles souvent de grande taille, majoritairement occupées par les propriétaires, la location ne représentant qu'un quart des résidences principales, avec une vingtaine de logements HLM.

Les logements vacants représentent 7% du parc, soit 25 logements, nombre en baisse durant la période intercensitaire, avec 6 logements remobilisés entre 2013 et 2018.

Orientations

- **Favoriser les logements diversifiés**

- ✓ Permettre des tailles de parcelles diversifiées
- ✓ Proposer des terrains constructibles en centre-bourg, en dents creuses ou en extension, en lotissement, ou encore dans des hameaux

- **Répondre aux besoins en logements**

➔ Estimation des besoins en logements pour 2040

- Desserrement des ménages

- *Hypothèse démographique : Poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménage, prévoyant 2,20 personnes par ménages en 2040, soit 15 logements nécessaires pour compenser le desserrement de ménages.*

	Taille des ménages	Nombre de ménages
2018	2,31	285
2040	2,20	300

- Renouvellement du parc de logements

Les logements sont anciens à Bengy-sur-Craon.

- *Il est donc nécessaire de prévoir le remplacement des logements impossibles à remettre en état. Les logements en ruines à remplacer sont estimés à 1% des résidences principales, soit 3 logements à renouveler.*

- Logements absorbés dans le parc existant

Une partie des besoins en logements pourra être comblée par la remobilisation de logements du parc existant, c'est-à-dire des logements vacants qui pourraient être transformés en résidences principales.

Sur Bengy-sur-Craon, l'INSEE comptabilise, en 2018, 25 logements vacants, soit 7,4% de l'ensemble des logements.

- *La vacance n'est pas très élevée sur Bengy-sur-Craon, elle est en baisse par rapport à 2013. On peut estimer que 20% des logements vacants pourront être remis sur le marché, soit 5 logements pouvant répondre aux besoins en logements.*

- Calcul final du point zéro

Le besoin en logements s'élève à 18 logements (15 pour compenser le desserrement des ménages et 3 pour remplacer des logements en trop mauvais état). 5 logements vacants pourront être remobilisés dans le parc existant. Ainsi, 13 nouveaux logements devront être créés pour rester au même niveau de population.

- Arrivée d'habitants supplémentaires

Après l'étude de plusieurs scénarios démographiques, le PLU se place dans une démarche volontariste qui reprend une tendance moyenne de croissance de population observée sur les années antérieures. Le taux moyen de croissance annuelle est donc fixé à 0,4% par an, soit 28 logements.

Ainsi, le besoin total en logements pour 2040 s'élève à 44 logements, auquel il faut enlever 5 logements qui peuvent être absorbés par le parc de logements vacants, soit 39 logements neufs à produire.

Logements à produire	Mobilisation de la vacance	Logements neufs à produire
46	5	41

8- Un développement équilibre entre densification et extension urbaine

Constats

Entre 2007 et 2017, 5 ha ont été consommés, principalement pour de l'habitat (4 ha). En moyenne, 2,3 permis pour construction individuelle ont été accordés par an mais les périodes de construction des lotissements ont été plus productives (2007 : lotissement HLM rue Henri Guérut ; 2010 : lotissement du Patureau neuf). La taille moyenne des parcelles est assez élevée, avec 1 964 m² en moyenne, les parcelles allant de 700 m² dans le lotissement à 900 m² pour certaines constructions isolées. Peu de surfaces restent disponibles pour l'habitat dans le bourg avec seulement 2 ha.

Orientations

➤ Utilisation des dents creuses en priorité

Sur le bourg, 5,27 hectares ont été repérés en dents creuses mais 2,19 hectares ont été identifiés comme indisponibles (jardins de constructions existantes) ou inconstructibles (pente trop importante).

Une partie de ces dents creuses est vouée à d'autres destinations que l'habitat (0,6 ha pour l'extension du cimetière et 0,37 ha pour l'activité). Quelques parcelles en dents creuses sont aussi localisées sur les hameaux, soit un total de 3,35 ha disponibles en dents creuses sur l'ensemble du territoire communal pour l'habitat.

	Surfaces mobilisables en dents creuses			
	Disponibles pour l'habitat	Disponibles pour l'équipement	Disponibles pour l'activité	Non comptabilisées
Bourg	2,11 ha	0,6 ha	0,37 ha	2,19 ha
Loges d'En Haut	0,31 ha			
Le Cul de Sac	0,62 ha			
Ensemble	3,04 ha	0,6 ha	0,37 ha	2,19 ha

Orientations

➤ Adapter les zones constructibles aux besoins en logements

La superficie moyenne retenue pour une construction est de 900 m², soit la moitié de la superficie moyenne des permis de construire sur les 10 dernières années (soit 11 logements à l'hectare, hors voirie).

Ainsi, sur les 3,04 ha disponibles en dents creuses, 0,59 ha sont localisés sur le lotissement communal et peuvent permettre 7 constructions. La surface de 2,45 ha en dents creuses dispersées dans les zones urbaines permettrait, après avoir pris en compte 30% de rétention foncière, de construire 19 maisons, avec une surface moyenne de 900 m². Les dents creuses peuvent donc fournir 25 logements neufs.

Dents creuses dans le lotissement communal	Nombre de constructions	Dents creuses conservées en habitat	Avec rétention de 30% (hors lotissement communal)	Nombre de constructions (1 000 m ²)	Surfaces en extension immédiate	Avec rétention 30% (hors terrain communal)	Surface hors voirie (20%)	Nombre de constructions (900 m ² en moyenne)
0,59 ha	6	2,45 ha	1,72 ha	19	2,52 ha	1,76 ha	1,4 ha	16

Les surfaces en extension identifiées par la commune représentent 2,52 ha de surfaces dispersées sur le territoire (1,76 ha avec 30% de rétention foncière).

Il reste 1,4 ha disponibles pour la construction après avoir soustrait 20% pour la réalisation de la desserte en voirie. Ainsi, 16 constructions pourront être réalisées avec une surface de 900 m², soit **41 logements nouveaux au total, ce qui correspond à l'évaluation des besoins en logements.**

➤ **Phaser l'urbanisation dans le temps en fonction des réseaux**

L'urbanisation pourra de manière progressive dans le temps, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et de l'urbanisation des surfaces déjà disponibles au plus près du centre-bourg. Ainsi, l'extension du lotissement communal est prévue en 2AU, zone à urbaniser dans un deuxième temps, pour 1,93 ha.

➤ **Prévoir une réserve supplémentaire en cas d'accroissement de la base aérienne d'Avord**

La commune de Bengy-sur-Craon bénéficie de sa proximité avec la base aérienne d'Avord. Un développement de l'activité de la base pourrait amener une hausse non prévue de la demande en logements à laquelle la zone 2AU peut aussi répondre avec un deuxième secteur en 2AU, de 2,06 ha.

➤ **Choisir les zones constructibles en extension en fonction de critères objectifs :**

- ✓ Réseaux existants à proximité
- ✓ Impact limité sur l'agriculture et les paysages
- ✓ Incidences nulles ou très faibles sur les milieux naturels

- Réduction des surfaces constructibles :

Sur le bilan des surfaces disponibles de l'ancien PLU, 21,68 ha de surfaces constructibles en zone U ou 1AU ont été supprimées dans le nouveau projet zonage.

Secteurs	Ancienne zone	Surfaces constructibles supprimées	Justifications
Nord-est du bourg	NAa	5,85 ha	Terres agricoles difficiles à desservir (accès uniquement par la route de Baugy et un chemin).
Ouest du bourg	NAa	2,69 ha	Terres agricoles. Espace relais milieux prairiaux.
Ouest du bourg	UD	0,64 ha	Terres agricoles difficiles d'accès. Espace relais milieux prairiaux.
Parc	UD	2,05 ha	Parc à préserver.
Sud-ouest du bourg	NAa	2,76 ha	Terres agricoles desservies par un chemin.
Sud-est du bourg	NAa	7,69 ha	Proximité exploitation agricole, consommation terres.
Route de Baugy	NAa	1,46 ha	Terres agricoles.
		23,14 ha	

- Des parcelles en continuité immédiate de la zone urbaine :

Quelques parcelles sont identifiées en extension immédiate de l'urbanisation existante, dans la continuité du bâti existant, sur des surfaces peu importantes, principalement au niveau des entrées du bourg de Bengy. L'urbanisation se fera dans la logique du développement urbain actuel, sans cadre particulier.

- La prolongation du lotissement communal :

Le terrain appartenant à la commune est prévu pour l'extension du lotissement du Patureau Neuf, en réserve à long terme, aujourd'hui inconstructible.

- Une réserve à l'urbanisation :

Un secteur est prévu entre la route de Baugy et la route des Loges d'En Haut en réserve à l'urbanisation, en cas d'augmentation de la demande.

Orientations

➤ **Une urbanisation encadrée des futures zones à urbaniser**

L'urbanisation des zones à urbaniser, même si elles sont toutes prévues à long terme et ne sont pas immédiatement constructibles, sera encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de manière à faire le lien avec le tissu urbain existant et à assurer la transition avec le milieu agricole et naturel. L'ouverture à l'urbanisation, si elle s'avère nécessaire, notamment quand il ne restera plus de terrains disponibles à l'intérieur du contour urbain, sera facilitée par l'existence de ces orientations d'aménagement déjà élaborée.

9- Une organisation territoriale centrée sur le bourg

Constat

La commune de Bengy est caractérisée par la présence d'un gros bourg qui concentre le bâti, les activités mais aussi des équipements. Les hameaux sont peu nombreux et de petite taille, les plus importants étant les Loges d'En Haut, les Loges d'En Bas, le Cul-de-Sac et Saligny-le-Mort, les autres groupes bâtis étant plutôt des écarts, dont certains ayant conservé leur vocation agricole.

Orientations

➤ **Renforcer et développer le bourg**

Pour conforter le bourg, le PLU prévoit le comblement des dents creuses mais aussi le développement de zones constructibles en extension et le développement de la zone d'activité en entrée du bourg. De plus, une zone est prévue pour le confortement des équipements dans le centre-bourg, derrière l'actuelle salle des fêtes.

➤ **Permettre la densification sur certains écarts**

Les hameaux des Loges d'En Haut et des Loges d'En Bas étaient déjà constructibles dans le POS et la commune a souhaité permettre aussi la densification des autres hameaux sur la commune : le Cul de Sac et Saligny-le-Mort.

Sur ces hameaux, seule la densification est possible, avec 0,93 ha de surfaces constructibles répartis sur les Loges d'En-Haut et le Cul de Sac.

➔ **Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace :**

- Réduire les surfaces constructibles par rapport au précédent document d'urbanisme : 23 ha de surfaces 1AU ont été supprimées (-80%).
- Réduire la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers à vocation d'habitat par rapport aux dix dernières années : Si l'on exclue les surfaces en intensification urbaine (dents creuses), les surfaces prévues pour l'habitat en extension sur les espaces agricoles, naturels et forestiers représentent 2,52 ha, soit -37 %.
- Limiter les surfaces immédiatement constructibles à moins de 9 ha immédiatement constructibles.
- Localiser au moins un tiers des surfaces constructibles dans le contour urbain.
- Limiter l'urbanisation diffuse en concentrant l'urbanisation sur le bourg et en permettant seulement de densifier les hameaux les plus importants.
- Phaser dans le temps l'urbanisation en extension pour un développement progressif.