

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Benoit-sur-Loire

Réunion publique n° 1

Le 18 mai 2017

Sommaire

- I. L'encadrement législatif**
- II. La procédure**
- III. Diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

I. L'ENCADREMENT LEGISLATIF

Il est encadré de façon très précise par un ensemble de lois qui ont des impacts concrets sur le document :

- La **loi Solidarité et Renouvellement Urbains** du 13 décembre 2000 : loi fondatrice pour une nouvelle vision du développement ⇒ **introduction du PADD et des OA**
- Une **série de lois entre 2000 et 2010** qui sont venues compléter la loi SRU avec de **nouveaux outils juridiques** : « Urbanisme et Habitat », « Engagement National pour le Logement », « Modernisation de l'Economie » etc...
- Les lois **Grenelle et la loi de Modernisation de la Pêche et de l'Agriculture** (13 juillet 2010) : **Limitation de la consommation de l'espace, limitation des impacts sur l'agriculture, trames vertes et bleues, possibilité de programmation des zones d'aménagement.**
- **Décret d'application sur l'Evaluation Environnementale (EE)** du 23 août 2012 : **obligation des EE pour les communes comportant des sites Natura 2000**, pour les autres, avis obligatoire de la DREAL sur la nécessité de la EE.

- La **loi ALUR** (Accès pour le logement et un Urbanisme Renové) du 24 mars 2014.
- La **LAAF** (Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014 :
 - **Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols** en PLU.
 - **Suppression de la surface minimale des terrains.**
 - **Etude du potentiel de densification** des zones déjà urbanisées (divisions possibles et dents creuses).
 - Nouvelles prérogatives de **la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** :
 - avis sur les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), sur le changement de destination en zone Agricole (avis conforme) et sur l'évolution des habitations en zones naturelles et agricoles (annexe et extension).
 - Nouvelles prérogatives de **la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites** :
 - Avis conforme sur le changement de destination en zone Naturelle.

II. LA PROCÉDURE

	Objet	Etat d'avancement
	Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Le 17 octobre 2011
PHASE 1	Diagnostic et enjeux	Avril 2012/Juillet 2015
PHASE 2	Définition des enjeux Ecriture du P.A.D.D.	A partir du mois d'octobre 2015
	Débat au sein du Conseil Municipal au moins deux mois avant l'arrêt du projet	Jun 2017?
PHASE 3	Etude du zonage, règlement et OAP	Mars 2016/Mai 2017
	1^{ère} réunion publique	18 mai 2017
	2^{ème} réunion publique	31 mai 2017
PHASE 4	Arrêt du projet en Conseil Municipal Transmission aux PPA + saisines CDPENAF+DREAL	Septembre 2017
	Etude des avis	Décembre 2017
	Enquête publique	Janvier 2018
	Approbation par le Conseil Municipal	Mars 2018

- Un **rapport de présentation** divisé lui-même en plusieurs parties :
 - Le diagnostic du territoire.
 - La liste des documents supra-communaux avec lesquels il se doit une compatibilité et/ ou une prise en compte (PPRI, **Schéma de COhérence Territoriale lorsqu'il existe**).
 - Les justificatifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD.
 - Les justificatifs des pièces réglementaires.
 - L'évaluation environnementale .
 - Un résumé non technique.
 - Des indicateurs de suivi.
- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD).
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP).
- Un **zonage**.
- Un **règlement**.
- Des annexes sanitaires.
- Les servitudes d'utilités publiques.
- Autres annexes (archéologie, zones de bruits etc...).

III. DIAGNOSTIC ET PADD

A. Diagnostic territorial et enjeux

UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITE

- Des espaces naturels de qualité liés principalement à la vallée de la Loire.
- Des espaces humides riches en biodiversité.
- Un espace d'intérêt écologique (zones Natura 2000, ZNIEFF, ZICO).
- Une plaine agricole semi-ouverte qui offre des perspectives paysagères sur la basilique de Saint-Benoît-sur-Loire et sur les lisières du bourg.
- La présence de petits massifs forestiers et de boqueteaux qui viennent rythmer le paysage agricole.

UN POPULATION DYNAMIQUE MAIS FRAGILE ET UN PARC EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉ

- Une population dynamique (*croissance moyenne de 0.7% par an depuis 1999*) mais un renouvellement naturel fragile.
- Une vacance faible mais en progression.
- Une évolution positive du parc de logements principaux, appuyée par la réalisation d'opérations d'aménagement.
- Une mixité du logement avérée à conforter (*24,7% de locataires dont 5% d'HLM*).

UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Le patrimoine architectural et naturel de qualité (patrimoine vernaculaire, basilique, arbres majestueux, réseaux de fossés).
- Les atouts du patrimoine naturel de la Loire.
- La présence d'équipements publics intergénérationnels de qualité.
- La qualité des espaces naturels présents dans la commune (massifs boisés et boqueteaux, milieux humides).
- Un potentiel pour le développement d'activités de loisirs : randonnées pédestres, équestres, cyclo etc...
- Des cheminements piétons permettant de relier les quartiers entre eux.
- La qualité des commerces et services de proximité ainsi que des équipements publics répondant aux attentes d'une nouvelle population.
- Une offre en stationnement qualitative.

UN TISSU ECONOMIQUE FACTEUR D'EMPLOIS

- Un tissu économique dynamique articulé autour des commerces, des entreprises agro-alimentaires et de la zone d'activités.
- Des emplois significatifs liés aux entreprises agro-alimentaires orientées vers la betterave principalement.

UNE EMPREINTE AGRICOLE EN DECLIN

- La disparition des exploitations sur le territoire.
- Le devenir des anciens corps de ferme.
- Les interfaces habitat/milieus naturels à maîtriser.

DES ESPACES VACANTS A RECONQUERIR

- Un habitat diffus dans la plaine agricole sous forme de hameaux ou d'écart bâtis dont le développement doit être contrôlé.
- Des espaces non construits dans le périmètre urbanisé du bourg, et des hameaux à valoriser car ils sont facteurs de densification.
- Les contraintes de l'archéologie à prendre en compte.

UN TISSU ECONOMIQUE DEPENDANT DE L'INDUSTRIE AGRO-ALIMENTAIRE

- Une vitalité économique liée et dépendante de plusieurs industries agro-alimentaires.

DES ENJEUX PAYSAGERES ET NATURELS QUI CONDITIONNENT LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Loire.
- Le projet de site classé de St-Benoît.
- L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

B. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet communal (PADD) tient compte des conclusions du diagnostic et des enjeux identifiés. Il correspond au projet de la commune pour les **10 à 15 ans** à venir en matière de développement démographique, d'équipements publics, de transports, d'activités économiques. Depuis le Grenelle, il doit :

- **fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace.**
- **lutter contre l'étalement urbain.**
- **définir des orientations de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.**

Les orientations générales

Les orientations générales

- ▶ *Protéger et mettre en valeur les espaces d'intérêt paysagers et /ou écologiques : Trame verte et Bleue*

↳ Préserver les massifs forestiers (Trame verte)

- Préserver les espaces boisés, **réservoirs de biodiversité**, liés aux bosquets et boisements alluviaux.
- Préserver **les structures vertes** qui demeurent dans le paysage agricole ou du bourg en tant qu'intérêt paysager mais aussi en tant que réseaux écologiques : haies, ripisylves, alignements d'arbres, boqueteaux, bois vergers etc.....
- Dans le périmètre du projet de **Site Classé de la Basilique** :
 - Rouvrir les cônes de vue sur la basilique.
 - Encadrer le développement de la végétation.
 - Préserver les boisements de la vallée des sables.

↳ Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (Trame bleue) :

- Préserver les continuums écologiques liés principalement à la **vallée de la Loire et à la Bonnée** et de manière plus secondaire au chevelu de cours d'eau intermittents.
- Préserver les réservoirs de biodiversité liés aux étangs.



➤ **Préserver les milieux sensibles pour leurs intérêts faunistiques et floristiques identifiés à l'échelle locale, régionale, nationale et européenne :**

- **Des Sites Natura 2000** : Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « **Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire** » et Zone de Protection Spéciale (ZPS) « **Vallée de la Loire du Loiret** ».
- **des Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** : Pelouses de l'Île aux Canes et milieux annexes (Type I), Île des Mahis (Type I), Pelouses et lit mineur d'entre les levées (Type I) et La Loire orléanaise (Type II).
- De **La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)** « vallée de la Loire ».
- De la **zone de protection de Biotope** « Méandres de Guilly, grève des Boutrons ».
- Du **site du conservatoire du patrimoine naturel de la région Centre** « Île des Mahis » et « les Ripeneaux ».



↳ **Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, gestion des eaux pluviales etc...)**

- Préserver les voies d'eau naturelles jouant un rôle important dans la rétention des eaux pluviales et la limitation du ruissellement.
- **Préserver de toute nouvelle urbanisation la zone d'expansion des crues de la Loire** en compatibilité avec le Plan de Prévention du Risque Inondation.
- Préserver la ressource en eau par la prise en compte du **SDAGE « Loire-Bretagne »** et du **SAGE « Nappe de Beauce »** et la préservation des zones humides identifiées.
- Prendre en compte **les périmètres de protection des captages**.

↳ **Préserver le patrimoine paysager garant d'une mise en valeur du territoire**

- Prendre en compte les impératifs de préservation du patrimoine culturel, paysager et naturel identifié **par le projet de Site Classé de Saint-Benoît** ainsi que par le classement de la Loire en tant que patrimoine de l'UNESCO.
- Maintenir les paysages ouverts, **les vues vers la Loire et la Basilique**.
- Préserver **la silhouette du village** et la compacité urbaine.
- **Conforter la contribution majeure de l'agriculture à la qualité du paysage** et à la perception des vues sur la basilique.



Les orientations générales

- *Organiser et développer un tissu urbain économe en espace*

↳ Insuffler une croissance démographique raisonnée

Au-delà du besoin en logements rendu nécessaire pour maintenir la population à un seuil minimal (point mort), la commune de Saint-Benoît-sur-Loire souhaite également poursuivre une croissance démographique **prudente et mesurée** (0.7% par an en moyenne sur 15 ans) de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population.

↳ Adapter le projet de développement urbain aux réalités locales

- les risques naturels : *Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire* retrait argiles/gonflement, cavités souterraines...
- les risques de nuisances liés aux activités en place (élevages, Installations classées pour la protection de l'environnement etc...).
- le risque de remontée de nappe.
- la capacité des réseaux publics et des capacités financières de la commune.
- les routes départementales.

⇒ Rappel des objectifs démographiques - Dimensionnement du besoin

Le besoin en logements d'une commune tient compte :

- Du besoin en logements pour une population stagnante = le Point Mort (1),
- de la croissance démographique attendue en matière de population (croissance retenue de 0.7 % par an dans le PADD) (2).

BESOIN 2031	Scénario n°1 0.5%/an	Scénario n°2 0,7%/an
	Nb de logements	Nb de logements
Besoin lié au renouvellement du parc	-26	-26
Besoin lié au desserrement des ménages (hypothèse de 2,2 en 2031)	39	39
Besoin lié à la variation logements vacants / résidences secondaires	13	13
Point Mort (1)	26	26
Besoin lié à l'évolution démographique sur 15 ans (2)	73	104
BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS (hors rétention)	99 logements 7,9 ha (800 m ² /terrain)	130 logements 10,5 ha (800 m ² /terrain)

➤ Favoriser une utilisation rationnelle des espaces vacants du tissu urbain que ce soit en matière d'habitat ou d'économie (dents creuses).

➤ Répondre aux besoins en logements par une production progressive et équitablement répartie

- La commune envisage de répartir territorialement son développement selon les possibilités offertes par le PPRI de la Loire « Val de Sully » et les contraintes archéologiques :
 - **Au Nord bourg**, la RD 148 représentant la limite urbaine du développement du village.
 - **A l'Ouest du bourg** sur le cœur d'îlot du Carfaton,
 - **Sur les hameaux « La Chapelle » et « le Cas-Rouge »**, secteurs présentant le moins de contraintes au vu des aléas du projet de révision du PPRI de la Loire « Val de Sully ».
- La commune entend également avoir un regard particulier sur la **gestion des franges urbaines** par la création d'un espace de transition entre l'urbanisation du bourg et les vastes espaces ouverts agricoles. Elle favorisera la création d'une **« ceinture jardinée et agricole »** comprenant cheminement, fossés (récupération des eaux pluviales et de ruissellement des zones construites) et plantations (vergers, maraîchage, vignes, haies brise vent etc...).



- Pour le reste des secteurs bâtis, la commune souhaite :
 - Stopper tout développement des hameaux soumis à des risques importants en matière d'inondations.
 - Interdire tout développement des écarts bâtis et toutes extensions linéaires le long des voies.
- La commune définira des **orientations d'aménagement et de programmation** dans les secteurs à enjeux permettant de :
 - Créer des coutures urbaines entre les différents quartiers du bourg.
 - Favoriser les opérations mixtes.
 - Valoriser les espaces publics.
 - Assurer une offre adaptée en stationnements automobiles / vélos.
 - Favoriser les cheminements doux (vélos, piétons).

↳ Limiter la consommation de l'espace

Le développement est privilégié dans l'enveloppe urbaine et maîtrisé sur les espaces agricoles. Les densités sont optimisées : le projet communal a pris des surfaces inférieures à environ 40% de celles observées au cours des dix dernières années (800 m² contre 1380 m² en moyenne entre 2002 et 2014).

Les orientations thématiques

Les orientations thématiques

- *Politique de l'Habitat : diversifier l'offre en logement*

L'offre de logements programmée est ajustée pour couvrir l'ensemble des besoins de la population et proposer **une gamme diversifiée tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement**, individuel ou collectif et en particulier une offre locative à loyers encadrés à destination notamment des jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

Les orientations thématiques

- *Politique économique : conforter l'économie locale*

↳ **Maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le bourg**

La commune de Saint-Benoît-sur-Loire autorisera, d'une façon générale, toute **activité ou installation compatible avec la vocation résidentielle du bourg** (les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers...), dans la mesure où elle ne sera pas source de nuisance (bruits, odeurs, trafic routier intense...).

↳ **Assurer la continuité de l'activité locale par l'apport et le maintien d'une population à rayonnement local.**

- Maintenir l'activité des entreprises locales et notamment celles **à vocation agroalimentaires**.
- **Maintenir la zone d'activités à vocation intercommunale au lieu-dit « l'Ormette »** mais stopper son développement.
- Maintenir **l'activité d'exploitation des richesses du sous-sol** (carrières).



↳ **Affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques**

- Assurer le fonctionnement des activités agricoles existantes.
- Assurer la mutation des bâtiments agricoles pour éviter la dégradation du patrimoine bâti.
- Permettre **la diversification économique des exploitations** par le développement des filières courtes (vente à la ferme, agrotourisme etc.).
- Tenir compte des exploitations identifiées comme Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE).
- **Valoriser le maraîchage** comme culture spécifique et identitaire du Val de Saint-Benoît.
- Créer **une « ceinture jardinée et agricole »** aux alentours du village et des hameaux de « Braudins » et des « Boutrons ».



↘ Conforter l'économie touristique et de loisirs

- La protection de son patrimoine architectural, culturel et paysager.
- La valorisation **des itinéraires de découvertes et /ou cycles** dont ceux mentionnés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).
- Le maintien et le développement **d'activités de loisirs** notamment celles liées à la Loire et son patrimoine.

↘ Veiller au développement de la ville numérique à très haut débit (THD).

Les orientations thématiques

- *Maintenir un cadre de vie de qualité*

↘ Offrir aux habitants des équipements et des espaces publics de qualité et adaptés à leurs besoins

La commune mettra en œuvre une politique visant à :

- **Maintenir les capacités d'évolution** des équipements publics existants au cœur du bourg.
- **Valoriser les espaces publics** et poursuivre la politique de restructuration de ces espaces.

↘ Organiser un territoire de proximité : déplacements et stationnements

- Promouvoir les circulations douces (vélos et/ou piétons) maintenir celles existantes, les valoriser et les rendre lisibles dans le territoire.
- Réaliser de **véritables « coutures » urbaines entre les différents quartiers** du bourg par des liaisons douces et/ou automobiles.
- Maintenir **une offre de qualité en matière de stationnement** public.



↘ Assurer la préservation des entrées de bourg

- Mettre un terme aux extensions urbaines notamment dans **les secteurs situés dans les aires visuelles remarquables**.
- Agir sur les éléments altérant les silhouettes urbanisées pour restaurer une qualité paysagère.
- Intégrer la prise en compte **des franges urbaines** dans le développement urbain.

↘ Assurer la préservation du patrimoine naturel et architectural

- **Préserver le grand paysage** lié principalement à la Loire.
- **Préserver le « végétal relais »** dans le tissu urbain (espaces verts, parcs, jardins squares et îlots de verdure) garant d'un cadre de vie préservé et d'une diversité urbaine.
- Préserver **les éléments du patrimoine** vernaculaires (croix de chemin, lavoirs etc..).
- Maintenir **les fils d'eau** dans le bourg garant d'un cadre de vie de qualité.
- Perpétuer **les caractéristiques ligériennes du bâti traditionnel**.

Les orientations thématiques

- *Maîtriser les risques, les pollutions et les nuisances et favoriser le recours aux énergies renouvelables*

↘ **Préserver de toute nouvelle urbanisation des secteurs inclus dans des zones à risques d'inondation**

↘ **Maintenir la qualité de l'air en favorisant les transports non polluants et les modes de déplacements doux.**

- Renforcer la politique de développement des liaisons douces,
- Favoriser le développement des quartiers à proximité des services afin de limiter l'usage de la voiture.

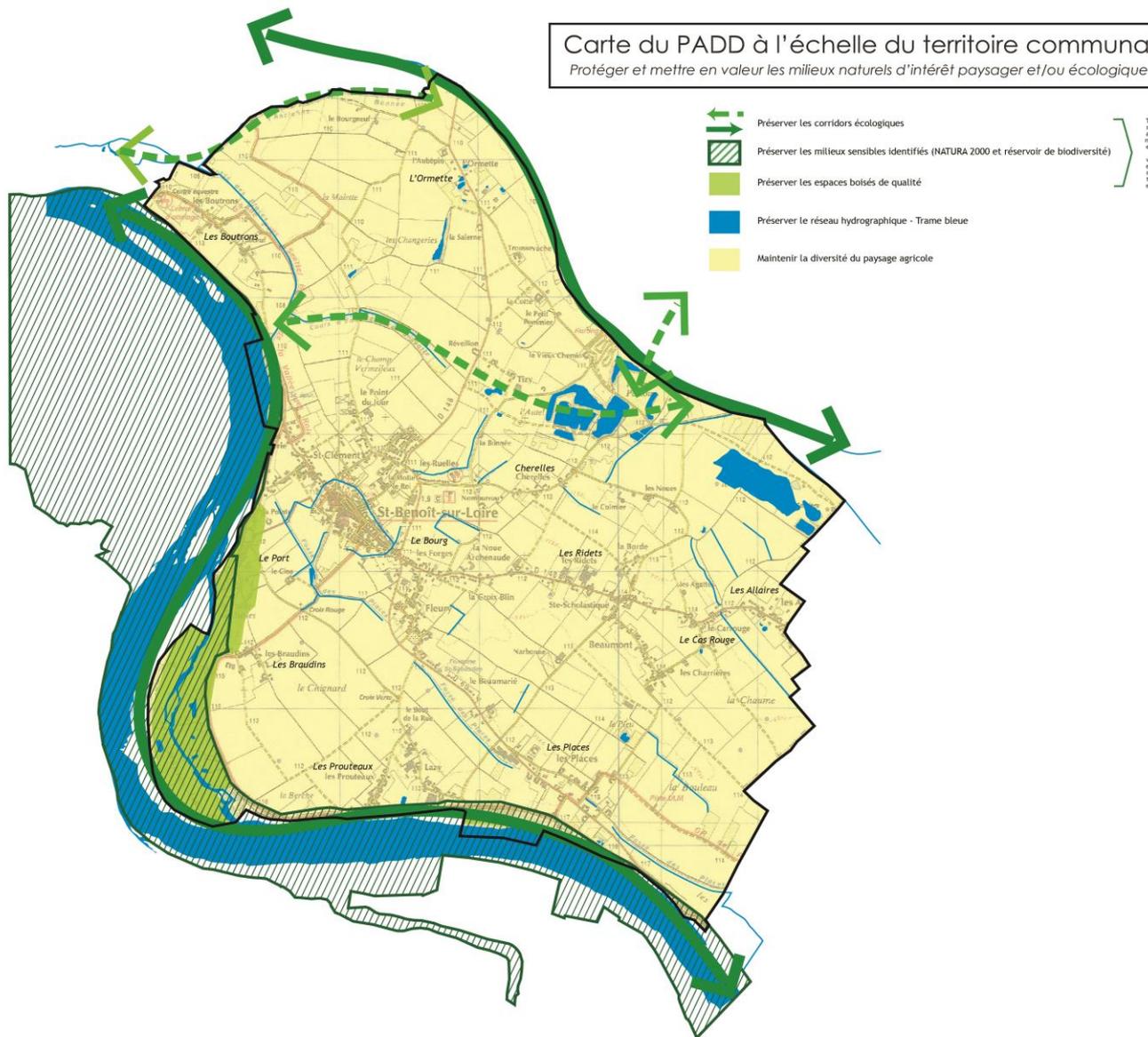
↘ **Prendre en compte les risques souterrains, industriels (gaz, ICPE...) ou de pollutions des sols dans la définition des projets d'aménagements.**

↘ **Préserver la qualité des nappes et des eaux de surface.**

↘ **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.**

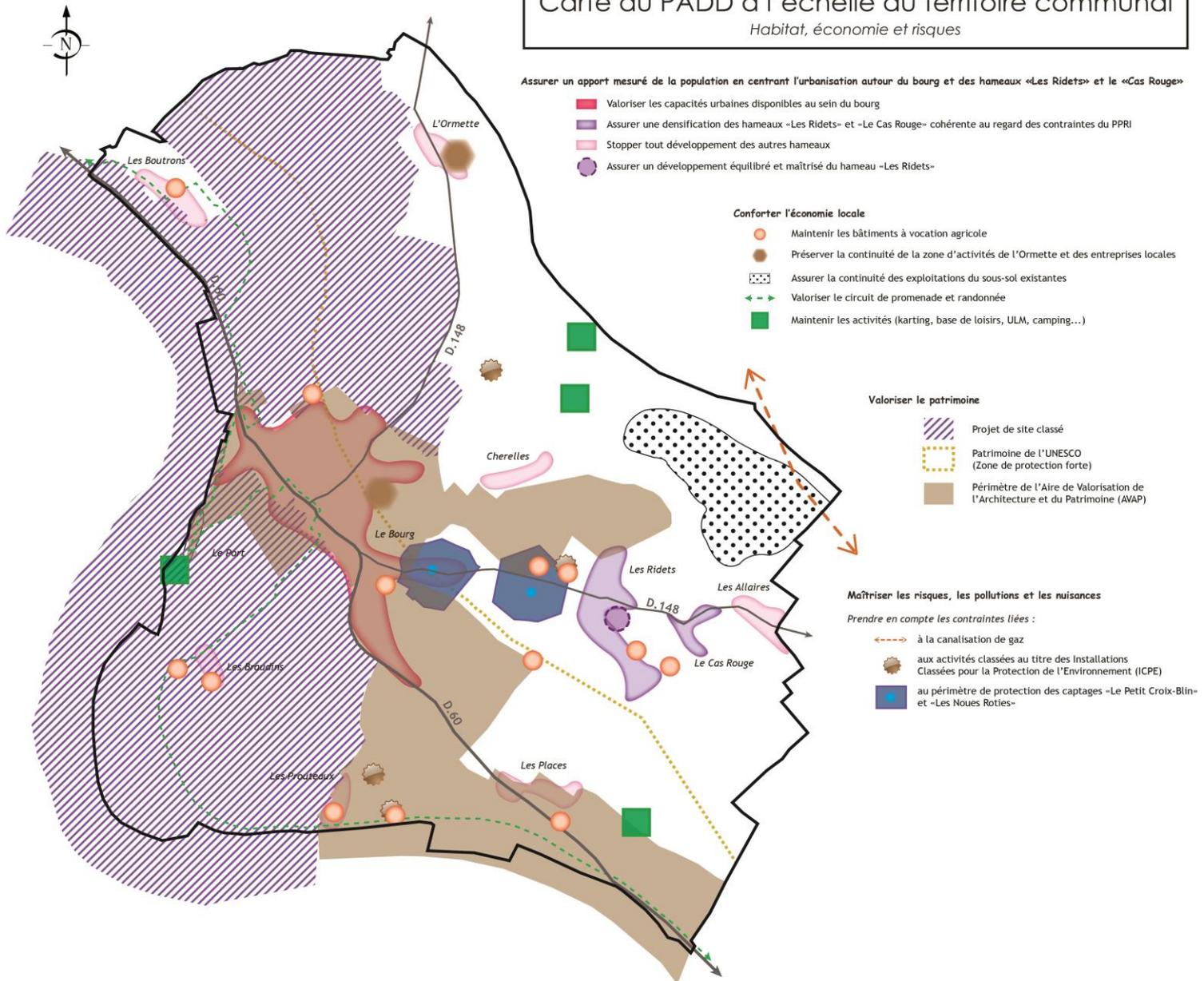
PLU de Saint-Benoît-sur-Loire

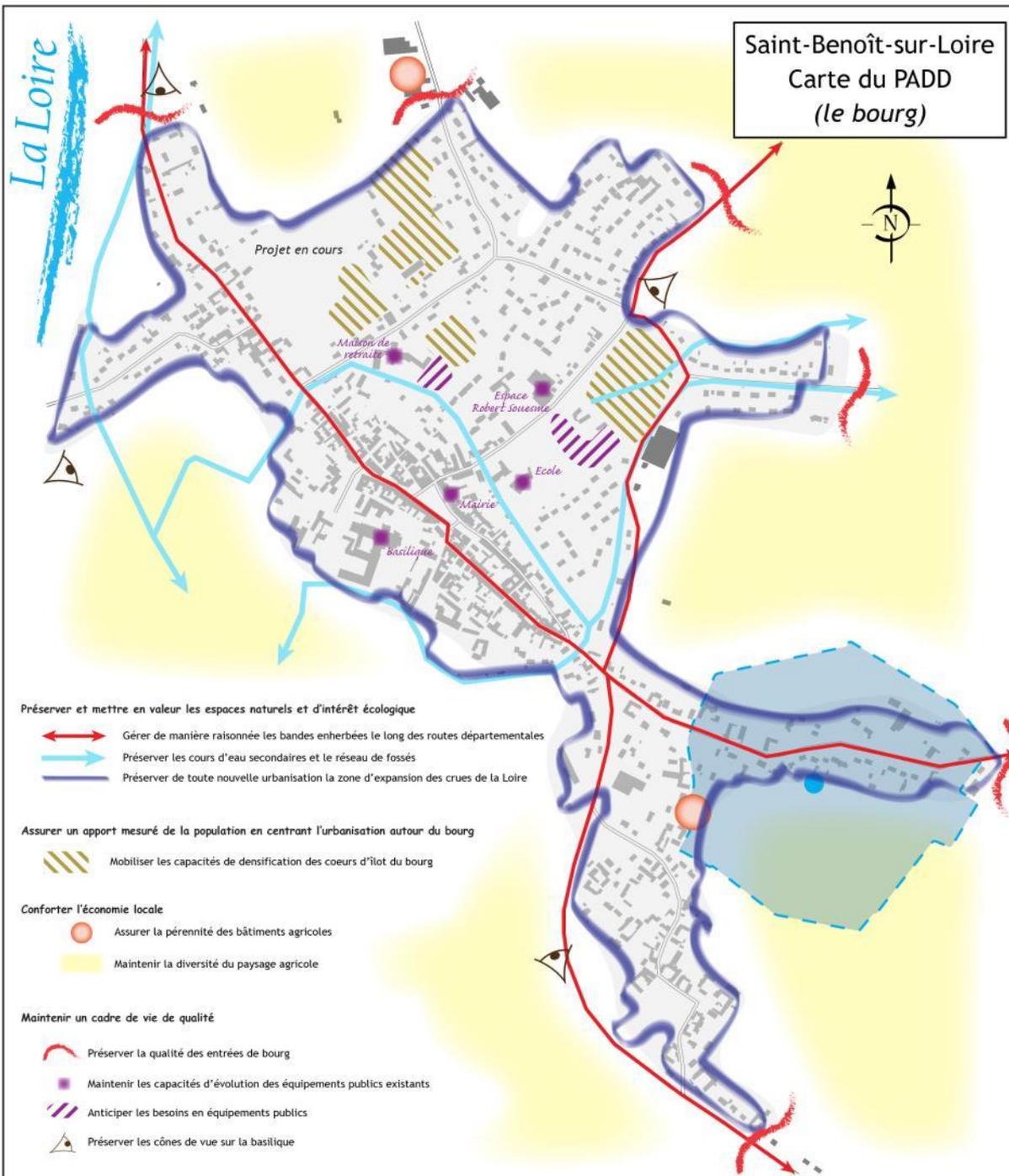
Carte du PADD à l'échelle du territoire communal
Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique



Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

Habitat, économie et risques





PLU de Saint-Benoît-sur-Loire

Merci de votre attention