

COMMUNE DE SAINT BENOIT SUR LOIRE ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REUNION N° 4 10 Juillet 2012

☞ Présents : liste en annexe

☞ Ordre du jour :

* Deuxième partie du diagnostic et perspectives de développement démographique.

☞ Document présenté : annexé au présent compte-rendu

ECMO continue la présentation du diagnostic selon deux points :

- Une présentation architecturale et paysagère de Saint Benoit sur Loire.
- L'étude des perspectives et du développement démographique.

M GUITTOT, représentant le cabinet TRAIT CARRE ARCHITECTES, présente l'étude paysagère et architecturale. Il met en lumière le caractère central de la basilique au sein du bourg de Saint Benoît mais également au sein du territoire alentour. En effet, la basilique est visible depuis les levées sur la route en provenance de Sully et de Saint Père. Historiquement, la basilique est le noyau de développement de la ville. Elle constitue un repère au niveau de l'horizon. Elle sert de point central à un grand nombre de perspectives.

Le deuxième élément important de Saint Benoît est la Loire. Elle serpente le long d'une levée. La Loire et la ville se situant à la même altitude, la basilique est le seul élément du paysage qui indique la position du bourg. Cette ville peut se distinguer d'une ville comme Blois dans laquelle la ville s'est développée en hauteur par rapport à la Loire. Cet effet de perspective est renforcé par la présence des hameaux dans la continuité des principaux axes de communication.

M GUITTOT met l'accent sur la double vision que la ville offre. La première est paysagère avec une forte présence végétale. La seconde correspond à la vision de la basilique entourée du bourg peu visible sur de longues distances.

Ainsi, la basilique et la Loire donnent à ce paysage un caractère romantique et artistique (jeux de brumes et de lumières).

Il situe Saint Benoit en tant que ville du Val de Loire qui est architecturalement distinct de la Sologne au sud et de la Beauce au nord bien que des connexions existent.

Le développement du bourg s'est effectué de manière linéaire selon deux routes parallèles entre elles et parallèles à la Loire. (Route Orléanaise et route de Verdun), à l'inverse d'une ville comme Lorris qui a eu un développement rayonnant. On retrouve des matériaux de construction propres à la région :

- Pierre de taille (Pierre d'Apremont, de Verger et de Garchy).
- Toits d'ardoises ou de tuiles (ardoise issue d'Angers).
- Quelques habitations avec des parties en briques de style solognot datant du XIXe siècle.

M GUITTOT précise que les matériaux utilisés doivent être choisis avec attention pour permettre une bonne isolation des habitations et une meilleure résistance au temps.

Concernant la structure de l'habitat, les habitations du bourg sont mitoyennes et suivent toutes un alignement sur rue. Les habitations sont selon deux types :

- le premier concerne des maisons avec un rez-de-chaussée et des combles. Ce type d'habitations correspond à un bâti modeste utilisé principalement par des « petites gens ».

- Le deuxième type correspond à des habitations constituées d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles. Elles se trouvent principalement dans le centre ville le long de la basilique et ses alentours.

Ce type de construction avec de tels matériaux est bien adapté au lieu. En effet, le sol argileux se prête à la fabrication de tuile (nécessité de l'étude de la géologie). De plus, Mme MASSON de la DRAC, M GUITTOT et M CLARKE du STAP, appuient sur le caractère écologique de ce type d'habitation lié à une meilleure structuration de l'espace urbain et une limitation des déperditions thermiques sans toutefois dévaloriser les techniques modernes d'isolations.

De plus, ECMO rappelle que le PLU ne pourra pas prescrire des matériaux dans le règlement.

Afin de mettre en valeur ces éléments, M GUITTOT a effectué deux parcours présentés dans son diaporama. Le premier a concerné un déplacement rayonnant des alentours jusqu'au centre puis un deuxième parcours, de l'intérieur vers l'extérieur de la ville.

Saint Benoit possède des éléments classés monuments historiques :

- L'abbaye classée en protection historique depuis 1840.
- Une maison civile dite maison des Templiers.
- Une parcelle qui jouxte la basilique à priori comme réserve archéologique selon M CLARKE.

De plus, M GUITTOT et M CLARKE font remarquer la possibilité de protéger deux habitations supplémentaires ayant un caractère architectural spécifique (éléments de style roman en façade). L'éventualité de l'instauration d'une AVAP est rappelée pour une protection plus globale du patrimoine architectural de Saint Benoit sur Loire.

Ensuite, le bourg a fait l'objet d'une analyse plus poussée. Celui-ci est éloigné de la Loire et possède à son entrée nord ouest un paysage assez ouvert. Le bâti et le non bâti sont équitablement répartis sur le territoire. On observe cependant une différence entre les développements urbains modernes et anciens. Le bâti ancien est dense selon les axes principaux de la ville contrairement au bâti moderne.

En hyper centre, des différentes propriétés présentent la particularité d'être clôturées par des murs. Il y a peu de clôtures ajourées ou de murets. Ce sont principalement des murs qui ne présentent cependant pas de caractéristiques architecturales particulières. Cependant, ces types de murs ne sont plus possibles à cause du PPRI.

M GUITTOT conclut en exposant la possibilité d'intégrer des fiches d'action servant de charte de construction pour le respect de la cohérence entre bâti ancien et moderne. Ces fiches à destination des administratés seraient annexées au RDP.

M CLARKE s'interroge sur la possibilité d'une recherche historique possible au niveau de l'influence de l'abbaye sur la commune (aménagements hydrauliques). Cette recherche, selon lui, s'inscrit plus dans l'AVAP que dans le PLU.

Il porte également l'attention de l'assistance sur le port, selon lui atout majeur de la commune et qu'il complétera ultérieurement.

Les objectifs du plan de gestion de la valeur Universelle Exceptionnelle pourront servir de base pour le PADD du PLU.

Dans un second temps, ECMO présente les perspectives d'évolution et de développement démographique. Le but sera donc de définir une prévision de densification du parc immobilier de Saint Benoit sur Loire avec une taille moyenne des terrains constructibles de 1200 m² (chiffre qui sera adapté en fonction de la localisation).

Le but sera de définir conjointement avec la mairie des zones de développement urbain en fonction des « dents creuses » et des zones NA. De plus, l'objectif principal reste l'amélioration du parc immobilier avec une limitation de la consommation des espaces naturels.

En outre, le développement urbain doit s'accompagner d'une adaptation des équipements urbains et des commerces comme l'a souligné M BURGEVIN adjoint au maire.

Ces objectifs seront étudiés en prenant en compte la limitation du développement des hameaux et la viabilité des réseaux.

Ces 1200m² s'explique par la prise du PPRI qui impose des emprises au sol très faibles. Celles-ci se calculent d'après la superficie du terrain classé en zone constructible oscillent entre 10 et 30%. Par conséquent, de permettre des constructions réalistes, en phase avec l'architecture locale, des moyennes de terrains importantes sont prises en compte.

La prochaine réunion permettra d'échanger sur la vision de la gestion économe de l'espace des élus et traitera des autres thématiques qui composent le PADD (équipements, cadre de vie, activités notamment).

* *

*

Prochaine réunion : 10 septembre 2012 à 9h30
Elaboration du PADD