

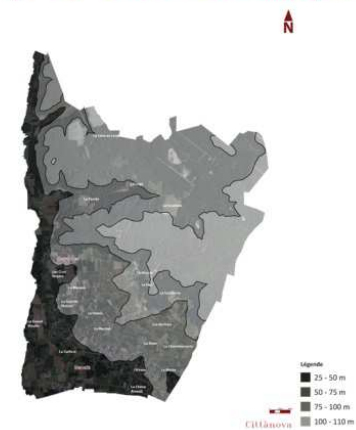
# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE BENAIS

### DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### >>>> Caractéristiques physiques .....

##### ► Un territoire marqué par sa topographie



La commune se caractérise par trois entités topographiques bien distinctes :

- Le plateau forestier Nord
- Le coteau et le replat viticoles
- Le fond de vallée du Changeon Sud Ouest

Les cônes de vue très larges depuis le plateau ou en limite du bourg permettent une bonne appréhension générale de la commune.



De larges dégagements visuels vers la vallée de la Loire

#### >>>> Perceptions paysagères .....

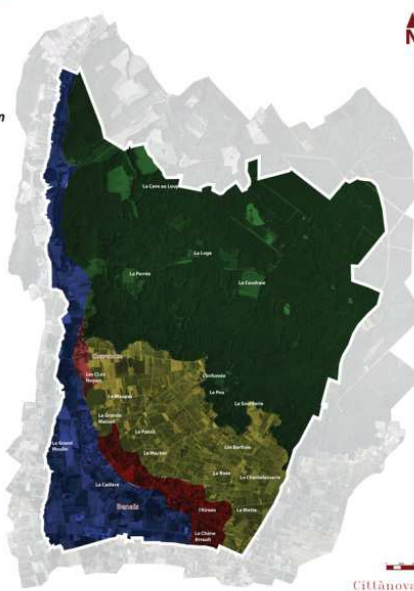
##### ► Au contact de deux grandes entités paysagères

A l'échelle supra-communale, Benais s'inscrit à la rencontre de deux grandes entités paysagères départementales.

- La confluence Loire-Vienne et le Croissant Boisé

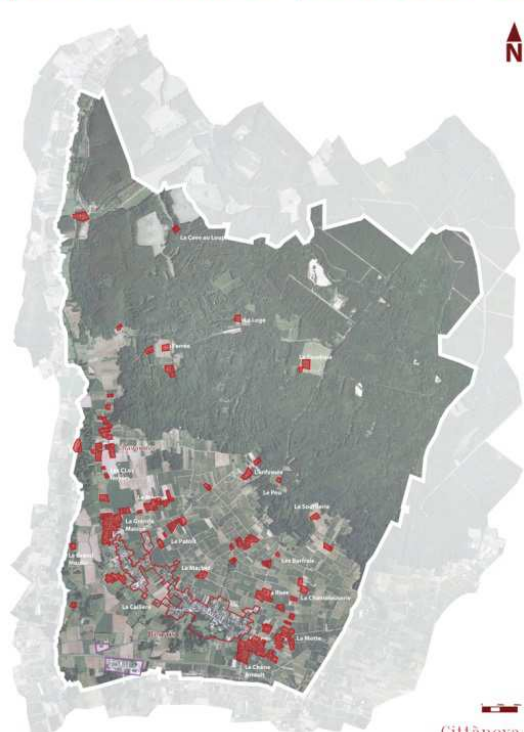
A l'échelle de la commune, la commune se divise en 5 sous unités paysagères.

- Entité urbaine
- Entité viticole
- Entité de La vallée du Changeon
- Entité de Chavannes
- Entité du massif forestier



#### >>>> Morphologie urbaine .....

##### ► Une multitude de ponctuations bâties



Occupation du bâti sur Benais



La commune présente de nombreux hameaux dispersés sur l'ensemble du plateau agricole avec quelques implantations d'habitations au nord de la commune.

Très souvent liés à l'activité viticole, ils présentent des qualités bâties à préserver.

Ces ponctuations anthropiques participent à la valorisation de l'entité viticole en servant de repère et en instaurant une échelle au territoire très ouverte.

##### ► Le patrimoine architectural

La commune présente un patrimoine architectural diversifié et de grande qualité. Il comprend quelques exemples de maisons bourgeoises disséminées sur l'entité urbaine ainsi que des bâtiments et corps de ferme reprenant les caractères régionaux des architectures liées au monde agricole.

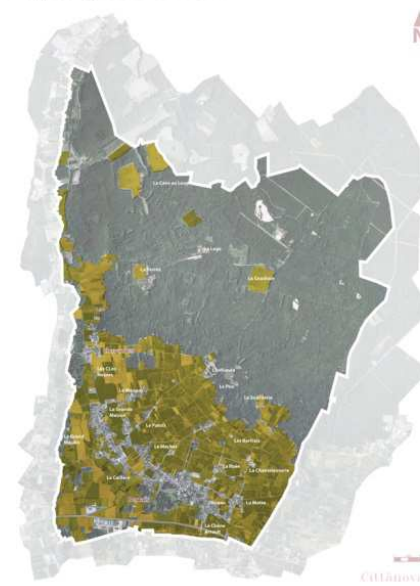
La commune recense deux édifices classés ou inscrits : une partie du château est inscrite à l'inventaire des monuments historiques et certains éléments de l'église Saint Germain sont classés.

Benais a bénéficié d'un recensement du patrimoine non classé par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

#### >>>> Espaces naturels et agricoles .....

##### ► Une mosaïque de paysages

L'espace agricole de Benais



L'agriculture est une identité dominante sur la commune et se partage le territoire avec l'identité du massif boisé nord. La viticulture marque clairement le paysage. La qualité architecturale des différentes fermes et maisons favorise une identité agricole qualitative et propre à Benais.

La variété des paysages à Benais est une grande qualité et se traduit également par la présence de zones naturelles protégées.

- de protection réglementaire -zone Natura 2000-
- ou d'inscription à l'inventaire des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

Leur multiplicité font de Benais un réservoir de biodiversité primordial.

Pour assurer la survie des espèces qui peuplent les milieux naturels et agricoles de Benais, il est nécessaire d'assurer des liaisons entre les sites, afin de permettre des échanges entre individus de même espèce.

Les espaces agricoles concentrés au sein des clairières, le massif très présent et le fond de vallon ouest constituent une trame verte et bleue interconnectée et de qualité qui souffre de rares discontinuités.

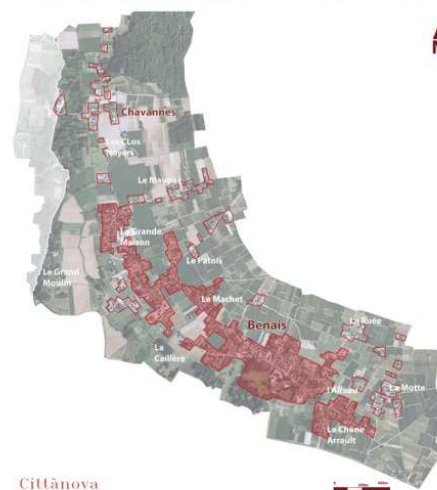
Le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine participe à l'identification de la trame verte et bleue sur la commune.

- Légende
- Continuités / Corridors
  - Discontinuités

L'imbrication de la trame verte et de la trame bleue est importante et à préserver au sein de Benais

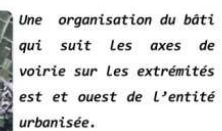


##### ► Une densité qui s'effile le long de l'axe principal :



La forme urbaine de Benais s'est développée progressivement à proximité de l'église et de façon concentrique pour ensuite se développer le long d'un axe structurant en s'adaptant au relief, pour lui donner sa forme de village linéaire et relativement continue.

En effet, le bâti mitoyen dense s'inscrit sur une longue partie du bourg et lui induit une homogénéité de qualité qui a tendance à se déliter aux extrémités.



Une organisation du bâti qui suit les axes de voirie sur les extrémités est et ouest de l'entité urbanisée.

##### ► Un «petit» patrimoine omniprésent qui caractérise Benais

Au sein de sa trame bâtie mais aussi à travers des éléments paysagers comme les potagers au contact de la vallée, Benais est riche d'un patrimoine rural de qualité.



Un patrimoine inscrit ou classé et une multitude d'éléments bâtis de qualité à préserver et valoriser