ELABORATION DU PLU DE SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE

Présentation du dossier de PLU aux Personnes Publiques Associées avant arrêt du projet

Compte-rendu du 9 janvier 2018

**Présents**

Voir liste en annexe

**Ordre du jour**

Le dossier de PLU est présenté à ce jour aux Personnes Publiques Associées (PPA) afin de recueillir leurs avis avant l’arrêt du projet par le Conseil Municipal qui aura lieu le **19 février 2018.**

**PADD**

La DREAL demande au bureau d’études de vérifier que les derniers périmètres du projet du site classé et de l’AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ont bien été reportés sur les cartes du PADD du PLU.

L’UDAP signale que le terme « AVAP » (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) a été remplacé par celui de « SPR » (Site Patrimonial Remarquable).

ECMO modifiera ce terme. Toutefois, il signale que le zonage conservera l’indice « a ».

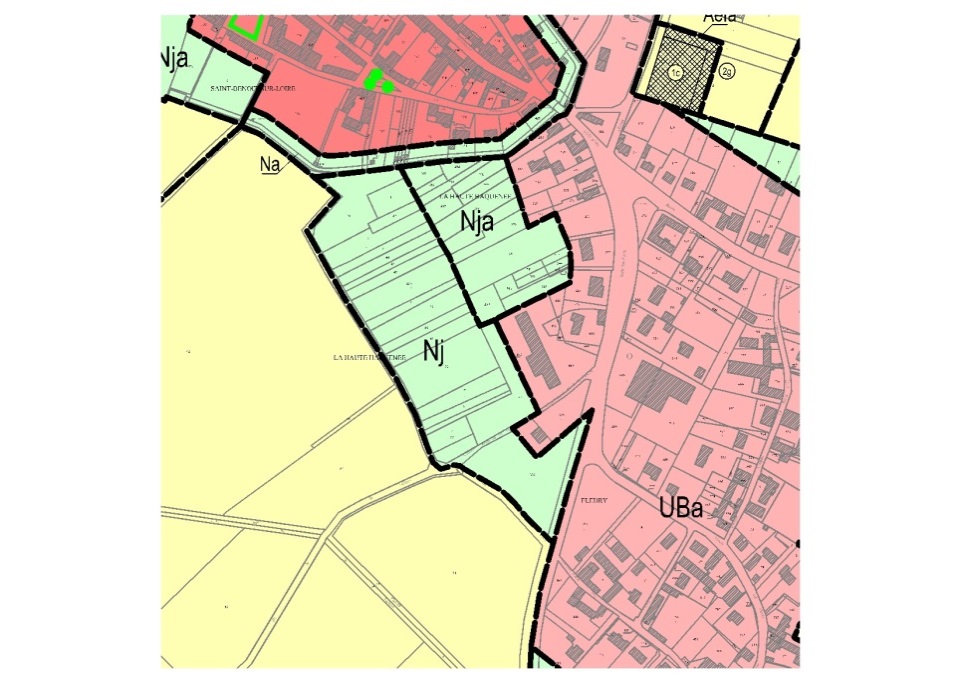
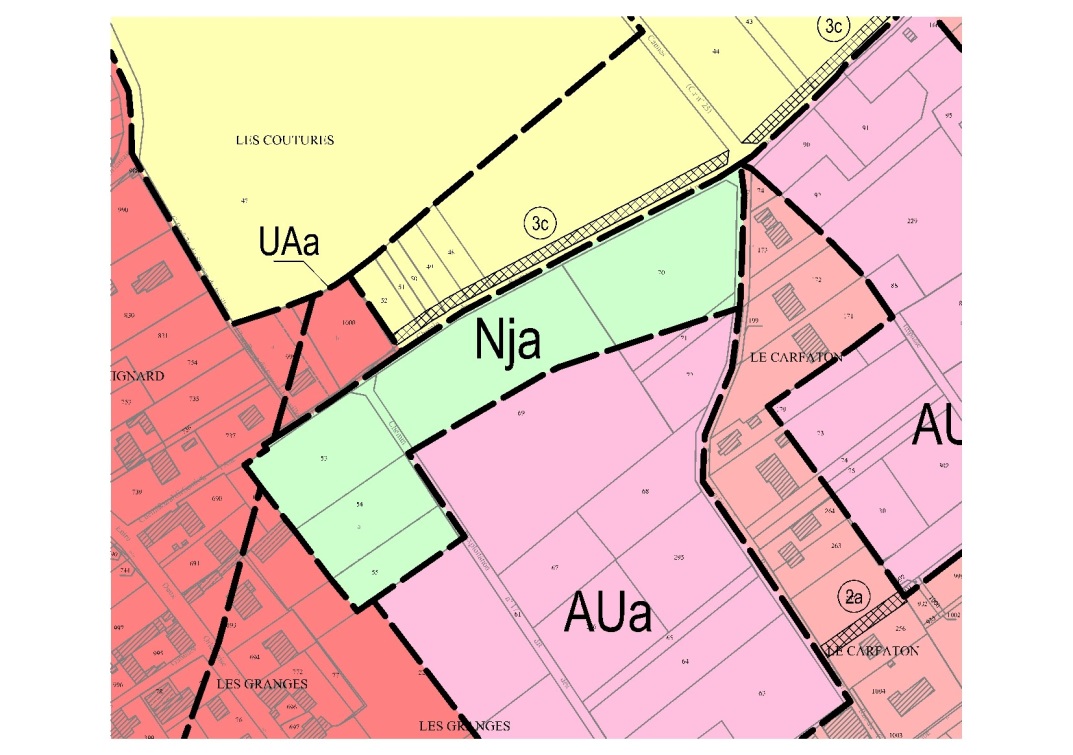
**Zonage et Règlement**

Les secteurs Nj

La DDT signale que les secteurs Nj situés aux lieux-dits « Les Granges » et « La Haute Haquenée » n’ont pas vocation à recevoir des annexes. En effet, selon elle, ces derniers ne peuvent pas être assimilés à des fonds de jardins puisqu’il n’existe de maisons attenantes.

**ECMO modifiera le zonage en conséquence.**

De plus, ECMO ajoute qu’il autorisera **une emprise au sol de 10 m²** pour les annexes dans ces secteurs.



Modification du zonage

Transformation en zone N

Les bâtiments agricoles

Un débat sur les hauteurs des constructions agricoles s’instaure au cours de la réunion.

L’UDAP (Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine) ne désire pas laisser « carte blanche » à la volumétrie des constructions en zone A afin de ne pas dégrader les vues paysagères. La DDT n’est pas favorable à une diminution de cette hauteur car cela risque de bloquer certains projets. La DDT et ECMO se rapprocheront de la chambre d’agriculture pour décider de la hauteur à adopter en zone agricole (et notamment celle des silos). Cependant, la commune souhaite conserver une hauteur maximale de 12.50 m pour les constructions agricoles en secteur Ay (bâtiments dédiés à l’agroalimentaire).

Les espaces boisés classés (EBC)

- Monsieur le Maire s’interroge sur la règlementation des EBC.

Selon l’article L.113-1 du Code de l’Urbanisme, le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- La commune demande que l’EBC au lieu-dit « La Creusotte » soit réduit. Mme FAUNY s’interroge sur la nécessité de conserver l’EBC au Nord du hameau « Les Braudins ».

ECMO réduira et supprimera les EBC susdits.

Les parkings (emplacements réservés)

Mme FAUNY propose d’imposer un coefficient de non imperméabilisation au niveau des futurs parkings.

ECMO signale qu’il serait plus judicieux d’indiquer des matériaux drainants plutôt qu’un coefficient. En effet, ce coefficient peut être source d’interprétation pour les services instructeurs. La DDT conforte cette position.

Les Eléments du Paysage A Conserver (EPAC)

- La DREAL s’interroge sur le terme « détruire » présent dans l’article 2.2 de la zone A. En effet, à la lecture de l’article, la destruction d’un EPAC pourrait être autorisée sans faire de demande de permis de démolir.

ECMO changera la formulation de la phrase.

- Mme FAUNY s’étonne que l’abattage d’un arbre identifié au titre des éléments du paysage à préserver fasse l’objet d’une replantation. En effet, selon elle, le nouvel arbre n’aura pas le même port, ni la même envergure que celui abattu.

ECMO explique que ces arbres ponctuels représentent une valeur identitaire pour les habitants mais aussi une valeur écologique pour la faune et la flore.

- Concernant les alignements d’arbres, la DREAL signale que la loi Biodiversité de 2016 oblige la replantation d’arbres lors d’une destruction de ces derniers. Toutefois, le nombre d’arbres et leur essence peut varier par rapport à ceux d’origine.

La DREAL transmettra une note au bureau d’études sur ce sujet tout en précisant qu’aucune circulaire d’application n’est encore disponible.

**Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)**

- Les Jardins de l’Abbaye :

- La DREAL demande si le cône de vue est inconstructible.

ECMO répond que ce cône de vue est effectivement inconstructible et sera valorisé en espace public.

- Le Carfaton :

- ECMO rappelle que le sens de faîtage des constructions ne peut pas être imposé dans les OAP.

- Concernant la liaison douce, ECMO la matérialisera sur le plan de zonage par des emplacements réservés (seulement en secteur UBa)

- Le Challant :

Aucune remarque n’a été formulée.

- La Motte le Roy :

- ECMO a pris en compte les prescriptions émises par l’UDAP et Mme FAUNY lors des précédentes réunions.

- Concernant le cône de vue à préserver, la DREAL s’interroge sur l’implantation des constructions le long de ce cône. En effet, c’est cette dernière qui définira la largeur de ce cône de vue.

ECMO signale qu’il est difficile de prévoir une marge d’implantation sur une voirie qui n’existe pas actuellement. Toutefois, en accord avec la commune, ECMO signale qu’il autorisera les constructions à l’alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres dudit alignement.

- La DREAL s’interroge sur la notion de « fronts bâtis discontinus » ?

ECMO précise que cette discontinuité permet d’une part, d’avoir une vision sur les jardins à l’arrière des constructions et d’autre part, d’être compatible avec les prescriptions du risque inondation.

*- Les clôtures :*

*Cas général*

- l’UDAP souhaite que ces dernières soient homogènes et cohérentes entre elles. Aussi, il faudrait interdire sur tout le territoire l’usage des panneaux soudés.

ECMO rappelle que sur l’ensemble de la commune, seules sont admises les clôtures constituées d’un muret surmonté de grille ou grillage ou d’un grillage avec une haie.

- Concernant la Motte Le Roy, l’ABF souhaite que les clôtures soient constituées d’un grillage avec une haie située à l’extérieur du grillage afin que le grillage ne soit pas visible de la rue. La commune n’est pas favorable à cette option car elle pense que les propriétaires ne vont pas entretenir leur haie. Mme Raven précise que certains ne l’entretiennent pas non plus lorsqu’elle est située du côté privatif.

ECMO signale que la commune peut au moins retenir cette option pour le secteur de la Motte le Roy qui présente un intérêt paysager non négligeable.

Mme FAUNY ajoute qu’il serait opportun également que, sur l’espace public qui borde la rue de Tholey, la commune plante une haie champêtre également pour masquer les fonds de jardins et les clôtures grillagées.

- La DREAL pense qu’il serait intéressant de cibler les essences admises dans le PLU. Elle transmettra à la commune une liste des essences locales qu’elle souhaite autoriser pour les haies. Cette dernière sera à valider par Mme FAUNY et incluse pour exemple dans le règlement.

De plus, ECMO précise que les haies monospécifiques seront interdites (haie composée d'une seule espèce d'arbuste) dans le règlement.

- La Chapelle :

- L’UDAP observe que le maillage viaire proposé par leur service n’a pas été retenu. En effet, il déplore qu’une liaison viaire ne soit pas conservée pour accéder à la rue de Narbonne.

ECMO et la commune signalent que l’accès serait difficile à aménager au regard des jardins privatifs qu’il impacterait.

- La DREAL s’étonne de l’absence d’une transition paysagère sur la limite Est.

ECMO explique que cette transition est prévue dans l’aménagement global de la zone constructible autorisée par le PPRi. Cette notion sera transcrite dans le rapport de présentation du PLU.

- Afin de suivre les prescriptions émises par l’UDAP et la DREAL, les constructions le long de la route de Beaumont devront lui être perpendiculaires sans possibilité de dérogation.

-ECMO signale que la commune souhaite conserver quelques libertés quant à ce secteur au regard des contraintes (PPRi, SPR…) impactant les autres poches de développement.

**Remarques diverses**

- La DREAL transmettra au bureau d’études la rédaction à indiquer dans le règlement concernant les autorisations spéciales ministérielles à demander en cas de constructions dans un site classé.

- Suite à une remarque de la DREAL, ECMO ajoutera le secteur Af (dédié aux secteurs de franges urbaines) à l’alinéa 3 de l’article 6.1 de la zone A.

- Suite à une remarque de Monsieur le Maire, le service risque de la DDT confirme que la nomenclature exacte du PPRi en cours de révision est : PPRi de la Vallée de la Loire – Vals de Sully – Ouzouer - Dampierre. Il rappelle que le PPRi sera mis à l’enquête publique en mars 2018.

ECMO tiendra compte de cette remarque.

- Suite à une interrogation de Mme FAUNY, la commune signale qu’elle n’a pas retenu le principe de retrait de 5 m de toutes constructions entre les zones U/AU et les zones A/N.

- En l’absence d’un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), la DDT déclare que les zones ouvertes à l’urbanisation doivent faire l’objet d’une dérogation préfectorale. Après vérification, la DDT corrige ces dires et précise, comme ECMO l’avait évoqué, que cette dérogation n’est pas à effectuer car le PLU de Saint-Benoit-sur-Loire a été prescrit avant le 26 mars 2014 (loi ALUR).

**Suite de la procédure**

Arrêt du projet de PLU : **19 février 2018**

Consultation de la CDPENAF/ PPA : **mars 2018**

Enquête publique du PLU : **juin 2018**