

Département de la Nièvre  
**Commune de Saint-Benin-d'Azy**

**P.L.U.**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**1 – Rapport de présentation**

**ABW Warnant**  
Mai 2006

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. approuvé :	31 mai 2006
Modifications :	
Révisions simplifiées :	
Mises à jour :	

VISA	
------	---

# Sommaire

## PREAMBULE

### 1 - EVOLUTION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

- Historique du P.O.S.

### 2 – LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

- L'organisation d'un débat au sein du conseil municipal
- L'élaboration associée
- La concertation
- L'arrêt du projet
- L'enquête publique
- L'approbation du dossier de P.L.U.

## I – ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

### A – CONTEXTE

#### B - ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE :

- 1 - Relief
- 2 - Géologie
- 3 - Réseau hydrographique
- 4 - Les principales voies de communication

#### C – ANALYSE DU MILIEU NATUREL

- 1 - Occupation du sol
- 2 - Biotopes et sensibilités

#### C - ANALYSE DE L'ESPACE BATI SUR LE BOURG

- 1 - La logique du développement urbain
- 2 - Perception lointaine
- 3 – Organisation du bâti

### D – LES HAMEAUX

#### E – ETUDE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

- 1 – Evolution de la population
- 2 – Evolution des logements
- 3 - Activités économiques
  - a - Les activités commerciales, artisanales et de services
  - b - L'agriculture
- 4 – Equipements publics

#### F - ETAT DES RESEAUX

- 1 – Réseau d'alimentation en eau potable
- 2 – Réseau d'assainissement
  - a – réseaux
  - b – station d'épuration
  - c – état des lieux des assainissements autonomes
  - d – les projets d'assainissement
  - e – l'habitat dispersé

### 3 – Gestion des déchets

## **II - PERSPECTIVES ET ORIENTATIONS**

A - CADRE REGLEMENTAIRE

B – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## **III - MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE REVISION**

A - COMPOSITION DU DOSSIER

**1 – Le rapport de présentation**

**2 – le P.A.D.D.**

**3 – Le plan de zonage**

**4 – Le règlement**

**5 – Les plans annexes**

**6 – Les servitudes d'utilité publique**

B - LES DIFFERENTES ZONES

**1 – Zones urbaines**

a – les zones urbaines généralistes

b – la zone d'activité UE

**2 – Zones à urbaniser**

a – la zone 1AU

b – la zone 2AU

**3 – Zones agricoles et naturelles**

a – l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone agricole

b – l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone naturelle

C – L'EVOLUTION PAR HAMEAUX

1 – Chérault

2 – Trailles

3 – Ségoule

4 – Sauvry

5 – Mousseaux

6 – Montgoublin

7 – Vallote

8 – Haute Cour

9 – Deux Villes

10 – Le bourg

D – LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

E – JUSTIFICATION DE LA REGLEMENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

F - INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE ET MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

**Liste des éléments du paysage**

## **PREAMBULE**

### **1 - EVOLUTION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **■ Historique du P.O.S.**

Le plan d'occupation des sols de Saint Benin d'Azy, approuvé le 25 Janvier 1991, a été modifié quatre fois. Une première fois en 1993 (délibération du conseil municipal en date du 11 Juin 1993). Cette modification de faible importance portait sur :

- la création d'un secteur NDL réservé uniquement à l'implantation d'un golf ;
- le report de la ZAC de la Badelle approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 1990.

Une deuxième fois en 1998 (délibération du conseil municipal en date du 2 Juillet 1998). Plus conséquente, cette modification portait sur des transformations de zonage dans le bourg et les hameaux de Mousseau et de Sauvry, de règlement dont les dispositions ont été complétées ou simplifiées et de réduction de superficie d'un emplacement réservé.

Une troisième modification a été réalisé en 2001 (délibération du conseil municipal en date du 14 février 2001). Cette modification était assez modeste et portait sur la suppression de deux emplacements réservés (n°5 et 6), l'identification aux plans de zonage comme "voies à conserver" des sentiers figurant au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 Juillet 1998. Pour le règlement, elle concernait la possibilité de construire en zones NC et ND des annexes aux constructions existantes en zones urbaines limitrophes, ainsi que des précisions sur les occupations et utilisations du sol admises en zones NC et ND (les logements nécessaires à l'exploitation agricole ont été explicitement autorisés en zone NC, ainsi que les locaux accessoires de l'exploitation et le changement de destination des constructions existantes a été encadré de manière à mieux correspondre à la nature des zones NC et ND).

La zone d'aménagement concerté (ZAC) dite de « la Badelle », située sur le territoire de la commune de Saint-Benin d'Azy, a été approuvée par arrêté préfectoral le 14 mars 1990.

Elle a été modifié à deux reprises :

- la modification prise par délibération du conseil municipal en date du 21 janvier 1994 portait sur le tracé de la limite séparant les secteurs ZC (habitat) et ZE (activités) du Plan d'Aménagement de Zone, et sur la marge de recul imposée aux constructions de la zone ZE, passant de 20 à 10 mètres.
- la dernière modification effectuée par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 1996 concernent l'ensemble du dossier de Z.A.C. : les pièces le constituant ont été revues afin de prendre en compte l'évolution de la législation et des pratiques en matières d'urbanisme, et de mieux adapter la réglementation de chaque secteur à leurs caractères respectifs.

La dernière modification du P.O.S. approuvée par délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 2002 a porté sur la Zone d'Aménagement Concerté de la Badelle. Conformément aux dispositions de loi n°2000-1208 du 14 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement Urbains (S.R.U.), la Z.A.C. de la Badelle a été intégrée au Plan d'Occupation des Sols. Les différences étant légères et ne remettant pas en cause les principes d'aménagement de la Z.A.C., la zone ZC de la Z.A.C. a été supprimée et les terrains concernés sont passés dans la zone UC et ceux de la zone ZE dans la zone UE. Sur les plans de zonage du P.O.S., outre la modification de la dénomination des zones, la marge de reculement qui figurait sur le P.A.Z. a été reportée. Le règlement d'urbanisme du P.O.S. a subi quelques modifications afin d'intégrer des dispositions particulières du règlement de la Z.A.C.

### **2 – LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

La révision a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 19 novembre 2003.

#### **■ L'organisation d'un débat au sein du conseil municipal**

Article L. 123-9 du code de l'Urbanisme : « Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. (...) »

Conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, le débat a eu lieu en conseil municipal en octobre 2004. Le débat a été l'occasion pour l'ensemble du conseil municipal de confirmer les orientations proposées par la commission d'urbanisme et présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

## ■ L'élaboration associée avant l'arrêt du projet

La loi S.R.U. a simplifié l'association des personnes publiques en supprimant le cadre juridique strict. Dans le cadre du nouveau régime des P.L.U., la délibération prescrivant la révision est notifiée aux personnes publiques énumérées à l'article L 121-4 qui sont ensuite associées à leur demande ou à la demande du maire ou du président de la structure intercommunal, soit tout au long de la révision du PLU, soit ponctuellement.

Une réunion a été organisée le 4 avril 2005 pour présenter le dossier aux personnes associées. Etaient présents les représentants de la Chambre d'Agriculture et du Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Il n'y pas eu de remarque lors de la réunion mais **M. l'architecte des Bâtiments de France** après avoir été voir le site a fait parvenir un courrier en date du 8 avril 2005. Il attire l'attention sur « le fort impact paysagé créé par l'urbanisation des parties hautes, actuellement en prés, des zones choisies pour une extension de l'urbanisation » alors que « l'incidence d'une urbanisation des parties basses est tout à fait acceptable pour le site ». Si l'urbanisation commençait en partie haute de ces zones, la lisibilité de a forme urbaine existante (bâti resserré autour de l'Eglise) serait perturbée par la discontinuité du bâti. Afin de préserver l'image dans le grand paysage d'un bourg nivernais typique, l'Architecte des Bâtiments de France suggère :

- de préciser l'ordre de priorité de l'urbanisation des coteaux en débutant par les terrains en continuité du bourg
- de fixer une limite aux zones à bâtir, assise sur une courbe de niveau à mi-pente.

La municipalité a constaté que M. l'architecte des Bâtiments de France n'avait pas pris en compte la problématique foncière sur la commune qui bloquait l'urbanisation des terrains les plus proches de l'urbanisation existante ni de la desserte en réseaux.

**Le représentant la Direction Départementale de l'Equipement** n'ayant pu venir à la réunion a fait parvenir ces remarques par télécopie en date du 19 avril 2005 :

- Il manque les éléments justifiant le zonage et le règlement et le PADD
- **Dans le projet de règlement, s'assurer :**
  - . que tous les terrains en UA et UC sont desservis par le réseau d'assainissement collectif.
  - . annexer au P.L.U. la carte des réseaux
  - . aucune construction à vocation agricole ne doit être comprise dans les zones UA, UC et UD.
  - . Préciser la taille minimale des terrains dans les zones UD, UE, A et N selon le schéma d'assainissement
  - . Revoir aux articles 11 des zones UC, UD, AU et N les paragraphes C5, idem pour la zone UE, article 2, paragraphe B5 (tirets)
  - . Pour la zone 1AU, il manque le caractère de la zone à Ségoule
  - . Pour la zone 1AU, mettre le règlement (caractère et article 2) en cohérence avec les orientations d'aménagement sur le type d'autorisation des constructions soit selon une urbanisation d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- **Sur le projet de zonage :**
  - . développement de l'urbanisation le long de la RD 978 : position du conseil général
  - . Opportunité de la zone AU à Ségoule ?
  - . Opportunité de liaison nord entre le bourg et Deux-Villes
  - . Risque éventuel à terme de liaison entre le bourg et Champ Creuzot (extension sud du bourg et nord du Champ Creuzot).
  - . Reporter les zones de bruit de la RD 978 sur un plan annexe
  - . Revoir le report du périmètre de captage : Trailles : zone Nn et non N. Ségoule : est du hameau en UA et non UAn ; AU et non AU. Secteur Nn à Sauvry bas à justifier.
  - . Reporter les emplacements réservés à proximité du cimetière et de la rue Huilerie
  - . Tenir compte des observations du SDAP : quid des réseaux sur la zone 1AU délimitée par le SDAP au sud de la rue Fourastié.
- **Sur les orientations d'aménagement :**
  - . pour l'îlot Fourastié - Barbusse : préserver des espaces naturels le long de la rue de la Castignière.

- **Sur le dossier :**

- . demande de dérogation à solliciter auprès du préfet pour la règle d'urbanisation limitée dite des 15 km par rapport à l'agglomération de Nevers concernant tous les terrains classés au P.O.S. en NC ou ND et qui deviennent urbanisables en U ou AU.
- . le classement des rues Pierre Petit, Hélios, de la Badelle et de la Croix Mousseaux serait souhaitable (voir porter à connaissance).

**Le représentant du conseil général de la Nièvre** a fait parvenir ces remarques par courrier en date du 27 mai 2005. En bordure de la RD 978, route classée à grande circulation, le zone NC du P.O.S. située avant le carrefour avec la route départementale n°9 est transformée en zone UD dans le projet de zonage. Ceci va entraîner un développement linéaire le long de cet itinéraire avec une multiplication des accès hors agglomération incompatible avec la sécurité des usagers de la voie et des futurs résidents. Lors d'une discussion entre M. Paput, adjoint à l'urbanisme de Saint-Benin d'Azy et le représentant du conseil général de la Nièvre, il a été convenu que des constructions à usage d'habitation pouvait être admises entre les constructions existantes et que des constructions à usage d'activités pouvaient être autorisées plus près du carrefour avec la R.D. 9 à condition qu'un accès commun soit réalisé.

■ **La concertation**

Les modalités de la concertation de la population ont été précisées dans la délibération de la prescription de la révision du P.L.U. en date du 27 septembre 2002. Les modalités n'étant pas fixées par les textes, La commune avait décidé :

- d'afficher la délibération définissant les modalités de la concertation en mairie
- de mettre un avis dans les bulletins municipaux
- de mettre à disposition en mairie un dossier et un registre destiné à recueillir les observations.
- de faire une réunion publique.

Une première réunion publique a présenté les grandes lignes de la révision en octobre 2004. Une dernière réunion publique a été organisée le 12 mai 2005 pour présenter le dossier de P.L.U. avant son arrêt par le conseil municipal.

Le tableau ci-après résume les demandes individuelles et les réponses faites par la commission.

■ **L'arrêt du projet**

Le projet de P.L.U. a été arrêté par le conseil municipal en date du 16 juin 2005 et transmis aux personnes publiques associées. Le tableau ci-après résume l'avis des personnes publiques associées qui ont répondu.

Suite à l'arrêt du projet, Mme le Maire a adressé par courrier en date du 25 juillet 2005 à M. le Préfet, en application de l'article L. 122.2 du code de l'urbanisme, une dérogation à l'interdiction d'ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles en l'absence du schéma de cohérence territoriale applicable.

La dérogation ne peut être accordée qu'après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages d'une part et consultation de la chambre d'agriculture d'autre part. La chambre d'agriculture a émis un avis favorable sur la dérogation. La commission départementale des sites, perspectives et paysages réunie le 7 octobre 2005 a émis un avis favorable sur la dérogation sauf pour la zone à l'est du bourg pour laquelle l'avis est favorable sous réserve du classement en zone naturelle ou agricole des parties hautes.

En effet, la commission départementale des sites a considéré que « l'ouverture de la zone 1AU, située à l'est du bourg, représentait une atteinte manifeste au paysage dans les parties hautes du coteau. La commune de Saint-Benin étant nichée à mi-pente de coteau, une vue éloignée présente un étagement de bois, de prés et de bâtis resserrés autour de l'église. Si l'incidence d'une urbanisation des parties basses est acceptable, celle des parties hautes, en revanche, représente un fort impact paysager : l'urbanisation projeté aurait pour incidence de perturber la lisibilité de la forme existante par la discontinuité du bâti. Afin de préserver le paysage nivernais typique qu'offre Saint-Benin d'Azy, il est préférable de ne pas urbaniser la partie haute des coteaux (zone 1AU et 2 AU) et de fixer une limite aux zones à bâtir, sur une courbe de niveau à mi-pente ».

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
ETUDE DES DIFFERENTES DEMANDES DES HABITANTS DE SAINT-BENIN D'AZY**

N°	Demandeur	Localisation	Parcelles	Demande	Zones	Réponse	Modification, réponse
1	RAINON Edith, CASADEI Evelyne		A0 314	Rendre constructible	NC	oui	- Extension prévue de la zone constructible entre les constructions existantes - Réseaux existants mais problème de défense incendie.
2	RAINON Edith		D 491	Rendre constructible	NC	non	- Terrain à l'arrière d'une autre construction. Pas desservi directement par voie publique, accès difficile. - Terrain e pente forte.
3	BLONDIEAU	Maison Blanche	AN 238	Rendre constructible	NC	non	- Pas de nouvel accès sur la RD 978 en dehors de l'agglomération
4	BALANGER Pierre	Près de Trailles	BC 86	Rendre constructible	NC	non	- Zone agricole protégée - Terrain isolé : éviter les constructions isolées - Impossible de se brancher sur ligne électrique
5	GRANDJEAN Bernard		A0 293	Rendre constructible	NC	oui	- Rendre constructible entre les constructions existantes pour établir une continuité - Réseaux existants mais problème de défense incendie.
6	VIEUX Olivier	Chéroult	BK 13	Construction d'une habitation (fin activité agricole)	NC	oui	- Extension possible des réseaux mais problème de défense incendie
7	DE HAUT Paul	Près de Valotte	AV 37	Rendre constructible	NC	non	- Eloignement des réseaux - Espace boisé classé - Trop éloigné du hameau : éviter les constructions isolées
8	BOURDIAUX	Les Grands Chailloux	AN 267	Rendre constructible	NC	non	- Zone à urbaniser refusée par la commission des sites.
9	VIEUX Olivier	Chéroult	BK31	Rendre constructible	NC	oui	- Continuité de la zone constructible
10	PIAT Micheline	Sauvry	A0 42-43	Rendre constructible	NC	42 : oui 43 : non	- Continuité de l'urbanisation - Préserver une ouverture sur le paysage
11	LOISY Régis	Le bourg	AN 40 à 45	Rendre constructible	NC	non	- Zone à urbaniser refusée par la commission des sites.

## ■ L'enquête publique

### a - Procédure

Le 16 juin 2005, le projet de P.L.U. a été arrêté.

Par décision du 5 juillet 2005, le Tribunal Administratif de Dijon désigne M. Brigand, Géomètre Expert, en qualité de commissaire-enquêteur pour les enquêtes conjointes sur le Plan Local d'Urbanisme d'une part et le zonage d'assainissement d'autre part.

Par arrêté du 5 décembre 2005, Mme le Maire a prévu le déroulement de l'enquête publique du 27 décembre 2005 au 27 janvier 2006, indiquant les permanences du commissaire-enquêteur :

- le mardi 27 décembre 2005 de 9 h à 12 h,
- le mercredi 4 janvier 2006 de 15 h à 18 h,
- le samedi 14 janvier 2006 de 9 h à 12 h,
- le vendredi 20 janvier 2006 de 14 h à 17 h,
- le mercredi 27 janvier 2006 de 9 h à 12 h.

L'arrêté a été affichée en mairie et dans les hameaux de Mousseaux, Montgoublin, Sauvry, Valotte, Deux-Villes, Trailles, Ségoule et La Haute Cour.

Les publicités sur l'enquête ont été faites :

- le vendredi 9 décembre 2005 dans le Journal du Centre
- le dimanche 11 décembre 2005 dans le Centre France
- le vendredi 30 décembre 2005 dans le Journal du Centre
- le dimanche 1<sup>er</sup> janvier 2006 dans le Centre France

### b - Observations et remarques de la population

Le 13 janvier, M. Jacob Bernard, 43 rue de la Banne à Sauvigny-Lès-Bois a demandé la possibilité de créer un dépôt de déchets inertes de classe III sur le territoire communal sur une partie de la parcelle AK 36 (1ha 30a).

Le commissaire-enquêteur s'est rendu sur place et a constaté qu'il s'agissait d'un fond de vallée dans les bois à proximité du RD 978, en direction de Billy-Chevannes.

La municipalité n'est pas opposée si les sites est clos pour empêcher que des déchets autres qu'inertes ne soient déposés sur le site.

M. le Commissaire-enquêteur fait remarquer que ce type d'installation dépend d'une autre réglementation que celle du P.L.U.

Le 27 janvier, M. Paput, premier adjoint, pose trois réclamations :

- pour desservir les parcelles AN 86 et 289, il faudrait créer un emplacement réservé sur les parcelles AN 283 et 286.
- L'emplacement réservé rue de l'Huilerie pour élargissement inscrit dans l'ancien P.O.S. doit être préservé.
- Préciser la largeur des emplacements réservés n°5 et 8.

Le 27 janvier, M. Gilles Bourdiaux, en réponse au courrier de Mme Le Maire du 13 décembre 2005 l'informant que les services de l'Etat avaient émis un avis défavorable pour le classement de son terrain AN 267 en zone à urbaniser déclare la lisibilité du paysage est une appréciation non positive du développement durable d'une commune rurale, un frein à l'accession à la propriété de jeunes couples e une démobilisation des habitants d'entreprendre.

Le commissaire enquêteur déclare qu'interdire la constructions pour ne pas casser la « lisibilité du paysage » reste incompréhensible et ne trouve pas normal d'interdire la construction sur les terrains disponibles à la vente, les terrains non protégés n'étant pas disponibles.

### c - L'avis de l'Etat et la demande d'autorisation d'extension des zones constructibles en dehors du schéma directeur

Dans un courrier du 8 avril 2005, M. l'Architecte des Bâtiments de France dit que l'urbanisation qui commencerait en partie haute aurait pour effet de perturber la lisibilité de la forme urbaine existante par la discontinuité du bâti.

Cet avis a été rappelé dans la synthèse des avis de l'Etat et a été confirmé par la commission des sites. Ainsi, dans l'avis sur l'extension des zones constructibles en dehors du schéma directeur, M. le Préfet a suivi l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et celui de la Commission des sites.

#### d - L'avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur conteste la qualité des paysages de Saint-Benin d'Azy. Il estime que les vues depuis la RD 978 sont furtives et que le paysage est banal et n'était pas représentatif de la campagne nivernaise. D'après lui, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France fait abstraction des masques existants.

M. le Commissaire-enquêteur a analysé les réponses de M. l'Architecte des Bâtiments de France, de M. le secrétaire général de la Préfecture de la Nièvre et de la commission des Sites et a contesté leur bien-fondé invoquant :

- la nécessité de connaître les possibilités de développement à long terme pour prévoir la capacité des réseaux
- la nécessité d'anticiper la plantation de haies et d'arbres de hautes tiges pour des aménagements paysagers et planter des haies au niveau des espaces sensibles
- l'absence de vision à long terme des services de l'Etat qui prévoyait 70 pavillons soit un développement sur 6 ou 7 ans.
- le fait que le développement de la commune va être stoppé, trouvant « immoral de stopper le développement d'une commune rurale ».
- le fait qu'en absence de renouvellement de la population, les charges communales vont peser sur une population vieillissante.
- La réalisation d'une esquisse d'aménagement sur ces secteurs dont il n'a pas été tenu compte.

M. le commissaire-enquêteur fait remarquer au niveau du contenu du dossier que :

- le zonage ne couvre pas toute la commune.
- Les emplacements réservés doivent indiqués la largeur des voies à créer.

M. le Commissaire-enquêteur met en avant la concertation réelle entre les élus et les administrés.

Le P.L.U. correspond à la volonté municipale sans opposition de la part du public et l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et, après avoir analysé le dossier complet et visité les lieux, émet un avis favorable à l'égard du P.L.U. de Saint-Benin d'Azy.

#### ■ **L'approbation du dossier de P.L.U.**

Le projet de P.L.U. a été modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées comme cela est expliqué dans le tableau ci-après.

Concernant l'urbanisation du coteau à l'est de Saint-Benin d'Azy, à la fin de l'enquête publique, Mme le Maire a adressé un courrier en date du 3 février 2006 à M. le Préfet pour lui demander d'accepter les limites fixées initialement, invoquant la contestation du public lors de l'enquête publique et la subjectivité de l'impact paysager comme motif de refus.

Par courrier en date du 10 mai 2006, M. le Préfet a confirmé l'avis donné le 16 novembre 2006, soulignant l'indéniable sensibilité paysagère des terrains concernés et le fait que l'intérêt paysager ne saurait céder le pas devant des questions d'opportunité foncière aussi légitimes soient-elles.

Il a été convenu après discussion entre la municipalité et les services de l'Etat de caler la limite de la zone constructible 1AU et 2AU sur la courbe de niveau de 270 mètres, conformément à l'avis de la commission des sites.

Concernant l'urbanisation le long de la RD 978, la municipalité souhaite maintenir la zone constructible le long de la RD 978. En effet, le projet de création d'un rond-point au croisement de la RD 978 et de la RD 9 va déplacer l'entrée de l'agglomération et réduira de fait la vitesse.

**TABLEAU RESUME DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

Services	Remarques	Réponses
<p><b>ETAT</b></p>	<p><b>1 – Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas urbaniser la partie haute des coteaux des zones 1AU et 2AU et de fixer une limite aux zones à bâtir assise sur une courbe de niveau.</li> <li>- Choisir les modalités d'ouverture à l'urbanisation (différence entre le règlement et les orientations d'aménagement.</li> <li>- Le règlement devra préciser que l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la présentation d'une étude :               <ul style="list-style-type: none"> <li>. pour la zone 2AU, conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, du fait de sa situation le long de la RD 978, classé route à grande circulation.</li> <li>. pour la zone 2AUn à Ségoule du fait de sa situation en zone naturelle sensible.</li> </ul> </li> <li>- L'ouverture à l'urbanisation des zones doit tenir compte de la vacance des logements. Prévoir des dispositions pour réduire la vacance.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limite fixée sur la courbe de niveau 270.</li> <li>- Mettre en cohérence le règlement, le rapport et les orientations d'aménagement.</li> <li>- Compléter le règlement.</li> </ul>
	<p><b>2 – Précisions ou rectifications à apporter au dossier :</b></p>	
<p><b>-Zonage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les trois planches ne couvrent pas tout le périmètre communal</li> <li>- Les délimitations des zones devront être en trait discontinu et non continu.</li> <li>- Les classements des forêts de Trianges – L'Armenay et Mousseaux en espaces boisés classés ne se justifient pas car elles relèvent déjà du code forestier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imprimer tout le territoire.</li> <li>- Modifier les traits.</li> <li>- Supprimer les espaces boisés classés sur ces forêts.</li> </ul>
<p><b>-Règlement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reprendre la formulation du principe de l'ensemble des articles 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</li> <li>- Préciser dans l'article 11 si les prescriptions relatives aux pentes et aux matériaux concernent les toitures des annexes.</li> <li>- L'article 3 de la zone UE imposera la réalisation d'un accès commun à la RD 978 pour les nouvelles constructions.</li> <li>- Le règlement de la zone N ne doit concerner que les constructions de cette zone et non celles situées dans les zones voisines comme mentionné à l'article N2 / A.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A corriger.</li> <li>- A préciser.</li> <li>- A compléter.</li> <li>- A revoir avec le zonage.</li> </ul>
<p><b>-Rapport</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le P.O.S. a fait l'objet de 4 modifications et non 3.</li> <li>- Le tableau reprenant les demandes individuelles ne figure pas dans le rapport.</li> <li>- Légende de la carte paysagère illisible.</li> <li>- Une partie de l'analyse du milieu naturel ne concerne pas la commune.</li> <li>- La R.D.reliant la Maison Blanche au bourg est la R.D. 9 et non la R.D. 3.</li> <li>- Il n'est pas fait mention du zonage d'assainissement.</li> <li>- Le rapport omet l'existence des installations classées à caractère agricole générant des périmètres d'isolement.</li> <li>- La liste des emplacements réservés doit être jointe au dossier.</li> <li>- Le tableau récapitulatif de superficie des zonages du P.O.S. et du P.L.U. manque.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A corriger.</li> <li>- Tableau à Joindre.</li> <li>- Echelle à modifier.</li> <li>- A corriger.</li> <li>- A corriger.</li> <li>- A compléter.</li> <li>- Mentionner les installations classées.</li> <li>-</li> <li>- Liste à joindre.</li> <li>- Tableau à ajouter.</li> </ul>
<p><b>Conseil Général</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En bordure de la RD 978 (route classée à grande circulation), l'extension de la zone UD pourrait entraîner un développement linéaire multipliant les accès hors agglomération incompatible avec la sécurité.</li> </ul>	<p>L'implantation d'un rond-point au carrefour entre la RD 9 et la RD 978 va déplacer l'entrée de l'agglomération et réduire la vitesse.</p>
<p><b>S.D.I.S.</b></p>	<p>Transmission des éléments de référence concernant la défense extérieure contre l'incendie et la desserte des bâtiments.</p>	<p>- Pris en compte dans le règlement</p>

# I – ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

(certains éléments sont extraits de l'étude de la DDAF et du CAUE)

## A – CONTEXTE

La commune de Saint-Benin d'Azy est un chef-lieu d'un canton regroupant 16 communes, situé à l'est de Nevers, dans le département de la Nièvre. Elle est limitrophe avec les communes de Saint-Firmin au nord, Billy-Chevannes à l'est, Cizely et Anlezy au sud-est, VilleLangy à l'extrémité sud-est, Beaumont-Sardolles au à l'extrémité sud-ouest, Limon au sud, La Fermeté à l'ouest, et Saint-Jean aux Amognes à l'ouest.

## B - ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE

### 1 – Relief

**L'altitude moyenne est de 250 m.** Les altitudes sont croissantes dans la direction ouest-est (variation entre 206 m à la sortie de l'Ixeure, et 380 m dans les bois situés au sud-est du hameau de Ségoule). Le relief vallonné permet de dégager des perspectives visuelles ponctuelles sur les points hauts.

Les collines occupent la partie est du territoire communal tandis que le reste du territoire est composé de plateaux et de buttes. L'Ixeure traverse le territoire communal du nord-est au sud-ouest, formant une vallée peu marquée, soulignée par la végétation qui l'accompagne.

Les nombreuses cuvettes, collines, buttes, plateaux alternent dans un paysage où les formes restent douces. Elles sont pour l'essentiel le reflet de l'alternance des calcaires donnant des hauteurs et des marnes, en creux.

### 2 – Géologie

La région des Amognes repose sur les assises Jurassique. Les affleurements Callovien, Bathonien et Bajocien se caractérisent par des alternances de calcaires et de marnes. Saint-Benin d'Azy est à la limite des affleurements granitiques du socle et donc en présence de grès du Lias. En position de plateau se trouve des Limons des plateaux.

### 3 – Réseau hydrographique

L'Ixeure traverse du nord-est vers le sud-ouest la commune de Saint-Benin d'Azy et draine plusieurs autres communes par ses affluents, les ruisseaux d'Aglan, des Forges, du Fourneau d'Azy, de Limon, du Bouchot, des Perrins, de Saint-Sulpice, grossi du Martelet et du ruisseau de Saint-Jean.

L'Ixeure est une petite rivière pas très large au régime lent et régulier, quelques petits méandres peu marqués n'affectent pas sa trajectoire. C'est en la traversant par des petits ponts qui l'enjambent qu'elle est remarquée, car bordées d'arbres, elle se distingue peu dans le paysage de bocage.

Les sources sont nombreuses sur l'ensemble du territoire, les niveaux marneux représentent des planchers de nappe. Ces sources proviennent du déversement de la nappe du Jurassique moyen au contact des marnes du Toarcien.

### 4 – Les principales voies de communication

La route départementale 978 relie la commune à Nevers à l'ouest et à Châtillon-en-Bazois et Château-Chinon à l'est. Des routes départementales secondaires desservent les différents hameaux de la commune avant de relier les communes voisines.



## C - ANALYSE DU MILIEU NATUREL

### 1 – Occupation du sol

La forêt occupe toute la frange est du territoire. La forêt de Thianges-L'Armenay est une forêt privée gérée sous convention par l'office national des forêts. Elle est constituée d'une série unique taillis sous futaie et est traitée en conversion et transformation en futaie régulière de chêne sessile (80%) et hêtre (10%) et de résineux divers (10%) avec de jeunes peuplements de moins de trois mètres sur 14 hectares. Une plantation de chênes et feuillus divers est en cours sur 15 hectares. La surface de cette forêt située sur la commune de Saint-Benin d'Azy représente 128 ha 29 a e 25 ca

La forêt sectionale de Mousseaux est un massif relevant du régime forestier et se trouve principalement affecté à la production générale des milieux et des paysages. Il est constitué d'une série unique traitée en conversion et transformation en futaie régulière de chêne sessile (66%), hêtre (10%), feuillus précieux (4%), feuillus divers (3%) et résineux (17%). La surface de cette forêt, située sur la commune de Saint-Benin d'Azy représente 55 ha 55a 14 ca.

L'agriculture reste une activité économique majeure, dominée par l'élevage de bovins allaitants. L'élevage, bien qu'introduit finalement assez récemment (dans la deuxième moitié du 19<sup>ème</sup> siècle), prédomine aujourd'hui sur les cultures qui subsistent parfois sur le plateau. La vigne a aujourd'hui disparue. L'élevage a permis le maintien du paysage de prairies closes par les haies bocagères en clôtures pour le bétail même si ce maillage s'est aujourd'hui élargie, suite à la disparition de certaines haies. Outre l'intérêt esthétique de préservation du paysage traditionnel, les haies ont un intérêt écologique : elles servent d'abri à la faune qui y trouve aussi de quoi se nourrir.

### 2 – Biotopes et Sensibilités

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

La commune est concernée par la ZNIEFF de type II n°1014 correspondant au « massif forestier des cinq seigneurs, buttes et bocages des Amognes » qui couvre la partie ouest du plateau nivernais. Dans Ce relief bosselé, les buttes boisées côtoient des vallons où subsiste un maillage bocager. Forêt, bocage et pelouse calcaire à orchidées sont les trois milieux naturels remarquables de la zone.

La chênaie-charmaie calcicole à Chêne sessile se développe sur ces plateaux recouverts par les argiles issues de la décomposition du calcaire sous-jacent.

Les parcelles agricoles sont traditionnellement délimitées par un maillage de haies arbustives plantées d'arbres de haute tige régulièrement émondés pour la récolte de bois de chauffage et de fagots. Ce milieu créé par l'homme offre de nombreux sites de nidification pour des petits passereaux. Les haies fournissent également des quantités de nourriture en automne pour les oiseaux.

Les coteaux calcaires accueillent des pelouses où l'on observe des plantes rares. De nombreux insectes fréquentent ce biotope.

## C - ANALYSE DE L'ESPACE BATI SUR LE BOURG

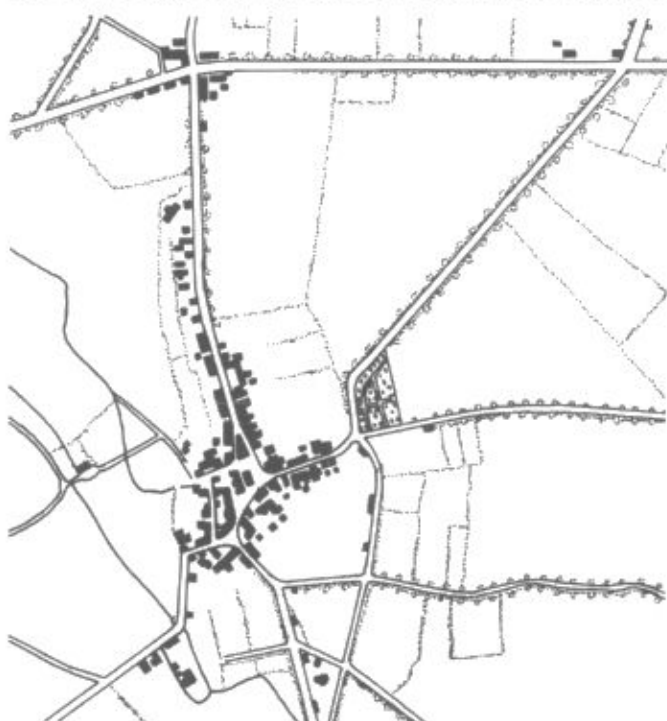
### 1 - La logique du développement urbain

Le bourg de Saint-Benin d'Azy s'est développé à la confluence de plusieurs vallées où passaient les axes de communication. Il est limité à l'Est par deux collines : une plus au Nord de 255m d'altitude qui sépare le bourg de la vallée de l'Ixeure ; la seconde au Sud (257m d'altitude) accueille le château d'Azy. A l'ouest, la progression du bâti est limitée par les usages d'Azy.

Saint-Benin a investi la plaine entre ces reliefs autour du niveau 250m. Son développement a donc suivi une direction Nord-Sud autour des voies de communication. La R D 978, d'orientation Est-Ouest, constitue la frontière nord du bourg. L'urbanisation se poursuit dans la vallée de l'Ixeure par des hameaux.

Cette route a induit une nouvelle logique de développement urbain dans ce secteur de la commune. Des voies nouvelles ont été créées parallèlement à cette route pour desservir l'urbanisation récente en contradiction avec la trame ancienne .

Contrairement au château d'Azy construit en hauteur, le Vieil Azy, suivant la même logique Nord-Sud que le bourg, s'est installé dans la vallée et constitue l'extrémité Sud du village.



XIXème siècle



Carte IGN actuelle

### 2 - Perception lointaine

En venant de Nevers par la RD 978, la perception du bourg de Saint-Benin d'Azy est assez fugitive. Il est nécessaire de s'arrêter pour pouvoir mieux appréhender l'organisation urbaine.

Le village ancien est lové à la confluence de plusieurs vallées correspondant certainement à des chemins d'accès allant au Bourg. A l'ouest, une petite colline supporte le château d'Azy. Au nord, dans l'axe de la RD 978, des extensions urbaines récentes semblent isolées du reste du bourg, plus ancien. Le village ancien forme un groupe cohérent alors que le bâti récent, dans l'axe de la RD 978, offre une vision urbaine un peu aléatoire composé de blocs hétérogènes posés çà et là.

On s'aperçoit également que dans le village ancien, le bâti est très imbriqué, les toitures sont les unes dans les autres, alors que dans le bâti récent, ce qui est assez habituel, ce sont des bâtiments distendus, chacun peut être individualisé. On sent aussi que le végétal s'organise vers le centre ancien, dans des structures qui doivent être de plus en plus complexes : prés, puis potagers, jardins, parcs de bâtiments remarquables, de maisons bourgeoises (deux grands séquoias par exemple). Par contre, les constructions récentes, au nord sont posées au milieu du bocage, quelques haies subsistent, mais en fait, le bâti n'entretient pas de relation avec les structures paysagères existantes.

Après cette courte vision, le village va s'estomper derrière un écran boisé en avançant sur la RD 978.

Le silo est de plus en plus présent en s'approchant de l'entrée de l'agglomération. Les constructions qui semblaient être des bâtiments assez imposants de loin, ne sont en fait que des habitations, pour certaines assez récentes. A droite, le bocage limite la vue, alors qu'à gauche, la route (RD 978) est en situation de balcon et domine la vallée de l'Yxeure. On remarque un bâtiment d'élevage très présent sur le flanc de la colline, sans réelle volonté de discrétion de la part de l'exploitant agricole. La traversée de l'agglomération est finalement très rapide. Des croupes boisées limitent le paysage. Ensuite, la situation de balcon bascule vers le sud maintenant, montrant une plaine avec des bâtiments d'activités. Entre l'agglomération et la forêt, le bocage tend à disparaître.

Depuis Nevers, l'entrée sur le bourg de Saint-Benin d'Azy se fait par la route départementale 26. Cette voie d'accès au bourg semble avoir été occupée assez tôt, comme en témoigne l'imbrication de constructions anciennes et plus récentes. Tous en préservant de larges jardins, l'implantation est assez proche et contribue à marquer la voie comme une entrée de ville principale. Des plantations en alignement forme une liaison entre la route départementale 978 et le centre bourg.

En venant de Château-Chinon par la RD 978, en sortant de la forêt, Saint-Benin n'apparaît que comme une petite agglomération accrochée sur la route. Le centre historique est derrière une petite colline où s'agglutinent quelques vaches charolaises et demeure donc imperceptible en venant de Château-Chinon, ce qui pose peut-être un problème d'image pour la commune dont on ne voit qu'un faubourg. On aperçoit un clocher derrière les arbres.

La route départementale 9 constitue l'entrée du bourg depuis Château-Chinon. Mais cette voie n'a pas été aménagée en tant que telle. On a simplement un paysage de disparate de constructions récentes qui, malgré leur alignement, ne parviennent pas à encadrer la voie et ne contribuent en aucune manière à une mise en scène de l'espace public qui est lui-même assez pauvre (aucun traitement particulier au sol, alignement d'arbres discontinu, parcelles inoccupées...).

En allant vers le centre-bourg, malgré le rapprochement du bâti ancien, il est assez peu perceptible. Seul le clocher de l'église signale sa présence mais il lutte désespérément avec le bâtiment de trois étages de la gendarmerie qui accapare toute l'attention du fait de sa taille imposante. Ainsi, l'image du centre ancien est représentée par ce bâtiment, un bâtiment récent en forme de parallélépipède très imposant, un clocher discret et l'horizontal du mur du cimetière. Le centre ancien est caché, seuls quelques toits sont perceptibles derrière le bâti récent.

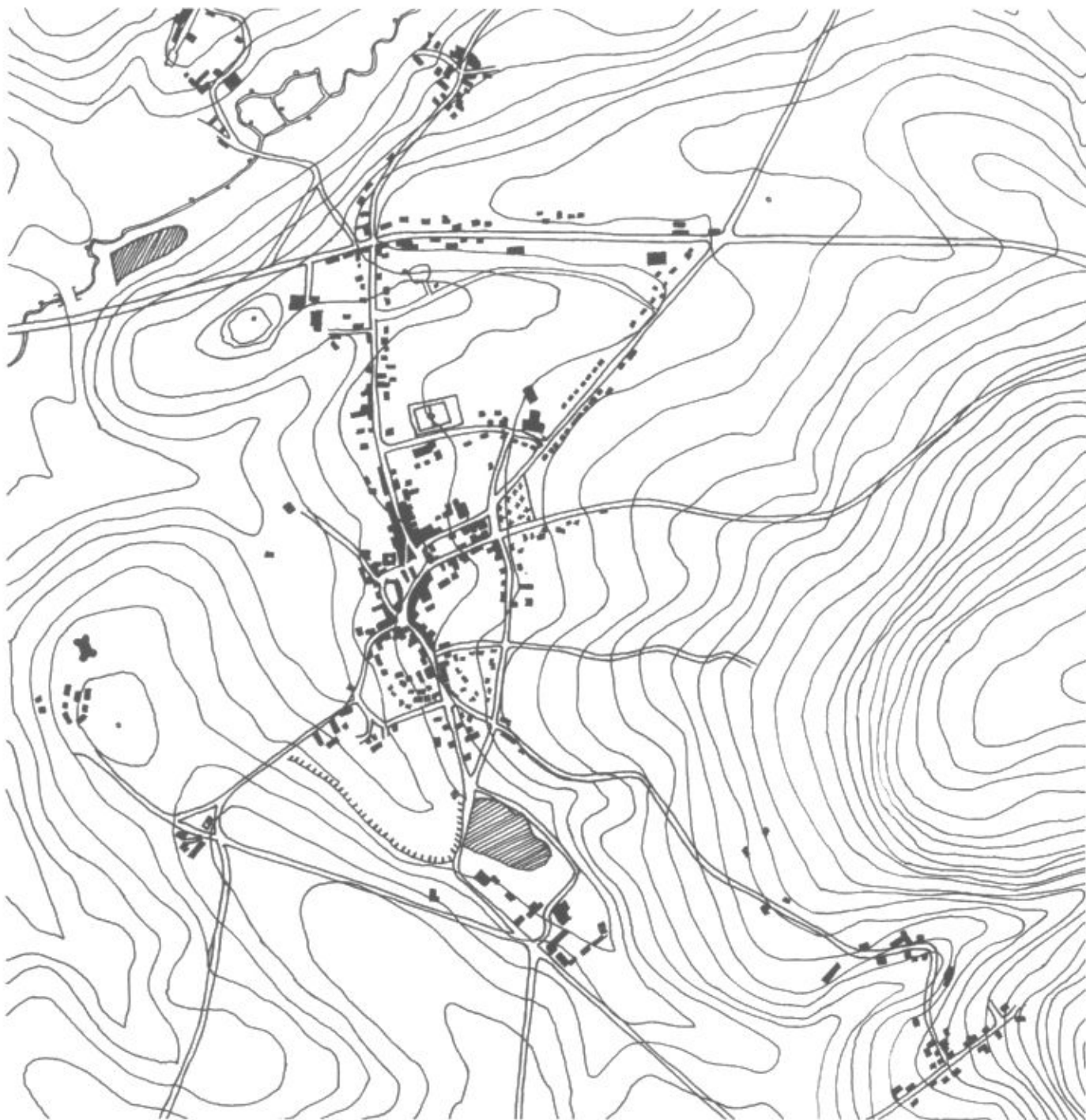
Depuis le sud, à proximité du château, l'image de Saint-Benin est celle d'une agglomération relativement cohérente, qui s'arrête lorsque la topographie trop importante ne lui permet plus de construire de nouveaux bâtiments. Les lotissements récents sont assez imbriqués dans les constructions plus anciennes et la trame bocagère. Le bâti se finit de façon assez nette, en dialoguant avec les terrasses plantées de jardins ou de prés.

### **3 – Organisation du bâti**

Le bourg de Saint-Benin d'Azy s'est installé à la confluence de plusieurs vallées. A l'ouest, une petite colline supporte le château d'Azy et ses dépendances. La route départementale 978 semble marquer la frontière nord du bourg tandis que le relief forme un écrin à l'ouest et au sud. La limite ouest est marquée par un relief accentué et des boisements importants, les usages de Azy, qui forment un écrin à la commune.

Le bourg ancien forme un groupe cohérent resserré autour des rues dans le centre-ville. Le front bâti du centre-ville, autour de l'église, laisse rapidement la place à des maisons de ville en retrait des voies mais toujours très resserrées. Des petits jardins de 2 ou 3 mètres clos par des murets viennent assurer la transition entre l'espace public et l'espace privé. Puis, le tissu devient plus lâche. En allant vers la route départementale 978, au nord, des maisons de notables se sont installées le long de la route départementale 26, profitant de la situation en balcon, qui leur a permis de développer de grands parcs et des vues sur le lointain, à l'ouest. Par contre, l'autre côté de la route ne bénéficie pas d'un tel site et a été occupé de manière beaucoup plus tardive ou par des maisons beaucoup plus modestes. Cette voie forme une entrée de ville depuis la RD 978 qui a été soulignée par un alignement d'arbres continu.

Les constructions semblent s'être implantées depuis longtemps sur la RD 978, en deux pôles, la Maison Rouge au carrefour avec la RD 26 et la Maison Blanche, au carrefour avec la RD 9 mais toute la partie située entre ces voies de communication forme une large plaine autrefois occupée par des prés.



Aujourd'hui, des équipements se sont développés sur une voie transversale reliant la RD 26 et la RD 3. L'école semble s'être implantée depuis le début du siècle sur ce site qui est pourtant un peu à l'écart du centre-bourg. Ce bâtiment à l'architecture symétrique imposante aurait pu devenir le point de départ dans ce nouveau quartier d'un urbanisme cohérent. Pourtant, le collège est composé d'une juxtaposition de bâtiments et de préfabriqués posés à côté de l'école sans lien réel. De même, le stade qui a été construit en face a été plaqué sur le parcellaire existant sans aucun traitement des limites, d'où l'impression d'un immense vide. Beaucoup d'espaces résiduels subsistent. Pourtant, les vues sur le centre ancien sont masquées, les quelques haies subsistantes, mal entretenues, témoignage de l'ancien bocage, formant un écran visuel. Des maisons d'habitations ont aussi colonisé la route jusqu'à la maison de retraite médicalisée, à l'angle avec la RD 3.

Un cheminement piéton a été créé pour permettre aux élèves des écoles de circuler entre la primaire, au centre-bourg et le collège. Il est cependant dommage que ce cheminement piéton ne puisse être emprunté par l'ensemble des habitants.

Il y a dans ce quartier une perte totale de caractère, tout est plat, aucun élément ne domine à part l'école. Ainsi, alors que nous sommes dans un environnement présentant des lointains, les implantations récentes semblent les nier quasiment toutes et ne pas chercher à profiter de ces vues.

Depuis le stade, un nouveau lotissement est très présent dans le paysage. Il paraît assez proche mais lorsque l'on est sur place, on s'aperçoit qu'un large pré sépare ce lotissement du reste de l'agglomération. C'est ici la naissance d'un nouveau quartier, relié au noyau ancien de la Maison Rouge, près de la RD 978, mais construit sans véritable relation avec le centre ancien.

En prolongement de ce lotissement d'habitation, une zone d'activité a été créée en bordure de la RD 978 afin de profiter du passage sur cette voie importante reliant Nevers à Château-Chinon. Au carrefour entre la RD 978 et la RD 9, quelques constructions semblent être implantées depuis fort longtemps sur le côté nord de la route, au lieu-dit de la Maison Blanche. Un supermarché est venu occuper l'autre côté de la route et est fort présent dans le paysage.

La RD 9 constitue une autre entrée de ville, depuis Château-Chinon cette fois, mais cette voie n'a pas de traitement homogène sur l'ensemble de son linéaire. Il n'y a pas de réelle continuité entre les « morceaux » d'alignements qui caractérisent plus le lotissement que la fonction d'entrée de ville de cette voie. L'urbanisation, très récente, s'est développée de manière linéaire le long de la voie d'accès au centre-bourg, tout d'abord du côté droit uniquement, puis des deux côtés. Bien que tous les bâtiments soient alignés, on ne perçoit pas de front bâti en passant le long de cette voie, du fait de l'éloignement des constructions les unes des autres, chacune étant isolée au milieu de sa parcelle, et du fait de la disparité des clôtures. Alors que nous sommes dans un site où le bocage est très présent, seules quelques haies champêtres subsistent, la plupart des clôtures étant composées de haies exotiques et de murs divers et variés.

En quittant les lotissements récents pour arriver sur le bourg, on a un paysage assez confus mélangeant champs, prés, vergers, le cimetière, des bâtiments d'équipements publics assez imposants, des haies taillées, d'autres non, des arbres parsemés. Derrière le bâti récent affleurent les toits du bâti traditionnel. Le clocher de l'église lutte avec la gendarmerie, bâtiment de trois étages, seul élément de cette typologie sur la commune. On a le sentiment d'un paysage en devenir. Cet ensemble ne paraît pas réellement achevé.

Entre la gendarmerie et le centre-bourg, Les principaux équipements de la commune (maison des jeunes, école, Poste et Mairie) sont regroupés entre la gendarmerie et le bourg le long d'une voie débouchant directement sur la place centrale du bourg de Saint-Benin.

Cette rue a été aménagée, par la création une bande de stationnements bordés d'arbres en alignement marquant nettement la liaison avec le bourg. Pourtant, cette voie a été mise en sens unique et constitue seulement une sortie du centre-bourg. L'entrée se fait par la rue suivante qui n'est absolument pas traitée en tant que telle.

La place du bourg, légèrement en pente, est occupée en son centre par une fontaine entourée de bancs. Des places de stationnement soulignées par des petits alignements d'arbres bordent la place sur trois côtés, en laissant une ouverture vers l'église, de l'autre côté de la route. Le sol est en pavés autobloquants roses limités par des bordures en ciment, laissant une petite partie engazonnée.

La place a été traitée de façon homogène avec le parvis de l'église bien que ces deux éléments soient coupés l'un de l'autre par la voie principale. Les commerces sont regroupés autour de cet espace central : pharmacie, banque, épicerie, bar. D'autres commerces (hôtel-restaurant, fleuriste, droguerie, tabac-presse, deux boulangeries) sont répartis sur le reste du centre-bourg.

Vers l'ouest, sur la partie du bourg regardant le château, l'urbanisme et les jardins qui l'accompagnent s'arrêtent sur une ligne qui correspond à une rupture de niveaux. Entre le château et l'église, un axe visuel existe, passant au-dessus du moulin au fond de la vallée. Le chemin montant au château contourne l'axe visuel. Quand on regarde la vallée depuis le moulin, elle semble très préservée. Seuls sont présents le moulin, une ferme assez imposante plus en amont, et de part et d'autre, un bocage assez ouvert. Un bocage assez lâche subsiste ici, un peu abandonné. Les haies ne sont pas vraiment taillées, les arbres de haut jet sont laissés à l'abandon, se développant un peu comme ils veulent. Seule, en aval, la RD 978, marque, surtout par les véhicules qui passent, une empreinte contemporaine au travers de la vallée.

En allant vers le sud depuis le Bourg par la RD 26, le bâti se relâche petit à petit, mélangeant maisons d'habitation et bâtiments d'activité désaffectés. Les terrains sont de plus en plus grands et les maisons

anciennes côtoient des constructions plus récentes, produisant un paysage un peu disparate, plus du fait de l'implantation en retrait des constructions récentes que de la variété de l'architecture.

Au bas de cette route, un lotissement d'habitat social locatif s'est construit sous forme de maisons individuelles groupées de part et d'autre d'une impasse sans réel rapport avec le site.

Le lotissement installé sur la partie haute de la route, en allant vers les hameaux de Sauvry, est composé de constructions plus ou moins récentes s'inscrivant dans des parcelles où la structure bocagère est bien préservée. Ainsi, le bâti reste assez discret. L'extension de lotissement prévue, si elle s'inscrit dans cette logique, sera relativement discrète au niveau de l'impact paysager de proximité, mais on ne saurait présager des vues vers le château. Par contre, ce lotissement se situera sur les hauteurs, donc en contradiction avec la logique d'implantation du bourg.

Un peu plus loin sur la RD 26, le vieil Azy, un château superbe mais en mauvais état, contrôle un domaine immense où les bois entourent un vaste étang, le tout étant clos par de grands murs. Près de l'étang, une piscine publique a été construite, sur un terrain pas très lumineux et sans réelle relation avec le site et le château. Ainsi, ce lieu qui pourrait être superbe a été déformé et dévalorisé.

Plus récemment, un lotissement communal en accession à la propriété s'est construit sur la route de Magereuil, en direction de Sauvry, face au château du Vieil Azy. Bien que son tissu urbain soit différent de celui du bourg, la continuité est assurée par des accès piétonniers qui le relient directement au parc de la mairie.

## D – LES HAMEAUX

**Sauvry-le Bas et Sauvry-le Haut** sont situés au sud-est du bourg, à flanc de collines, dominés par les forêts des usages d'Azy et des usages de Mousseaux. L'urbanisation s'est surtout étendue de manière linéaire le long de la route en direction du bourg et en liaison entre les deux hameaux et puis le long de route reliant la route départementale 26.

**Mousseaux**, un peu plus au sud, s'est développé au croisement entre les routes départementales 26 et 204. Le centre est occupé par un bâti ancien tandis que les constructions récentes s'étendent le long des routes.

**Lavaux**, à l'extrémité sud-est de la commune regroupe quelques maisons à l'écart de la RD 26.

**Montgoublin** se situe au sud du bourg, près de la limite avec la commune de Limon. Un petit hameau s'est développé autour du château et de son parc.

**Valotte**, plus à l'ouest, regroupe quelques constructions autour du château de Valotte.

**Deux-Villes**, au nord, est quasiment en continuité du bâti le long de la route départementale 978, au lieu-dit Maison Rouge.

**La Haute Cour** est située de l'autre côté de l'Ixeure, juste au-dessus de la vallée face à Deux-Villes.

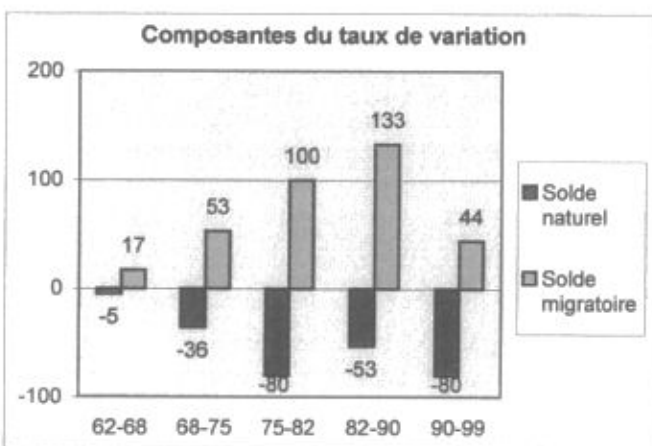
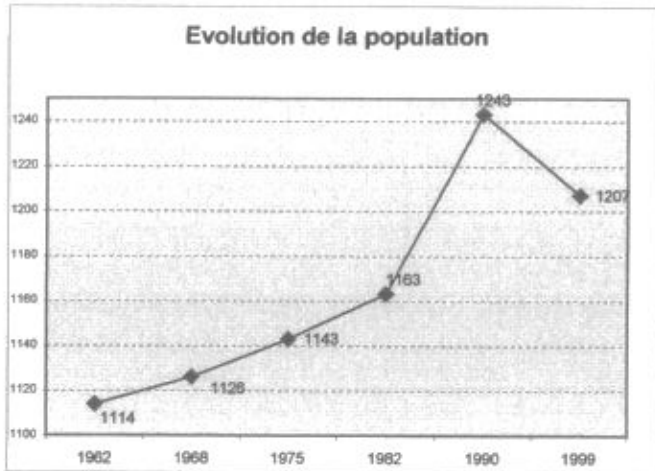
Trailles, un peu plus au nord, est situé juste au dessus de l'Ixeure et s'est étendu en direction de la route départementale 9.

**Chérault** s'est installé en face de Trailles, à flanc de coteau à proximité de deux exploitations agricoles. L'urbanisation a tendance à s'étaler le long de la route de Saint-Firmin vers le nord.

**Segoule** est un hameau dense groupé au creux de la forêt, à flanc de collines, sur un petit replat exposé au sud-ouest. Les constructions sont resserrées près de la voie en courbe pour suivre le relief et d'une petite voie en impasse montant vers la forêt.

## E – ETUDE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

### 1 - Evolution de la population

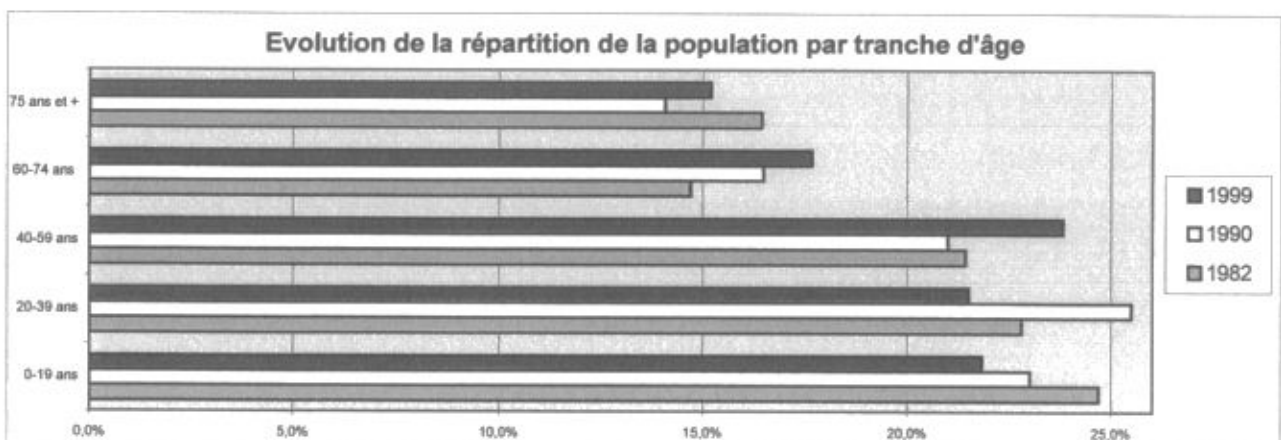
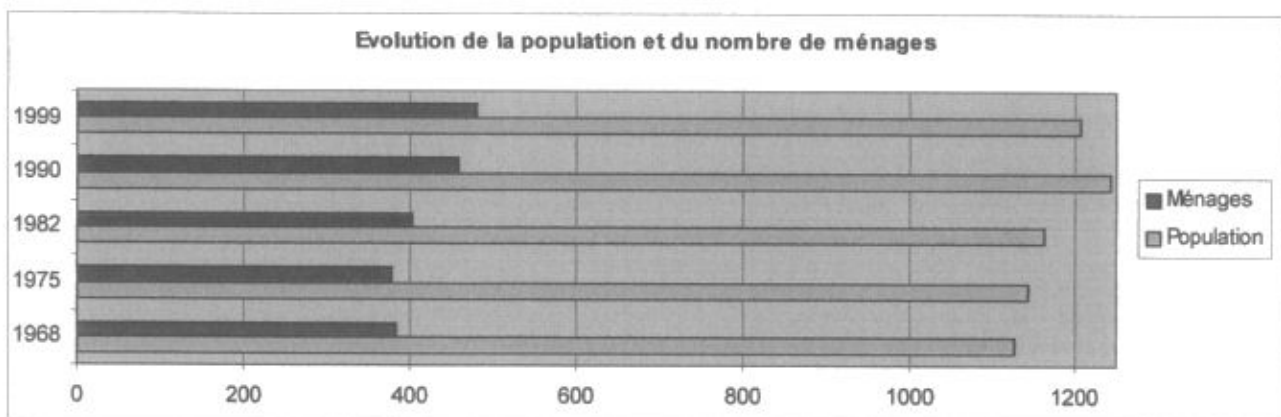


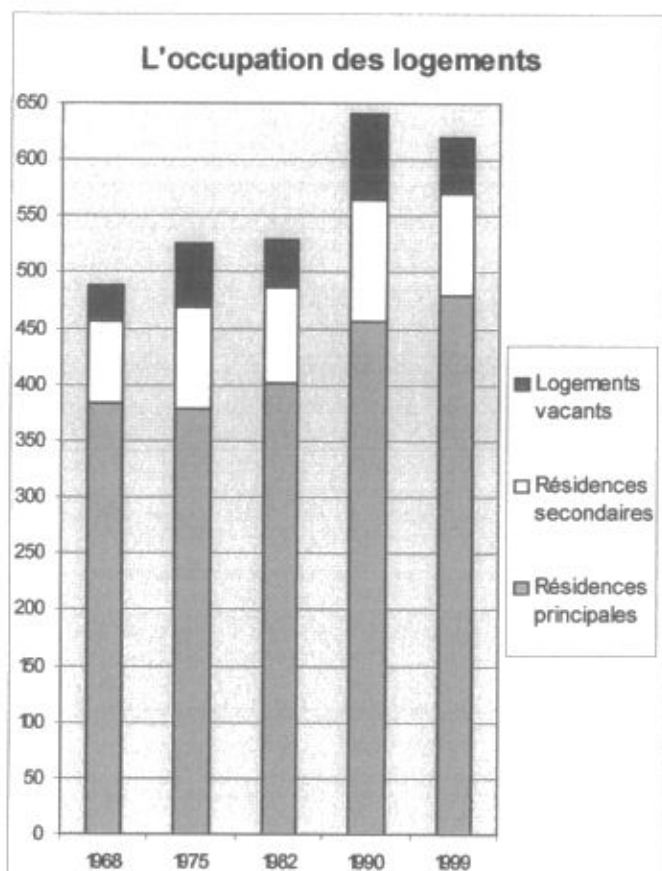
Après une évolution régulière depuis 1962, l'augmentation de la population s'est accélérée entre 1982 et 1990 pour baisser ensuite entre 1990 et 1999. Cependant, lorsque l'on regarde l'évolution des ménages, leur nombre a continué à croître.

En étudiant les composantes du taux de variation, on s'aperçoit que le solde migratoire reste toujours positif mais après avoir augmenté régulièrement (jusqu'à + 133 habitants entre 1982 et 1990), il baisse entre les deux dernières périodes (+ 44 habitants entre 1990 et 1999), suivant la courbe d'évolution de la population.

Le solde naturel est toujours négatif et va plutôt en s'aggravant. Ainsi, sur la dernière période, le solde migratoire plus faible (+ 44 habitants) ne vient pas suffisamment compenser le solde naturel négatif particulièrement bas (-80 habitants), donnant une évolution globale de la population de - 36 habitants.

Etant donné la constante progression du nombre de ménages qui prouve l'installation de nouveaux ménages sur la commune, on s'aperçoit en regardant la répartition par âge de la population que la baisse de la population s'explique essentiellement par le départ des jeunes devenus adultes (la décohabitation). De plus, les nouveaux ménages comportent peut-être moins de jeunes familles (baisse des 20-39 ans) mais aussi des couples de retraités dont la part augmente, attirés par les équipements et services offerts par la commune.





## 2 - Evolution des logements

Le nombre de logements s'est considérablement accru entre 1982 et 1990 pour s'abaisser légèrement en 1999. Cependant, le nombre de résidences principales ne cessent de croître et ce sont les logements vacants et les résidences secondaires qui ont diminué.

En 1999, Saint-Benin d'Azy compte 619 logements dont 478 résidences principales, 92 résidences secondaires et 49 logements vacants.

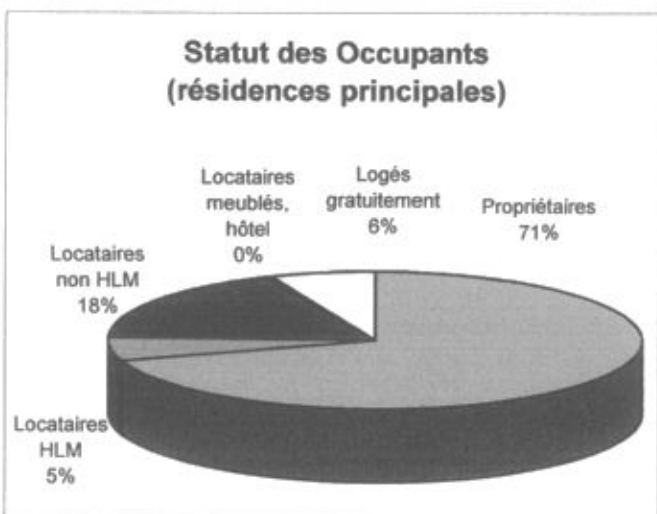
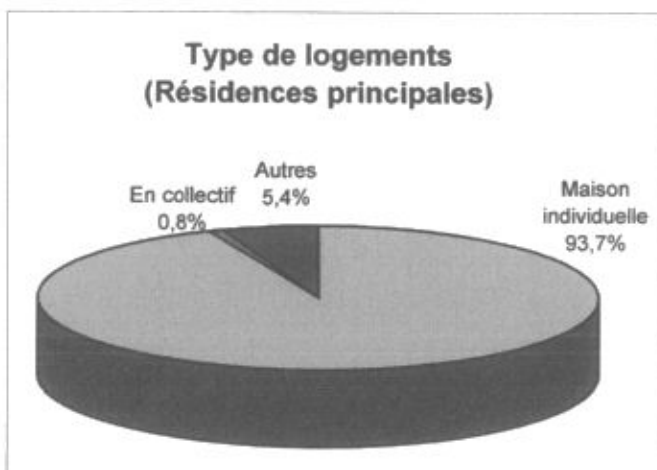
Les maisons individuelles sont prédominantes et les logements en collectif représentent moins d'1 % du nombre de résidences principales.

Les trois quarts des résidences principales sont occupés par leur propriétaires. Presqu'un quart des logements sont en location mais seulement 5% en logements à loyer modéré.

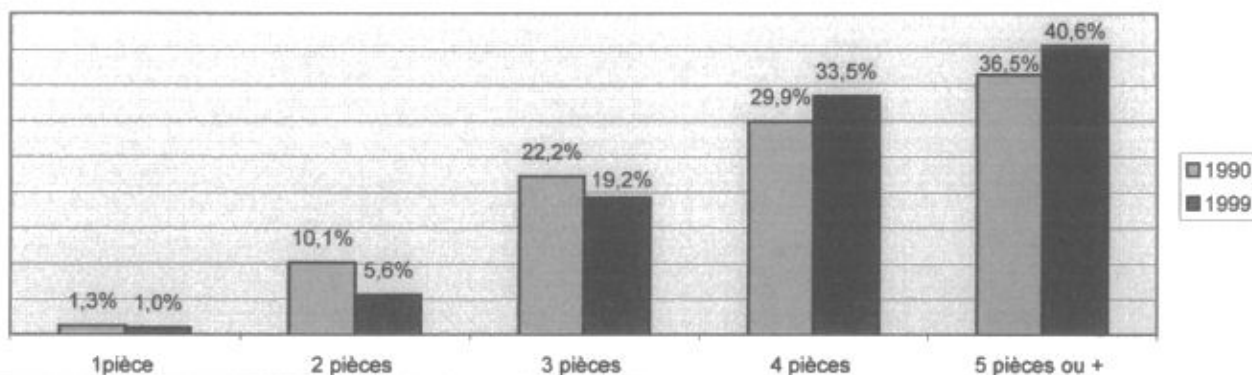
Les logements sont relativement grands puisque 75 % des logements sont composés de 4 pièces ou plus. Les petits logements sont rares.

Pourtant le nombre moyen d'occupant par logements est très faible et les logements occupés par 1 ou 2 personnes représente plus de 60 % des résidences principales.

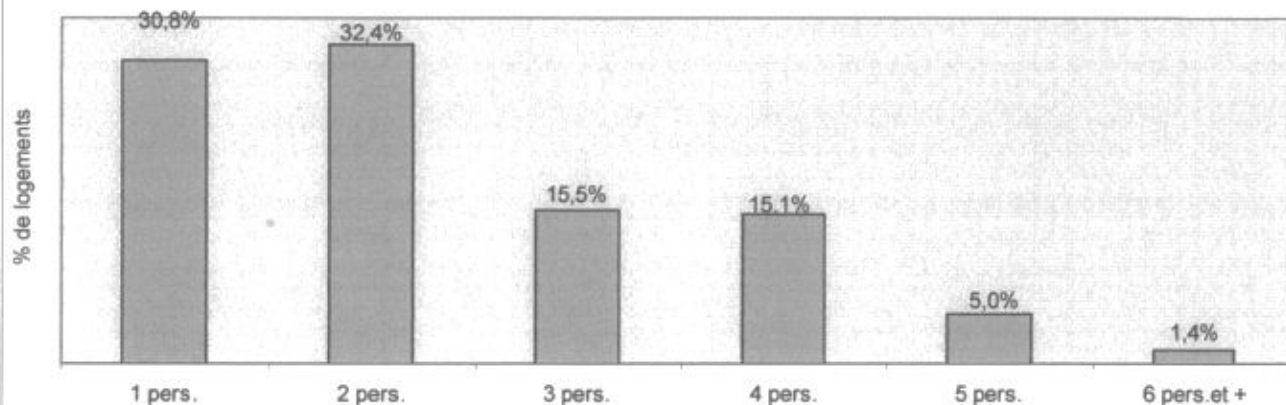
Presque la moitié des logements ont été construits avant 1905. Les années 70-80 ont été une importante période de construction.



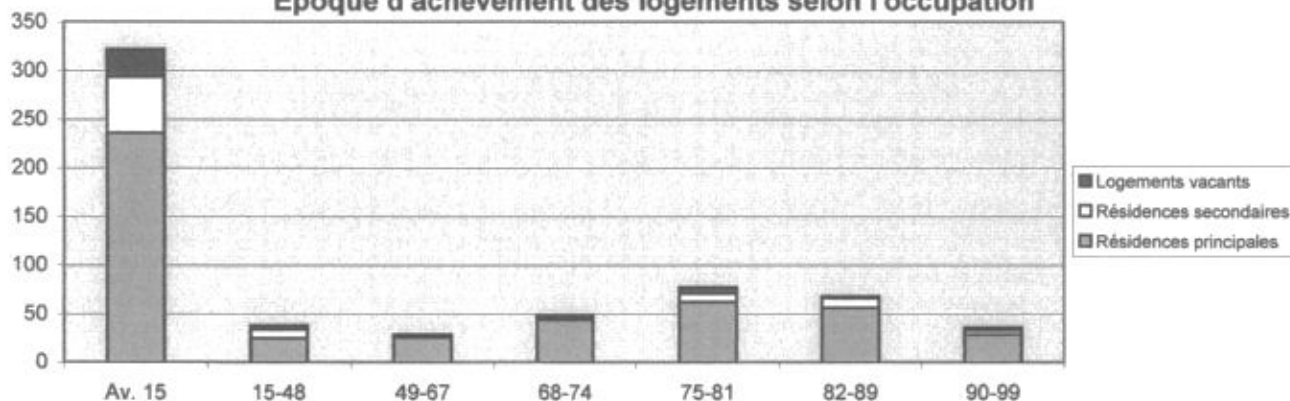
### Evolution de la répartition des résidences principales par taille



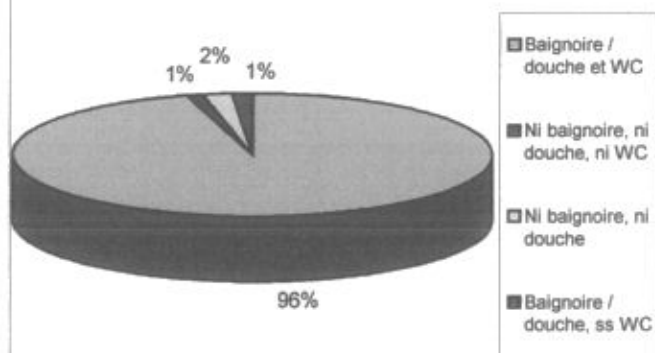
### Nombre de personnes par résidences principales



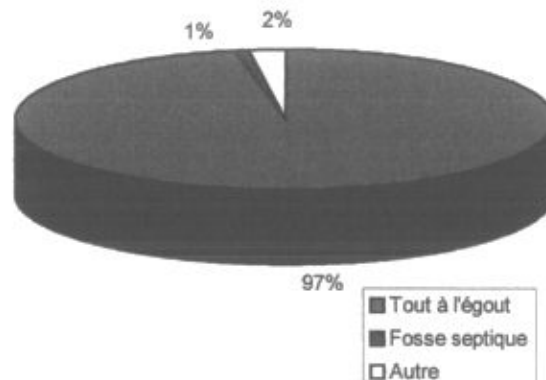
### Epoque d'achèvement des logements selon l'occupation



### Confort des résidences principales



### Evacuation des eaux usées



### 3 – Activités économiques

#### a - Activités commerciales, artisanales et de services

Deux agences immobilières - un ambulancier - une boulangerie-pâtisserie - trois coiffeurs - un dentiste - un service Croix-Rouge - deux électriciens - un électroménager - un épicier - un fleuriste Bazar - quatre garages - un service infirmier - un informaticien - deux kinésithérapeutes - un office notarial - un pompe funèbres - deux maçons - quatre médecins - un tabac journaux - un Travaux Publics - deux vétérinaires - un « écomarché ».

#### b - Agriculture ( recensement agricole 2000)

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	21	23	14
Superficie agricole utilisée (ha)	1979	2255	2086
Terres labourables (ha)	573	709	711
dont superficie toujours en herbe (ha)	1378	1543	1374
Bovins	2121	2237	2147

Elevage de bovins soumis à déclaration :

- BERTIN Christian à Chéroul
- BERTIN Hubert à Deux-Villes
- GAEC COMPOT Frères, à Mousseau
- GAEC de ROSANGE (DEWAELE)
- GAUCHE Maurice (Les Treilles)
- LOISY Régis (La Haute Cour)
- PLEUCHOT Hubert (Mougoublin)
- POIRIER André (Ségoule)
- GAEC de VANNAY (Poncelet)
- THIERRY Roland (Ségoule)
- VIEUX Olivier (Chéroul)

Elevage de porcins soumis à autorisation :

- GAEC de VANNAY (Poncelet)

### 4 – Equipements publics

#### Equipements publics scolaires :

3 classes maternelles, 5 classes primaires, 8 classes collège, garderie, cantine.

#### Services administratifs

Trésor public - Poste - Mairie - Centre technique de l'Équipement - Gendarmerie - Banques (3) - Centre de secours - Maison de retraite

#### Equipements sportifs :

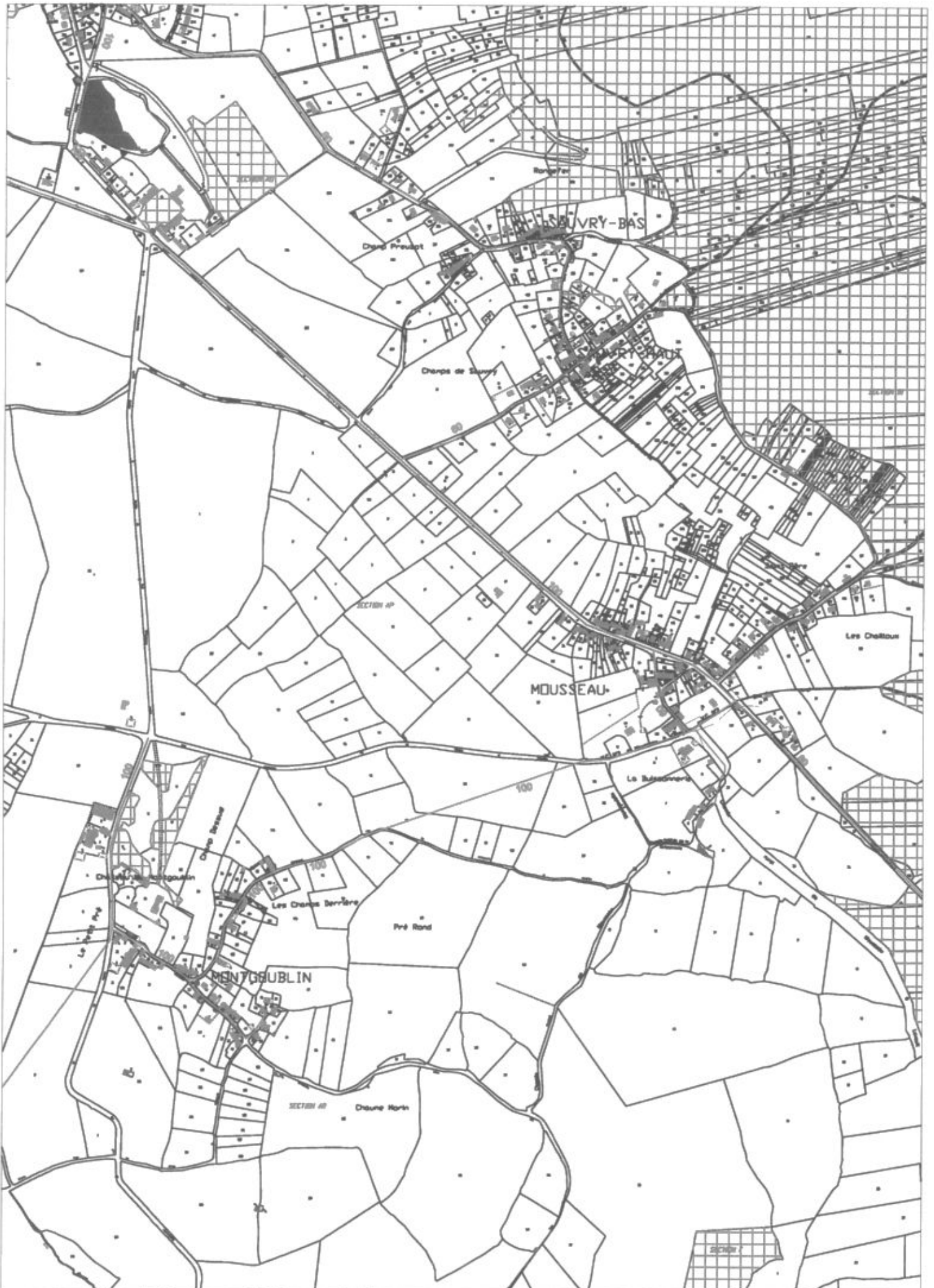
Gymnase, piscine, tennis, piste de rollers, stade de foot, étang, circuit de randonnée

### F – ETAT DES RESEAUX

#### 1 – Réseau d'alimentation en eau potable

La commune est alimentée en eau potable par la source des Trailles dépendant du SIAEP des Amognes. Une conduite de refoulement de diamètre 200 mm assure le remplissage du réservoir distant de la station de pompage de 2 200 m.

Le stockage de l'eau est assuré dans un réservoir semi-enterré de 1 500 m<sup>3</sup> au lieu dit de Segoule.



Réseau d'alimentation en eau potable  
Défense incendie

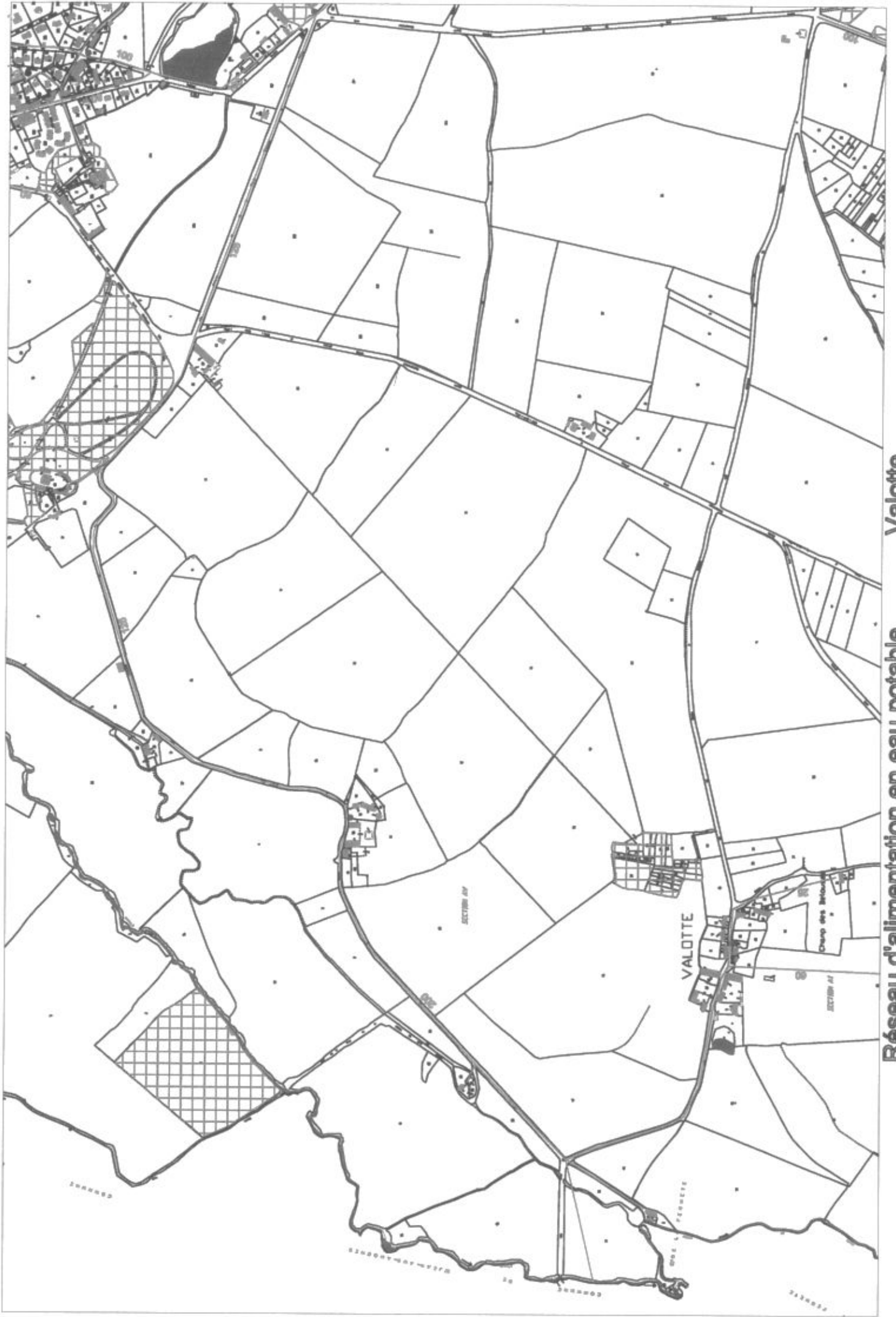
Sauvry-Moutgoublin



**Chéroult - Trailles - Segoule**

**Réseau d'alimentation en eau potable**

**Défense incendie**



Valotte

Réseau d'alimentation en eau potable

Défense incendie



**Réseau d'alimentation en eau potable**  
**Défense incendie**

**Bourg**



Réseau d'assainissement Bourg

Réseau d'assainissement Chéreau - Trailles - Segoule





Réseau d'assainissement Sauvry

Le périmètre de protection de captage pour lequel la DUP est en cours, s'étend de Trailles à Segoule.

La consommation d'eau potable de la commune est de 67 50 m<sup>3</sup> en 2000, 61 804 m<sup>3</sup> en 2001 et 69 200 m<sup>3</sup> en 2002. Cela représente une consommation annuelle moyenne de 66 000 m<sup>3</sup>, soit 55 m<sup>3</sup>/habitant.

## **2 – Réseau d'assainissement (éléments du schéma directeur d'assainissement)**

### a – réseaux :

La commune est équipée d'infrastructures de collecte et de traitement des eaux usées sur :

- le bourg de Saint-Benin d'Azy
- le hameaux de Chérault
- le hameaux de Ségoule
- les Hameaux de Sauvry haut et Mousseaux
- le hameaux de Trailles

Des portion de réseaux pluviaux busés sont présents sur le bourg et les hameaux de Montgoublin, Sauvry bas, Trailles. Les réseaux pluviaux rejoignent l'Ixeure ou ses ruisseaux affluents.

En dehors de ces réseaux, les écoulements pluviaux ne sont pas canalisés.

Le bourg est desservi par un réseau de collecte majoritairement séparatif souffrant d'apport d'eaux claires parasites.

Les hameaux de Ségoule, Trailles, Chérault, Sauvry et Mousseaux disposent de réseaux d'assainissement collectif.

### b – Station d'épuration :

La station d'épuration du bourg est une boue activée d'une capacité nominale de 900 EH. La station a été mise en service en 2002.

Le bilan 2001 fait ressortir une mauvaise influence du réseau sur le fonctionnement global de la station à cause des eaux claires parasites. La capacité hydraulique et organique représente environ 70 % de la capacité nominale. Le bilan du fonctionnement de la station est satisfaisant.

La station d'épuration du hameau de Chérault est un filtre à sable d'une capacité nominale de 100 EH. La station a été mise en service en 1989. Le bilan 2001 fait ressortir un bon fonctionnement.

La station d'épuration du hameau de Ségoule est un filtre à sable d'une capacité nominale de 80 EH. La station a été mise en service en 1985.

Le bilan 2001 fait ressortir un mauvais fonctionnement de la station dues à de grandes quantité d'eau parasite transitant par la station. Le remplacement de cette station est à envisager à cours terme.

La station d'épuration du hameau de Trailles est un décanteur digesteur d'une capacité nominale de 50 EH. La station a été mise en service en 1985.

Le bilan 2001 fait ressortir un très mauvais fonctionnement de ce décanteur. La mise en place d'un traitement complet est a envisager à cours terme.

La station d'épuration des hameaux de Sauvry et Mousseaux est un filtre à sable d'une capacité nominale de 200 EH. La station a été mise en service en 1992. Le bilan 2001 fait ressortir un bon fonctionnement et des rejets de qualité.

### c- Etat des lieux des assainissements autonomes :

Le taux de conformité des dispositifs a été évalué comme suit :

Conformité vis-a-vis de l'ancienne réglementation	11%
Conformité aux dispositifs actuels (post 1982)	11%
Total	22%

Nous avons constaté de très nombreux rejets directs sur la voie publique sur les hameaux de Deux Villes, la haute Cour, Montgoublin, Sauvry bas, Valotte. Les fossés et les réseaux pluviaux collectes systématiquement des eaux ménagères et vannes.

Les contraintes significatives (surface insuffisante) pour la réhabilitation de l'assainissement individuel représente 7% des habitations. La typologie de l'habitat ancien pose ponctuellement des problèmes de réhabilitation de l'assainissement non collectif (Sauvry, Deux Villes, la Haute Cour).

conclusion sur la faisabilité de l'assainissement individuel :

L'analyse de l'habitat a permis de mettre en évidence un pourcentage important de maisons à contraintes sur les hameaux de Deux Villes, Haute Cour, Sauvry bas.

L'aptitude des sols à l'assainissement individuel, est globalement moyenne voir mauvaise pour la mise en place d'assainissement autonomes. La faible perméabilité des sols pose problème sur toute la commune et en particulier sur Montgoublin.

La mise en place de tranchées d'épandage devra systématiquement être vérifiée par une étude de sol complète (sondage, tests, parfois fosse au tracto-pelle). Dans le cas de perméabilité trop faible, la mise en place de filière de traitement drainé sera nécessaire. De plus, pour les filières drainées, il est nécessaire de disposer d'un exutoire de surface (fossé – réseau busé).

d- Les projets d'assainissement

Les projets d'extension du réseau collectif d'assainissement sont ceux qui ont été retenus dans le zonage d'assainissement du bourg.

- Secteur COOP – DDE**Investissement :**

L'estimation financière a étudié le raccordement de 7 maisons soit environ 10 EH si l'on prend en compte la densité d'occupation. Le raccordement s'effectue sur le réseau d'assainissement du bourg.

La solution privilégiant l'assainissement autonome repose sur la possibilité d'aménager des tranchées d'épandage. Cette solution suppose par ailleurs la réhabilitation de toutes les maisons selon les normes en vigueur.

Le tableau ci-dessous compare la solution « collective » à la solution « autonome » pour les maisons desservies par le projet. Pour que la comparaison des coûts soit effective, elle est réalisée sur les prix hors taxes domaines privés et publics confondus.

	Assainissement collectif	Assainissement autonome
Coût investissement (€ ht)	73 000 €	32 660 €
Coût branchement (€ ht)	10 400 €	4 666 €

**Fonctionnement :**

Le montant pris en compte pour assurer le bon fonctionnement des assainissements autonomes est de 60 € ttc (les particuliers ne récupèrent pas la TVA).

	Assainissement collectif	Assainissement autonome
Frais de fonctionnement (€ ht)	500 €	455 €
Frais / branchement (€ ht)	100 €	65 €

**Intérêt pour l'environnement :**

Le rejet s'effectuerait dans l'ixeu. Cette solution génère donc un rejet dans des eaux superficielles. Aucun rejet d'eaux usées n'a été constaté sur ce secteur lors de notre état des lieux.

COMMUNE DE SAINT BENIN D'AZY  
PROJET DE RESEAU D'ASSAINISSEMENT au 1/4 000°  
SECTEUR 1 - Route de Nevers  
secteur COOP - DDE



CARTE DE L'HABITAT

- Contrainte d'occupation (12)
- Sans contrainte (14)

- réseau collectif
- - - réseau pluvial
- projet de réseau gravitaire
- - - projet de réseau de refoulement
- projet de poste de refoulement

- Secteur Deux Villes**Investissement :**

La solution envisagée consiste à raccorder 17 maisons soit environ 35 EH si l'on prend en compte la densité d'occupation. Les effluents sont refoulés sur le réseau de la station du bourg par l'intermédiaire d'un poste de refoulement situé dans le bas du hameau des Deux Villes.

La solution privilégiant l'assainissement autonome repose sur la possibilité de reconditionner le réseau pluvial existant comme exutoire pour les filtres à sable drainés qui devront être mis en place.

Cette solution suppose par ailleurs la réhabilitation de toutes les maisons selon les normes en vigueur.

Le tableau ci-dessous compare la solution « collective » à la solution « autonome » pour les maisons desservies par le projet. Pour que la comparaison des coûts soit effective, elle est réalisée sur les prix hors taxes domaines privés et publics confondus.

	Assainissement collectif	Assainissement autonome
Coût investissement (€ ht)	130 530 €	130 680 €
Coût branchement (€ ht)	7 700 €	7 687 €

**Fonctionnement :**

Le montant pris en compte pour assurer le bon fonctionnement des assainissements autonomes est de 60 € ttc (les particuliers ne récupèrent pas la TVA).

	Assainissement collectif	Assainissement autonome
Frais de fonctionnement (€ ht)	1 200 €	1 116 €
Frais / branchement (€ ht)	100 €	66 €

**Intérêt pour l'environnement :**

Le rejet s'effectuerait par l'intermédiaire de la station d'épuration du bourg. Cette solution ne génère pas de problème vu la sous capacité de la station actuelle du Bourg. Lors de notre état des lieux de nombreux rejets d'eaux usées ont été repérés dans le réseau pluvial existant.



-Secteur Sauvry Bas**Investissement :**

La solution envisagée consiste à raccorder 12 maisons soit environ 22 EH si l'on prend en compte la densité d'occupation. Les effluents sont refoulés sur le réseau de la station du bourg par l'intermédiaire d'un poste de refoulement situé dans le bas du hameau de Sauvry bas.

La solution privilégiant l'assainissement autonome repose sur la possibilité de reconditionner le réseau pluvial existant comme exutoire pour les filtres à sable drainés qui devront être mis en place.

Cette solution suppose par ailleurs la réhabilitation de toutes les maisons selon les normes en vigueur.

Le tableau ci-dessous compare la solution « collective » à la solution « autonome » pour les maisons desservies par le projet. Pour que la comparaison des coûts soit effective, elle est réalisée sur les prix hors taxes domaines privés et publics confondus.

	Assainissement collectif	Assainissement autonome
Coût investissement (€ ht)	87 000 €	89 305 €
Coût branchement (€ ht)	7 300 €	7 442 €

**Fonctionnement :**

Le montant pris en compte pour assurer le bon fonctionnement des assainissements autonomes est de 60 € ttc (les particuliers ne récupèrent pas la TVA).

	Assainissement collectif	Assainissement autonome
Frais de fonctionnement (€ ht)	1 000 €	793 €
Frais / branchement (€ ht)	100 €	66 €

**Intérêt pour l'environnement :**

Le rejet s'effectuerait par l'intermédiaire de la station d'épuration du bourg. Cette solution ne génère pas de problème vu la sous capacité de la station actuelle du Bourg. Lors de notre état des lieux de nombreux rejets d'eaux usées ont été repérés dans le réseau pluvial existant.

COMMUNE DE ST BENIN D'AZY  
 PROJET DE RESEAU COLLECTIF AU 1/2000°  
 SECTEUR 3 - SAUVRY BAS - CHAMP PREUZOT



CARTE DE L'HABITAT

■	Contrainte de topographie	(4)
■	Contrainte d'occupation	(12)
■	Contrainte de surface	(1)
■	Sans contraintes	(8)

—	réseau collectif existant
- - -	projet de réseau
- - -	réseau de refoulement
●	poste de refoulement

**e – L'habitat dispersé :**

Sont considérés comme « habitat dispersé », les secteurs non desservis par les solutions collectives proposées précédemment car la typologie de l'habitat est favorable à l'assainissement individuel.

Pour les habitations concernées par la mise en œuvre de filtres à sable drainés avec rejet des effluents traités en surface, il faudra observer une attention toute particulière aux problèmes liés :

- à la nécessité d'avoir un exutoire superficiel utilisable en limite de propriété (ruisseau, fossé, réseau pluvial sans station) .
- aux indispensables autorisations de rejet au milieu hydraulique superficiel
- à la concentration de ces rejets en surface (habitations trop proches).

Ces aspects sont importants en terme de réhabilitation de l'assainissement autonome mais aussi pour les constructions à venir. Il pourra être judicieux de jouer sur la taille minimale des parcelles en zone d'assainissement individuel afin de limiter la concentration des rejets. Ceci doit déboucher sur une réflexion de la collectivité locale concernant l'urbanisation à venir et être pris en compte dans l'instruction des permis de construire.

La réhabilitation de l'assainissement individuel est la mise en conformité des assainissements autonomes selon des techniques adaptées à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur.

La zone de desserte en réseaux collectif définie dans le schéma directeur d'assainissement correspond aux zones UA et UC du P.L.U.

**3 – Gestion des déchets**

Le ramassage des déchets a lieu une fois par semaine. Il est réalisé par la Communauté de Communes des Amognes. Les déchets sont transférés à Rouy sur le quai de transport et la plate forme de compostage gérés par le SIEEN. Une déchetterie est installée à Rouy, gérée par le SGDCN et acceptant trois cantons.

## II – PERSPECTIVES ET ORIENTATIONS

### A – CADRE REGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes légaux.

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L 1101-1 du Code de l'environnement, «définit la portée» du développement durable pour les plans locaux d'urbanisme qui doivent respecter les principes suivants :

- **«l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable»;
- **«la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux»;
- **«une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

L'article L-110 du Code de l'urbanisme définit le principe de **gestion économe des sols** et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

### B – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

#### - **Gérer l'extension de l'urbanisation sur le bourg**

Le développement de l'urbanisation doit d'abord être pensé sur le bourg à proximité immédiate des équipements. Cette urbanisation doit être organisée en cohérence avec le bourg existant et en particulier en continuité du réseau de voiries.

#### - **Maintenir et conforter le niveau d'équipements en prévoyant l'extension des équipements.**

Le développement de l'urbanisation va amené une croissance de la population qui nécessite de prévoir l'extension des équipements communaux, en particulier scolaires. La création de nouvelles zones constructibles doit prévoir les réserves foncières nécessaires pour ces équipements.

#### - **Permettre un développement modéré des hameaux**

La volonté de limiter le développement de l'urbanisation sur les hameaux provient de différents facteurs :

- la mauvaise qualité des sols amène à limiter les constructions nouvelles sur certains hameaux
- la desserte incendie est parfois insuffisante
- certains hameaux utilisent peu les commerces, services et équipements de la commune
- les développements futurs doivent avoir un impact limité sur le paysage et être en harmonie avec le bâti existant

#### - **Préservation du paysage**

La qualité des paysages de la commune constitue une grande partie de son attrait et doit donc être préservée et mise en valeur.

#### - **Protection de l'agriculture**

L'agriculture constitue une activité importante pour la commune. De plus, cette activité permet un entretien du paysage.

### III - MISE EN ŒUVRE

#### A – COMPOSITION DU DOSSIER

##### 1 - Le rapport de présentation

D'après le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « le rapport de présentation :

- 1 - Expose le diagnostic
- 2 - Analyse l'état initial de l'environnement
- 3 - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et en cas de révision les changements apportés à ces règles.
- 4 - Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

##### 2 - Le P.A.D.D.

D'après le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, 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».

##### 3 - Le plan de zonage

D'après le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « le plan de zonage délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

Le plan de zonage fait apparaître la localisation et la liste des **emplacements réservés**. La liste des emplacements réservés précise pour chaque emplacement inscrit au plan de zonage des différentes communes leur objet, leur localisation, leur superficie approximative et le bénéficiaire public.

Les emplacements réservés sont des terrains destinés à la création d'équipements publics, voiries, réseaux et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES					
N°	Localisation	Parcelles	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Entre les rues Barbusse et Fourastie	190	Agrandissement du cimetière	7 700 m2	Commune
2	A l'arrière du collège	540, 587, 589	Liaison entre collège et équipements sportifs	1 900 m2	Commune
3	Avenue Pierre Petit	549, 550, 551, 552	Extension de l'école	2 100 m2	Commune
4	Rue Claude Montanon	244	Extension de l'école	460 m2	Commune
5	Rue Fourastie	196	Liaison pour la zone 2AU (9 mètres)	410 m2	Commune
6	Rue de l'Huilerie	160	Liaison pour la zone 2AU	1 170 m2	Commune
7	Rue de l'Huilerie	136	Liaison pour la zone 2AU (9 mètres)	400 m2	Commune
8	Rue de l'Huilerie	245 à 249	Liaison pour la zone 2AU (9 mètres)	400 m2	Commune
9	Rue de l'Huilerie	108,109,205,83,159, 160,135,136,80,245, 247,76.	Elargissement à 9 mètres	500 m2	Commune
10	Rue Barbusse	AN 283, 286, 189	Liaison zone à urbaniser	300 m2	Commune

Le plan de zonage localise les **éléments du paysage à préserver** dont la liste est annexé au règlement.

##### 4 - Le règlement

D'après le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme, l'article R 123-2 précise que : « le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones».

## 5 – Les orientations d'aménagement

Les zones à urbaniser sont encadrées par des orientations d'aménagement. Des schémas d'aménagement ont été réalisés sur le secteur de la Badelle et le secteur entre la rue Fourastie et la rue de la Castignière.

## 6 - Les plans annexes

Les voies et sentiers inscrits au Plan Départemental des itinéraires de Promenades et de Randonnées ont été reportés sur les plans annexes ainsi que les zones de bruit et le périmètre de la Z.A.C. de la Badelle.

## 7 - Les servitudes d'utilité publique

Ce document reprend les différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant au territoire communal.

## B – LES DIFFERENTES ZONES

### 1 - Zones urbaines

#### a - Les zones urbaines généralistes :

- La zone UA correspond au centre ancien du bourg et des hameaux, où existe un réseau d'assainissement collectif. Elle comprend un secteur UAn compris dans le périmètre de protection de captage.
- La zone UC correspond aux secteurs périphériques peu denses du bourg ou des hameaux où existe et où est prévu un assainissement collectif et où les constructions doivent être reliés ou prévoir de se relier à l'assainissement collectif, remplaçant en partie la zone UB, la zone UD et la zone NB.
- La zone UD correspond aux secteurs périphériques peu denses du bourg ou des hameaux qui ne sont pas reliés à l'assainissement collectif et où les constructions devront prévoir un assainissement individuel, remplaçant en partie la zone NB.

Ces zones généralistes sont destinées à accueillir toutes formes d'habitat, services et activités compatibles avec un zone urbaine. Ainsi, sont interdits les occupations des sols qui pourraient amener des nuisances tels que les bâtiments agricoles et industriels ainsi que les nouvelles installations classées. De plus, les occupations telles que les terrains de camping, aires d'accueil de gens du voyage, parcs résidentiels de loisirs correspondant à une faible densité et une vocation plus touristique sont aussi exclues de ces zones.

La desserte en voirie, en eau, en assainissement et réseaux divers doit être assurée pour les constructions. Concernant l'assainissement, un réseau collectif existe en zone UA sur le Bourg, Trailles, Mousseau et Sauvry-Haut et les constructions nouvelles desservies doivent se raccorder au réseau. Dans la zone UC, le réseau existe où est prévu et es constructions ne pouvant encore être relié doivent prévoir un assainissement individuel et la possibilité de se raccorder ultérieurement au réseau collectif. Sur les secteurs non raccordés au réseau (la zone UD), les constructions doivent prévoir un système individuel ou autonome de traitement des eaux usées adapté à la nature des sols. Dans ce cas, la taille des terrains doit être suffisante pour réaliser ce type d'assainissement.

#### b – La zone d'activités UE :

La zone UE est une zone urbaine réservée aux activités économiques et correspond à la zone d'activités entre la RD 978 et la rue de la Badelle.

La zone UE ne permet l'implantation que des constructions à usage d'activités isolées ou en lotissement, des bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics (château d'eau, transformateurs électriques) et d'intérêt collectif (antennes) ainsi que la création, l'extension et la transformation des installations classées. Les constructions à usage d'habitation sont aussi permises si elles sont nécessaires pour la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées.

## 2 - Zones à urbaniser

La zone NA, zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future d'après l'ancien P.O.S., est remplacée par des zones AU, zones à urbaniser.

L'ancienne zone NA proprement dite autorisait les lotissements à usage d'habitations et les groupes d'habitations sur des parcelles d'une superficie d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle de la zone et que les équipements soient pris en charge par les lotisseurs. Elle autorisait aussi les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux et de services à l'intérieur de ces opérations.

Elle était située sur le bourg, dans la Z.A.C. de la Badelle et à Ségoule.

### a – La zone 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune destinée à être urbanisée où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions peuvent être admises immédiatement, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à conditions de respecter les orientations d'aménagement

La zone 1AU correspond aux secteurs de la Badelle et de la rue de la Fourastie au bourg.

Un schéma présenté dans les orientations d'aménagement prévoit la desserte future de ces quartiers, assurant la continuité des voiries par la connexion des nouvelles voies de desserte sur le réseau viaire existant. L'organisation de ce secteur a pour objet d'éviter les voies en impasse pour assurer une connexion entre les différentes opérations. Le tracé des voies prendra en compte le relief du terrain et suivra les courbes de niveau. L'organisation du secteur prévoit la préservation des arbres et des haies existantes pour assurer une bonne intégration de l'opération dans son environnement naturel. De grands espaces aménagés et plantés seront préserver pour compenser la densité de construction, au cœur du secteur de la Badelle et aux abords de la rue de la Castignière.

Les orientations d'aménagement demande aussi la gestion des eaux pluviales, prenant en compte la forte déclivité du terrain pouvant produire un ruissellement important.

### b – La zone 2 AU

La zone 2 AU est une zone à urbaniser inconstructible car les réseaux sont insuffisants pour desservir l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du P.L.U. si un projet précis et élaboré est présenté, correspondant aux prescriptions des « orientations d'aménagement ».

La zone 2AU correspond aux terrains compris entre la rue de la Fourastie et la rue de la Castignière au bourg. Elle comprend deux secteurs :

- un secteur 2AUe, en entrée du bourg, au carrefour entre la R 978 réservé aux activités économiques
- un secteur 2AUu à la sortie nord-ouest de Ségoule, compris dans le périmètre de protection de captage où les conditions et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la déclaration d'utilité publique du périmètre de captage.

Seuls sont autorisés pour l'instant les bâtiments et ouvrages nécessaires aux infrastructures, aux services et réseaux publics et d'intérêt collectif tels que les transformateurs électriques, les châteaux d'eau, les installations nécessaires au chemin de fer ou au canal...

Leur implantation, leur hauteur et leur forme sont imposées par les besoins techniques. Cependant, la meilleure insertion possible dans le site sera recherchée.

## 3 - Zones agricoles et naturelles

Le P.O.S. comprenait, outre les zones d'urbanisation future, 3 zones naturelles.

- La zone NB était une zone naturelle non équipée où les constructions isolées étaient autorisées. Cette zone, correspond aux extensions des hameaux est supprimée par la loi S.R.U. de décembre 2000 et remplacée sur ces hameaux par une zone urbaine généraliste en grande partie construite, UD, où le réseau d'assainissement ne sera pas réalisé.

- La zone agricole, anciennement NC, est aujourd'hui dénommée A. Elle est plus protectrice que l'ancienne zone NC et regroupe les terres qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée à l'activité agricole et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.
- La zone naturelle, désignée par ND dans le P.O.S., devient N dans le P.L.U. Elle correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune et aux espaces boisés, ainsi que les habitations à l'intérieur de la zone agricole. Elle comprend un secteur NL réservé aux activités sportives et de loisirs, correspondant aux abords du Vieil Azy, incluant la piscine.

Les espaces boisés classés ont été réduits par rapport au P.O.S. En effet, les grands massifs forestiers font déjà l'objet de protection au titre du code forestier et ont donc été enlevés des espaces boisés classés.

Les zones agricole et naturelle comprennent un secteur n pour la protection des captages.

Le règlement des zones agricole et naturelle précise les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées ou soumises à conditions. Toute autre occupation du sol est interdite.

Les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics (château d'eau, transformateurs électriques) et d'intérêt collectif (antennes) sont autorisés sur les deux zones.

#### a – L'occupation et l'utilisation du sol dans la zone agricole

Sinon, la zone A n'autorise que les constructions liées à l'activité agricole telles que les bâtiments d'exploitation, les locaux de commercialisation accessoires à l'activité agricole, les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole. Afin de préserver les exploitations agricoles, la poursuite de l'activité agricole et la reprise des bâtiments agricoles, la reconversion des constructions en habitation est interdite à l'exception des bâtiments repérés.

#### b – L'occupation et l'utilisation du sol dans la zone naturelle

L'aménagement de l'existant, la reconstruction après sinistre sans changement de destination, les annexes, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés ainsi que leur changement de destination pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur NL, sont aussi autorisés les constructions liées aux activités sportives et de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain de camping.

### C – L'EVOLUTION PAR HAMEAUX ET LA JUSTIFICATION DU ZONAGE

Les hameaux ont été peu étendus du fait des contraintes en terme d'assainissement individuel, de desserte par le réseau d'eau et de la prise en compte des paysages.

#### 1 - Chéroult :

La zone UC a été étendue vers le nord le long de la route de Saint-Firmin et du chemin rural, en intégrant les constructions existantes et permettant la réalisation de quelques maisons à condition que la desserte incendie soit étendue. Les constructions existantes à l'est ont aussi été incluses dans la zone UC. Les zones II NA ont été supprimées à sud du hameau.

#### 2 – Trailles

La zone UAn est inchangée. Une construction à usage d'habitation est intégrée dans la zone N à proximité de l'exploitation agricole.

#### 3 – Segoule

Les bâtiments d'exploitation agricole qui n'étaient plus en activité ont été intégrés à la zone UA. Le long du chemin rural partant du centre du hameau pour aller vers le sud, la zone constructible a été réduite en épaisseur et en longueur. Au sud, vers les Champs Martin, la zone constructible a été élargie en profondeur afin d'intégrer les jardins. Les zones II NA des Champs Martin, difficile à desservir, ont été supprimées.

Au nord-ouest, la zone UA a été remplacée par une zone 2AUn qui pourra être urbanisée quand les réseaux, et en particulier le réseau d'assainissement sera réalisé. Cette zone 2AUn est dans le périmètre de protection du captage et à l'intérieur de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 n°1014 correspondant au « Massif forestier des Cinq Seigneurs, buttes et bocages des Amognes ». En conséquence, elle devra faire l'objet d'une analyse des enjeux environnementaux précisant les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives que pourraient avoir l'urbanisation sur l'environnement. La zone UA a été tracée en fonction des terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Le périmètre de protection des captages a été modifié, changeant la localisation des secteurs « n ».

#### **4 - Sauvry**

Le hameau a été étendue le long de la route de Magereuil, en direction du bourg, où la demande est forte et où le réseau collectif d'assainissement pourra desservir les constructions nouvelles. Cependant, un renforcement du réseaux d'eau pour assurer la desserte incendie sera nécessaire.

#### **5 – Mousseaux**

Une zone N a été créée pour les constructions existantes l'écart du bourg. La zone constructible a été étendue sur une parcelle le long du chemin rural allant vers l'est, en direction de la forêt.

La zone 2NA a été supprimée pour ne laisser une bande urbanisable que le long de la route, la desserte étant difficile au-delà.

#### **6 – Montgoublin**

Les constructions existantes qui figuraient en zone N ont été intégrées à la zone UD, permettant une ou deux constructions entre les maisons existantes. Une nouvelle parcelle constructible est créée à la croisée des chemins au sud-est.

#### **7 – Vallote**

Le zonage reste inchangé sur ce minuscule hameau, resserré autour du château.

#### **8 – Haute-Cour**

Les possibilité de construire sur ce hameau restant en assainissement individuel ont été réduites par rapport au tracé de l'ancienne zone NB, devenu UD. L'objectif était de ne pas trop s'étendre le long des routes ou chemins ruraux.

#### **9 – Deux-villes**

Au nord, la zone UD, devenu UC depuis qu'un réseau d'assainissement collectif est projeté, a été réduite pour n'inclure que les constructions pouvant être desservies par le réseau. A l'ouest de la route, l'ouverture, offrant une belle vue sur la vallée, est préservée et la bande de construction réduite en épaisseur pour éviter que les constructions ne descendent trop bas. Par contre, côté est, la zone constructible est continue, profitant du passage du réseau collectif d'assainissement.

#### **10 – Le bourg**

La zone UC n'a pas subi beaucoup de modification : les bâtiments de l'exploitation agricole le long de la rue Gambetta (RD 26) ont été intégrés à la zone UC. Le long de la route départementale 978, les parcelles entre les constructions d'habitation existantes ont été mises en zone UC tandis que les terrains un peu plus à l'est, près du croisement entre la RD 978 et la RD 9, ont été classés en zone d'activités à condition de réaliser un accès commun. A proximité, de l'autre côté du carrefour, à l'angle entre la RD 978 et la rue Henri Barbusse, une réserve a été créée en 2AUe pour réaliser une zone d'activités, la zone d'activités existante ne disposant plus de beaucoup de terrains disponibles. Cette nouvelle zone se trouve quasiment en continuité de la zone existante et est située en entrée de ville. Cette situation en entrée de ville, bénéfique pour les activités futures, impose des contraintes pour l'urbanisation de la zone : une étude devra encadrer son aménagement, prenant en compte les diverses nuisances et la qualité de l'insertion des constructions futures, du fait de la prise en compte de « l'amendement Dupont » (article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme).

La zone UD a été étendue à la suite du lotissement des Amognes sur une parcelle uniquement afin de ne pas trop étendre la zone constructible en direction de Sauvry, préservant la coupure avec le hameau et l'ouverture sur le paysage dans l'axe de la route.

Une zone à urbaniser est maintenue au nord du bourg, le long de la rue de la Badelle. Mais ces terrains n'étant actuellement pas disponible du fait d'un blocage foncier, des zones à urbaniser ont été prévues pour l'extension du bourg, à l'est, s'étendent entre la rue Henri Barbusse et la rue Fourastie, jusqu'à la courbe de niveau 270, conformément à l'avis de la commission des sites, afin d'éviter d'étendre l'urbanisation sur les parties hautes des coteaux, trop exposées aux vues. Ces deux zones sont desservies par les réseaux et leur urbanisation est encadrée par un schéma d'aménagement présenté dans les orientations d'aménagement. Une zone à urbaniser non desservie par les réseaux (2AU) est aussi créée de l'autre côté de la rue Fourastie, face à la zone 1AU pour une urbanisation à plus long terme, lorsque les réseaux seront réalisés. Cette zone est limitée au sud par la rue de Castignière a été arrêtée au niveau de la courbe de niveau 270 afin d'éviter d'étendre l'urbanisation sur les parties hautes des coteaux, trop exposées aux vues, comme la zone précédente. Les orientations d'aménagement donne les grands principes de l'aménagement de cette zone en continuité de l'urbanisation existante rue de la Huilerie et de l'urbanisation future de l'autre côté de la rue Fourastie.

## D – LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Le principe étant de retrouver la logique d'implantation des constructions existantes, sur l'ensemble des zones les constructions peuvent avoir la même implantation qu'une construction voisine. Dans le secteur de bâti ancien UA, les constructions existantes sont implantées près de la voie. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou à un retrait maximum de 4 mètres.

Dans les zones d'habitat périphérique UC et UD, les constructions doivent s'implanter à 6 mètres des voies en général. Des contraintes particulières sont imposées le long de la route départementale :

- à au moins 35 mètres de la RD 978 pour les constructions à usage d'habitation,
- à au moins 15 mètres pour leurs annexes
- à au moins 25 mètres pour les autres constructions.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent, soit s'implanter sur la limite, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Cette règle imposant une distance minimale permet de préserver l'ensoleillement des pièces tout en autorisant les constructions mitoyennes. En effet, la construction sur les limites peut permettre de bâtir même sur de petites parcelles ou de favoriser une certaine densité et la construction de front bâti sur le bourg, reproduisant son caractère de bourg ancien resserré.

L'implantation des constructions sur une même unité foncière n'a pas été réglementée.

Pour garder une homogénéité dans la silhouette globale des zones bâties, la hauteur des constructions est fixée à 12 mètres, mesurée au faîtage. Cette hauteur est abaissée à 10 m pour les secteurs d'habitat périphérique.

Le stationnement doit répondre aux besoins des constructions et doit être prévu à l'intérieur des parcelles privées pour ne pas gêner la circulation publique.

Afin de garantir le paysage global de la commune auquel participent les espaces privatifs par leur image extérieure, les abords des constructions, les aires de stationnement privées ou communes, les espaces communs doivent être aménagés et plantés. La végétation est un bon moyen de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage environnant et de créer des transitions plus douces avec le milieu naturel. Ainsi, le règlement conseille la plantation d'essences locales pour les haies afin de retrouver le type de haies que l'on rencontre sur le territoire naturel de la commune.

## E - JUSTIFICATION DE LA REGLEMENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions est de permettre un développement futur qui soit en harmonie avec le bâti existant sur la commune de Saint-Benin d'Azy tout en laissant la place à la création architecturale.

Le principe est d'intégrer au mieux les constructions nouvelles au bâti existant dans le bourg ou les hameaux.

Ainsi, il est dit dans le règlement :

« Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions

avoisinentes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat. »

Reproduire l'implantation, le volume et les matériaux des constructions traditionnelles sont les éléments essentiels pour une bonne intégration dans le site mais cela ne veut pas dire pour autant copier exactement une maison rurale traditionnelle. On peut tout à fait, tout en respectant ces contraintes, produire une architecture moderne, en construction comme en rénovation. Cependant, l'innovation architecturale, si elle doit être encouragée, reste rare et il convient la plupart du temps d'encadrer des constructions de type pavillonnaire, dite traditionnelle.

## F - INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE ET MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

L'impact du P.L.U. se fera principalement sentir au niveau des zones à urbaniser. L'urbanisation va se faire en continuité du bourg existant. Les schémas d'aménagement devraient permettre de limiter l'impact de l'urbanisation future en prenant en compte une desserte rationnelle du secteur, l'implantation par rapport au relief, la végétation existante et les plantations futures. Les futures constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement et le règlement du P.L.U. demande à ce que la gestion des eaux pluviales soient assurées.

L'impact des zones urbaines devrait être réduit car elles sont très peu étendues, en particulier sur les hameaux.

Les zones à urbaniser immédiatement urbanisables sont à l'intérieur de la zone bâtie pour le secteur de la Badelle ou en continuité immédiate pour le secteur à l'arrière de la rue Barbusse. Leur impact sera donc limitée. Le tracé de la zone à l'arrière de la rue de la Badelle a été restreint pour ne pas trop s'étendre sur les parties hautes et préserver l'image de bourg resserré.

Les zones à urbaniser non desservis par les réseaux sont aussi encadrées pour leur aménagement futur :

- la zone entre la rue Fourastie et le chemin de la Castignière fait l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble et elle a été réduite pour éviter que l'urbanisation ne s'étende sur les parties hautes et ne se rapproche trop de la forêt.

- La zone réservée aux activités devra faire l'objet d'une étude au titre de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme, prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- La zone à Ségoule se trouve à l'intérieur de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 n°1014 correspondant au « Massif forestier des Cinq Seigneurs, buttes et bocages des Amognes » et devra faire l'objet d'une analyse des enjeux environnementaux précisant les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives que pourraient avoir l'urbanisation sur l'environnement.

D'un point de vue global, l'inscription des éléments du paysage devrait permettre de préserver le paysage communal.

## Superficie des zones

	Superficie
<b>Zone urbaine</b>	<b>101 ha</b>
Zone UA	24 ha
Mousseau	6
Sauvry Bas	4
Ségoule	12
Trailles	2
Zone UC	52 ha
Mousseau	3,5
Sauvry Haut	5
Bourg	41,5
Chérault	2
Zone UD	17 ha
Mousseau	1
Sauvry Bas	1
Sauvry Haut	2
Bourg	4
Haute Cour	2
Montgoublin	5
Valotte	2
Zone UE	8 ha
Silo	2
Zone d'activités	6
<b>Zone à urbaniser</b>	<b>24 ha</b>
1AU	15 ha
La Badelle	8
Bourg est	7
2 AU	9 ha
Bourg sud-est	5
2AUn	1
Ségoule	1
2AUe	3
RD 978	3
<b>Zone agricole</b>	<b>1719 ha</b>
A	1719 ha
<b>Zone naturelle</b>	<b>1736 ha</b>
N	1708 ha
NL	28 ha
dont espaces boisés classés	1125 ha
<b>Superficie totale couverte</b>	<b>3580 ha</b>

## Éléments du paysage à préserver

N°	Type	Localisation	Intérêt	Mode de gestion
1	Haie	Chéroult	Conserver le paysage de bocage	Conserver, entretenir, percement pour accès
2	Bois	Chéroult	Ecran végétal isolant le hameau	Conserver, entretenir
3	Haie taillée	Chéroult	Conserver le paysage de bocage	Conserver, entretenir
4	Lavoir	Chéroult	Patrimoine bâti ancien	Conserver, entretenir
5	Haie sur talus	Trailles	Conserver le paysage de bocage le long de la route	Conserver, entretenir
6	Haie taillée	Trailles	Conserver le paysage de bocage le long de la route	Conserver, entretenir
7	Haie + arbres	Trailles	Accompagne la route	Conserver, entretenir
8	Haie taillée	Segoule	Accompagne la route	Conserver, entretenir, percement pour accès
9	Haie taillée	Segoule	Insertion des constructions de la zone à urbaniser	Conserver, entretenir, percement pour accès
10	Saules	Segoule	Patrimoine végétal	Conserver tant que bon état sanitaire
11	Marronnier	V.C. 3 de St Benin à Semelin	Patrimoine végétal	Conserver tant que bon état sanitaire
12	Mur ancien en pierres	Deux-villies	Patrimoine bâti ancien	Conserver, entretenir
13	Haie vive	Deux-villies	Patrimoine végétal	Conserver, entretenir, percement pour accès
14	Mur ancien en pierres	Avenue de la Gare	Patrimoine traditionnel formant une limite de qualité	Conserver, entretenir, refaire à l'identique
15	Mur ancien en pierres	Rue Gambetta (R.D. n°26)	Patrimoine traditionnel formant une limite de qualité	Conserver, entretenir, refaire à l'identique
16	Mur ancien en pierres	Rue Gambetta (R.D. n°26)	Patrimoine traditionnel formant une limite de qualité	Conserver, entretenir, refaire à l'identique
17	Mur ancien en pierres	Rue Gambetta (R.D. n°26)	Patrimoine traditionnel formant une limite de qualité	Conserver, entretenir, refaire à l'identique
18	Mur ancien en pierres	Rue Gambetta (R.D. n°26)	Patrimoine traditionnel formant une limite de qualité	Conserver, entretenir, refaire à l'identique
19	Ecole	Rue des Ecoles	Patrimoine bâti ancien	Préserver les caractéristiques du bâti
20	Parc planté	Rue des Ecoles	Patrimoine végétal. Présence végétale forte	Conserver, entretenir
21	Haie vive	R.D. 978	Ecran végétal	Conserver, entretenir
22	Haie taillée	Rue Henri Barbusse	Forme une limite de qualité pour la rue	Conserver, entretenir, percement pour accès
23	Haie taillée	Entre les rues Barbusse et Fourastie	Forme une limite de qualité pour les constructions futures	Conserver, entretenir, percement pour accès
24	Arbres	Entre les rues Barbusse et Fourastie	Patrimoine végétal, accompagnement pour constructions	Conserver tant que bon état sanitaire
25	Haie vive	Rue Fourastie	Forme une limite de qualité	Conserver, entretenir, percement pour accès

26	Arbres	Rue Fourastie	Patrimoine végétal	Conservé tant que bon état sanitaire
27	Haie	Entre les rues Fourastie et de Castignière	Conservé le paysage de bocage	Conservé en clôture, percement pour accès
28	Mur ancien en pierres	Cimetière	Patrimoine traditionnel. Forme une limite de qualité	Conservé, entretenir, refaire à l'identique
29	Mairie	Rue Claude Montaron	Patrimoine bâti ancien	Préserver les caractéristiques du bâti
30	Parc de la mairie	Rue de Castignière	Patrimoine végétal. Présence végétale forte	Conservé, entretenir
31	Haie taillée	Rue de la Huilerie	Forme une limite de qualité accompagnant le chemin	Conservé en clôture, percement pour accès
32	Haie vive	Rue de la Caqignière	Patrimoine végétal (bocage) accompagnant le chemin	Conservé, entretenir
33	Haie	Rue Martin des Amognes	Conservé le paysage de bocage	Conservé, entretenir
34	Haie + végétation haute	Rue Martin des Amognes	Conservé le paysage de bocage bordant la rue	Conservé, entretenir
35	Haie	Voie communale n°6 de Saint-Benin à Sauvry	Conservé le paysage de bocage bordant la route	Conservé, entretenir, percement pour accès
36	Mur + végétation haute	Voie communale n°6 de Saint-Benin à Sauvry	Patrimoine traditionnel formant une limite de qualité	Conservé tant que possible
37	Mur ancien en pierres	Route départementale n°72. Rue Fourneau	Patrimoine traditionnel formant une limite de qualité	Conservé, entretenir, refaire à l'identique
38	Mur ancien en pierres	Route départementale n°72. Rue Fourneau	Patrimoine traditionnel formant une limite de qualité	Conservé, entretenir, refaire à l'identique
39	Arbres de haute tige	Croisement RD 72 et RD 9	Marque l'espace public	Conservé tant que bon état sanitaire, replanter
40	Haie + arbres haute tige	RD 9 de la Chaume Temponnelle au Vieux Château	Forme une limite de qualité accompagnant la route	Conservé, entretenir
41	Arbres et statut	Croisement RD 9 et RD 26	Marque l'espace public	Conservé tant que bon état sanitaire
42	Château et dépendances	RD 26 Château du Vieil Azy	Patrimoine bâti ancien	Préserver les caractéristiques du bâti
43	Haie taillée sur talus	Sauvry Voie communale n°6	Conservé le paysage de bocage bordant la rue	Conservé, entretenir, percement pour accès
44	Haie taillée sur talus	Sauvry Voie communale n°6	Conservé le paysage de bocage bordant la rue	Conservé, entretenir, percement pour accès
45	Haie taillée	Sauvry Chemin rural de Sauvry Haut à Sauvry Bas	Conservé le paysage de bocage bordant la rue	Conservé, entretenir, percement pour accès
46	Haie et végétation haute	Sauvry Chemin rural de Mousseau à Sauvry	Paysage de bocage en coupure entre Sauvry Haut et Bas	Conservé, entretenir, percement pour accès
47	Haie taillée	Mousseau RD 204 et chemin rural	Conservé le paysage de bocage bordant la route	Conservé, entretenir, percement pour accès
48	Mur et haie	Mousseau Route départementale 26	Patrimoine traditionnel formant une limite de qualité	Conservé, entretenir
49	Parc arboré	Mousseau Route départementale 26	Patrimoine végétal. Présence végétale forte	Conservé, entretenir
50	Lavoir	Montgoublin Voie communale n°18	Patrimoine bâti ancien	Conservé, entretenir
51	Haie	Montgoublin Chemin rural de Limon à Montgoublin	Patrimoine végétal formant une limite de qualité	Conservé, entretenir
52	Haie	RD 978 Entrée de Saint-Benin depuis Nevers	Paysage e bocage accompagnant l'entrée du bourg	Conservé, entretenir