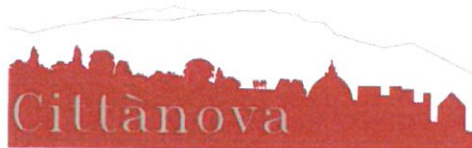


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE BENAIS

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



PIECE DU PLU

# 2



Le Maire,  
Stéphanie RIOCREUX

SOUS-PRÉFECTURE DE CHINON

22 JUIN 2015

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

(Loi du 2 Mars 1982)

ARRÊTÉ LE 13 JANVIER 2014

APPROUVE LE 1ER JUIN 2015



# SOMMAIRE

Sommaire .....	1
<b>1 - CONTEXTE GENERAL.....</b>	<b>4</b>
I – Le contexte de l’élaboration du plan local d’urbanisme de Benais.....	5
II – Le contexte législatif et réglementaire du projet d’aménagement et de développement durables.....	6
III - Le Contexte communal.....	9
IV – Description des orientations générales.....	21
<b>2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE BENAIS .....</b>	<b>23</b>
<b>AXE 1 :HABITAT ET URBANISME .....</b>	<b>24</b>
<b>AXE 2 :TRANSPORT ET DEPLACEMENT .....</b>	<b>27</b>
<b>AXE 3 :PROTECTION et MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES et FORESTIERS .....</b>	<b>28</b>
<b>AXE 4 :PROTECTION DES ESPACES NATURELS.....</b>	<b>29</b>
<b>AXE 5 : EQUIPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS.....</b>	<b>31</b>
<b>AXE 6 : GESTION DES RESSOURCES et DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES .....</b>	<b>32</b>
Traduction Cartographique .....	34

# 1 - CONTEXTE GENERAL

## I – LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BENAIS

Le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal et rendu exécutoire le 30 mars 1988 et prend en compte la révision du Plan d'occupation des Sols prescrite le 5 décembre 2005.

Après une première étude de PLU, le 02 Avril 2012, l'élaboration du PLU sur Benais a été relancée afin de répondre aux objectifs suivants :

- **répondre aux exigences d'aménagement relatives à la loi SRU, et la loi UH et l'ensemble des documents supra-communaux tels que le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE du Bassin de l'Authion et le PNR Loire-Anjou Touraine, ainsi que le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Bourgueil**
- **rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles dans une perspective de développement durable**
- **tenir compte des nouvelles préoccupations de renouvellement urbain, d'habitat et de mixité sociale, de diversité des fonctions urbaines, de transports et déplacement**

L'élaboration du PLU permettra également de mettre à jour les documents de référence et de concevoir un cadrage des conditions et des modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation des enjeux naturels et paysagers afin de répondre aux exigences de la loi SRU et des lois Grenelles I et II.

## II – LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du dossier de plan local d'urbanisme définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Son rôle et son contenu sont principalement définis par l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1-3 :

*« le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.».*

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, **le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.**

De même, depuis le Grenelle II, **les orientations d'aménagement et de programmation** ont désormais un caractère obligatoire.

Par ailleurs, comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec le nouvel article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux suivants :

- ❖ **L'équilibre entre le développement urbain et le développement rural,**
- ❖ **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,**
- ❖ **Le respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace,**
- ❖ **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.**

De plus, le projet d'aménagement et de développement durables repose sur un concept fédérateur : **le développement durable.**

Le développement durable a pour objectif de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Ce concept introduit un enjeu temporel. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor communal ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant bien aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

## L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale répond à la directive européenne dite «plans et programmes» et à sa transposition dans le droit français par ordonnance 2004-489 du 3 juin 2004 et décret 2005-608 du 27 mai 2005. L'évaluation environnementale s'inscrit en parallèle constant de la démarche de PLU.

La commune de Benais est concernée par la présence de deux zones NATURA 2000 :

- ❖ **Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine**
- ❖ **Complexe du Changeon et de la Roumer**

Au vue des dispositions introduites par les articles L.121-10 et R.121-14 du code de l'urbanisme, en application de la directive européenne relative «à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement» (EIPPE) du 27 juin 2001 et sa transposition en droit français (ordonnance de 2004), il y a lieu d'examiner si le PLU autorise des travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter de façon notable le site Natura 2000 (article L.414-4 du code de l'environnement).

Le PLU fait ainsi l'objet d'une évaluation environnementale.

Elle s'insère pleinement dans la phase de PADD, dans le cadre de l'exposition et la justification des motifs pour lesquels le projet communal est élaboré et permet de veiller au respect de différents objectifs :

- ❖ **protection environnementale,**
- ❖ **préservation et valorisation du patrimoine paysager**
- ❖ **optimisation de la gestion des ressources**
- ❖ **prise en compte des risques et nuisances**

## III - LE CONTEXTE COMMUNAL

### Rappel des enjeux communaux

Benais fait partie du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine. La commune s'inscrit sur 20.08 km<sup>2</sup> et comptait 940 habitants en 2011. La commune se divise en trois grandes entités : **le plateau forestier nord, le coteau et le replat viticole et le fond de vallée du Changeon Sud-Ouest.**

Benais appartient à la communauté de communes du Pays de bourgueil et se situe sous l'aire d'influence de ce dernier.

La commune adhère au Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine et se singularise par une richesse environnementale et paysagère diversifiée en passant des paysages agricoles, aux paysages boisés et humides ou encore par des espaces jardinés de qualité.

La commune de Benais reste une commune attractive et s'inscrit dans les dynamiques des communes de la communauté de communes du Pays de Bourgueil en terme d'évolution de la population.

Benais connaît en effet, une croissance démographique continue depuis 1975 avec un solde naturel supérieur au solde migratoire entre 1999 et 2009.

Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ont ainsi été mis en évidence :

### Les atouts communaux

- Une croissance irrégulière de la population depuis 1975. La commune compte 940 habitants en 2011 (d'après l'actualisation annuelle de l'INSEE hors recensement)
- Des soldes migratoires très importants entre 1982 et 1990 et un solde naturel supérieur au solde migratoire entre 1999 et 2009
- Une commune qui s'inscrit dans les dynamiques de la communauté de communes du Pays de Bourgueil en évolution de la population
- Un parc immobilier en constante augmentation avec un rythme de constructions entre 2000 et 2012 de 4.46 logements/an (et un regain entre 2009 et 2012)
- Une commune en phase de rajeunissement
- La présence d'un parc d'activités intercommunal à vocation mixte
- Un territoire aux espaces naturels variés et qualitatifs avec la présence de deux espaces Natura 2000

- La commune fait partie du PNR Loire Anjou Touraine
- Une activité liée à la viticulture marquant fortement l'identité du village
- Un patrimoine architectural et naturel important (lisière jardinée, caves...)
- La présence d'un patrimoine touristique qualitatif par la présence du château notamment et la mise en place d'un conservatoire des essences végétales anciennes

## Les faiblesses et dysfonctionnements communaux

- Un taux de vacance en augmentation et nettement supérieur pour permettre une bonne rotation de la population
- Un parc de logements ancien
- Une faible diversité de logements (majorité forte de maison individuelle).
- Une entité urbaine qui s'étire sur les extrémités
- Une commune dépendante des agglomérations alentours en termes d'emplois (Bourgueil)
- Une zone peu qualitative au niveau de la discothèque
- Une activité commerciale (de proximité) peu développée
- Une commune touchée par le phénomène de desserrement, cette baisse du nombre de personnes par logements nécessite de produire davantage de logements pour héberger une population équivalente (taux de 2,3 personnes par résidence principale en 2008).
- Des équipements culturels et associatifs qui arrivent à saturation
- Des transports en commun peu disponibles
- Des migrations domiciles-travail importantes, pour lesquelles la voiture reste le moyen de transport dominant.

## Perspectives d'évolution

### *Rappel de l'évolution démographique communale depuis 1975*

Population	1975	1982	1990	1999	2009	2011
Population sans double compte	681	712	<b>862</b>	870	<b>921</b>	<b>940</b>
Taux d'évolution annuel entre chaque période	-	+4.55%	<b>+21 %</b>	+0.93 %	<b>+5.86%</b>	<b>+2.1%</b>

La commune de BENAIS a connu une croissance positive de l'évolution de sa population mais irrégulière depuis 1975. En effet, une forte augmentation est observée sur la période 1982-1990 (+21%). Sur les autres périodes, l'augmentation est beaucoup plus faible : entre 1999 et 2008 elle est de 5,86%.

En 2011, la commune de BENAIS compte 940 habitants (population sans double compte).

## La consommation des terres agricoles

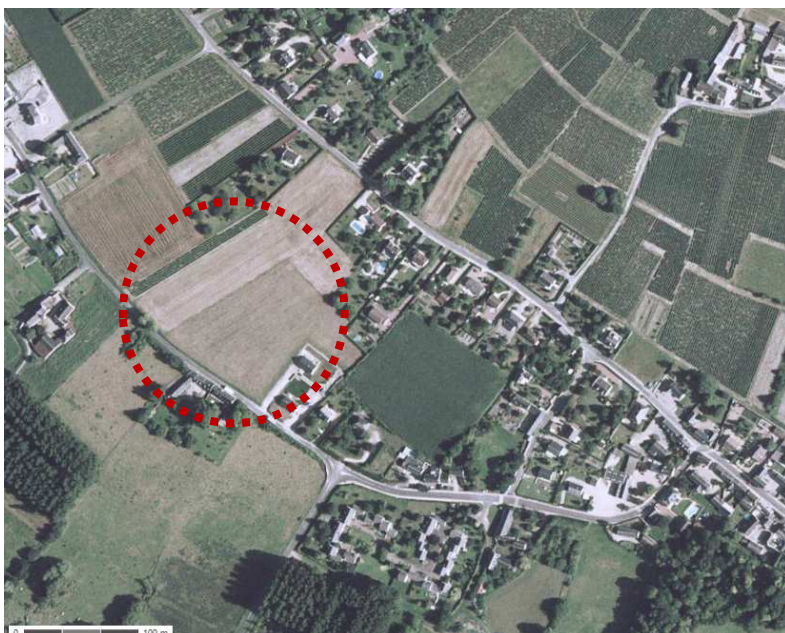
La loi Grenelle II manifeste le souci d'accroître la prise en compte du développement durable et l'intégration de la planification urbaine dans une conception globale de l'aménagement et d'urbanisme.

Ainsi, le rapport de présentation analyse désormais **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace** au regard des dynamiques économiques et démographiques. Au sein du PADD un rapide bilan chiffré et illustré présente la consommation d'espace sur la dernière décennie.

# 1. BILAN DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE CES 10 DERNIERES ANNEES

*Comparatif des espaces urbanisés entre 2000 et 2012*

❖ **Le secteur de la Croix-Rouge**



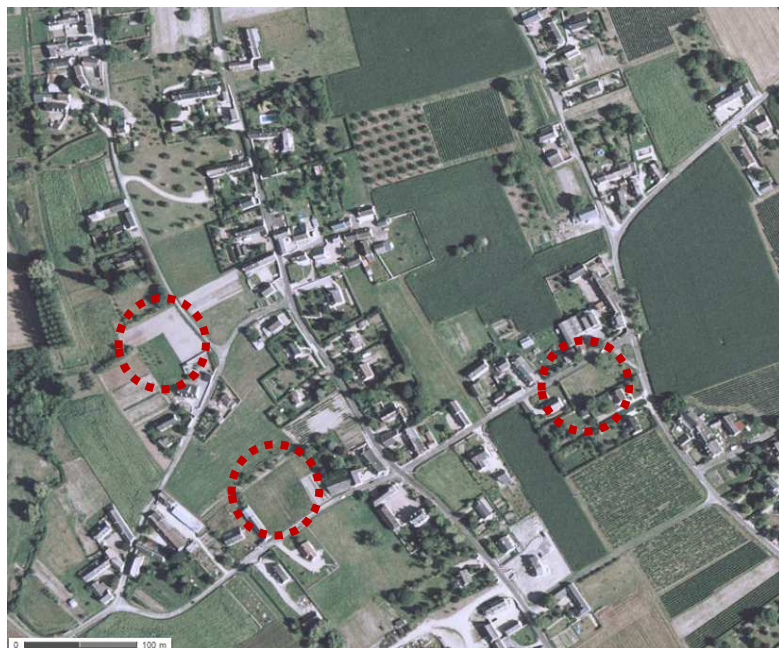
*Photographie aérienne 2000/2005*



*Photographie aérienne 2010*

**BILAN : 1.72ha** urbanisés sur le secteur de la Croix Rouge

❖ **Le secteur de Pontarin / La Croix Rouge**

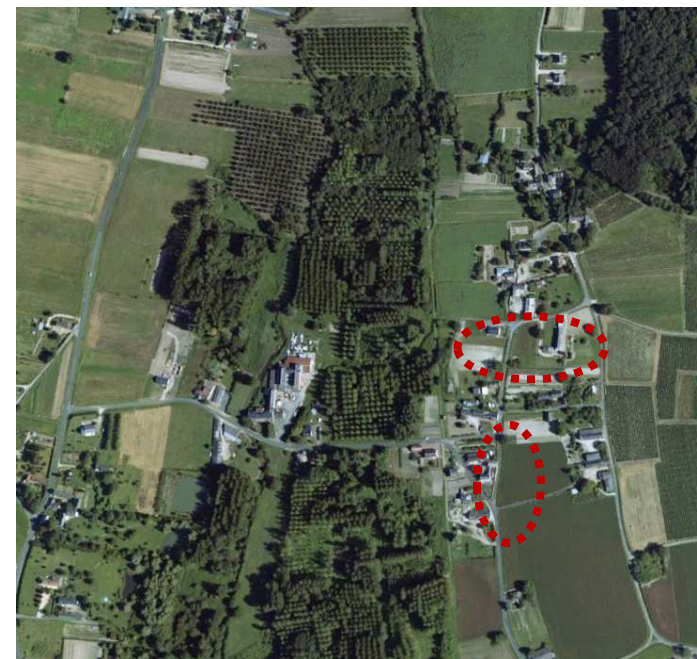


*Photographie aérienne 2000/2005*



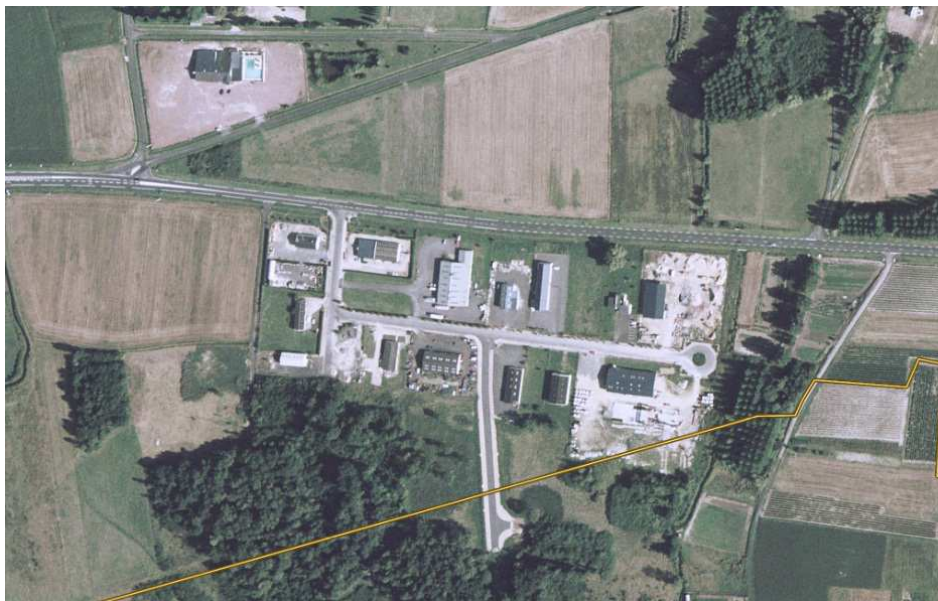
*Photographie aérienne 2010*

**BILAN : 4700 m<sup>2</sup>** urbanisés sur le secteur compris entre la Pontarin et La Croix Rouge

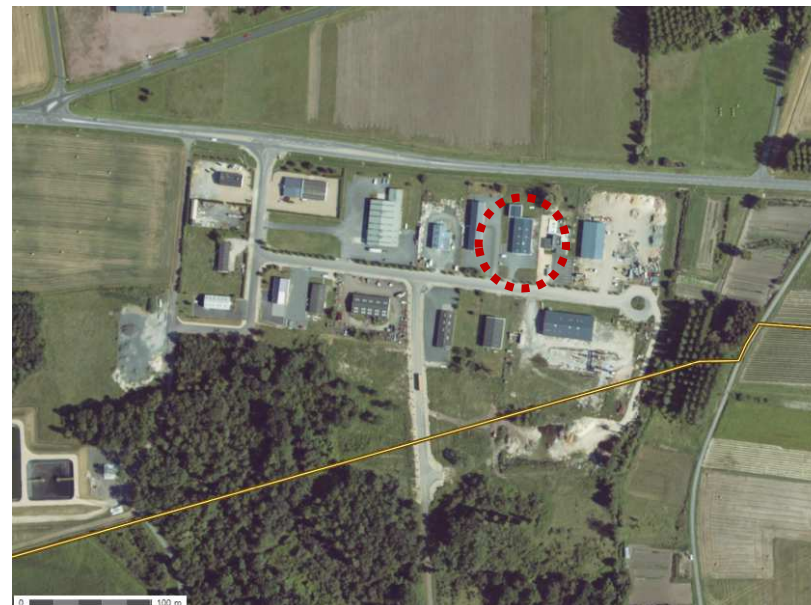
**❖ Le secteur de Chavannes***Photographie aérienne 2000/2005**Photographie aérienne 2010*

**BILAN : 2500 m<sup>2</sup>** urbanisés sur le hameau de Chavannes. Cette tendance peut être majorée au vue des dernières constructions qui ont pu avoir lieu sur Chavannes. Un des grands objectifs d'élaboration du PLU de Benais est la maîtrise de l'urbanisation au sein des hameaux et de limiter l'urbanisation à de la densification au sein des hameaux sans extension.

❖ **Le parc d'activités intercommunal Benais/Restigné**



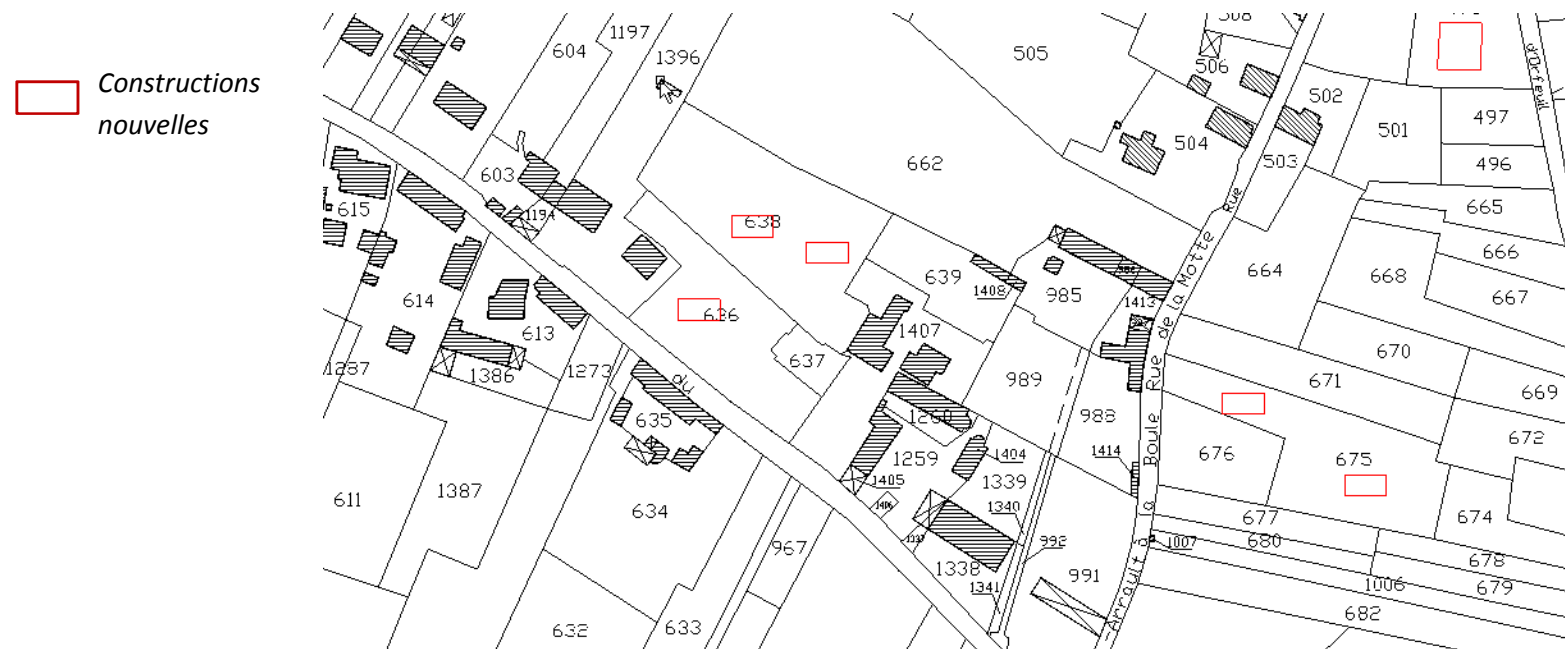
*Photographie aérienne 2000/2005*



*Photographie aérienne 2010*


**BILAN : 4500 m<sup>2</sup>** urbanisés au sein du parc d'activités intercommunal. Le développement de ce parc s'est fait au sein du périmètre initialement prévu.

❖ La Motte / Fort Hudeau



**BILAN : 7687 m<sup>2</sup>** urbanisés au lieu-dit La Motte / Fort Hudeau.

❖ L'Enfumé

 *Constructions nouvelles*



**BILAN : 6495 m<sup>2</sup>** urbanisés au lieu-dit l'Enfumé.

## ❖ La Varanerie



**BILAN : 7383 m<sup>2</sup>** urbanisés au lieu-dit La Varanerie.

**Ainsi, l'urbanisation de Benais sur les dix dernières années concerne tant le secteur à proximité du centre bourg que les hameaux isolés.**

La commune a consommé ces 10 dernières années 5,05 ha :

<b>Superficie consommée sur 10 ans</b>	
<b>Vocation des secteurs</b>	<b>Superficies (ha)</b>
Vocation d'habitat	
<i>Dont les secteurs urbanisés à proximité du bourg</i>	<b>4,6 ha</b>
<i>Dont les secteurs urbanisés au sein du hameau isolé de Chavannes, au lieu-dit La Motte / Fort Hudeau et au lieu-dit l'Enfumé</i>	<b>2,19 ha</b>
Vocation d'activités (parc d'activités intercommunal)	<b>2,41 ha</b>
<b>Superficie totale</b>	<b>0,45 ha</b>
	<b>5,05 ha</b>

**Ainsi, l'urbanisation de Benais sur les dix dernières années concerne tant le secteur à proximité du centre bourg que les hameaux isolés.**

**Le projet communal du PLU après révision générale répond à une logique de renforcement du bourg et de limitation du mitage du territoire. En effet, la commune a souhaité maîtriser son urbanisation à travers les actions suivantes :**

- Le redimensionnement des zones urbaines
- La délimitation des hameaux au plus près du bâti existant sans permettre d'extension
- La réduction des superficies ouvertes à l'urbanisation du POS au PLU
- Le PLU prévoit un accueil de population plus important sur les années à venir en consommant beaucoup moins d'espaces que sur les 10 dernières années

## IV – DESCRIPTION DES ORIENTATIONS GENERALES

*Les axes de réflexion et les objectifs communaux ont été menés à partir de constats et de tendances observés et devant conduire à un projet équilibré afin de préserver le cadre de vie de BENAIS*

**Rappel** : non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine et préservation du cadre de vie.

Elles découlent des éléments du diagnostic, des enjeux et besoins identifiés par l'équipe municipale selon 6 axes stratégiques.

**Le PADD de Benais affirme la volonté d'une commune dynamique, équilibrée, solidaire et durable.**

### LES AXES STRATEGIQUES

- ❖ **HABITAT ET URBANISME :**  
Assurer la mixité urbaine, la cohésion sociale et consolider l'entité urbaine dans ses limites actuelles
- ❖ **TRANSPORT ET DEPLACEMENT :**  
Faciliter et connecter les déplacements particulièrement en mode doux
- ❖ **PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS**  
Préserver l'activité et le capital agricoles de la commune
- ❖ **PROTECTION DES ESPACES NATURELS**  
Entretien la qualité paysagère et patrimoniale
- ❖ **EQUIPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS**  
Pérenniser et développer le tissu économique et social. Maintenir la qualité en équipement afin d'assurer la cohésion sociale de Benais
- ❖ **GESTION DES RESSOURCES ET DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**  
Permettre une meilleure gestion des ressources et promouvoir la qualité environnementale



# **2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE BENAIS**



Carte d'État-major (milieu XIX<sup>ème</sup>)

Photographie aérienne du XXI<sup>ème</sup>

## OBJECTIFS

- Prévoir un développement démographique en cohérence avec les dynamiques communales et intercommunales voisines et en cohérence avec les infrastructures communales
- Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et favoriser ainsi la mixité sociale et générationnelle de la commune
- Lutter contre la vacance et améliorer la qualité de l'habitat
- Densifier certains secteurs du bourg en cohérence avec la charte du Parc Naturel Régional

## ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ❖ Permettre l'accueil d'une population de 970 habitants, soit un besoin en logements induits compris entre 30 et 40 d'ici 2025.
- ❖ Sortir du seul modèle pavillonnaire et opter pour une diversité et une mixité des constructions des zones à urbaniser par le biais d'orientation d'aménagement et de programmation
- ❖ Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière dont dispose la collectivité (droit de préemption urbain, emplacements réservés) pour mettre en œuvre les objectifs
- ❖ Encourager la rénovation des logements du bourg en poursuivant le Programme d'Intérêt Général qui fait suite à l'OPAH engagée à l'échelle intercommunale
- ❖ Favoriser la restauration du bâti dans le cadre d'opération de renouvellement urbain
- ❖ Permettre la densification sur les secteurs de la Croix Rouge et dans le prolongement de la Baronnerie

## OBJECTIFS

- Maintenir et pérenniser la politique de préservation du patrimoine bâti

## ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ❖ Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural du centre bourg (volumes, matériaux, modes d'implantation, ...) tout en favorisant le développement des nouvelles énergies

## AXE 2 : TRANSPORT ET DEPLACEMENT

### FACILITER ET CONNECTER LES DEPLACEMENTS ET PARTICULIEREMENT EN MODE DOUX

L'étalement urbain de ces dernières décennies a été rendu possible par le développement quasi-exclusif des déplacements individuels motorisés. Or, aujourd'hui, la place prépondérante qu'occupe la voiture, a entraîné de nombreux aspects négatifs : qualité de l'air (émission de gaz à effet de serre), nuisances sonores, difficultés, parfois, à se déplacer à pieds (trottoirs encombrés ou absents, liaisons douces absentes pour relier certains secteurs), etc.

Jusqu'à présent, les déplacements travail/maison et sur la commune de manière générale se font en grande majorité en voiture. Ainsi, Benais souhaite trouver des modes de déplacements alternatifs et ainsi, proposer des modes de déplacements doux au sein de l'entité urbaine et connecter les nouvelles opérations au tissu existant.

#### OBJECTIFS COMMUNAUX

- Sécuriser l'accessibilité des équipements depuis le centre bourg
- Requalifier les entrées sur la commune
- Conserver et développer les sentiers de randonnées

#### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ❖ Faciliter la connexion des équipements sportifs à l'ensemble scolaire par la mise en place d'un déplacement doux
- ❖ Inscrire au sein des orientations d'aménagement et de programmation la connexion des déplacements doux au tissu urbain existant
- ❖ Faciliter la connexion du conservatoire au centre bourg
- ❖ Sécuriser et aménager le carrefour les champs du chapitre
- ❖ Améliorer la qualité paysagère de la zone d'activités le long de la D35
- ❖ Aménager les entrées de bourg : rue du Square et lieu-dit Le Chêne Arrault par la mise en place d'emplacement réservé sur des parcelles ciblées
- ❖ Au sein du massif boisé et au sein de l'entité urbaine : Protéger et développer les chemins de randonnées existants sur le territoire sans entraver la sylviculture et la préservation des espaces naturels sensibles
- ❖ Poursuivre la connexion des sentiers à l'échelle de l'intercommunalité

# AXE 3 : PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

## PRESERVER L'ACTIVITE ET LE CAPITAL AGRICOLES DE LA COMMUNE

*La commune de Benais possède une diversité agricole intéressante source de paysages diversifiés et se caractérise par une identité communale forte par la présence de la viticulture. La préservation de cette diversité comme de sa particularité est en enjeu capital dans le cadre du PADD de la commune.*

### OBJECTIFS COMMUNAUX

- Mise en place d'une politique de renouvellement urbain sur l'entité urbaine de Benais
  
- Valoriser et préserver les hameaux
  
- Préserver les capacités productives
  
- Permettre la reconversion des bâtiments agricoles sans entraver l'activité agricole



### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ❖ Conforter le bourg de Benais dans ses limites actuelles en permettant une densification mesurée et adaptée du tissu urbain existant
- ❖ Améliorer l'espace public du centre bourg
- ❖ Définir une réglementation adaptée pour valoriser les espaces de transition entre espace bâti et espace agricole sur certaines limites urbaines du bourg
  
- ❖ Préserver le hameau de Chavannes de toute urbanisation nouvelle
- ❖ Définir une réglementation adaptée pour valoriser les espaces de transition entre espace bâti et espace agricole
- ❖ Préserver et conforter les hameaux dans leur structure actuelle
- ❖ Favoriser la restauration du bâti au sein des hameaux
  
- ❖ En protégeant clairement les zones agricoles, le P.L.U. de Benais permettra de maintenir l'intégrité du foncier agricole actuellement cultivé notamment celui consacré à l'appellation AOC Bourgueil
- ❖ Autoriser la diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôte, camping à la ferme...) par l'identification des bâtiments agricoles à forte valeur architecturale sur le territoire communal
  
- ❖ Veiller à une reconversion respectueuse du bâti ancien et adaptée aux caractéristiques architecturales, paysagères et urbaines des lieux, en favorisant l'emploi de techniques de construction ou de rénovation locales.

## AXE 4 : PROTECTION DES ESPACES NATURELS

### ENTREtenir LA QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DE LA COMMUNE

*Dotée d'un patrimoine naturel d'une grande qualité, la commune de Benais identifie les espaces naturels à préserver et à valoriser, au travers de leur dimension économique, écologique, paysagère et culturelle. Son appartenance au Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine a permis d'intégrer une étude fine concernant la trame verte et bleue à l'échelle de la commune. Au-delà de la préservation de la qualité environnementale de Benais, le plan local d'urbanisme a pour ambition de préserver la qualité du cadre de vie des habitants.*

#### OBJECTIFS COMMUNAUX

- Protéger et valoriser les nombreux espaces naturels et bâtis de la commune

#### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ❖ Recenser, protéger et inscrire les éléments du patrimoine communal vernaculaire (au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7)
- ❖ Evaluer les impacts environnementaux du PLU sur le territoire et notamment vis-à-vis des deux zones Natura 2000 de la commune par le biais d'une évaluation environnementale :
  - Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine
  - Complexe du Changeon et de la Roumer
- ❖ Intégrer les conclusions de l'étude « trame verte et bleue » par la mise en place d'EBC ou l'inscriptions d'éléments paysagers (au titre de l'article L123 -1-5 alinéa 7)

## **OBJECTIFS COMMUNAUX**

- Mettre en valeur la diversité paysagère

## **ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

- De la commune
  - ❖ Préserver les lisières forestières entre le massif et l'espace constructible
  - ❖ Maintenir les clairières ouvertes au sein de l'entité boisée
  - ❖ Maintenir les bosquets et vergers sur le plateau viticole (au titre de l'article L123 -1-5 alinéa 7)
- Du bourg
  - ❖ Maintenir une lisière paysagère multifonctionnelle (cheminement / gestion des eaux de ruissellement / biodiversité / nourricier) sur le sud et sud ouest de l'entité urbaine par un tramage
  - ❖ Préserver et rendre visible l'espace jardiné au sud de l'entité urbaine (au titre de l'article L123 -1-5 alinéas 7) en inscrivant l'entité en espaces cultivés inconstructibles
  - ❖ Imposer dans les orientations d'aménagement et de programmation le maintien de la trame arborée

## AXE 5 : EQUIPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

### PERENNISER ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL. MAINTENIR LA QUALITE EN EQUIPEMENT AFIN D'ASSURER LA COHESION SOCIALE

*Le village de Benais dispose de quelques équipements de qualité qui lui permettent d'offrir un cadre de vie qualitatif à la population présente. En revanche, un certain nombre d'équipements liés à au sport ou aux activités culturelles arrivent à saturation sur la commune. Afin de conserver son statut de commune attractive, Benais doit répondre aux besoins actuels et futurs des habitants.*

#### OBJECTIFS COMMUNAUX

- Développer les services et équipements en cohérence avec le développement démographique prévu
- Pérenniser l'activité touristique de la commune
- Valoriser et préserver les activités économiques de la commune
- Anticiper le devenir de la discothèque
- Pérenniser l'emploi et assurer le développement du parc d'activités tout en assurant son insertion paysagère

#### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ❖ Prévoir une zone spécifique aux abords de la D269 au sud de la commune pour l'accueil de nouveaux équipements à vocation sportive, culturelle et de loisirs
- ❖ Valoriser les espaces à proximité du château
- ❖ Permettre l'accueil des campings cars par la mise en place d'un espace dédié à proximité de la rue du Coteau
- ❖ Mettre en valeur l'activité viticole et artisanale de manière générale sur la commune (panneau d'affichage, site internet...)
- ❖ Conserver et valoriser l'activité liée à la sylviculture par le maintien et l'entretien des axes de voirie au sein du massif.
- ❖ Prévoir un zonage qui permet la reconversion du site
- ❖ Permettre la densification du site tout en préservant le cadre paysager de la commune.
- ❖ Maintenir et protéger l'espace boisé à proximité de la lagune de traitement des effluents viticoles

# AXE 6 : GESTION DES RESSOURCES ET DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

## PERMETTRE UNE MEILLEURE GESTION DES RESSOURCES ET LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

*Aménager la commune dans le respect de son environnement naturel en valorisant le cadre de vie et en agissant pour l'amélioration de la qualité environnementale par l'optimisation de ses ressources est un axe fort du PLU de Benais.*

### OBJECTIFS COMMUNAUX

- Encourager la prise en compte des critères environnementaux dans l'aménagement au sein de tout projet d'urbanisme
- Optimisation et gestion de la ressource en eau en collaboration avec les structures compétentes
- Mettre en valeur et accompagner les démarches de projets communaux innovants

### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ❖ Repenser l'habitat en privilégiant la création d'opérations durables (type BBC, BEPASS...)
- ❖ Mettre en place un règlement adapté prenant en compte l'installation des nouvelles énergies
- ❖ Améliorer la gestion des pollutions sur le réseau hydrographique de la commune
- ❖ Préserver les qualités écologiques de la Vallée du Changeon par l'inscription d'indicateurs de suivi au sein de l'évaluation environnementale
- ❖ Soutenir le projet de ruches installées sur la commune par la Communauté de Communes du Pays de Bourgueil
- ❖ Mettre en valeur le conservatoire des essences végétales anciennes

## **OBJECTIFS**

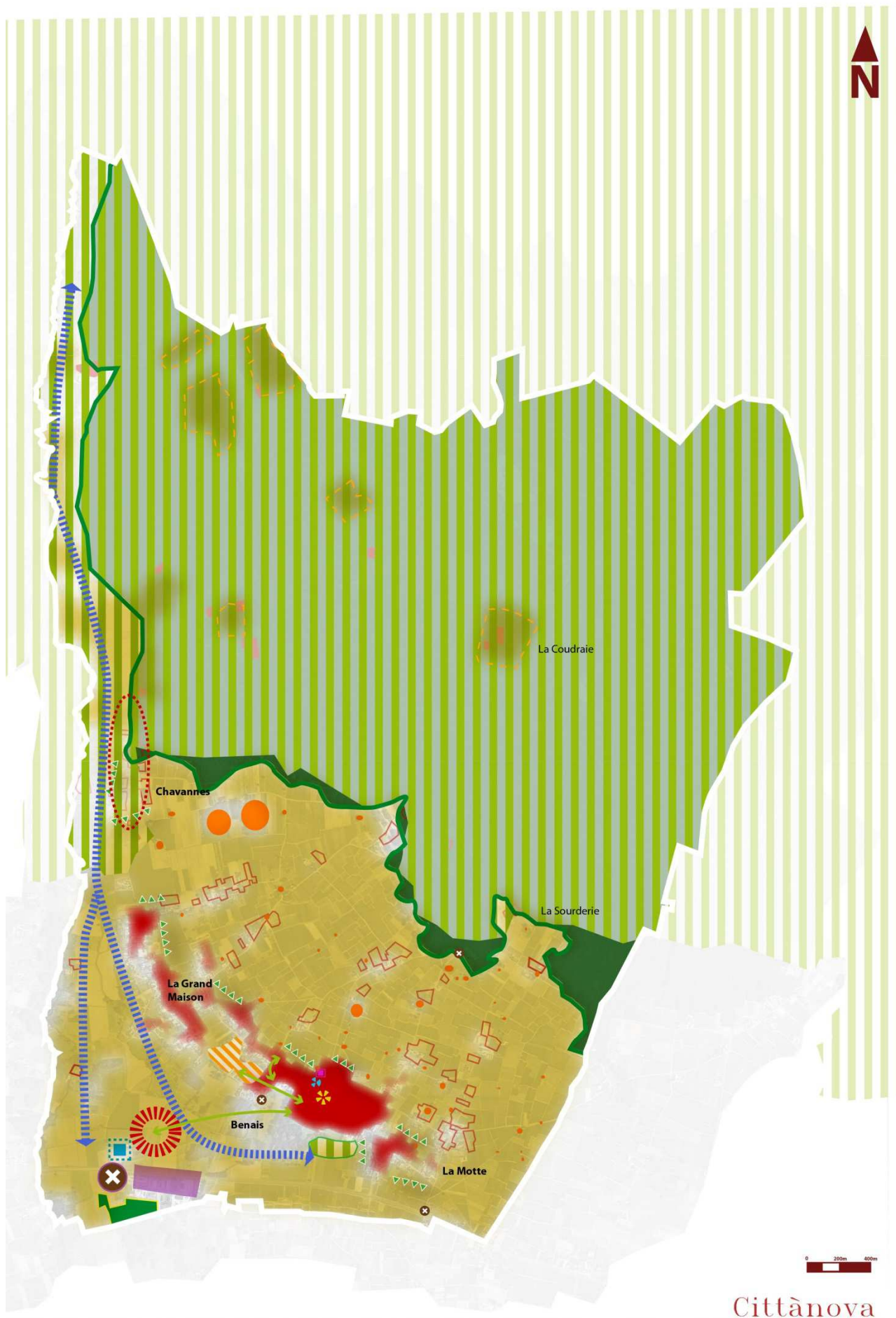
- Accompagner la politique de valorisation des déchets
- Soutenir les projets de télécommunication
- Prévenir les risques et nuisances

## **ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

- ❖ Valoriser les actions concernant le tri et l'accès au tri sur la commune (point apport volontaire, déchetterie...)
- ❖ Présenter les besoins du territoire auprès des services compétents
- ❖ Prendre en compte le risque sismique et gonflement et retrait des argiles dans le cadre de nouvelles opérations
- ❖ Prendre en compte le secteur de cavités souterraines dans le cadre de tout projet d'urbanisme

# TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE

A l'échelle communale :



## Espaces naturels

- Préservation de la lisière du massif forestier
- Préservation du boisement sur le secteur du Parc d'activités
- Protéger les espaces naturels à haute valeur environnementale
- Préserver les espaces de clairières au sein du massif boisé
- Protection des qualités écologiques de la Vallée du Changeon
- Vigiler les lisières urbaines entre espace bâti & espace agricole
- Préserver et valoriser les espaces jardinés du sud du bourg
- Création d'un conservatoire des essences anciennes

## Zones urbaines

- Densifier les zones urbanisées et valoriser les espaces vacants
- Valoriser le centre bourg
- Développer l'urbanisation en encourageant les démarches d'urbanisme durable
- Mise en valeur et optimisation du parc d'activités
- Anticiper le devenir du secteur de la discothèque
- Permettre l'accueil d'équipements sportifs, culturels et de loisirs

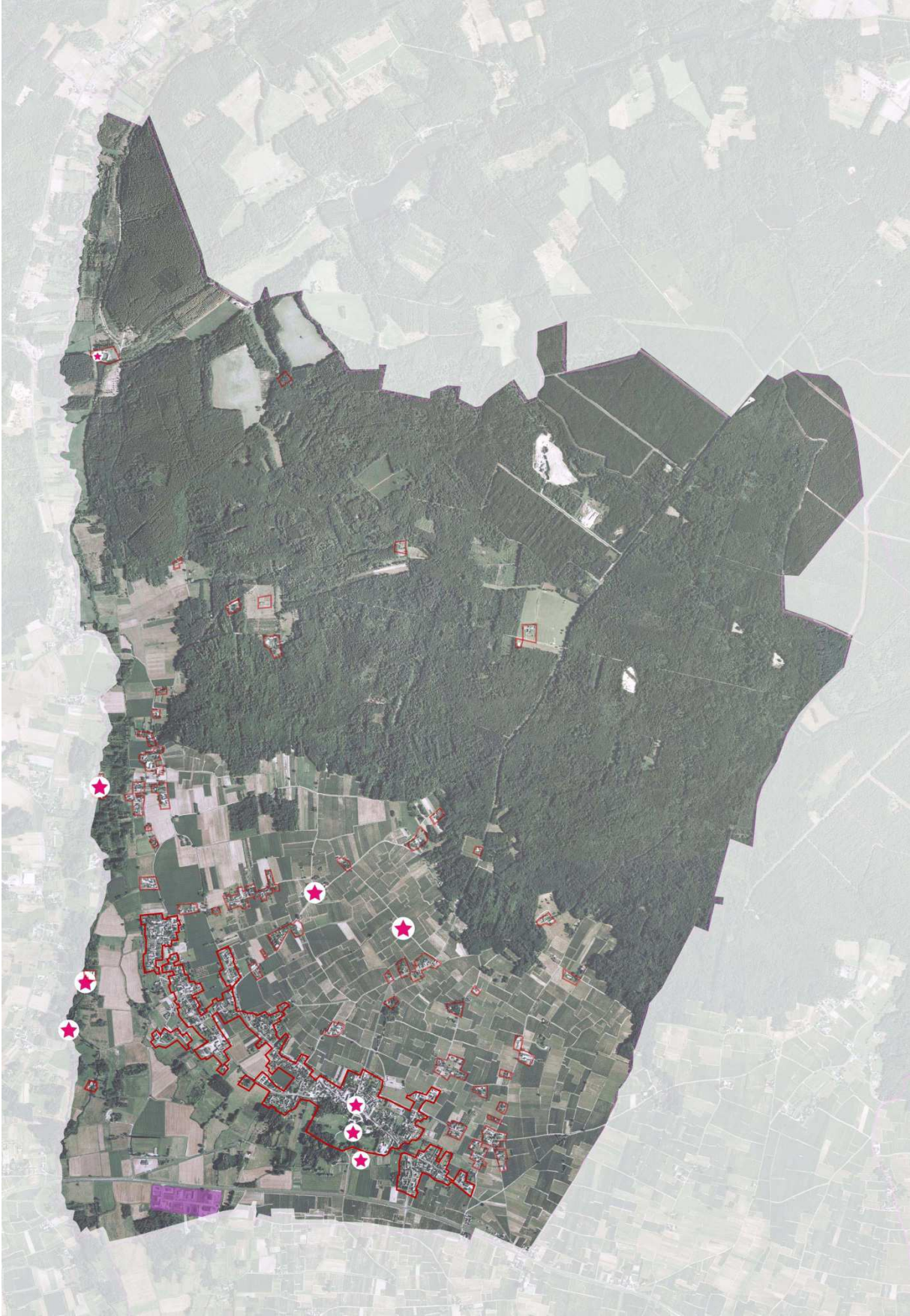
## Espaces ruraux et agricoles

- Préserver les surfaces agricoles
- Préserver les bosquets et vergers au sein du plateau viticole
- Préserver les hameaux dans leurs structure urbaine actuelle
- Protéger le patrimoine architectural et naturel, inscrit ou non comme la loge de vigne
- Contenir l'urbanisation de Chavannes dans ses limites actuelles

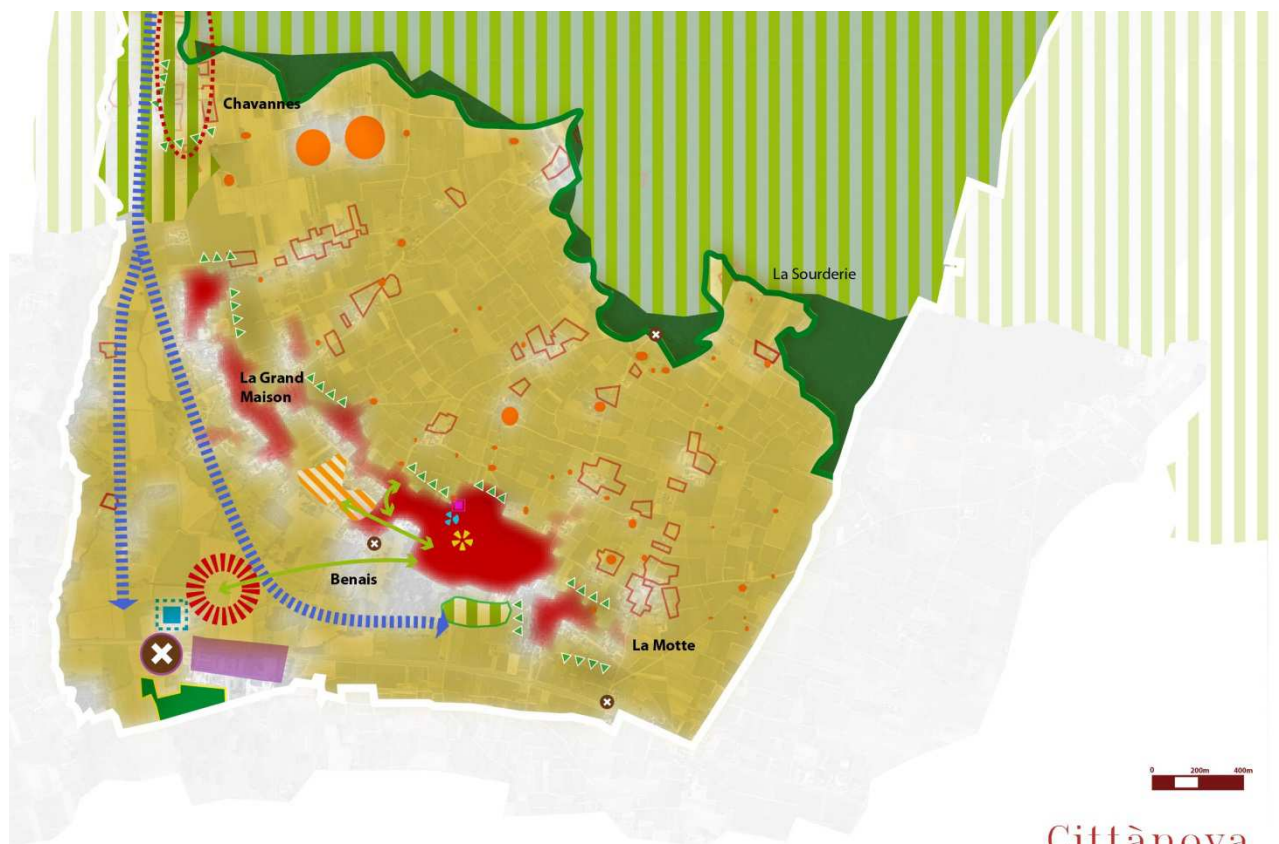
## Déplacements

- Mise en valeur des entrées de village
- Sécuriser et aménager le carrefour
- Aménagement de stationnement de camping car
- Création de circulations douces









Cittànova









## A l'échelle du bourg :








### Espaces naturels

-  Préservation de la lisière du massif forestier
-  Préservation du boisement sur le secteur du Parc d'activités
-  Protéger les espaces naturels à haute valeur environnementale
-  Préserver les espaces de clairières au sein du massif boisé
-  Protection des qualités écologiques de la Vallée du Changeon
-  Vigiler les lisières urbaines entre espace bâti & espace agricole
-  Préserver et valoriser les espaces jardinés du sud du bourg
-  Création d'un conservatoire des essences anciennes





### Zones urbaines

-  Densifier les zones urbanisées et valoriser les espaces vacants
-  Valoriser le centre bourg
-  Développer l'urbanisation en encourageant les démarches d'urbanisme durable
-  Mise en valeur et optimisation du parc d'activités
-  Anticiper le devenir du secteur de la discothèque
-  Permettre l'accueil d'équipements sportifs, culturels et de loisirs

### Espaces ruraux et agricoles

-  Préserver les surfaces agricoles
-  Préserver les bosquets et vergers au sein du plateau viticole
-  Préserver les hameaux dans leurs structure urbaine actuelle
-  Protéger le patrimoine architectural et naturel, inscrit ou non comme la loge de vigne
-  Contenir l'urbanisation de Chavannes dans ses limites actuelles

### Déplacements

-  Mise en valeur des entrées de village
-  Sécuriser et aménager le carrefour
-  Aménagement de stationnement de camping car
-  Création de circulations douces