

ELABORATION DU PLU DE SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE

Zonage et PPRI

Compte-rendu du 18 janvier 2017

Présents

Commune de Saint-Benoît-sur-Loire : M. BURGEVIN (Maire), M. ASSELIN (adjoint), M. VITALEC (conseiller) et M. BONDIE (DGS).

Direction départemental des Territoires – SUADI : M. PIOCHON et Mme ROBLET

Direction départementale des Territoire – Pôle Risques et Crises : M. EMERET, M. SEGUY

ECMO : Mme LETRENEUF

Ordre du jour

Traduction des premiers éléments du PPRI en cours de révision dans le PLU

PPRI et PLU

▸ Le service Risque rappelle que la commune a reçu deux Porter à Connaissance du Préfet concernant cette révision du PPRI.

Il explique que comparativement au PPRI actuellement en vigueur, la zone d'expansion des crues n'a pas évolué et que l'actuelle zone B a été maintenue. Aussi, l'extension de l'urbanisation dans les secteurs d'aléa à forte hauteur, par exemple, n'est pas envisageable (couleur jaune sur la carte des aléas de référence). Il faut préférentiellement orienter l'urbanisation dans le secteur d'aléas faible à moyen (couleur bleue sur la carte des aléas de référence) ou hors d'eau. Pour la commune de Saint-Benoît-sur-Loire, il s'agit des hameaux Les Ridets, la Borde et Ste-Scholastique.

M. Emeret précise également que des extensions de l'urbanisation peuvent être admises dans les secteurs d'aléa forte hauteur sous réserve de la réduction de la vulnérabilité dans des secteurs actuellement urbanisés en zone « B » et soumis dans le PPRI révisé à des aléas « très fort » à « très fort avec vitesse ». Ainsi, si la commune retire de la constructibilité des parcelles actuellement classées en zone sensible dans le périmètre bâti, elle peut espérer se développer légèrement sur des secteurs compris en aléa fort.

Il explique également qu'à ce jour, il est seulement possible d'évoquer des probabilités de rédaction du futur règlement, le zonage (ZUD, AZ, ZEC et Lit Endigué) n'étant pas encore posé sur les cartes d'aléas de référence. Cependant, il est probable que ce règlement s'oriente sur une rédaction similaire au PPRI du Val d'Orléans sur les ZUD, AZU et Lit Endigué. Il précise notamment que le changement de destination des bâtiments inclus dans la zone d'expansion des crues sera très limitée notamment lorsqu'il s'agit de créer de l'habitat.

▸ La DDT intervient pour préciser, malgré tout, que le développement des hameaux devra rester limité et fortement justifié au regard de la législation en matière d'urbanisme.

ECMO explique effectivement qu'il va falloir trouver un équilibre entre la prise en compte du risque inondation et la politique d'urbanisation maîtrisée dans les hameaux.

▸ M. le Maire évoque la complexité d'aménagement de la zone AU « le Carfaton » et la volonté de la commune de ne pas préserver ce secteur en zone d'aménagement futur.

La DDT rappelle que l'objectif de la loi ALUR est de valoriser ces cœurs d'îlot avant d'envisager de nouvelles urbanisations en extension du bourg ou dans les hameaux. Il sera alors difficilement justifiable de supprimer cette zone en faveur du développement du hameau les Ridets, par exemple. Il rappelle également que la commune peut être

interventionniste sur ces espaces, faire de la concertation et pourquoi pas de mettre en place **une Association Foncière Urbaine(AFU)**.

Association Foncière Urbaine

Cet outil permet à une collectivité d'intervenir sur des propriétés foncières difficiles à aménager, dans une large concertation.

La commune peut exercer un contrôle sur les projets de l'association dans la mesure où :

- elle dispose d'un droit de veto concernant la création de l'association*
- elle peut participer à l'AFU. Elle aura alors les prérogatives d'un simple propriétaire.*
- Le projet de l'AFU doit se conformer aux prescriptions du POS (Plan d'Occupation des Sols) ou PLU (Plan Local d'Urbanisme).*

Pour un propriétaire, l'AFU constitue l'opportunité de réaliser une bonne opération financière sur des terrains difficiles à aménager, et d'être partie prenante du projet d'aménagement. Il a la possibilité de rester en pleine propriété de ses biens et peut vendre à tout moment de la procédure.

Cette procédure souffre de la domination des deux autres procédures phares que sont le lotissement et la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Elle nécessite une information préalable intense de la part à la fois du technicien, du professionnel qui y trouve son compte et des propriétaires moteurs de l'opération.

▸ Dans la pratique, ECMO propose de superposer, en collaboration avec le service Risque, les couches des aléas de référence et le projet de PLU afin d'identifier les secteurs qui seront supprimés de la constructibilité, assurant ainsi une réduction de la vulnérabilité.

ECMO croisera ensuite les éléments du projet de territoire du PLU (besoins en logements), les enjeux du PPRI, le potentiel de développement existants en dents creuses et cœurs d'îlot. L'objectif est de pouvoir estimer le potentiel que la commune peut envisager en extension du bourg ou dans les hameaux situés en aléas nul à faible du PPRI.

Ce travail sera transmis à la commune au début du mois de février afin que cette dernière valide des options de constructibilité en accord avec les services de la planification urbaine et du service « Risque ».

Site inscrit

La commune précise que l'enquête publique s'est terminée.

M. Piochon précise qu'il serait intéressant de traduire le périmètre de ce site sur le zonage du PLU ou du moins en tenir compte dans le zonage (inconstructibilité des cônes de vue par exemple). La commune a initié une étude des franges urbaines et il sera envisageable (à valider avec la commune) de mettre une zone Ap inconstructible sur les secteurs identifiés par l'étude du site inscrit et confirmés par l'étude des franges urbaines.