

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

## REUNION N° 5 10 septembre 2012

☞ Présents : liste en annexe

☞ Ordre du jour :

\* Synthèse du diagnostic et perspectives de développement

☞ Document présenté : plan annexé au présent compte-rendu.

Madame PRADAL rappelle en introduction les principes de perspectives démographiques présentés lors de la précédente réunion :

Entre 1999 et 2012, Saint-Benoit-sur-Loire a accueilli environ 13 nouveaux habitants par an, soit 5 à 6 logements par an, en moyenne.

2 options s'offrent alors à la Commune pour le développement démographique à venir :

- Croissance de 0,5 % / an = + 5 constructions / an = besoin de 9 ha.
- Croissance de 0,7 % / an = + 7 constructions / an = besoin de 12,5 ha.

L'analyse des surfaces potentiellement disponibles fait apparaître une disponibilité de 4ha dans les dents creuses.

Les principes généraux à respecter sont les suivants :

- Densifier le bourg en tenant compte du risque d'inondation.
- Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Eviter le développement des hameaux.
- Penser à mettre en corrélation croissance et équipements.
- Eviter le développement linéaire.

Les enjeux seront principalement :

- Structurer l'urbanisation autour du bourg de manière à limiter l'étalement urbain qui allonge et multiplie les besoins de déplacements motorisés, augmente les coûts d'équipement pour la commune, morcelle les espaces naturels et agricoles.
- Adopter une croissance démographique maîtrisée et adaptée au niveau d'équipement et préservant l'identité de la commune.

Par rapport à ces objectifs, ECMO a analysé les demandes de secteurs constructibles de la Commune et a proposé deux secteurs de développement. Toutefois, ECMO rappelle que ces secteurs sont classés en aléa moyen au PPRI, et souhaiterait consulter le règlement de ce dernier. Monsieur Piochon indique en effet que le PPRI sur la Commune est très contraignant.

Après vérification, il apparaît que le PPRI n'offre aucune possibilité de construction supplémentaire par rapport au POS actuel.

Dès lors, l'intérêt de la révision du POS devient très limité pour la Commune qui ne pourra pas étendre sa zone constructible au-delà du POS.

Pour la DDT, le PLU peut toutefois être le moyen de proposer des orientations d'aménagement sur les zones NA restantes ou encore d'offrir des possibilités de densification du tissu urbain existant.

Comme l'indique Madame Roland, les possibilités de densification seront toutefois limitées par les emprises au sol fixées par le PPRI.

Face à ces constats, le bureau d'études propose à la Commune d'interrompre la révision du POS. Cependant, le PPRI devant prochainement être révisé, il conseille à la Commune de prendre contact avec le service gestionnaire au sein de la DDT afin de lui faire connaître ses volontés d'extension.

Afin de proposer des secteurs de développement futur cohérents, il est proposé aux services d'Etat présents de se prononcer sur les secteurs envisagés par le bureau d'études, après une visite sur le terrain.

Le secteur Nord Est apparaît cohérent pour les services présents. Madame Roland précise toutefois qu'il sera nécessaire de prévoir des orientations d'aménagement qui respecteront le cône de vue sur l'église et qui permettront une bonne insertion de ce futur quartier au sein des quartiers environnants.

Le secteur Sud Est est réduit par rapport à la proposition du bureau d'études, notamment parce qu'il est jugé trop consommateur de surface agricole par la Chambre d'Agriculture.

Il est convenu de limiter le secteur au hangar agricole existant.

Là aussi les orientations d'aménagement devront prévoir des liaisons avec le milieu environnant et éviter la construction d'un quartier en impasse.

#### Suite de la procédure :

- La Commune prendra contact avec le service gestionnaire du PPRI au sein de la DDT afin de lui présenter la problématique communale et de connaître les échéances de relatives à la révision du PPRI.
- En fonction de la teneur de ce rendez-vous, des orientations d'aménagement pourront être proposées par le bureau d'études. Cela pourrait s'avérer nécessaire pour appuyer la demande communale au moment de la révision du PPRI.