

Commune de Bengy-sur-Craon

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – OAP

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

MORELLON
Patricia
URBANISTE

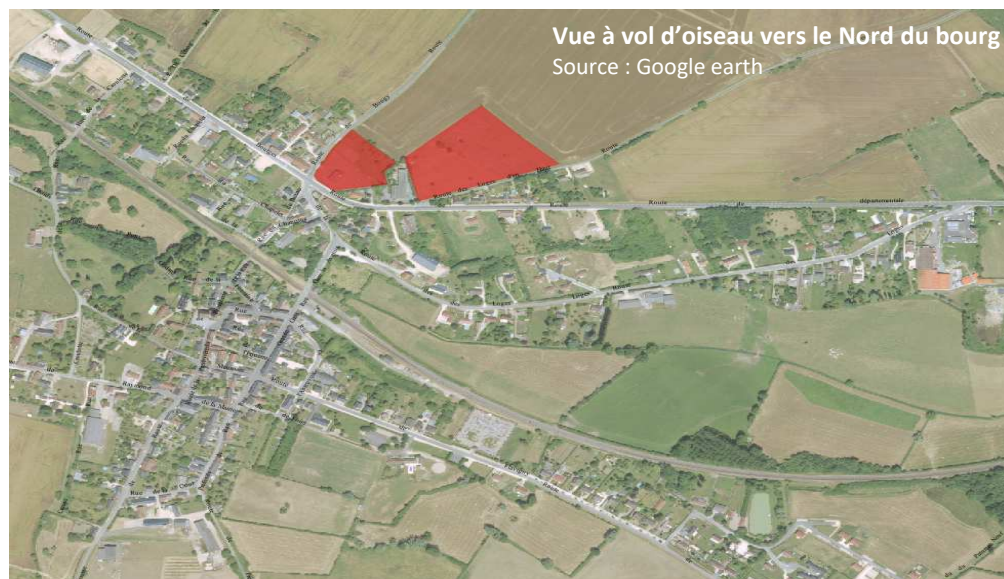
Equipe pluridisciplinaire



I - zone d'habitat « les Champs de la Forge »	5
A. Eléments de contexte	5
B. Element de programmation, principes d'aménagement :	5
C. desserte des constructions futures.....	6
D. Intégration paysagère/ Respect des structures paysageres presentes	6
E. enjeux enviRonnementaux	6
F. gestions des eaux pluviales.....	6
G. conditions d'ouverture à l'urbanisation	7
II- « Le patureau » / bour de bengy zone 1au.....	8
A. ELement de contexteE :	8
B. element de programmation.....	8
C. risque inondation.....	8
D. Connexion avec le bourg :	8
E. Integration paysagere / respect des structures paysageres presentes :	8
F. Gestion des eaux pluviales.....	8
G. Conditidions d'ouverture a l'urbanisation :	9
III- « le champ de la chaume » / bourg de bengy zone 1AUC	10
A. Elements de contexte	10
B. ELEMENT DE PROGRAMMATION.....	10
C. risque inondation.....	10
D. Element generaux	10
E. Intégration paysagère / respect des structures paysageres presentes	10
F. Gestion des eaux pluviales.....	10
IV- zone d'activite « les rigolettes zone 2AUE	12
C. Element generaux	12
D. Intégration paysagère / respect des struuctures paysageres presentes :	12
E. Gestion des eaux pluviales.....	12

V - Etude pour la zone d'ACTIVITE en entree de ville	14
Préambule : Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme	14
A. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE.....	15
1 - Localisation	15
2 - Contexte urbain	15
3 - Contraintes.....	16
4 - Relief et hydrographie	17
5 - Occupation du sol	17
6 - Perception du site	18
B. PARTI D'AMENAGEMENT	19
1 - Objectifs et enjeux	19
2 - Prescriptions	20
VI – echeancier pour l'ouverture a l'urbanisation	21

I - ZONE D'HABITAT « LES CHAMPS DE LA FORGE »



A. ELEMENTS DE CONTEXTE

Les parcelles se situent dans la partie Nord du bourg, en limite de la route des Loges d'en Haut pour l'une et de la route de Baugy pour la seconde. Ces deux parcelles sont en limite de l'urbanisation actuelle et au contact à la zone agricole. Une attention particulière doit donc être portée sur leur intégration dans la trame végétale et viaire du bourg.

La parcelle 44 est un jardin. La parcelle 48 est cultivée et la végétation présente sur le site est très limitée. Cependant, des espèces protégées ont été recensées en bordure des sites :

- 1 espèce protégée : L'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*)
- 1 espèce patrimoniale : Falcaire de Rivin (*Falcaria rivini*)

B. ELEMENT DE PROGRAMMATION, PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Surface totale des parcelles :

- > Parcelle 48 en 2AU : 2,06 ha
- > Parcelle 44 en U : 0,4 ha

Nombre de constructions minimum à prévoir sur la zone 2AU :

15 constructions

C. DESSERTE DES CONSTRUCTIONS FUTURES

> Raccordement à l'assainissement collectif.

Pour la parcelle 48 en 2AU :

> Les accès se feront sur la rue des Loges d'en haut. Les lots en façade sur la rue pourront aménager un accès direct sur cet axe. Les entrées des lots contiguës devront être regroupées deux par deux. Largeur maximum d'un accès 6m soit pour deux entrées jumelées 12m.

> Pour desservir les lots à l'intérieur de la parcelle, un accès pourra être aménagé (entrée et sortie regroupées). Deux accès maximums seront autorisés depuis la route des Loges d'en Haut pour les voitures. Pour les vélos et les piétons, d'autres entrées/sorties peuvent être autorisées.

> Un accès sera réservé pour relier la parcelle 43 (afin d'établir une continuité au cas où elle soit urbanisée ultérieurement).

> Les axes de circulation devront prendre en compte l'intégralité de la zone à urbaniser avec un cheminement piétons aux normes PMR.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (2 places de stationnement minimum par lot).

Pour les parcelles 44 et 45 en 2AU :

> Ces parcelles sont déjà desservies par la route de Baugy. Les constructions pourront avoir un accès direct sur la route.

> Un recul de 10 mètres minimum des constructions sera observé par rapport à cette haie nouvellement créée. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible de 10 mètres.

> Les structures de haies présentes en bordure de parcelles devront être conservées.

Sur les parcelles 44 et 45 :

> Les constructions ne pourront excéder 5 mètres à l'égout du toit pour préserver les vues sur l'église et les toits du village en arrivant par la route de Baugy. De la même manière, on évitera de planter des arbres de haute tige dans le cône de vue sur l'église.

E. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

> Préservation des espèces patrimoniales et protégées observées :

Il conviendra de préserver les espèces identifiées en évitant tout aménagement à proximité qui pourrait les impacter : tout affouillement et exhaussement du sol est interdit dans un périmètre de 5 mètres autour des espèces identifiées.

F. GESTIONS DES EAUX PLUVIALES

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% de la parcelle devra être perméable.

D. INTEGRATION PAYSAGERE/ RESPECT DES STRUCTURES PAYSAGERES PRESENTES

Pour la parcelle 48 en 2AU :

> En limite nord et ouest, au niveau du contact avec la parcelle agricole, une haie champêtre mixte arbustive et arborée sera mise en place pour mettre à distance la nouvelle urbanisation et l'espace agricole et pour recréer l'enveloppe végétale du bourg. La haie devra être composée par 30% minimum d'arbres tiges environ.

G. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- > L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un phasage possible.

Schéma d'aménagement



Fond de carte : vue aérienne du bourg de Bengy-sur Craon / Source : Géoportail

Légende :

Délimitation du projet

-  Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminement

-  Voie de circulation interne (à positionner en fonction d'un projet global pour la desserte des parcelles)
-  Cheminement piéton (Leur positionnement reste libre. Le schéma présent est une proposition)
-  Point d'entrée et de sortie (à positionner en fonction du projet)

Structures paysagères

-  Structure de haie champêtre mixte et arborée à créer
-  Recul des constructions de 10m minimum par rapport à la haie créée (au nord de la parcelle)
-  Structure de haie arbustive à préserver
-  Cône de vue

Enjeux environnementaux

-  Exhaussement et affouillement du sol interdits autour des espèces protégées et patrimoniales

II- « LE PATUREAU » / BOUR DE BENGY ZONE 1AU



A. ELEMENT DE CONTEXTE :

La parcelle se situe dans la partie Sud Est bourg. Cette zone est le prolongement d'une opération précédente. Elle se trouve à proximité de la voie ferrée et du bocage. Les accès sont existants et les réseaux à proximité.

A la limite du boisement, au nord-est de la parcelle, un bassin d'orage a été dessiné (7 000 m²) le recul par rapport à la voie ferrée est conservé en espace boisé aussi (2 600 m²). Ainsi, si la surface totale de la parcelle est de 2,9 ha, la surface disponible est de 1,93 ha.

B. ELEMENT DE PROGRAMMATION

> **Nombre de constructions minimum à prévoir sur la zone :** Au minimum 19 constructions.

C. RISQUE INONDATION

> Interdiction de caves et de sous-sol » en raison du risque de remontée de nappe présent.

D. CONNEXION AVEC LE BOURG :

> Les accès existant sont le chemin du Patureau et l'antenne en attente au niveau du sentier aux fleurs. L'aménagement des axes de circulation devra prendre en compte l'intégralité de la zone à urbaniser avec un cheminement piéton aux normes PMR. Les accès des lots se feront au niveau des axes internes.

> Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle (2 places de stationnements minimum par lots).

E. INTEGRATION PAYSAGERE / RESPECT DES STRUCTURES PAYSAGERES PRESENTES :

> Un recul du découpage des lots de 25m minimum sera observé par rapport à la limite de propriété avec la voie ferrée. Le découpage prendra exemple sur celui réalisé au niveau des lots de l'opération précédente.

> Un aménagement paysager au niveau des abords du bassin d'orage est demandé. Cet aménagement est à réfléchir en fonction de l'aménagement global du lotissement et peut prendre diverses formes de la plantation des végétaux au niveau des clôtures à l'intégration du bassin dans un espace public tel qu'un parc.

F. GESTION DES EAUX PLUVIALES

> La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.

> Au niveau de chaque lot : 50% minimum de la parcelle devra rester perméable.

G. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

> L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un phasage possible.

Schéma d'aménagement



Fond de carte : vue aérienne du bourg de Bengy-sur-Craon / Source : Géoportail

Légende

Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

Accès et cheminements

 Voie de circulation interne (à positionner en fonction d'un projet global pour la desserte de l'ensemble des parcelles)

 Accès / Point d'entrée sortie (à positionner en fonction d'un projet global pour la desserte de l'ensemble des parcelles)

Structures paysagères

----- Recul de 25m minimum par rapport à la limite de propriété (côté voie ferrée)

 Zone du bassin d'orage (surface à adapter selon les exigences du projet) Un aménagement paysager des abords sera demandé pour limiter l'impact visuel de cet élément et pour l'intégrer à l'ensemble de la zone

III- « LE CHAMP DE LA CHAUME » / BOURG DE BENGY ZONE 1AUC



A. ELEMENTS DE CONTEXTE

La parcelle se situe en centre bourg, à l'arrière de la parcelle de la salle des Fêtes et à proximité de la mairie. Actuellement espace de prairie, elle est close en partie des haies.

Surface totale des parcelles : 1.20 ha

B. ELEMENT DE PROGRAMMATION

> **Objectif** : Renforcer le pôle d'équipement existant en centre-bourg (mairie, salle des fêtes, aire de jeux, terrain de sport, école).

C. RISQUE INONDATION

> Interdiction de caves et de sous-sol » en raison du risque de remontée de nappe présent.

D. ELEMENT GENERAUX

- > L'accès à la parcelle se fait depuis la rue du Champ de Foire
- > Les axes de circulation devront être accompagnés par cheminement piéton aux normes PMR.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle. Le nombre de places de stationnement devra être en adéquation avec le projet proposé.
- > La création d'un espace vert public pour favoriser la cohésion sociale pour toutes les générations.
- > En cas de création d'équipements pouvant générer du bruit, on veillera à respecter un recul suffisant par rapport aux habitations.

E. INTEGRATION PAYSAGERE / RESPECT DES STRUCTURES PAYSAGERES PRESENTES :

- > Les structures de haie présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour leur préservation, un recul de 10m minimum des constructions sera observé par rapport à la limite cadastrale. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible.
- > En bordure de parcelle, côté Est, l'implantation d'une structure de haie arbustive champêtre mixte sera à planter pour compléter l'enveloppe végétale du bourg.

F. GESTION DES EAUX PLUVIALES

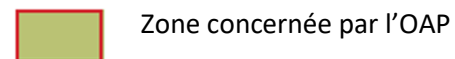
- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.

Schéma d'organisation de l'OAP

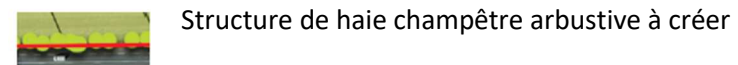
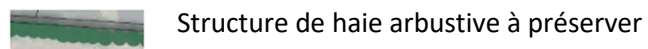
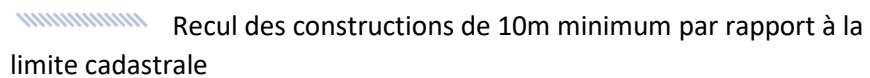


Légende

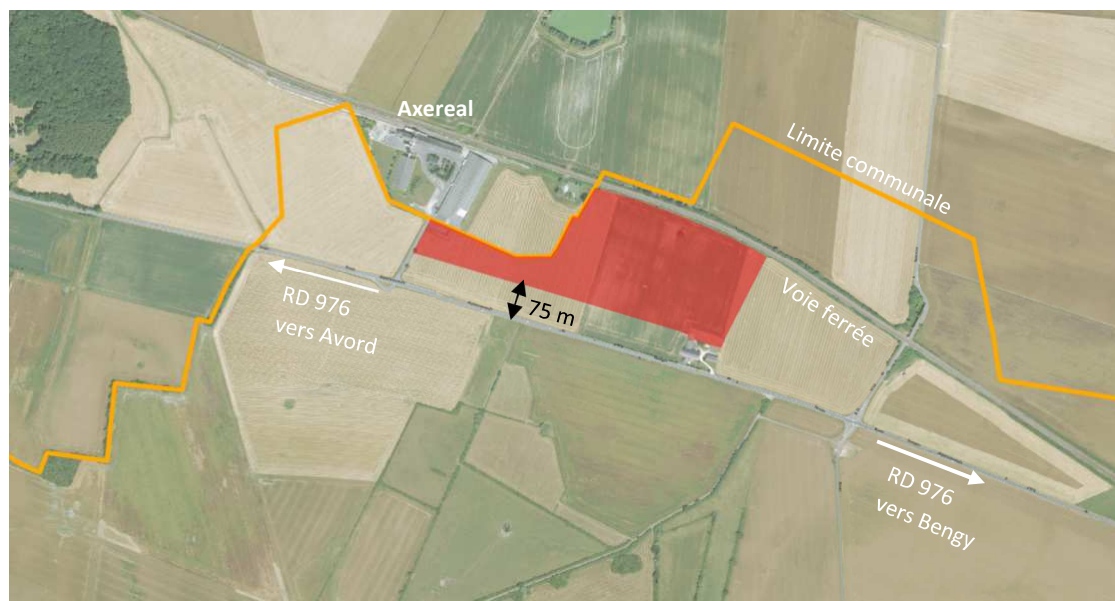
Délimitation du projet



Structures paysagères



IV- ZONE D'ACTIVITE « LES RIGOLETTES ZONE 2AUÉ



A. ELEMENTS DE CONTEXTE :

Zone située à l'entrée Ouest de la commune, entre la voie ferrée et la RD 976. Elle se trouve dans la continuité du site existant d'AXEREAL. Son positionnement entre deux axes de communication est stratégique pour une zone d'activités.

Surface totale des parcelles : 14,17 ha

B. ELEMENTS DE PROGRAMMATION, PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET ELEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS :

> **Objectif** : Développer une zone d'activités bénéficiant d'un embranchement ferroviaire permettant d'utiliser plusieurs moyens de communication (voie ferrée et route).

- Rappel du rapport de présentation : « Ce secteur est cependant prévu pour des activités liées à l'embranchement ferroviaire (type plateforme logistique) sur l'ensemble du terrain (phasage possible) et ne pourra en aucun cas être ouvert à l'urbanisation pour installer des activités artisanales ou industrielles sur de petites surfaces ».

C. ELEMENT GENERAUX

- > L'accès à la parcelle se fait par le chemin partant de la RD 976.
- > Les axes de circulation devront être accompagnés par cheminement piéton aux normes PMR.
- > Le stationnement devra être réfléchi à l'intérieur de la parcelle. Le nombre de place de stationnement devra être en adéquation avec le projet proposé.

D. INTEGRATION PAYSAGERE / RESPECT DES STRUUCTURES PAYSAGERES PRESENTES :

- > Les structures de haie présentes en bordure de parcelle devront être conservées. Pour leur préservation, un recul de 10m minimum des constructions sera observé par rapport à la limite cadastrale. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande.
- > En bordure de parcelle, l'implantation d'une structure de haie champêtre mixte et arborée sera à planter pour compléter l'enveloppe végétale de la zone. La haie devra se composer par 30% minimum d'arbres tiges environ. Pour sa préservation, un recul de 5 mètres minimum des constructions sera observé. Seules des annexes peuvent être construites dans cette bande inconstructible.

E. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- > La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du projet d'ensemble ou à l'échelle du lot. Le rejet dans le réseau de la commune sera soumis à autorisation de la commune.
- > Au niveau de chaque lot : 30% minimum de la parcelle devra rester perméable.

Schéma d'organisation de l'OAP



Légende

Délimitation du projet

 Zone concernée par l'OAP

Structures paysagères

 Structure de haie champêtre arbustive et arborée à créer

 Ecran à créer

 Recul de 5 m des constructions

 Accès unique

V - ETUDE POUR LA ZONE D'ACTIVITE EN ENTREE DE VILLE

PREAMBULE : LES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.111-6 A L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la loi Barnier (articles L111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme) concernant les zones d'extension à vocation d'activités en entrée de bourg (1AUe).

En effet, le code de l'urbanisme indique :

- Article L.111-6 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »
- Article L.111-7 : « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
 - 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 4° Aux réseaux d'intérêt public. »
- Article L.111-8 : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Cette étude justifie de la réduction du retrait par rapport à la RD 976 de 75 mètres à 10 mètres.

A. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE



1 - Localisation

Commune :

- Commune de Bengy-sur-Craon, à l'Est de l'agglomération de Bourges
- Rattachée au canton d'Avord
- Fait partie de la communauté de communes Pays de Nérondes

Terrain :

- En entrée de Bengy-sur-Craon en venant de Bourges
- Entre la RD 976, route départementale majeure et la ligne de chemin de fer reliant toutes deux Bourges et Nevers.

2 - Contexte urbain

Le centre-bourg forme un noyau de constructions anciennes organisées autour de plusieurs rues en damier, situé de part et d'autre du Craon.

La zone d'activité économique s'est construite en entrée ouest, le long de la RD 976, dans le prolongement du bourg de Bengy, sur la rive droite du Craon.

Le terrain concerné est ***situé en extension ouest de la zone d'activité, entre une ferme privée et l'entreprise de pompes funèbres***

➤ ***Le terrain prévu pour l'extension de la zone d'activité est le long de la RD 976, en entrée ouest du bourg de Bengy en venant d'Avord.***



3 - Contraintes

Commune :

- Champ de tir au sud-ouest de Bengy-sur-Craon
 - Accès relativement sécurisés
 - Nuisances sonores et vibratoire
 - N'impacte pas le terrain
- Transport de matières dangereuses
 - Les voies concernées sont la RD 976 et la voie ferroviaire bordant toutes deux le terrain d'activité

Au niveau du site :

Le site est concerné par les contraintes générées par la RD 976 :

- route à grande circulation (recul de 75 m en l'absence d'étude)
- axe de transit important pour les transports exceptionnels
- transport routier des marchandises dangereuses (hydrocarbures liquides et gazeux, autres marchandises),



4 - Relief et hydrographie

Commune :

- Champagne berrichonne et bocage du Craon
- Traversée par le Craon
- Point haut : 230 m au Sud-est du territoire en frontière avec Cornusse, point bas : 173 m au niveau de l'étang de Craon.

Terrain :

- Terrain relativement plat, très légère pente de $\pm 3\%$ dans le sens sud / nord et de $\pm 2\%$ dans le sens est / ouest.

➤ *Dans un vaste secteur de cultures, le bourg de Savigny est aussi entouré de prairies bocagères, pour beaucoup inondables. A l'écart de l'Yèvre et de l'Airain, le terrain est situé en dehors de la plaine inondable et des zones humides.*

5 - Occupation du sol

Parcelle de culture d'une superficie de 1,29 ha.

Abords :

- A l'Ouest, exploitation agricole, végétation un peu développée propre à la ferme
- Au Nord, route départementale RD 976 puis champs
- A l'Est, zone d'activité à l'entrée de Bengy-sur-Craon
- Au Sud, voie ferroviaire, puis champs

Végétation et continuité écologique : Aucune végétation n'est présente sur le terrain ni aux alentours à l'exception d'arbres qui borde la voie ferroviaire. Le terrain est à l'écart des continuités écologiques.

6 - Perception du site



Le terrain vu en arrivant depuis Avord avant l'entrée dans le bourg de Bengy



Le terrain vu en sortant du bourg de Bengy



Que l'on arrive d'Avord ou que l'on sorte de Bengy, la vue sur le terrain est totalement ouverte du fait de l'absence de végétation. Seule la ripisylve du Craon forme un arrière-plan dans le paysage. La haie le long de la voie ferrée a été arrasée au fond du terrain, seule quelques éléments persistent de l'autre côté.

B. PARTI D'AMENAGEMENT

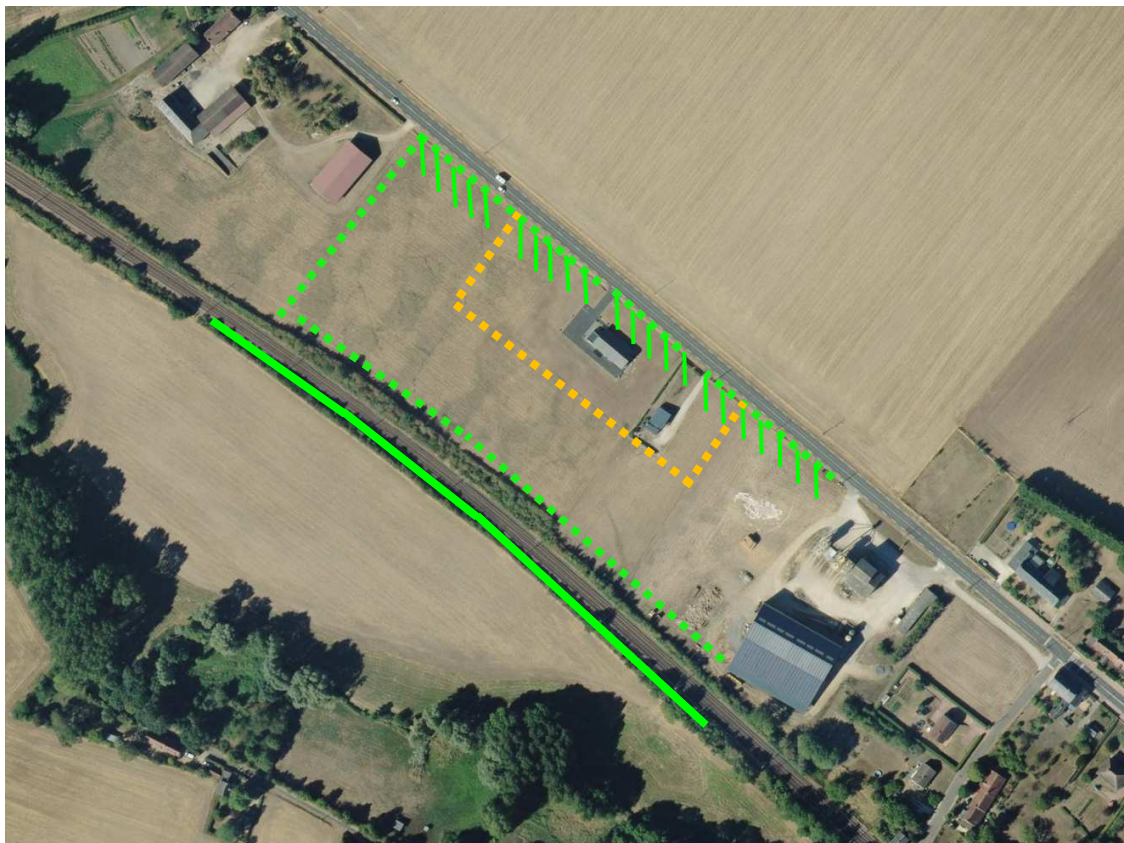
1 - Objectifs et enjeux

L'aménagement du site a vocation à offrir de nouvelles possibilités d'urbanisation en continuité du village de Bengy-sur-Craon, cela afin de prévoir l'accueil des entreprises sur le territoire. La préoccupation d'intégrer les nouvelles constructions qui seront situés le long d'un axe de communication fréquenté et en entrée de bourg motive la définition de prescriptions. Ces prescriptions ont pour objectif d'intégrer les nouvelles habitations dans un cadre paysager de qualité et de garantir des conditions sécuritaires satisfaisantes pour l'accessibilité et la desserte du site. Le site présente une sensibilité paysagère particulière en raison de sa situation en entrée d'agglomération en continuité de la partie actuellement urbanisée tout en étant au contact d'espaces dévolus à l'activité agricole.

Les enjeux sont donc de :

- Réaliser la desserte des constructions en toute sécurité,
- Veiller à la qualité de l'entrée de bourg concernant la perception des constructions vis-à-vis de la RD 976.
- Assurer la transition entre la zone d'activités et les terres agricoles.

2 - Prescriptions



Source photos : géoportail

-  Accès possible
-  Espace tampon à conserver en espace vert (15 m)
-  Haie à créer
-  Haie à renforcer

A - Accès au site

Aucun accès direct ne se fera sur la RD 976.

L'accès au site se fera par une voie d'accès qui rejoindra la desserte interne existante de la zone d'activité. Ainsi, la création d'un accès groupé et une desserte des futures parcelles découpées par l'intérieur de la zone permettra une desserte sécurisée à partir de la RD 976.

B - Intégration paysagère

Une haie sera plantée en limite ouest du terrain de manière à créer une transition par rapport aux parcelles agricoles. Elle comportera des arbres de haute tige pour retrouver l'aspect de la végétation accompagnant le Craon en arrière-plan.

La haie le long de la voie ferrée a été arasée récemment par la SNCF. Une nouvelle haie pourra être plantée à l'arrière des parcelles en limite avec la voie SNCF pour masquer la voie ferrée et atténuer le bruit. Elle comportera elle-aussi des arbres de haute-tige.

Une haie basse bordera la route, de manière à laisser visible les enseignes. Derrière, une bande de recul de 15 m par rapport à la RD 976 sera plantée en herbe et conservée en espace libre de toute construction, stockage, aire de circulation, parking (sauf parking engazonné).

Les espaces libres (hors bâtiments, lieux de stockage espaces de circulation ou de stationnement) devront être enherbés pour retrouver au mieux l'aspect de prairies bocagères.

VI – ECHEANCIER POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Localisation	Superficie constructible	Classement	Echéance
Les Champs de la Forge	2,06 ha	2 AU	8 à 15 ans
Le Patureau	1,93 ha	2 AU	2 à 7 ans
Le Champ de la chaume	1,2 ha	1AUc	2 à 10 ans
ZA en entrée de bourg	1,29 ha	1AUe	0 à 5 ans
Les Rigolettes	14 ha	2AUe	5 à 15 ans