

ELABORATION DU PLU DE SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE

Réunion de travail sur le P.A.D.D.

Compte-rendu du 28 octobre 2015

↳ **Présents** : Voir liste annexée.

↳ *Le PADD provisoire a été transmis préalablement aux élus.*

1. Etudes réalisées sur le territoire communal

- En préambule de la réunion, ECMO demande à la commune de lui transmettre l'étude menée sur les milieux humides. Les élus répondent que cette étude sera validée le lundi 16 novembre 2015.

- Concernant le permis d'aménager en cours de réalisation au secteur « Les Granges », le bureau d'études signale à la commune qu'il contactera le porteur de projet afin qu'il lui communique l'avancée de cette étude.

- Le STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) présente, au cours de la réunion, les périmètres provisoires du site classé et de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le dossier de l'AVAP sera arrêté le 4 novembre 2015 et deviendra définitif après l'approbation du CRPS (Commission Régionale du Patrimoine et des Sites) le 1^{er} décembre 2015.

Le STAP signale également qu'une étude paysagère a été effectuée par la DREAL Centre à l'intérieur du site classé.

Enfin, ce service indique qu'une étude a été réalisée par le bureau paysage CAMBIUM sur les déplacements et les capacités de stationnement à l'intérieur du bourg.

Suite à ces remarques, la commune devra transmettre à ECMO :

- **l'étude menée sur les milieux humides,**
- **un exemplaire du dossier approuvé de l'AVAP,**
- **le périmètre définitif et l'étude paysagère du site classé,**
- **un exemplaire de l'étude de CAMBIUM.**

2. Besoin en logements

ECMO propose d'évaluer les besoins démographiques à venir sur la base d'une croissance moyenne comprise entre 0.5% et 0.7% par an jusqu'en 2031. **Cette croissance est à confirmer par la commune.**

3. Le PPRI

- Le bureau d'études signale que l'urbanisation de Saint-Benoit-sur-Loire sera conditionnée par le PPRI en vigueur à la date d'arrêt et/ou d'approbation du PLU. De plus, il prévient que les zones constructibles du futur PLU pourront être plus restrictives que les zones autorisant les constructions d'habitations définies dans le PPRI. Enfin, ECMO conseille à la commune de débattre son PADD lorsque les études de la révision du PPRI seront plus avancées. En effet, la

révision de ce dernier peut remettre en cause la réflexion communale sur le choix des secteurs de développement.

- La DDT explique que le bureau d'études pourra rédiger, à l'intérieur de son PADD, plusieurs scénarios de développement afin d'anticiper les prescriptions imposées dans le futur PPRI.

4. Réflexions sur les principes d'urbanisation du PADD

- ECMO avertit la commune que la superficie ouverte à l'urbanisation doit être cohérente avec les perspectives démographiques.

- La DDT indique que la législation actuelle ne favorise pas le développement des hameaux. De ce fait, la commune devra justifier son choix pour le maintien des potentiels constructibles dans certains hameaux.

Il est à noter que le potentiel constructible présent dans les différents hameaux sera comptabilisé dans le calcul de la superficie totale ouverte à l'urbanisation.

- ECMO signale que le PLU n'est pas figé dans le temps. Des procédures ultérieures à son approbation peuvent être effectuées afin de le modifier.

- Le bureau d'études indique également que le PADD peut anticiper des projets à très long terme sans que ceux-ci ne fasse l'objet de traduction règlementaire.

- La DDT informe la commune que le PLU devra tenir compte des objectifs définis dans le SCOT « Pays Forêt d'Orléans Val de Loire » en cours d'élaboration.

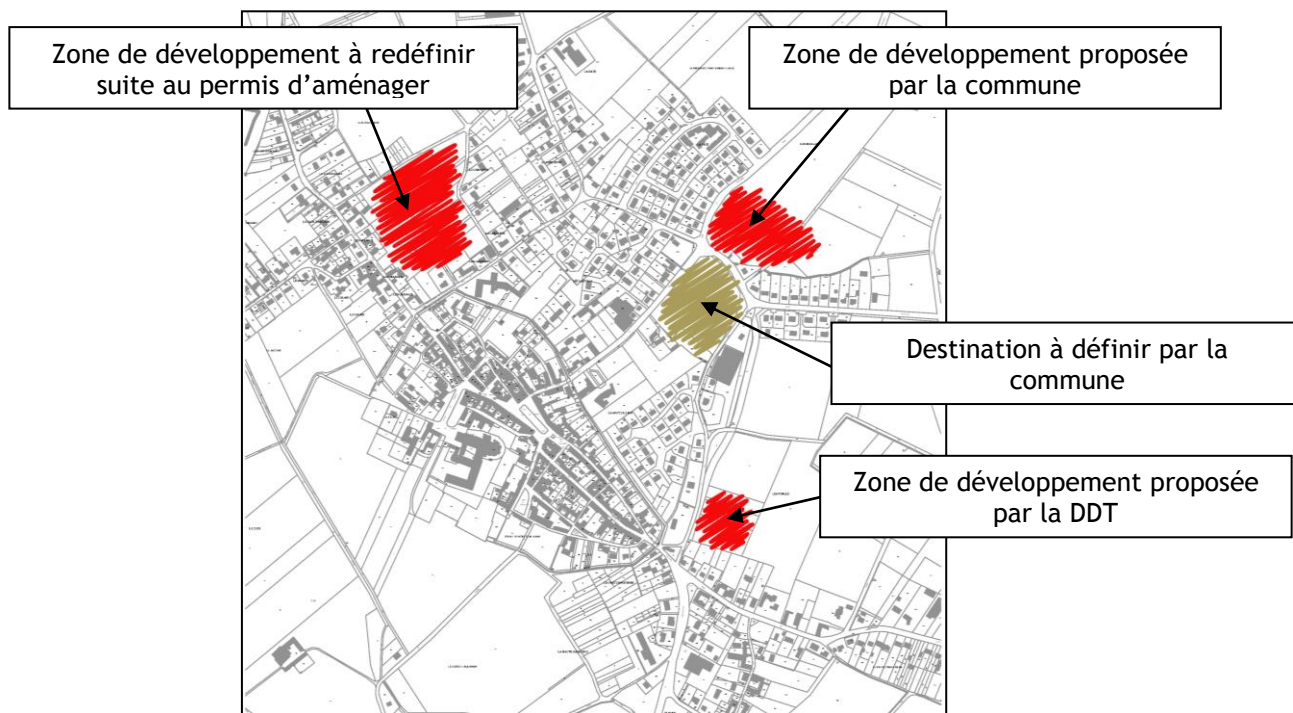
- ECMO explique à la commune qu'**un secteur soumis à des contraintes archéologiques n'est pas, par définition, un secteur inconstructible.** Le STAP informe la commune qu'un programme de logements sociaux dans ce type de secteur permettrait d'obtenir des subventions de l'Etat pour la réalisation de fouilles archéologiques. Cette option n'a pas été retenue par le porteur de projet. De plus, La DDT précise que si ce projet est en cours, il pourra ne pas être comptabilisé dans le potentiel du bourg, laissant ainsi à la commune une marge de manœuvre pour étudier d'autres secteurs de développement (sous réserve de l'évolution du PPRI en révision).

- ECMO signale que les parcelles ZL n°136, 137, 210 et 285 sont intéressantes pour recevoir des constructions à usage d'habitation. En effet, ce secteur est proche des équipements publics et de plus, il est inséré dans une enveloppe urbaine. Le STAP prévient que l'urbanisation de ce lieu sera soumise à des contraintes architecturales très fortes et que seule une équipe pluridisciplinaire (paysagiste, architecte...) devra concevoir le projet d'urbanisation.

La commune devra valider la destination qu'elle souhaite adopter sur ce secteur.

- La DDT indique que les parcelles ZM n°2, 3, 4 et 5 sont propices à être ouvertes à l'urbanisation afin de compenser les contraintes archéologiques du secteur « Les Granges ». ECMO prévient que ce secteur présente un enjeu agricole important. En effet, certaines parcelles sont déclarées à la PAC. Le bureau d'études avertit la commune que le dossier de PLU sera soumis à la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Cette dernière sera vigilante sur la consommation des espaces agricoles.

- La commune souhaite étendre son urbanisation au lieu-dit « Les Ruelles ». Le STAP signale que ce secteur est en lisière de bourg et à ce titre, il devra faire l'objet d'une urbanisation réfléchie afin de créer une transition de qualité entre l'espace agricole et le tissu urbain.



5. Les exploitations agricoles

La Chambre d'Agriculture demande au bureau d'études s'il a contacté les exploitants agricoles pour connaître leurs souhaits éventuels sur l'évolution de leurs exploitations. ECMO répond qu'un questionnaire a été envoyé à chaque agriculteur pour recueillir cette information. Toutefois, certains agriculteurs n'ont pas transmis leur questionnaire. La commune les recontactera.

6. La zone d'activités et les équipements publics

- La commune devra prendre contact avec la communauté de communes Val d'Or et Forêt afin d'étudier les capacités foncières disponibles à l'intérieur de la zone d'activités intercommunale de « l'Ormette ».
- La commune devra évaluer les besoins de mise à niveau de la station d'épuration vis-à-vis des industries agroalimentaires.
- Concernant la maison de retraite, la DDT signale qu'une restructuration peut être possible sans que cette dernière n'augmente la capacité d'accueil. **Le devenir de cette maison de retraite représente un enjeu pour la commune mais également à l'échelle intercommunale.**
- La commune informe le bureau d'études qu'aucun projet d'équipement public n'est prévu à court terme sur son territoire.

7. Les éléments du paysage à conserver (EPAC)

La commune s'interroge sur la préservation de ses lavoirs. ECMO répond que l'AVAP a déjà recensé le patrimoine architectural de qualité. Toutefois, ECMO complètera ce recensement

pour les zones comprises en dehors de l'AVAP. Concernant le patrimoine naturel, ECMO identifiera les éléments remarquables.

Dans ce but, elle tiendra compte de l'étude paysagère réalisée par la DREAL Centre à l'intérieur du site classé. Tous ces éléments pourront être classés en EPAC au PLU.

La DDT prévient que pour la préservation des espaces boisés, la législation actuelle impose les mêmes prescriptions que ce soit en EPAC ou en EBC (Espaces Boisés Classés).

8. Conclusion

Le bureau d'études signale à la commune qu'il est en attente des documents demandés ci-dessus pour continuer l'avancée de l'étude. De plus, cette avancée sera conditionnée par la révision du PPRI.