

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

REUNION N° 1 DE METHODOLOGIE 20 avril 2012

↳ Présents : liste en annexe

↳ Ordre du jour :
* Méthodologie, organisation et calendrier.

↳ Document présenté : annexé au présent compte-rendu

ECMO explique qu'il sera en charge de l'élaboration du PLU, assisté de Théma Environnement pour toutes les problématiques environnementales et de Trait Carré Architectes pour toutes les problématiques architecturales et patrimoniales.

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

ECMO précise que le PLU possède deux pièces supplémentaires par rapport au POS : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces deux pièces ont été instaurées et confortées respectivement par la loi SRU de 2000 et la loi Grenelle 2 de 2010. Elles affirment le projet communal pour les 10-15 ans à venir et traduisent sur des secteurs bien définis des caractéristiques d'urbanisation (schéma de voirie, espaces verts, espaces collectifs etc...). Il s'agit de la prise en main de l'urbanisation et de l'aménagement du territoire par la collectivité. Pour se faire, l'Etat a instauré la taxe d'aménagement afin de donner les moyens financiers à la commune de réaliser les équipements. En effet, le projet de développement de la commune doit être réfléchi en étroite relation avec son financement.

ECMO rappelle également que la loi Grenelle renforce le principe de limitation de consommation de l'espace. En effet, le bureau d'études devra faire le bilan de ce qui a été bâti sur une durée de 10 ans en arrière et la commune ne pourra pas consommer plus que cette surface.

Par ailleurs, le bureau d'études explique que la DREAL a diffusé une note indiquant les surfaces maximales de terrain vers lesquelles les communes doivent tendre dans l'élaboration de leur document d'urbanisme :

- Entre 800 et 1000 m² en commune rurale.
- Entre 500 et 800 m² en commune péri-urbaine.
- Entre 300 et 500 m² en commune urbaine.

Un élu rappelle que toute la commune est située dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loire. Or, ce dernier impose des emprises au sol. Il faudra donc être attentif à cette question.

ECMO explique également que la Loi de Modernisation de la Pêche et de l'Agriculture (juillet 2010) a créé la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles. La commune devra la saisir en cours d'élaboration du PLU afin qu'elle donne son avis sur les espaces ouverts à l'urbanisation qui sont aujourd'hui destinés à l'agriculture. Cet avis, certes simple, est tout de même émis par le préfet. Il faudra donc être vigilant à justifier toutes les surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Par ailleurs, le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale au titre de la loi SRU. Cependant, en cas d'incidences avérées sur les sites Natura 2000, une évaluation environnementale stratégique et la notice d'incidences Natura 2000 seront rendues obligatoires.

Mme FOULATIER, de Théma Environnement, ajoute qu'un décret, rédigé et en cours de validation, rendra prochainement obligatoire l'évaluation environnementale stratégique pour toutes les communes touchées par un site Natura 2000. Par ailleurs, elle a eu accès à une notice du Préfet de la Région Centre, indiquant qu'une prise en compte par anticipation de ce décret serait préférable. Par conséquent, la commune doit s'attendre à déclencher l'option « Evaluation environnementale » du marché.

Concernant le classement de l'Abbaye de Saint-Benoît-sur-Loire, les élus s'interrogent sur la possibilité de mettre en place une AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). ECMO indique que cette question devra être discutée avec M. GUITOT de Trait Carré Architectes qui, en tant qu'ancien Architecte des Bâtiments de France, sera plus à même de conseiller la commune sur l'opportunité et la procédure de mise en place de l'AVAP. Par ailleurs, le bureau d'études précise que si telle est la volonté de la commune, il faudra la mettre en œuvre en parallèle du PLU. Il ajoute que l'AVAP ira nécessairement plus en profondeur que le PLU sur le règlement puisque ce dernier ne peut pas réglementer de matériaux ou de techniques de mise en œuvre, ce que peut faire le règlement de l'AVAP.

Un élu s'interroge sur les contraintes du PLU pour les agriculteurs. ECMO précise qu'il faudra être attentif aux activités annexes (type gîte, salle des fêtes etc...) qui ne sont pas reconnues au Code de l'Urbanisme bien qu'elles le soient par la profession agricole. Des outils particuliers (changement de destination, secteur Ah etc...) seront alors utilisés pour permettre ces activités. Par ailleurs, il rappelle qu'un exploitant agricole ne peut plus construire sa maison n'importe où en zone A. En effet, elle doit être liée et nécessaire à son exploitation (ex : élevage). Enfin, la zone N peut également accueillir des constructions agricoles. Il sera cependant possible de créer des zones N inconstructibles pour des objectifs de préservation de milieux sensibles, qui, de fait rendraient également impossible la réalisation de constructions agricoles.

2. CALENDRIER

Il est convenu de fixer un calendrier de travail jusqu'à la fin de l'année civile afin que chacun puisse prendre ses dispositions :

- ✓ Jeudi 31 mai, 9h30 : réunion avec les exploitants agricoles. M. FORTIN a confirmé sa présence pour cette réunion qui sera divisée en deux parties : une première partie de présentation générale sur la zone Agricole ; une seconde partie avec les exploitants agricoles qui possèdent des bâtiments sur le territoire.
- ✓ Mardi 19 juin, 9h30 : Présentation du diagnostic.
- ✓ Mardi 10 juillet, 9h30 : 1° réunion de PADD (présentation des scénarios d'aménagement).
- ✓ Lundi 10 septembre : 2° réunion de PADD (restitution de la réflexion des élus).
- ✓ Mardi 2 octobre : Présentation du PADD aux personnes publiques associées.
- ✓ Mardi 12 novembre : Zonage ⇒ Présentation des zones U et AU.
- ✓ Mardi 27 novembre : Zonage ⇒ Présentation des zones A et N.
- ✓ Mardi 4 décembre : 1° réunion de règlement.
- ✓ Mardi 18 décembre : 2° réunion de règlement.

3. CONCERTATION

ECMO rappelle que deux réunions publiques ont été prévues. La première permettra de présenter le diagnostic et le PADD. Elle pourra donc avoir lieu en fin d'année civile. La seconde permettra de présenter le zonage et le règlement. Elle pourra donc avoir lieu au début du printemps de l'année prochaine.

Mme DELAVAL précise qu'un cahier de concertation est à la disposition du public à l'accueil. Les comptes rendus et les documents de travail y seront insérés au fur et à mesure de la procédure. Un article a d'ores et déjà été publié dans le bulletin municipal.

ECMO explique que les remarques qui sont faites dans le cahier devront être transmises en parallèle au bureau d'études qui réalisera un plan avec toutes les requêtes à mettre en parallèle du zonage. Ainsi le bureau d'études est à même de conseiller la commune, en justifiant, des suites à donner à chaque requête.

ECMO précise que le porter à connaissance de l'Etat fait partie des documents qui peuvent être mis à la disposition du public. Il en fera donc une copie pour la mairie.

4. ASSISTANCE ADMINISTRATIVE/ ECHANGES DE DOCUMENTS

ECMO rappelle que pour chaque réunion, il transmettra à la commune le modèle de convocation ainsi que la liste des personnes à inviter. De même, suite à la réunion, il transmettra le compte-rendu par courriel à la commune afin que les élus puissent faire d'éventuelle observation avant la transmission aux personnes invitées. La commune se charge de la transmission.

Les documents de travail sont transmis avec le compte-rendu en version papier et numérique.

Concernant la procédure administrative, ECMO fournira les modèles de délibération etc... La délibération de prescription du PLU mérite d'être complétée. En effet, suite à une jurisprudence, il est nécessaire de justifier la révision générale. ECMO conseille d'attendre l'élaboration du PADD qui permettra de déterminer de façon plus précise les objectifs de la commune. La nouvelle délibération sera transmise à ce moment-là à la commune.

Concernant le questionnaire qu'ECMO a envoyé à la commune, Mme DELAVAL le remet au bureau d'études en précisant qu'une page doit encore être complétée. Elle remet par ailleurs :

- ✓ Une copie du porter à connaissance,
- ✓ Les plans provisoires d'assainissement qui doivent être complétés par la SAUR. ECMO en fera des copies avant de retourner les originaux à la commune.

Concernant les plans du réseau d'eau, il faut se servir des plans du POS car la numérisation est en cours par le cabinet MERLIN. Ils pourront être communiqués en format numérique au bureau ECMO dès qu'ils seront achevés.

Le zonage d'assainissement a été approuvé en 2011. Mme DELAVAL le transmettra en format numérique au bureau d'études.

ECMO rappelle que, selon les zones qui seront choisies d'être développées à l'urbanisation, une mise à jour du zonage assainissement pourra être nécessaire. Il est conseillé à la commune de profiter de l'enquête publique du PLU pour réaliser une enquête conjointe à celle du zonage d'assainissement.

Le cadastre numérisé ainsi qu'une copie des plans de réseaux seront transmis par ECMO à Théma Environnement.

* *
*

Prochaine réunion : 31 mai 2012 à 9h30
Atelier avec les exploitants agricoles