

COMMUNE DE SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE

18 MAI 2017

Elaboration du PLU

COMPTE RENDU REUNION PUBLIQUE n°1

L'assemblée comptait une douzaine de personnes

La présentation est annexée au présent compte-rendu.

1. Introduction :

M. le Maire introduit la réunion en rappelant :

- les raisons de la révision du PLU et le contexte législatif dans lequel la procédure s'inscrit.
- La disparition du Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis le 27 mars 2017.
- La révision du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui va définir l'enveloppe constructible du territoire.
- L'opposabilité de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) depuis mars 2017.
- La procédure de création du Site Classé de Saint-Benoit.

En termes de concertation, ECMO rappelle l'importance de la concertation et l'intérêt de chaque habitant de venir consulter les documents mis à disposition en mairie et de leur possibilité d'inscrire leurs remarques sur un cahier spécifiquement dédié.

Le bureau d'études rappelle également que l'élaboration du PLU associe les Personnes Publiques Associées (PPA) représentées notamment par les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT), la chambre d'agriculture, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, l'Architecte des Bâtiments de France etc...

2. Questions diverses

Est-il possible de réaliser un changement de destination des hangars métalliques ?

En zone Urbaine, sous réserve des obligations du PPRI, il est possible de réaliser un changement de destination.

En zone agricole, les hangars ne sont pas considérés comme des bâtiments patrimoniaux comme les granges, leur changement de destination ne sera pas rendu possible. Toutefois, rien n'empêche d'utiliser ces hangars pour du stockage d'outillage ou de véhicules tant qu'aucune demande de travaux n'est demandée.

Un hangar peut-il être déplacé ?

Un hangar peut être déplacé mais il faudra faire une nouvelle demande de permis pour entériner ce déplacement.

Toutefois, en zone agricole, seuls les exploitants ont des droits à bâtir sauf dans les pastilles qui seront définies autour des fermes et constructions n'ayant plus de vocation agricole.

Quelles sont les vues protégées dans le PLU ?

Ce sont les vues lointaines sur la basilique qui sont préservées puisqu'elle ce monument qui émerge au sein du village offre des silhouettes de grande qualité notamment en venant du Nord ou à partir de la levée de la Loire.

La commune envisage t-elle une meilleure intégration paysagère de la station d'épuration ?

La commune précise qu'une frange plantée est réalisée mais que la végétation peine à se développer. Une réflexion pour élargir l'emprise de cette bande paysagée est à mener.

ECMO précise qu'un emplacement réservé pourra être indiqué au plan de zonage si la commune confirme sa volonté d'élargir la bande plantée actuelle.

Comment est traitée la hauteur des constructions ?

La hauteur des constructions est réglementée de manière à permettre des constructions de type Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles (R+1+C) dans le centre ancien et de type Rez-de-chaussée + Combles (R+C) dans les extérieurs du village. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée par le PLU doit prendre en compte le minimum de 0.50 m de plancher et l'obligation de réaliser un étage pour répondre aux obligations du risque inondation.

3. Conclusion

Le bureau d'études rappelle que la seconde réunion aura lieu le 31 mai prochain et qu'elle traitera des traductions réglementaires du PADD.