

ELABORATION DU PLU DE SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE

Zonage

Compte-rendu du 02 mai 2017

Présents

Voir liste en annexe

Ordre du jour

Finalisation du zonage

Zonage – Mise au point sur les enjeux patrimoniaux

▸ L'Architecte des Bâtiment de France (ABF) rappelle les étapes des différentes procédures en cours en matière de patrimoine sur le territoire :

- L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est opposable depuis le 9 mars 2017.
- Le Périmètre de Protection Modifié (PPM), son opposabilité est en cours de publication suite au décret du 28/03/2017 de la loi relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.
- Le Site Classé est en cours de finalisation : une fois ce dernier validé, la procédure de déclassement des sites inscrits actuels devra être menée par la suite.

La DREAL précise que le Site Classé et l'AVAP ne reprennent pas totalement les actuels sites inscrits notamment vers le hameau « La Chapelle ». La commune devra se positionner sur le maintien ou non du site inscrit sur ces parties résiduelles.

▸ Sur la question des franges urbaines, les constructions à usage agricole sont admises sous réserve de leur intégration dans le paysage. Concernant le report du périmètre du site Classé sur le zonage qui avait été souhaité par les services de la DDT lors de la réunion du 18 janvier 2017, l'ABF précise que ce report n'est pas nécessaire puisque la servitude sera annexée au dossier du PLU comme toute autre servitude d'utilité publique.

Mme ROLAND précise que l'objectif des franges urbaines était de permettre un pré-verdissement d'une largeur suffisante pour favoriser l'intégration des lotissements existants dans le paysage. La commune définira donc, en plus de la frange urbaine identifiée sur le zonage par un indice « f », un emplacement réservé nécessaire pour réaliser ce pré-verdissement en accompagnement d'un cheminement piéton notamment.

▸ La DREAL demande si les cônes de vues à préserver seront intégrés dans le zonage du PLU ? ECMO rappelle que la précision des cônes de vue n'est pas suffisante pour pouvoir être reporter dans le zonage du PLU. Toutefois, ECMO propose d'intégrer dans les OAP une OAP thématique sur la préservation des cônes de vue en intégrant la cartographique du Site Classé et les grandes orientations correspondantes.

▸ Concernant certains secteurs qui avaient été intégrés dans l'AVAP comme des secteurs potentiellement constructibles, l'ABF prend note des modifications apportées par le PLU au regard des contraintes du PPRi. Elle évoque deux points :

- La nécessité de continuer la frange urbaine et la notion de « ceinture jardinée », sur la partie Est du bourg en arrière de l'urbanisation existante.
- La nécessité d'éviter une urbanisation en double rideaux sur les fonds de parcelle sur ce même secteur. Un secteur Nj sera créé sur ces secteurs.

ECMO précise que certains fonds de jardins sur des secteurs de hameaux présentent la même possibilité d'urbanisation en double rideaux. Il est également proposé de les classer en secteurs Nj. La commune valide ce point sur le hameau « Les Places ».

▸ Concernant le secteur du Carfaton, la commune précise qu'une parcelle est en cours de vente (ZL n°81). Dans la mesure où son urbanisation ne remettra pas en cause l'OAP proposée, elle sera reclassée en zone U.

▸ Concernant le secteur « Les Granges », l'ABF rappelle que le premier Permis d'Aménager accordé sur le secteur est une première phase de l'aménagement de l'ensemble de la zone. Aussi, l'OAP devra intégrer l'ensemble des préconisations émises par l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) sur l'aménagement de cette zone. L'ABF transmettra les éléments au bureau ECMO.

Concernant le secteur Na, ECMO précise que la commune souhaite alerter les propriétaires sur les contraintes qui pèsent sur les parcelles en matière de fouilles archéologiques. L'ABF rappelle que cette contrainte ne justifie pas une inconstructibilité. De plus, pour les propriétaires privés, des subventions peuvent être versées par le Fonds National pour l'Archéologie Préventive (FNAP) pour réaliser la fouille.

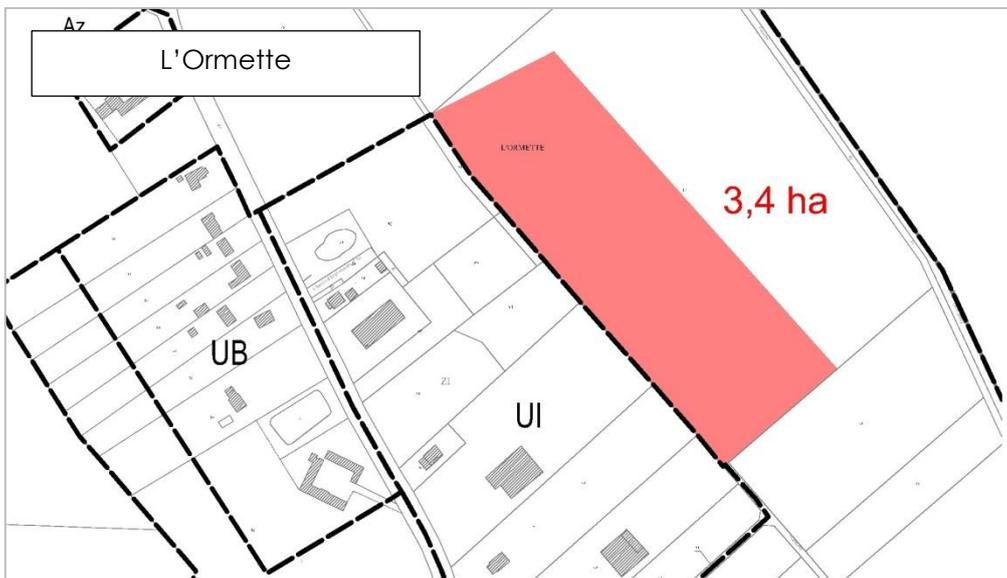
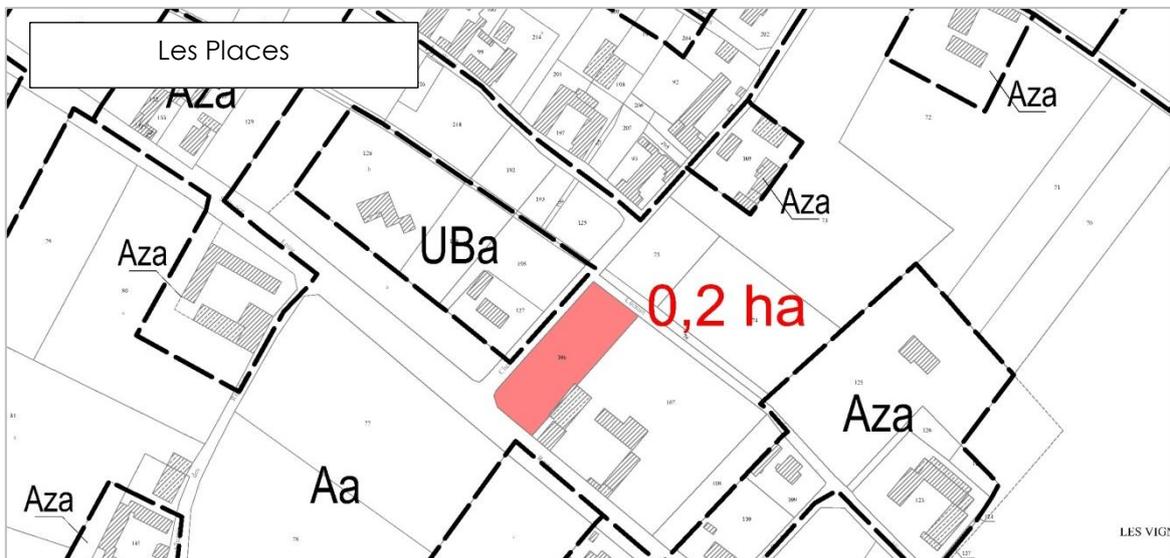
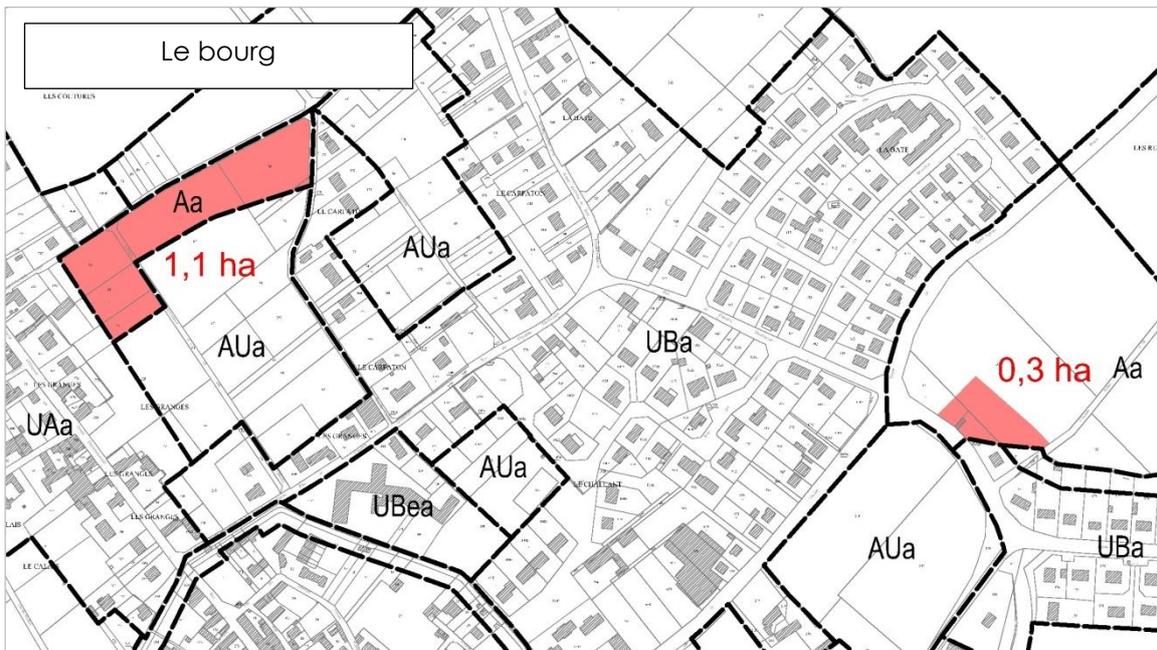
▸ Concernant le secteur de la Motte le Roi, Mme ROLAND est plutôt surprise du zonage qui privilégie une urbanisation à vocation d'habitat plutôt qu'une urbanisation à vocation d'équipements publics. En effet, la vocation en matière d'équipements publics serait moins dommageable d'un point de vue paysager en entrée de ville qu'un lotissement à vocation d'habitat. Le rapport entre le bâti et les espaces publics est mieux proportionné. Par rapport aux premières esquisses d'OAP, Mme ROLAND préconise de préserver de toute urbanisation l'ensemble du cône de vue ainsi que les franges de la rue de Tholey. L'urbanisation doit être privilégiée sur la partie Sud. La DREAL propose également d'intégrer une offre en logements collectifs. M. le Maire précise que l'offre actuelle est suffisante et qu'il a très peu de demandes car il existe un turn-over régulier sur les logements existants à la location.

Zonage – Prise en compte du risque inondation

En termes de programmation de logement, ECMO rappelle les objectifs démographiques et le besoin en logements qui atteint les 130 logements pour 10,5 ha environ.

Au regard du zonage proposé en réunion, la commune a environ 1,5 ha de potentiel constructible en trop par rapport au besoin exprimé.

Le service « Risque » rappelle qu'une réduction des zones constructibles (zone « B » du PPRI) permet de transférer du potentiel de développement dans un secteur situé dans un aléa inférieur. La commune a retenu de supprimer de la constructibilité les secteurs identifiés sur les extraits ci-après pour **une surface globale de 5 ha**.



▸ La commune propose donc de déplacer son potentiel de constructibilité vers **les hameaux « La Chapelle » et « Le Cas Rouge »**.

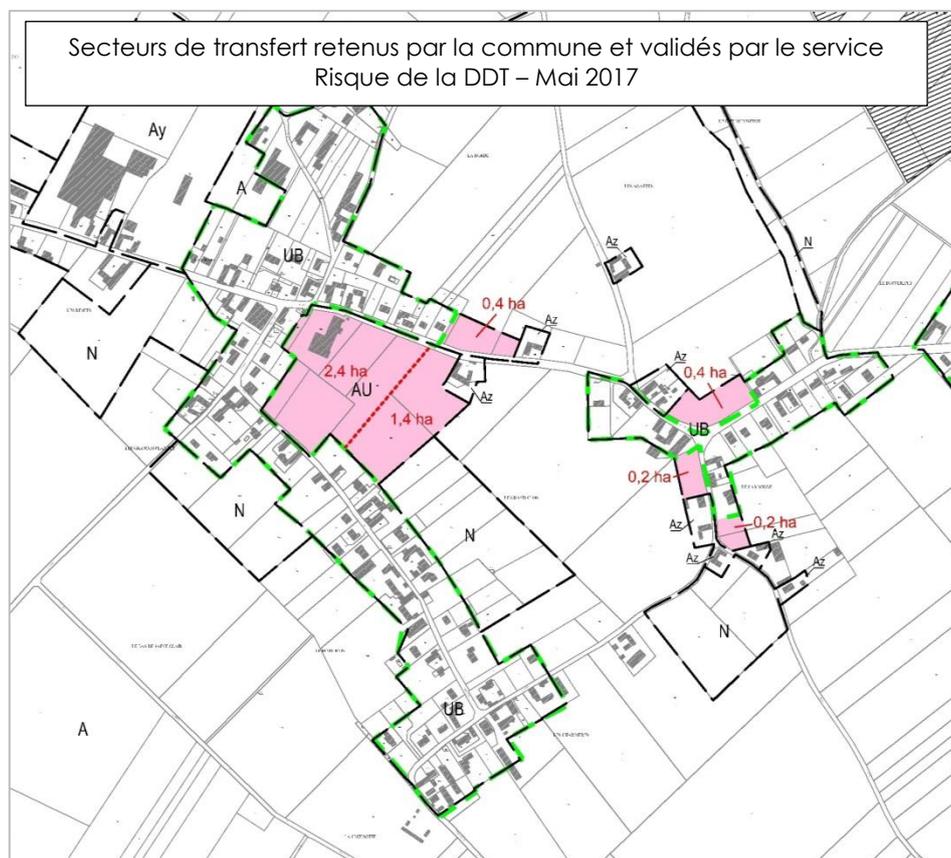
La DDT précise tout de même que la PLU n'est pas obligé de rendre constructible immédiatement ces 5 ha mais de le faire progressivement dans un second PLU. En effet, le zonage proposé dégage déjà plus de potentiel que de besoins.

En effet, les nouvelles zones rendues « constructibles » par le PPRi seront figées pour un terme beaucoup plus long que le PLU.

En termes de zonage, il est donc proposé après débat entre les différentes personnes publiques associées et la commune :

- de créer une enveloppe constructible en épaisseur (zone AU) sur le hameau de « La Chapelle »
- de développer légèrement l'urbanisation le long de la rue de Bonnée et rue du Cas-Rouge.

ECMO rappelle également que l'objectif du zonage est de trouver un compromis entre les choix d'urbanisation liés au risque inondation et ceux liés aux politiques d'urbanisme issues des lois Grenelle et ALUR principalement.



▸ Concernant les OAP nouvellement définies sur le secteur de « La Chapelle », l'ABF souhaite que les franges soient également intégrées afin d'insérer les nouvelles constructions dans le contexte paysager. Elle souhaite également que la typologie ancienne des hameaux soient réintégrée dans l'OAP comme l'orientation de la voirie et l'orientation des constructions et ce notamment pour tenir compte du risque inondation de la Loire (implantation perpendiculaire des constructions vis-à-vis du risque de submersion...).

- Le service « planification » de la DDT rappelle que le dossier passera en Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF). Aussi, il faudra bien justifier l'ouverture à l'urbanisation des espaces agricoles notamment par le fait que la commune a réduit une zone agricole sur le secteur de l'Ormette.
- Le service « Risque » de la DDT rappelle également que les zones urbaines définies peuvent être remises en cause lors de l'enquête publique sur la révision du PPRi « Val de Sully ».
- Il précise également, suite à la question posée par ECMO, que le hameau « le Port » est bien situé dans le lit endigué, dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions existantes seront admises.

▾ ECMO transmettra rapidement le zonage définitif au service « Risque » de la DDT afin que la procédure de révision du PPRi puisse avancer sereinement, après validation de la commune de Saint-Benoît-sur-Loire.

Le bureau d'études s'assurera au préalable de la concordance entre le **nouveau potentiel constructible** issu de la présente réunion et le besoin du PLU affiché à 10,5 ha.

Changement de destination

La commune s'interroge sur le changement de destination des granges en Zone d'Expansion des Crues. Le bureau d'études, après relecture des documents transmis par le service « Risque » à la commune (voir ppt de la DDT du 13 février 2017), précise que seul le changement de destination vers une autre activité sera autorisé.

Toutefois, le bureau d'études rappelle que si le PPRi autorise le changement de destination et l'encadre, **le PLU quant à lui doit le prévoir expressément et identifier les granges concernées** en zones agricole et naturelle que ce soit pour les écarts bâtis de nature agricole ou pour les écarts bâtis n'ayant plus de vocation agricole.

La commune peut définir les granges concernées et en parallèle interroger de nouveaux par courrier les exploitants. Toutefois, elle devra s'assurer que la desserte en réseau soit suffisante pour les granges des exploitants pour lesquelles le changement en habitat peut être admis.

Le maire transmettra au bureau d'études les granges identifiées afin de les reporter au plan de zonage le plus rapidement possible.

Concertation

La commune a reçu très peu de courriers concernant le PLU et n'a enregistré aucune remarque dans le cahier de concertation.

ECMO rappelle qu'un minimum de concertation doit être fait en plus des deux réunions publiques prévues au mois de mai. Il faudra s'assurer que des articles dans la presse ont été faits et garder une copie de chaque communication faite au sujet du PLU en préparation du **« bilan de concertation »** qui devra être annexé à la délibération qui arrêtera le projet de PLU.

Les demandes seront étudiées au cours de la prochaine réunion sur les OAP fixée **le Mardi 13 juin 2017 à 14h00 en mairie.**

Suite de la procédure - Planning

	Objet	Délai
PHASE 2 PADD	Débat en Conseil Municipal	A prévoir
PHASE 3 Formalisation des pièces prescriptives du PLU	Réunion de travail Réunion Plénière PPA	Avril 2017 A fixer (Juillet 2017 ?)
PHASE 4 Arrêt du PLU, Concertation assistance et procédure	Concertation	<u>2 réunions publiques</u> - 18 mai 2017 - 31 mai 2017
	CDPENAF « Amont »	Juin 2017
	Arrêt en Conseil Municipal	Septembre 2017
	Consultation des PPA + L.142-4 et L142-5 du CU Saisine de la DREAL et de la CDPENAF	3 mois légaux Oct/Novembre 2017
	Examen des avis des PPA et rédaction d'une synthèse à joindre au dossier d'enquête	Début janvier 2018
	Enquête publique	Mi-janvier /mi-mars 2018
	Rapport du commissaire enquêteur et examen des remarques	Avril 2018
	Modifications éventuelles du projet	
	Approbation par le Conseil Municipal	
	Contrôle préfectoral	

Concernant la concertation, la délibération de prescription du 17 octobre 2011, complétée par la délibération du 20 janvier 2015 sur les objectifs poursuivis, indiquait une ou plusieurs réunions publiques. Juridiquement, la commune doit donc organiser à minima deux réunions publiques. La première est fixée au 19 mai 2017 et la seconde reste à définir.