

**D.D.E. 18 \_ S.U.**

Approuvé le:

**20 SEP. 1985**

**PLAN D'OCCUPATION  
DES SOLS.**

Commune de

***Bengy-sur-Craon***

**Rapport de présentation.**

document n° **1.**

## S O M M A I R E

INTRODUCTION	1
PREMIERE PARTIE - LES GRANDES ORIENTATIONS	
I Situation Géographique	4
II Le territoire communal	5
A - Le relief et l'hydrographie	5
B - Analyse de l'état initial de l'environnement	6
a- L'espace naturel - l'occupation et l'utilisation du sol	6
b- Les paysages	6
c- La répartition du bâti	7
C - Le rythme de la construction	8
III - La population	9
IV - Les contraintes existantes	10
V - Hypothèses et objectifs d'aménagement	11
DEUXIEME PARTIE - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.O.S.	
I - Le zonage	12
A - Les zones urbaines	12
B - Les zones naturelles	13
C - Surface et capacité des zones	15
II - Les équipements prévus au P.O.S.	16
III - Prise en compte de l'environnement	16
TROISIME PARTIE - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN	18

## INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de BENGNY SUR CRAON, par délibération, en date du 9 décembre 1983 a un plan d'occupation des sols (P.O.S.) prescrit

Un arrêté municipal en date du 17 mai 1984, fixe les conditions d'élaboration du P.O.S. :

. Services de l'Etat associés :

- M. le Préfet, Commissaire de la République
- La Direction Départementale de l'Equipement
- La Direction Départementale de l'Agriculture
- La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
- Le Service Départemental de l'Architecture
- Le Ministère de la Défense

. Personnes publiques autres que l'Etat associées :

- M. le Président du Conseil Général du Département du Cher
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Cher
- M. le Président de la Chambre de Métiers
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture

. Le Conseil Municipal

L'étude d'urbanisme a été confiée à la Direction Départementale de l'Equipement dans le cadre de la mise à disposition des services de l'Etat (convention du 19 octobre 1984).

Lorsque le P.O.S. sera arrêté les syndicats intercommunaux suivants seront consultés : - Syndicat intercommunal de Nérondes (E.D.F.)  
- Syndicat d'alimentation en eau potable de la Région de Nérondes.

### RAPPEL DES ETAPES DE L'ELABORATION DU P.O.S.

Prescription : 9 décembre 1983

P.O.S. arrêté : 30 novembre 1984

Publication : 17 mai 1985

Enquête publique : du 25 JUIN au 25 JUILLET 1985

Le permis de construire sera délivré par le Maire, au nom de la commune six mois après la date d'approbation du P.O.S.

# LE POS

## La commune choisit son devenir

### Se doter d'un P.O.S. n'est pas obligatoire

**Mais** 12.000 communes ont déjà fait ce choix. Elles planifient ainsi leur évolution future

- en protégeant les espaces sensibles et les terres agricoles,
- en définissant une règle publique à laquelle se référeront toutes les décisions quotidiennes d'aménager ou de construire,
- en désignant les zones d'extension (lotissements, quartiers nouveaux) et les secteurs anciens à réhabiliter,
- en prévoyant les équipements qui seront nécessaires et en étudiant, à cette occasion, les modalités de leur financement.

"Le territoire est le patrimoine de la nation". Les communes en ont la responsabilité principale mais elles collaborent avec les autres collectivités, la région, le département, les chambres consulaires ainsi qu'avec l'Etat.

**Si** la commune ne souhaite pas se doter d'un P.O.S.

La possibilité de construire "en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune" est limitée

- aux bâtiments ou installations que l'on ne peut localiser ailleurs (nécessaires, par exemple, à l'exploitation agricole ou à certains équipements collectifs),
- aux bâtiments autorisés par le commissaire de la République sur demande motivée du conseil municipal.

Le permis de construire continue d'être délivré dans les conditions actuelles, au nom de l'Etat.

- par le maire après avis conforme du directeur départemental de l'équipement,
- et, éventuellement, par le commissaire de la République.

A tout moment, la commune peut décider de **prescrire** un P.O.S. Six mois après l'approbation de celui-ci, le maire délivrera le permis de construire au nom de la commune et sous la responsabilité de celle-ci.

## La commune adapte le contenu de son P.O.S. a ses besoins

Jusqu'ici, l'Etat élaborait les documents d'urbanisme et les approuvait après avis de la commune. Cette compétence appartient désormais à la commune qui prendra l'avis de l'Etat.

Le P.O.S. devient l'unique document d'urbanisme communal opposable aux tiers.

Les 5.000 communes qui ont mis au point leur carte communale ou celles qui ont défini une zone d'environnement protégée (Z.E.P.) devront transformer leur document en P.O.S. avant le 1<sup>er</sup> octobre 1985 pour acquérir les nouvelles compétences en matière de permis de construire.

2/3 des communes qui sont aujourd'hui dotées d'un P.O.S. ont moins de 2.000 habitants. Le P.O.S. est un instrument utile aux communes rurales aussi bien qu'aux communes urbaines. Son contenu peut varier selon les situations locales.

### La commune

peut se limiter au minimum obligatoire

- un plan délimitant les zones urbaines et les zones naturelles protégées,
- les règles précisant la nature et la destination des constructions autorisées dans chaque zone (habitat, locaux industriels, bâtiments agricoles, etc.) ainsi que les règles de leur implantation par rapport aux voies, aux limites de parcelles, etc.
- elle le fera en réfléchissant aux coûts des équipements futurs

peut enrichir ce minimum

Elle peut introduire dans son P.O.S. tous les éléments qu'elle juge utiles en fonction des besoins locaux, tels que:

- des règles concernant l'aspect extérieur des constructions,
- des coefficients d'occupation des sols applicables dans telle zone ou partie de zone,
- la détermination d'emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,
- la délimitation de secteurs à protéger ou à mettre en valeur,

## La commune élabore son P.O.S.

La commune est désormais seule responsable de l'élaboration, de la modification ou de la révision de son P.O.S. La procédure prévue est simple et cohérente :

### 3 délibérations du Conseil municipal, 2 décisions du maire

1. Le conseil municipal **PRESCRIT** l'élaboration du P.O.S.
  - L'Etat est obligatoirement **associé** à l'élaboration du P.O.S.
  - Le conseil fixe librement les conditions de l'association avec les autres partenaires : la région, le département, les chambres consulaires.
  - le maire consulte comme il l'entend les associations, les groupements divers.
  - Le conseil confie le travail technique aux prestataires de son choix : services de la commune ou d'un groupement inter-communal, bureaux d'études, architectes, urbanistes, services de l'Etat, etc.
2. Lorsque le travail technique est réalisé, le conseil municipal arrête un projet de P.O.S.
  - Il le communique aux partenaires associés ainsi qu'aux communes limitrophes ou aux groupements de communes concernés qui en font la demande.
  - Le maire recueille les divers avis qui doivent s'exprimer dans les 3 mois.
3. Le maire rend public le projet de P.O.S. qui devient opposable aux tiers.
  - Lorsque le maire rend public le P.O.S. ou quand le conseil municipal l'approuve, ces décisions de la commune sont immédiatement exécutoires à condition qu'il existe un schéma directeur.
  - S'il n'existe pas de schéma directeur, il faudra attendre les éventuelles remarques du commissaire de la République qui les notifiera dans le délai maximum d'un mois pour qu'elles soient intégrées au P.O.S.
4. Le maire soumet le P.O.S. à **ENQUETE PUBLIQUE**
  - C'est lui qui conduit cette consultation de la population communale dont il recueille les observations.
  - Il fait apporter les dernières modifications techniques qui résultent de cette enquête.
5. Le conseil municipal **APPROUVE** définitivement le P.O.S. (au plus tard dans les 3 ans)

## La modification ou la révision du P.O.S.

Un P.O.S. ne peut être abrogé mais cette permanence n'empêche pas de le transformer en fonction des besoins nouveaux.

- Le P.O.S. est révisé dans les formes prévues pour son élaboration.
- Une procédure simplifiée facilite les modifications de faible importance : une délibération du conseil municipal, après enquête publique, est suffisante.
- L'actuelle autorisation ministérielle pour les levées de protection au titre des terres agricoles, des espaces boisés, des espaces naturels et des sites disparaît. L'Etat, associé à l'élaboration du P.O.S. puis garant de la légalité, sera attentif à cet aspect de la gestion du P.O.S.

## La commune tient compte dans son P.O.S. de l'intérêt général

Lorsque la commune s'est associée à d'autres pour élaborer un schéma directeur ou une charte intercommunale, elle doit bien évidemment respecter les engagements qu'elle a pu prendre.

La commune doit en outre respecter un certain nombre d'intérêts nationaux limitativement énumérés :

- lois d'aménagement et d'urbanisme, et leurs prescriptions d'application,
- servitudes d'utilité publique,
- dispositions nécessaires à la mise en œuvre des "projets d'intérêt général" comme les centrales énergétiques, les autoroutes, les parcs nationaux,...

Enfin, comme tout un chacun, la commune doit respecter la législation en vigueur portant sur la sécurité ou la salubrité...

L'association obligatoire de l'Etat et les contrôles qu'il exerce constituent moins une contrainte que la garantie d'éviter les actions contentieuses. La prise en compte des intérêts supracommunaux ne résulte pas d'une coercition mais d'une discussion entre partenaires. L'utilisation de l'espace implique des arbitrages difficiles. C'est le rôle de l'Etat "associé" de rappeler le nécessaire équilibre entre la protection des espaces naturels et la production de terrains à bâtir.

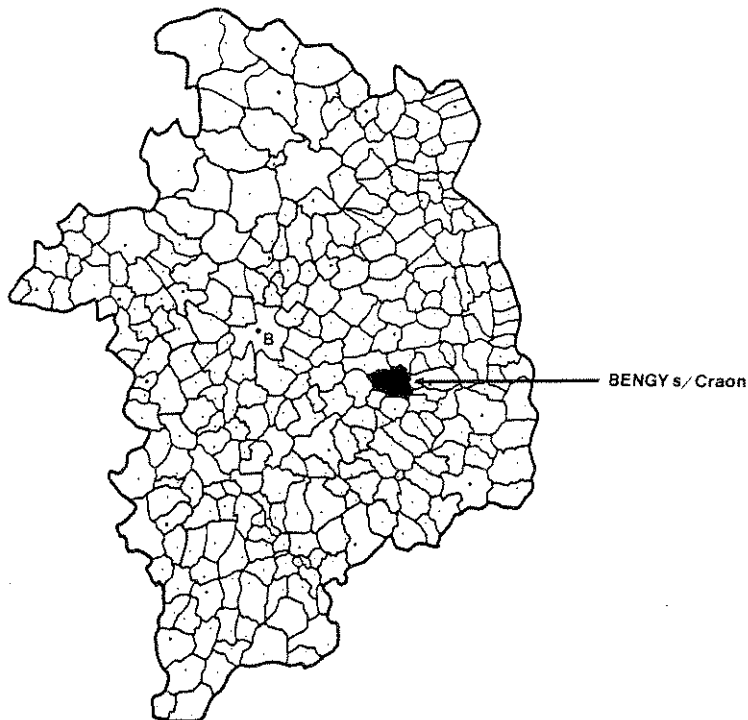
## PREMIERE PARTIE - LES GRANDES ORIENTATIONS

### I - SITUATION GEOGRAPHIQUE

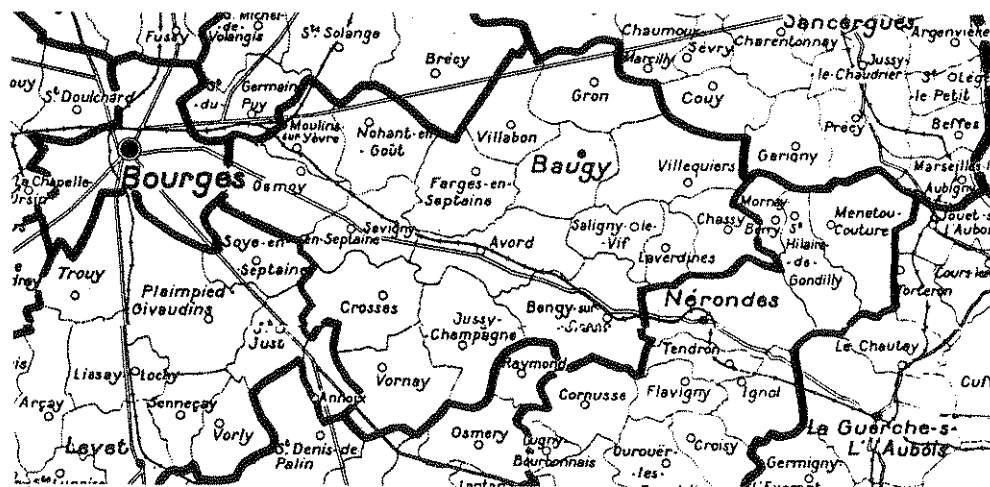
- La commune de BENGY SUR CRAON située dans le centre Est du Département du Cher, fait partie de la Champagne Berrichonne.

Elle est située à 28 km de BOURGES, 34 de NEVERS, 8 d'AVORD, 10 de BAUGY et 5 de NERONDES.

Superficie :  
3 524 hectares.



La commune de BENGY SUR CRAON fait partie du canton de Baugy. Elle est traversée par le CD 976 Bourges-Nevers et par la voie ferrée Vierzon-Saincaize.



## II - LE TERRITOIRE COMMUNAL

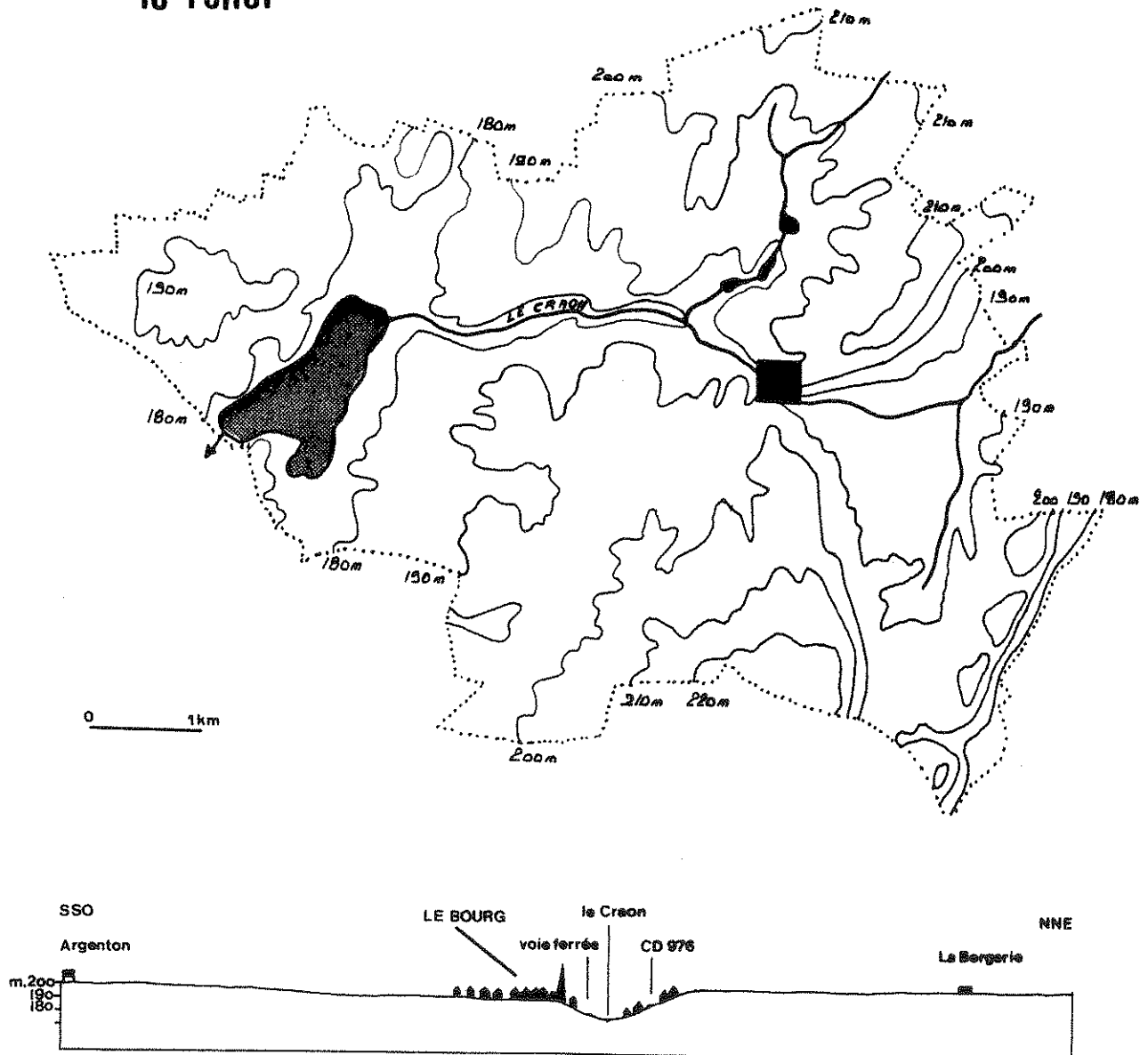
### A - LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE

La commune de BENGY SUR CRAON a un relief peu marqué. Le point le plus haut se situe à 230 m et le plus bas à 175 m, soit un dénivelé de 55 m.

Le relief est composé d'un plateau faiblement disséqué avec des pentes généralement faibles. La vallée du Craon, étroite dans la partie centrale de la commune, s'élargit vers l'Ouest où elle est occupée par l'Etang de Craon. Les pentes sont un peu plus accentuées dans la partie Est de la commune (contact du plateau et de la Vallée du Craon) jusqu'au niveau du Bourg.

Le Bourg de BENGY SUR CRAON s'est implanté de part et d'autre de la Vallée du Craon, là où sa largeur est la plus faible et a colonisé les premières pentes. L'habitat se situe donc naturellement à l'écart des zones humides.

## le relief



## B - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

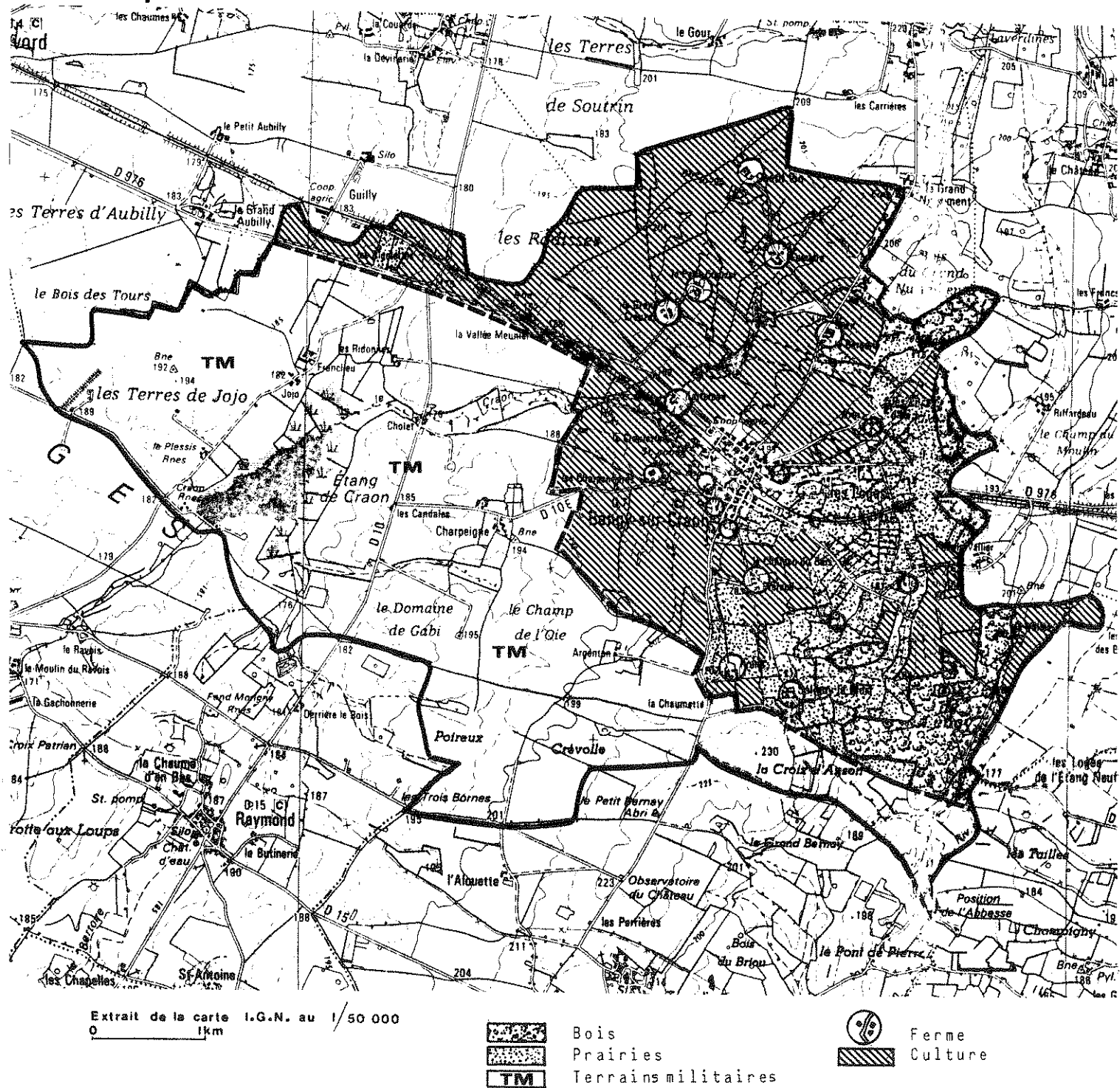
a) - L'espace naturel - L'occupation et l'utilisation du sol.

L'espace communal peut être divisé en deux zones bien distinctes, l'une à l'Ouest, cultivée, composée de champs ouverts (Champagne Berri-conne) et l'autre à l'Est composée essentiellement de prairies et de bois. Cette différence vient de la nature du terrain qui correspond à des couches géologiques de nature distincte.

b) - Les paysages.

Les paysages sont ceux de la Champagne Berrichonne composés essentiellement de champs ouverts. Les haies sont rares et rien ne fait obstacle à la vue.

## l'occupation du sol



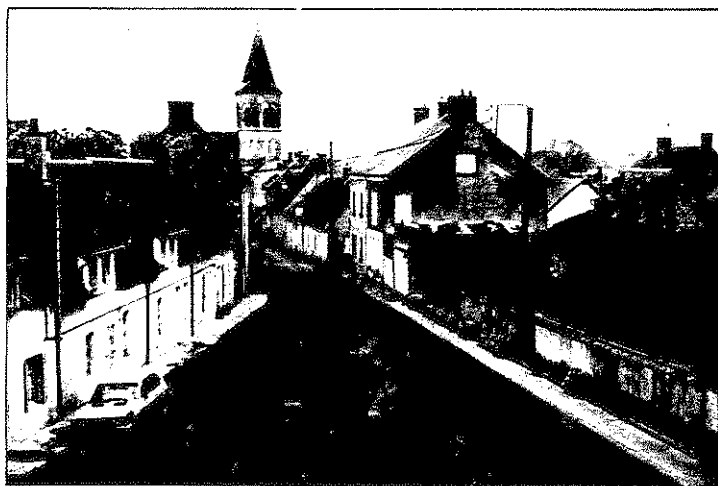
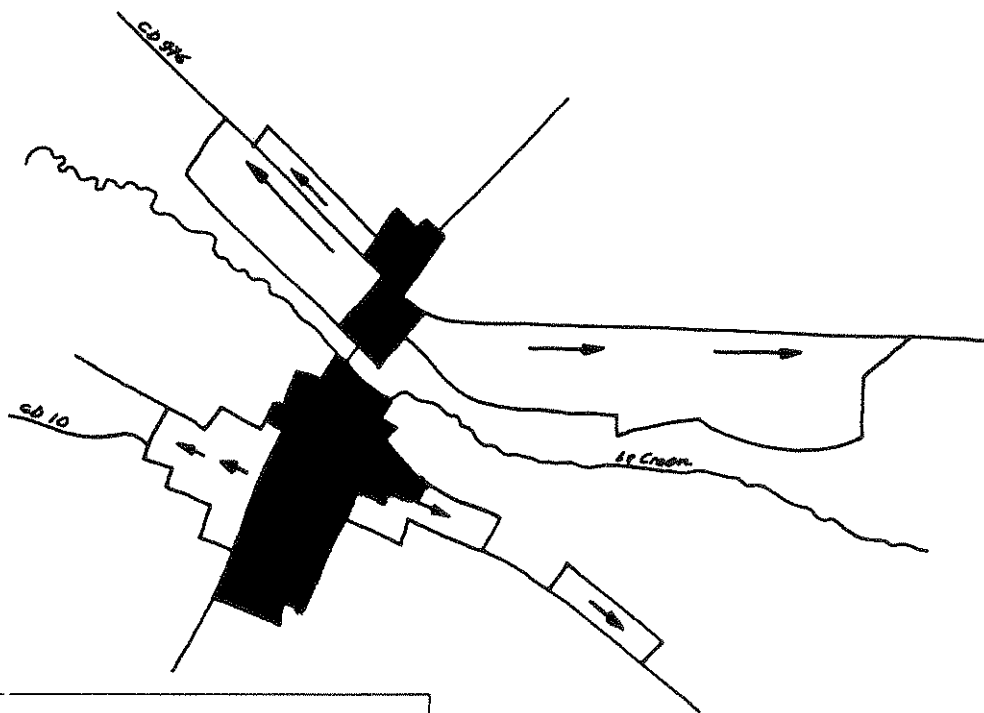


c) - Répartition du bâti.

1. Le Bourg :

L'essentiel de l'habitat est concentré autour du Bourg. L'habitat ancien se situe au Sud de la Vallée du Craon autour de l'église. Il s'est développé également, sans doute dans un deuxième temps, un groupe de constructions au Nord de la Vallée du Craon au carrefour entre la route qui mène à Baugy et le CD 976, qui est une voie de communication importante. Le Bourg s'est ensuite développé vers l'Ouest, le long du CD 976 et de part et d'autre du CD n° 10.

Dans une période plus récente l'extension des constructions s'est réalisée surtout vers l'Est le long de la voie communale n° 1 entre le CD 976 et la Vallée du Craon. L'urbanisation récente s'est également développée le long de la route de Flavigny, au Sud de la Vallée. On constate donc une urbanisation récente linéaire.



2. Les hameaux sont pratiquement inexistants sur le territoire de la commune.

### 3. L'habitat et l'espace rural :

Comme un bon nombre de communes de la Champagne Berrichonne les fermes sont dispersées et éloignées les unes des autres.

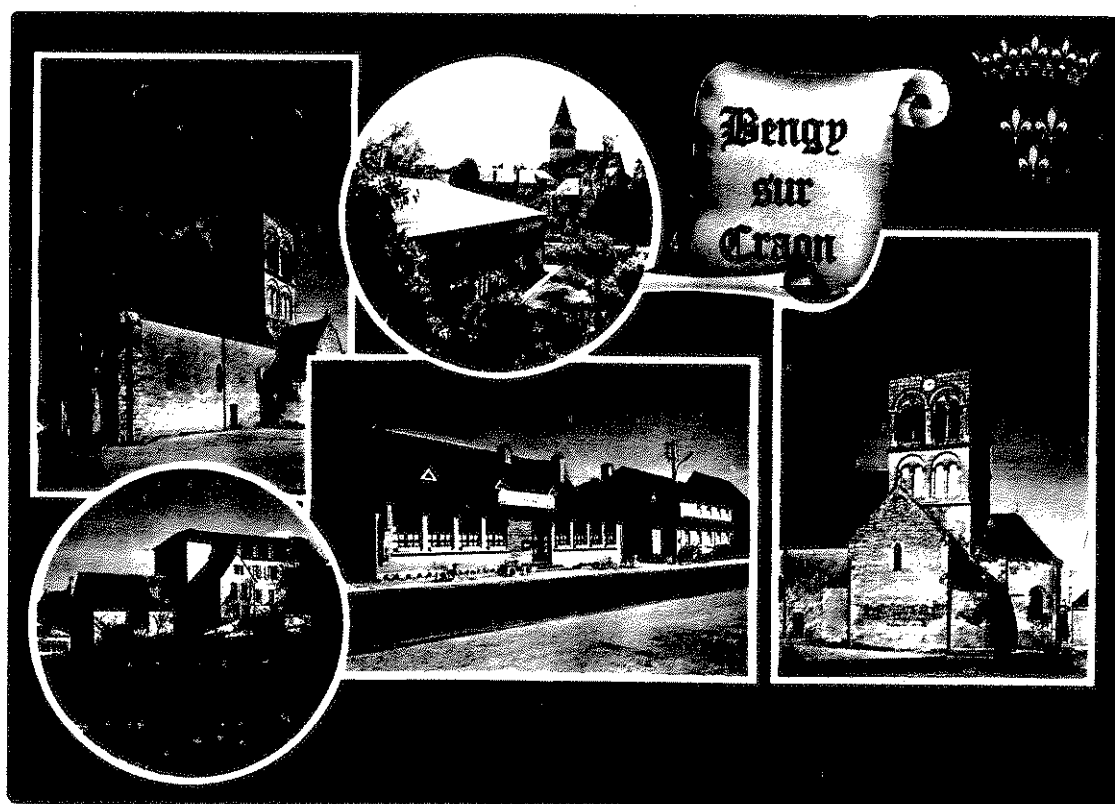
Il n'existe pas d'habitat récent dispersé sur l'ensemble de la commune.

### D - LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION

Nombre de logements autorisés :

1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
4	8	5	1	1	6	4	2		

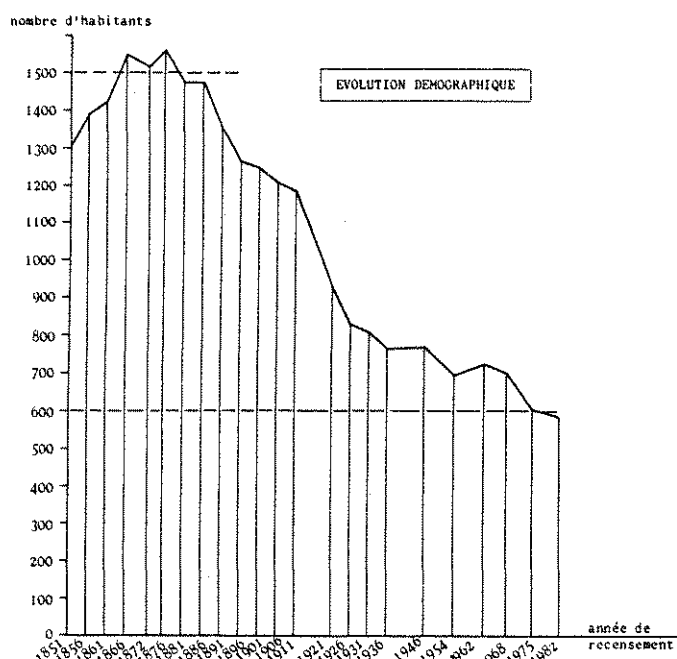
On compte en moyenne 4 logements autorisés par an.



### III - LA POPULATION

#### L'évolution démographique

De 1851 à 1876 la population de la commune s'est accrue régulièrement pour atteindre 1562 habitants. Depuis cette date on constate une baisse pratiquement régulière jusqu'en 1982 avec cependant un ralentissement dans la période 1936-1946 et une légère augmentation entre 1954 et 1962. Ce dépeuplement est lié à l'exode rural, phénomène général en France depuis la deuxième partie du 19ème siècle.



RGP.INSEE	POPULATION S.D.C.
1968	700
1975	602
1982	584

RGP.INSEE	VARIATION ABSOLUE	SOLDE MIGRA- TOIRE	EXCEDENT NATUREL	TAUX DE VARIA- TION ANNUEL
1968-1975	- 98	- 83	- 15	- 2,14 %
1975-1982	- 18	+ 10	- 28	- 0,43 %

Dans la période récente il est à noter la diminution importante de la population (1968-1975), soit près de 100 personnes, surtout due au départ définitif des habitants ajoutée à un excédent naturel déficitaire.

Dans la période interdensitaire suivante (1975-1982) le phénomène de dépopulation se ralentit puisque la diminution est inférieure à 20 personnes. On s'aperçoit que le solde migratoire s'est inversé puisqu'il est excédentaire (+ 10 personnes).

En revanche l'excédent naturel négatif a tendance à s'accroître. Ceci est dû vraisemblablement à un vieillissement de la population.

#### IV - LES CONTRAINTES EXISTANTES

##### 1. Les contraintes naturelles :

Il en existe peu sur le territoire de la commune. On peut noter seulement la Vallée du Craon, qui constitue une zone humide où il n'est pas souhaitable d'implanter des constructions. Il ne s'agit cependant pas d'une zone de risques.

##### 2. Les autres contraintes :

- La plus importante est due à l'Armée. En effet près de la moitié du territoire communal est composé de terrains militaires. Cet espace est donc un domaine réservé où les servitudes sont nombreuses puisqu'il s'agit d'un champ de tir.

- La proximité de l'aérodrome militaire d'Avord induit également des servitudes, en particulier aéronautiques (zones de dégagement) qui dans la pratique semblent peu contraignantes.

- Les voies de communication en particulier la voie ferrée est une contrainte relative dans la mesure où elle est un obstacle au libre passage entre le Nord et le Sud du Bourg. Cette contrainte est liée également au franchissement de la Vallée du Craon.

- Il existe quatre sites archéologiques qu'il convient de protéger, tant dans la zone rurale que dans le Bourg.

#### LES CONTRAINTES ATTENDUES

Il n'est pas prévu actuellement de contraintes nouvelles pouvant affecter la vie de la commune.

## V - HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Le problème fondamental pour la commune de BENGY SUR CRAON est d'inverser le phénomène de dépeuplement, condition nécessaire au maintien des services publics locaux et de l'activité artisanale et commerciale.

Les objectifs principaux d'aménagement qui ont guidé les travaux d'établissement du P.O.S. sont les suivants :

1. Prévoir des zones constructibles, en évitant l'urbanisation linéaire et diffuse, en rentabilisant le plus possible les équipements existants et prévus (adduction d'eau potable et assainissement collectif).
2. Prévoir des zones d'habitation futures sous forme de lotissements de façon à organiser au mieux les terrains proches du Bourg.
3. Délimiter les zones d'activités existantes et en prévoir de nouvelles, tout en laissant la possibilité aux activités artisanales et commerciales non nuisantes de s'implanter dans les zones d'habitat existantes.
4. Protéger les espaces agricoles.
5. Créer des zones de protection, totalement inconstructibles dans les principales vallées que l'on considère comme étant défavorables à la construction.
6. Réserver des terrains pour la réalisation ultérieure d'équipements collectifs comme l'extension du cimetière, la création d'un équipement sportif et culturel et la création de nouveaux chemins.

L'extension au 1er juin 1985 de la base militaire d'Avord (150 militaires de carrière en plus) peut relancer le marché de la construction dans la commune. Le P.O.S. devrait permettre de faciliter l'implantation éventuelle de quelques constructions nouvelles.

## DEUXIEME PARTIE - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.O.S.

### I - LE ZONAGE

Le territoire de la commune est divisé en zones urbaines (UB, UD et UE) desservies par des équipements collectifs (voirie, adduction d'eau potable et assainissement collectif) et en zones naturelles (NA, NB, NC et ND) peu ou mal desservies.

#### A - LES ZONES URBAINES

La zone UB délimite le centre du Bourg. Il s'agit du centre ancien regroupé d'une part autour de l'église et d'autre part au Nord de la voie ferrée et de la Vallée du Craon.

La densité de construction est forte. Les constructions sont généralement implantées à l'alignement des voies.

Cet habitat essentiellement composé de constructions à usage d'habitation et bien sûr de commerces a un caractère propre et bien individualisé. C'est pourquoi le groupe de travail du P.O.S. a décidé de le classer dans une zone constructible UB, ce qui permet d'agrandir ou de surélever les constructions existantes. La densité maximum de construction autorisée (C.O.S.) est de 1.

Cette densité, relativement importante se justifie dans la mesure où les constructions existantes sur des parcelles exigües ont pour certaines, une densité voisine de 1.

Les activités artisanales ou commerciales sont également autorisées pour leur permettre, non seulement de s'agrandir lors d'un développement de leur activité, mais également de faciliter des implantations nouvelles. Il existe peu de terrains libres dans cette zone. Les possibilités de construire sont donc faibles.

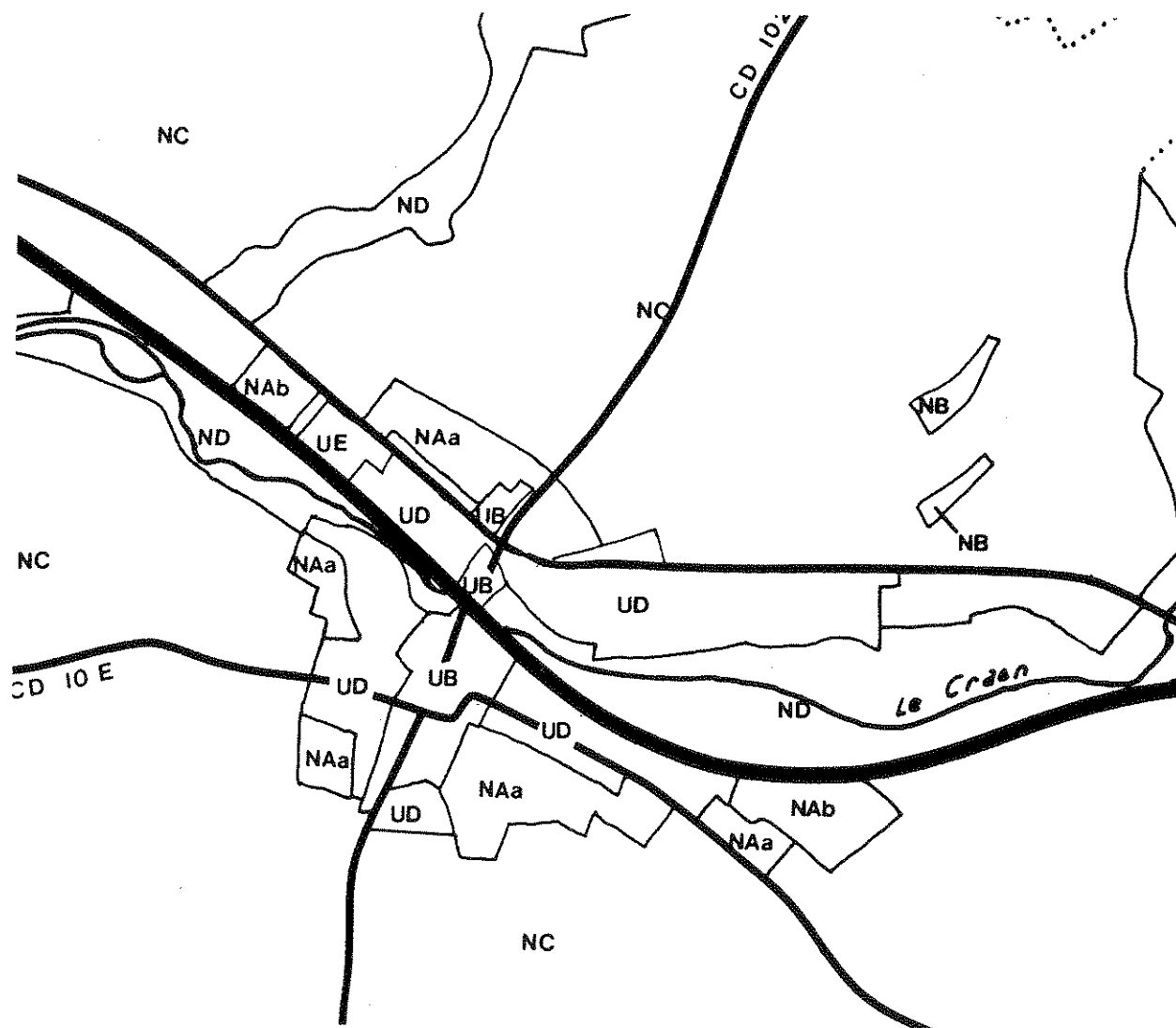
Les zones UD délimitent les parties actuellement urbanisées situées autour du Bourg. Il s'agit d'un habitat pavillonnaire où s'insèrent parfois des constructions anciennes généralement d'origine rurale. On y rencontre également quelques constructions à usage d'activités agricoles, artisanales et commerciales. La densité existante, et par conséquent celle prévue au P.O.S. (0,40) est plus faible que celle de la zone UB.

Les constructions sont généralement implantées en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Tous les terrains inclus dans cette zone sont desservis par les équipements collectifs (voirie, adduction d'eau potable, et en partie par l'assainissement eaux usées) et sont assez directement constructibles. Les lotissements sont autorisés. Les constructions artisanales et commerciales sont autorisées sous conditions particulières de façon à ne pas être gênantes pour le voisinage.

La zone UE délimite les terrains déjà occupés par des installations artisanales et commerciales. Les terrains libres sont peu nombreux. Le règlement permet l'implantation d'activités artisanales commerciales ou industrielles dans la mesure où les zones d'habitat seront à l'écart des nuisances.

Cette zone UE est particulièrement bien placée puisqu'elle se situe entre le CD 976 et la voie ferrée.



#### B - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles, peu équipées en équipements collectifs sont composées - de zones d'urbanisation future (NA)  
 - de zones de hameaux où la construction est tolérée (NB)  
 - de zones de protection de l'activité agricole (NC)  
 - de zones de protection de la nature ou des paysages totalement inconstructibles, ou des zones humides où il n'est pas souhaitable d'autoriser des constructions.

## 1. Les zones NA sont divisées en deux secteurs :

- NAA destinées à l'urbanisation future sous forme de lotissements. ces terrains sont actuellement inconstructibles puisque non desservis par les équipements collectifs.

Ils ne pourront être urbanisés qu'à la condition d'être équipés par un lotisseur (voirie, eau potable, assainissement etc...) et ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Le règlement d'urbanisme reprend les mêmes dispositions que celles de la zone UD. Pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie minimum de 500 m<sup>2</sup> lorsque la construction peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement et 1 000 m<sup>2</sup> lorsqu'elle ne peut pas être raccordée.

Le groupe de travail a déterminé cinq secteurs NAA localisés autour du Bourg, donc à proximité immédiate des équipements collectifs, des services et des commerces.

L'ensemble des secteurs NAA a une capacité théorique de 220 logements, compte-tenu des besoins et du rythme de la construction il faut considérer comme probable la réalisation d'environ 40 logements pour une période d'environ une dizaine d'années.

Bien entendu l'urbanisation des secteurs NAA reste à l'initiative des propriétaires.

La plupart des terrains concernés sont actuellement cultivés. Ils ne remettent pas en question leur mise en valeur agricole. Les propriétaires sont libres et responsables de leur utilisation, soit poursuivre l'exploitation agricole, soit les vendre pour la réalisation d'un lotissement, soit enfin réaliser eux-mêmes l'opération.

- NAB secteur destiné à l'urbanisation future réservée aux activités industrielles, commerciales ou artisanales. Ces activités sont autorisées à condition que les aménagements soient réalisés par les propriétaires. Le règlement d'urbanisme correspondant à ce secteur est semblable à celui de la zone UE. Il existe deux secteurs NAB, l'un situé pratiquement dans le prolongement de la zone UE au Nord-Ouest du Bourg, entre le CD 976 et la voie ferrée. Sa position est donc particulièrement intéressante par rapport aux voies de communication et risque d'être utilisé dans des délais assez brefs.

Le deuxième secteur, situé au Sud-Est du Bourg, ne bénéficie pas d'une desserte routière aussi importante mais longe cependant la voie ferrée.

## 2. Les zones NB - Les hameaux.

Il s'agit de zones constructibles à faible densité de construction qui ont une desserte en équipements collectifs limitée. Les constructions y sont tolérées à condition que les terrains aient une superficie minimum de 1 500 m<sup>2</sup> pour pouvoir recevoir un assainissement individuel.



Les lotissements sont interdits.

Deux secteurs ont été classés dans cette zone : "Les Loges d'en Haut" et "les Prés de la Pointe". Les possibilités de construire sont limitées dans la mesure où les terrains libres sont peu nombreux.

3. La zone NC est divisée en deux secteurs :

- NCa : secteur agricole où seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

- Ncb : secteur composé de terrains militaires (polygone) où existe cependant une mise en valeur agricole.

Seules des constructions liées et nécessaires aux activités de l'Armée et aux activités agricoles sont autorisées.

4. La zone ND est une zone naturelle où les constructions à usage d'habitation sont interdites. Les constructions ou installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs sont autorisées ainsi que les campings.

La zone ND couvre une partie de la Vallée du Craon et du Grenouillon qui comporte un certain nombre de terrains humides donc impropres à la construction.

#### C - SURFACE ET CAPACITE DES ZONES

ZONES	SURFACE	CAPACITE THEORIQUE EN LOGEMENTS *	
UB	11 ha 36 a	10	de 0 à 5
UD	44 ha 38 a	130	de 10 à 30
UE	1 ha 66 a	0	0
NAa	27 ha 58 a	220	de 20 à 40
NAb	28 ha 72 a	0	0
NB	2 ha 64 a	5	de 0 à 5
NCa	1 513 ha 69 a	0	0
NCb	1 787 ha 57 a	0	0
ND	106 ha 40 a	0	0
TOTAL	3 524 ha	365 logem.	de 30 à 80 logements

\* Estimation de la capacité en logements compte tenu du marché foncier et du rythme annuel des constructions possible sur une période d'au moins 10 ans.

## II - LES EQUIPEMENTS PREVUS AU P.O.S.

La commune a prévu la création d'équipements publics au P.O.S. Ils sont reportés en emplacements réservés sur le plan de zonage. L'emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain, destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le ou les propriétaires des terrains concernés peuvent, à compter du jour où le P.O.S. est rendu public, exiger du bénéficiaire de la réserve, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande en application de l'article L 123.9 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés au bénéfice de la commune sont les suivants :

1. Agrandissement du cimetière
2. Création d'un équipement sportif et de loisir
- 3.4.5 et 6. Création de chemins.
7. Emplacement réservé au bénéfice du Département : rectification de tracé du C.D. 976.

## III - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. La protection des espaces naturels :

Le zonage et le règlement d'urbanisme adopté par le groupe de travail permet de protéger les espaces naturels et agricoles de façon efficace dans la mesure où 97 % du territoire communal est classé en zones NC et ND inconstructibles.

Il faut cependant souligner que les terrains militaires où les constructions et installations liées à l'Armée sont autorisées sans restriction représentent 51 % du territoire communal.

L'espace communal (NCa) représente 43 % du territoire communal. L'outil de travail est donc particulièrement bien protégé de l'urbanisation diffuse.

La zone ND, totalement inconstructible, représente 3 % de la surface de la commune et protège complètement la vallée du Craon et du Grenouillon.

De plus le groupe de travail a classé des espaces boisés dans la partie Est de la commune.

Cette volonté de classement correspond au souci de la municipalité de conserver des espaces boisés qui sont rares sur le territoire communal.

En application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des boisements.

### 2. La protection des richesses archéologiques.

Quatre sites ont été répertoriés par la Direction Régionale des Antiquités Historiques du Centre.

- 1 - L'Epinière : enceinte
- 2 - Bouchetin : motte
- 3 - Les Bateaux : Cimetière mérovingien
- 4 - La Croix du Bas : habitat gallo-romain.

Le règlement d'urbanisme (Titre I, Article 2) précise que l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Un permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Il est à noter cependant que les trois premiers sites se situent en zone rurale. Leur préservation ne pose pas, à priori de problèmes majeurs.

En revanche, l'habitat gallo-romain se situe dans l'agglomération. Une définition plus précise de la zone concernée devrait être effectuée de façon à préciser les contraintes à formuler lors de l'instruction d'un permis de construire.

### TROISIEME PARTIE - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Le P.O.S. ne résoud pas tous les problèmes. Il encadre une évolution spontanée, il en dirige la localisation mais il a certaines implications, et la réussite de la politique d'aménagement qu'il représente peut appeler des actions complémentaires.

les implications du P.O.S. sont essentiellement d'ordre financier pour la commune, bien qu'elles soient limitées à BENGY SUR CRAON. Ce sont les acquisitions foncières, nécessaires pour la réalisation des équipements publics : emplacements réservés pour l'agrandissement du cimetière, la réalisation d'un espace sportif et de loisirs, la création de chemins.

Ce sont également les travaux d'infrastructure à l'intérieur des zones urbanisées et notamment l'assainissement collectif.

D'autres implications du P.O.S. peuvent être par exemple l'aménagement des zones SNA. Des études spécifiques peuvent être menées de façon à prévoir des plans d'aménagement de ces zones pour permettre une utilisation rationnelle.

Lorsque le P.O.S. aura été approuvé les permis de construire seront délivrés par le Maire au nom de la commune, six mois après la date d'approbation du P.O.S.