

COMMUNE DE SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE

31 MAI 2017

Elaboration du PLU

COMPTE RENDU REUNION PUBLIQUE n°2

L'assemblée comptait une dizaine de personnes

La présentation est annexée au présent compte-rendu.

La réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation est-elle possible dans les hameaux ?

Un artisan situé dans un hameau peut-il se développer ?

La DDT peut-elle remettre en cause les 0.7%/an et proposer de retenir les 0.5% / an ?

Le PLU tient-il compte du PPRi ?

1. Introduction :

Le bureau ECMO rappelle le contexte de la réunion publique qui constitue une suite à la première réunion organisée le 18 mai dernier.

2. Questions diverses

Globalement, les principes d'urbanisme dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme visent à stopper le développement des hameaux (c'est-à-dire l'extension de l'urbanisation en dehors des limites déjà bâties). Toutefois, rien n'empêche la densification, c'est-à-dire le comblement des espaces vacants entre deux constructions. Dans tous les cas, cette densification sera soumise aux contraintes du PPRI « Val de Sully » en cours de révision, qui privilégie uniquement le développement des hameaux « La Chapelle » et « le Cas Rouge », hameaux situés dans des secteurs aux risques faibles en matière d'inondation.

Les discussions avec le service « Risque » de la Direction Départementale des Territoires (DDT) a permis de définir du potentiel constructible dans les hameaux précités mais l'ensemble ne pourra être rendu constructible dans le présent PLU. En effet, avec une croissance démographique de 0.7%/an sur 15 ans et en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, la commune doit dégager dans son PLU environ 16 ha de potentiel constructible (rétention foncière incluse) alors que le PPRI en autorise au total 18 ha.

La commune devra se positionner sur les secteurs qu'elle souhaite maintenir en constructible pour les 10 à 15 prochaines années.

A partir du moment où un artisan est classé en zone urbaine, son développement sera possible sous réserve des dispositions du PPRi. En effet, dans le cadre du principe de mixité des fonctions en zone urbaine, les activités compatibles avec l'habitat ne peuvent être interdites.

Toutefois, s'il s'agit d'une activité isolée (écart bâti), le PLU devra identifier cette activité par un zonage spécifique (un secteur de taille et de capacité limitées) lui permettant d'évoluer mais toujours dans des proportions maîtrisées.

Dans le cadre de la présentation du projet aux personnes publiques associées, le taux de 0.7% / an lui semblait pertinent notamment au regard de la croissance moyenne qu'avait connue la commune entre 1999 et 2012.

Bien évidemment, le PLU doit être compatible avec le PPRi en cours de révision. Ainsi, les secteurs inclus dans le lit endigué ou dans la zone de dissipation d'énergie seront classés dans un secteur particulier interdisant la construction de nouvelles habitations.

Le réseau d'assainissement est-il un réseau obligatoire en zone U ?

Le réseau d'assainissement est obligatoire à partir du moment où le zonage d'assainissement prévoyait le secteur en raccordement au réseau collectif.

A ce titre, une fois que le zonage du PLU sera validé, la commune devra mettre le zonage d'assainissement en concordance avec celui du PLU. La commune devra se rapprocher du bureau d'études ayant initialement établi ce document pour le mettre à jour et le mettre à enquête publique en même temps que le PLU. .

Quelle sera la hauteur des arbres et constructions dans la ceinture jardinée ?

Cette hauteur est fixée à 4,50 mètres maximum. Pour les haies, le PLU ne peut les réglementer en matière de hauteur.

Quelles sont les incidences de l'inscription d'un emplacement réservé ?

Cet outil permet à la commune d'afficher son intérêt pour l'acquisition d'un terrain et d'interdire toute occupation du sol autre que le projet envisagé par la collectivité. Toutefois, cet emplacement réservé octroie au propriétaire un « droit de délaissement », c'est-à-dire la possibilité pour ce dernier de mettre en demeure la commune d'acheter la parcelle impactée. Si la commune refuse d'acheter, l'emplacement réservé disparaît.

Quelle est la date de référence du Code de l'urbanisme ?

Le bureau d'études rappelle que la date de référence est celle du 1^{er} janvier 2016 et que l'ensemble des articles évoqué est consultable sur le site Légifrance.

Remarques diverses

- Le bureau ECMO rappelle que l'inscription d'éléments patrimoniaux en éléments du paysage à préserver (EPAC), réinstaura automatiquement le permis de démolir. Il permet également d'inscrire des prescriptions dans le règlement.
Dans la mesure où la commune est concernée par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), le bureau d'études n'a pas jugé utile d'identifier ces éléments dans ce périmètre. Il s'est attaché uniquement au patrimoine situé à l'extérieur de l'AVAP.
- Concernant la zone AU de La Chapelle, M. le Maire rappelle que la DDT a souligné en réunion que les surfaces agricoles concernées ne bénéficient pas d'aide de la Politique Agricole Commune (PAC) ce qui est plutôt favorable notamment vis-à-vis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Concernant l'enquête publique qui devrait avoir lieu en début d'année 2018, le bureau d'études rappelle que les documents devront également être disponibles sur le site internet de la commune.