

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

Réunion publique n° 2

Le 31 mai 2017

Sommaire

- I. Calendrier
- II. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- III. Les principes du zonage
- IV. Le transfert de risque /PPRi
- V. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

I. LE CALENDRIER

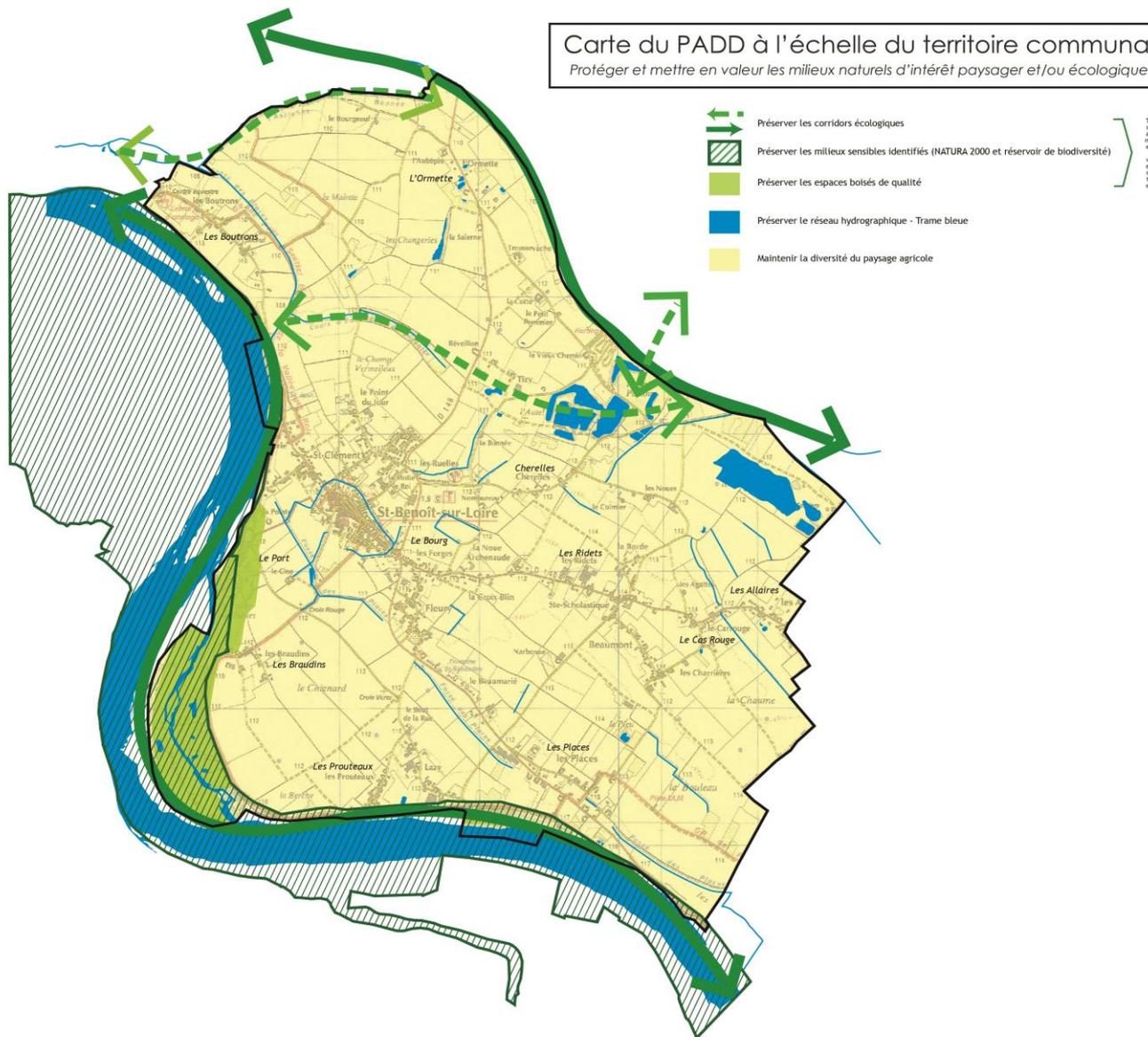
PLU de Saint-Benoît-sur-Loire

	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

II. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

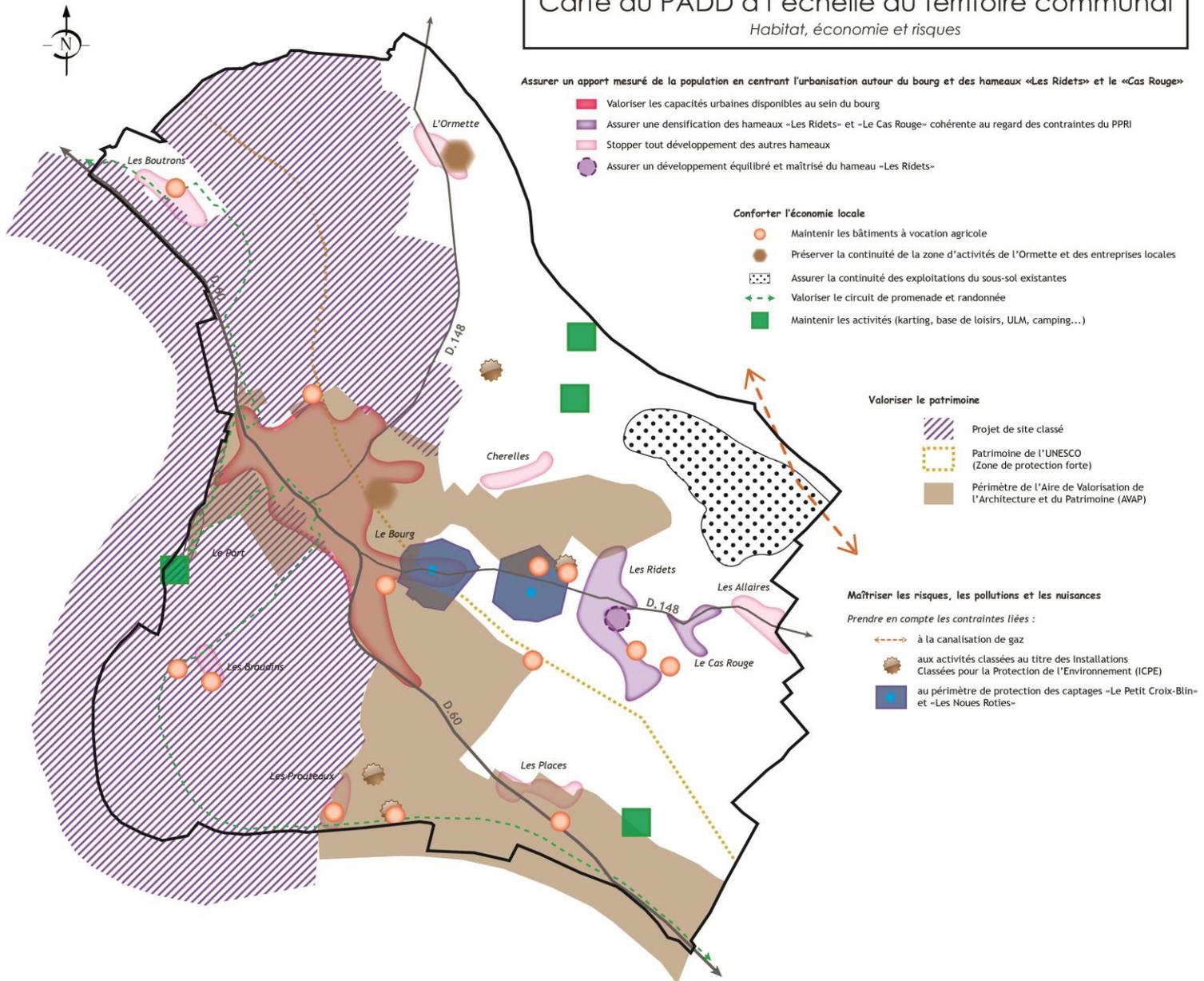
PLU de Saint-Benoît-sur-Loire

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



⇒ Les 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 (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)

↘ 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 (Installations classées pour la protection de l'environnement, gaz etc...).
- le risque de remontée de nappe.
- la capacité des réseaux publics et des capacités financières de la commune.
- les routes départementales.

↘ Préserver les espaces agricoles et naturels identifiés comme sensibles.

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

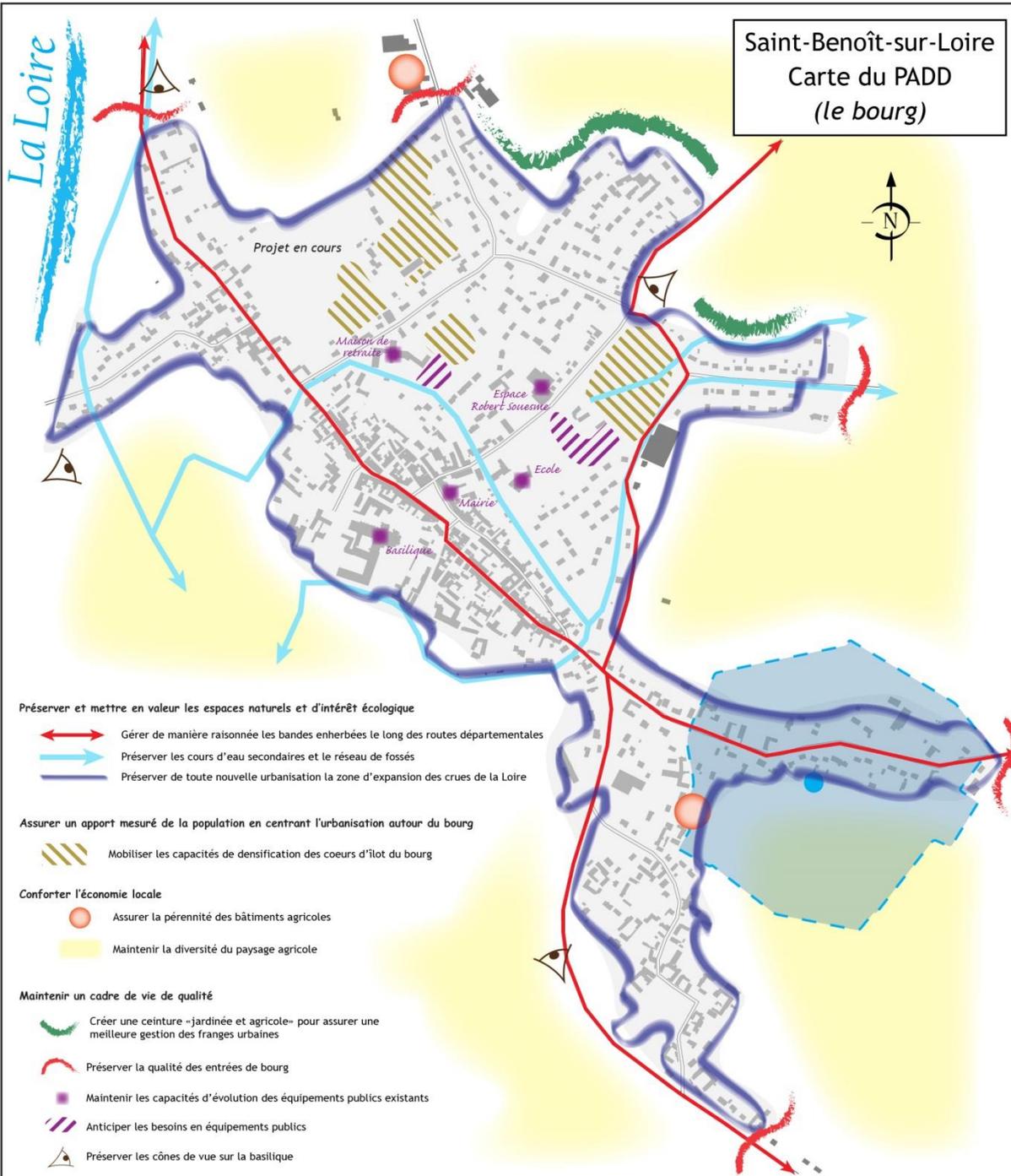
↳ Répondre aux besoins en logements par une production progressive et équitablement répartie.

- 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 ».
- Pour le reste des secteurs bâtis, la commune souhaite :
 - Limiter le développement des hameaux.
 - Interdire tout développement des écarts bâtis et toutes extensions linéaires le long des voies.

↘ **Définir 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** : hypothèse de réduction de 40% de la taille moyenne des terrains.



III. LES PRINCIPES DE ZONAGE

👉 RAPPEL REGLEMENTAIRE

PLU	POS	Destination de la zone
Zones urbaines (Zone U) <i>Art. R151-17 CU</i>	Zone U	<p>Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>↘ 3 critères essentiels déterminent le classement en zone U : la desserte par les réseaux, la desserte par la voirie et l'insertion dans le contexte urbain.</p>
Zone à urbaniser (Zone AU) <i>Art. R151-20 CU</i>	Zone NA	<p>Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.</p> <ul style="list-style-type: none">• Zone AU desservie par les réseaux pour l'ensemble de la zone (voirie, eau, électricité et assainissement) : les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement.• Zone AU non desservie ou réseaux insuffisants : ouverture à l'urbanisation qui peut être subordonnée à une modification ou révision du PLU + définition d'OAP.

👉 RAPPEL REGLEMENTAIRE

PLU	POS	Destination de la zone
<p>Zones Agricoles (Zone A) <i>Art. R151-22 et R151-23 CU</i></p>	<p>Zone NC Zone NB Zone ND</p>	<p>Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ET les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation ainsi que le changement de destination sous conditions spécifiques et avis de la CDPENAF :</p> <ul style="list-style-type: none"> • changement de destination après désignation du bâtiment et avis conforme de la CDPENAF. • extensions et annexes aux bâtiments d'habitation selon les dispositions du règlement et soumis à l'avis simple de la CDPENAF. • Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL) définis à titre « exceptionnel» dans lequel des possibilités de constructions sont admises après avis simple de la CDPENAF.
<p>Zones Naturelles (Zone N) <i>Art. R151-24 et R151-25 CU</i></p>		<p>Secteurs , équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</p> <p>↳ Pour la constructibilité, mêmes dispositions que la zone A ci-dessus.</p>

👉 LES DIFFÉRENTES ZONES DÉFINIES DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-BENOÎT-SUR-LOIRE

PLU	Définition de la zone
<p>ZONE UAa</p> <p>Centre urbain ancien de Saint-Benoît-sur-Loire compris dans l'AVAP</p>	<p>⇒ Destination : habitat, activités artisanales, commerces, constructions d'intérêt général, toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.</p> <p>⇒ Objectif : la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.</p> <p>Elle comprend un secteur UAa1 défini pour le hameau « le Port » situé dans le lit endigué de la Loire.</p>
<p>ZONE UB</p> <p>Zone qui correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg et des principaux secteurs bâtis ou hameaux implantés sur le territoire.</p>	<p>⇒ Destination : habitat, activités artisanales, commerces, constructions d'intérêt général, toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.</p> <p>⇒ Typologie du bâti : implantation plus disparate et densité aérée.</p> <p>⇒ Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">• un secteur UBa inclus dans le périmètre de l'AVAP.• Un secteur UBea réservé aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et inclus dans le périmètre de l'AVAP.

PLU	Définition de la zone
<p>ZONE UI</p> <p>Zone dédiée aux activités économiques dont la ZA de l'Ormette</p>	<p>Elle comprend un secteur UIa compris dans le périmètre de l'AVAP</p>
<p>ZONE AU</p> <p>Zone naturelle proche du bourg ou en cœur d'îlot destinée à être ouverte à l'urbanisation</p>	<p>⇒ Destination : habitat, activités artisanales, commerces, constructions d'intérêt général, toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.</p> <p>⇒ L'aménagement et l'équipement de la zone doivent respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU.</p> <p>⇒ Elle comprend un secteur AUa compris dans le périmètre de l'AVAP.</p>

PLU	Définition de la zone
<p style="text-align: center;">ZONE A</p> <p style="text-align: center;">Zone dédiée aux activités agricoles</p>	<p>⇒ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.</p> <p>⇒ Elle comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur Aa inclus dans le périmètre de l'AVAP. - Un secteur Aea réservé aux équipements de loisirs et sportifs et inclus dans l'AVAP. . - Un secteur Af correspondant à la « ceinture agricole et jardinée » autour du village et des hameaux. Il comprend <u>un sous-secteur Afa</u> inclus dans le périmètre de l'AVAP. - Un secteur Ah correspondant aux milieux humides identifiés sur le territoire communal, en tant que réservoir de biodiversité. - un secteur Ay, de taille et de capacité limitéeS, correspondant essentiellement aux entreprises agroalimentaires et dans lequel l'extension des bâtiments à usage d'activités est admise. Il comprend <u>un sous-secteur Aya</u> inclus dans le périmètre de l'AVAP. - Un secteur Az dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises. Il comporte <u>un sous-secteur Aza</u> inclus dans le périmètre de l'AVAP.

PLU	Définition de la zone
<p style="text-align: center;">ZONE N</p> <p style="text-align: center;">Zone naturelle et forestière à préserver</p>	<p>Elle comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur Na inclus dans le périmètre de l'AVAP. - Un secteur Nc correspondant à Loire (et ses abords) identifiée comme réservoir de biodiversité. Il comprend un sous-secteur <u>Nca</u> inclus dans le périmètre de l'AVAP. - Un secteur Ncb correspondant à Loire (et ses abords) identifiée comme réservoir de biodiversité et inclus dans le périmètre du projet de Site Classé de Saint-Benoît. - Un secteur Ne principalement dédié aux équipements de loisirs et sportifs. IL comprend un <u>sous-secteur Nea</u> inclus dans le périmètre de l'AVAP. - Un secteur Nf correspondant à la « ceinture agricole et jardinée » autour du village et des hameaux qui comprend <u>un sous-secteur Nfa</u> inclus dans le périmètre de l'AVAP. - Un secteur Nh correspondant aux milieux humides identifiés sur le territoire communal en tant que réservoir de biodiversité. - Un secteur Nja correspondant à des secteurs de jardins et inclus dans le périmètre de l'AVAP. - Un secteur Nk, réservé aux activités de sports et de loisirs motorisés. - Un secteur Ni (camping), réservé à l'hébergement touristique. - Un secteur Ns correspondant au site de la station d'épuration. - Un secteur Nz dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises.

👉 LES POINTS DE VIGILANCE EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Les extensions et annexes à l'habitat en zones A et N (habitat diffus)

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

⇒ Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur les dispositions du règlement.

Le changement de destination en zones A et N (habitat diffus et bâtis agricole)

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

« Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. »

⇒ Avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole.

⇒ Avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle.

Le repérage est fait à l'aide d'une symbolique sur le plan de zonage du PLU.

IV. LE TRANSFERT DE RISQUE / PPRI

PLU de Saint-Benoît-sur-Loire

Calcul du potentiel constructible en extension autorisé par le PPRI mais retiré par le PLU

Secteur	Superficie	Aléa du PPRI dans lequel se situe le potentiel
L'Ormette	3.4 ha	Aléa fort
Le bourg (Les Granges)	1.1 ha	Très fort vitesse
Le bourg (Les Ruelles)	0.3 ha	Aléa fort
Les Places	0.2 ha	Très fort vitesse
TOTAL	5.0 ha	

Calcul du potentiel constructible en extension autorisé par le PLU mais interdit par le PPRI

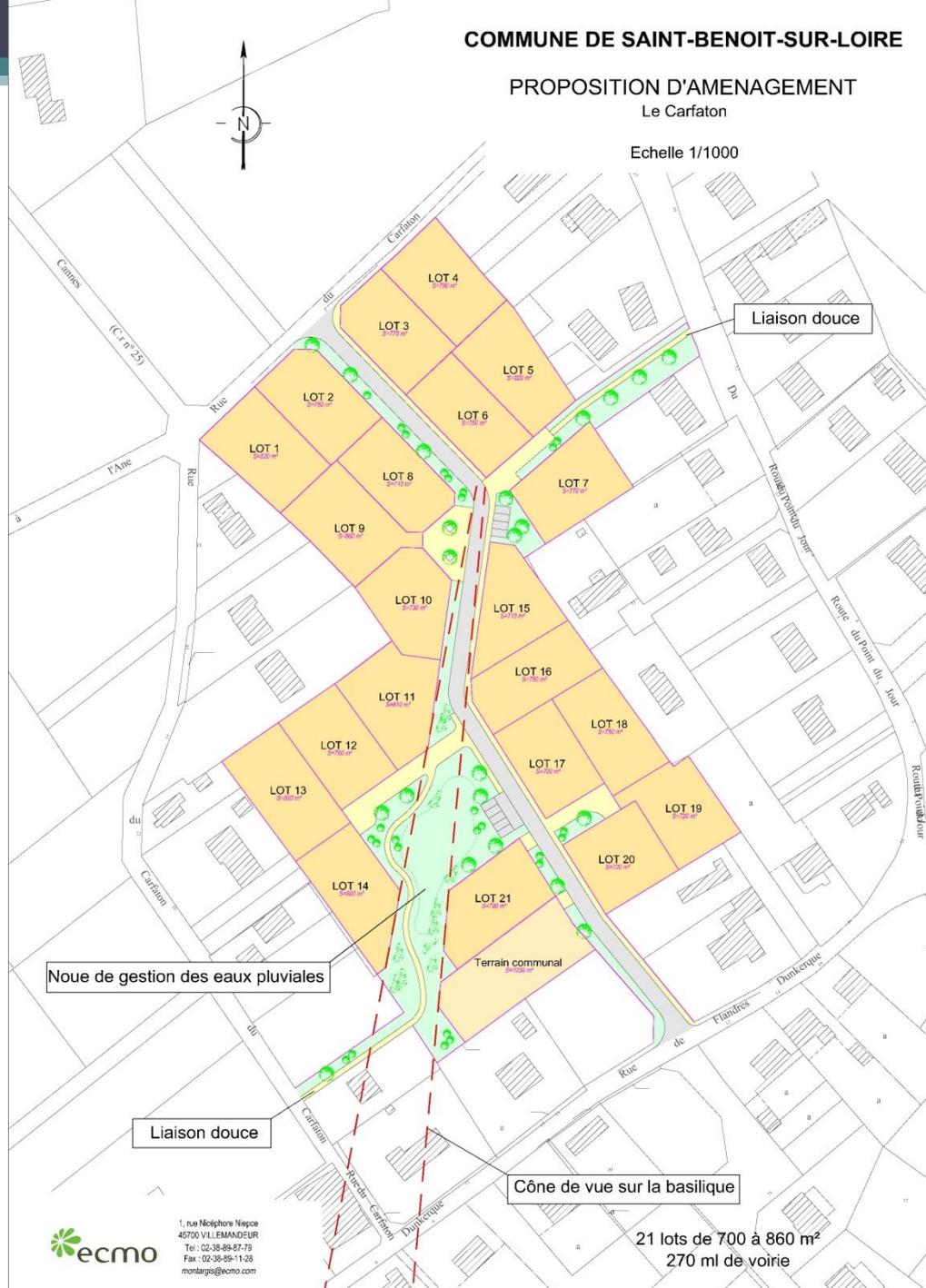
Secteur	Superficie	Aléa du PPRI dans lequel se situe le potentiel
La Chapelle (dent creuse)	0.4 ha	Aléa moyen à faible
La Chapelle (zone AU)	3.8 ha	Aléa moyen à faible
Le Cas Rouge (Nord)	0.4 ha	Aléa moyen à faible
Le Cas Rouge (Centre)	0.2 ha	Hors d'eau
Le Cas Rouge (Sud)	0.2 ha	Aléa moyen à faible
TOTAL	5.0 ha	

V. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PROPOSITION D'AMENAGEMENT

Le Carfaton

Echelle 1/1000



Noue de gestion des eaux pluviales

Liaison douce

Cône de vue sur la basilique

PLU de Saint-Benoît-sur-Loire

Merci de votre attention