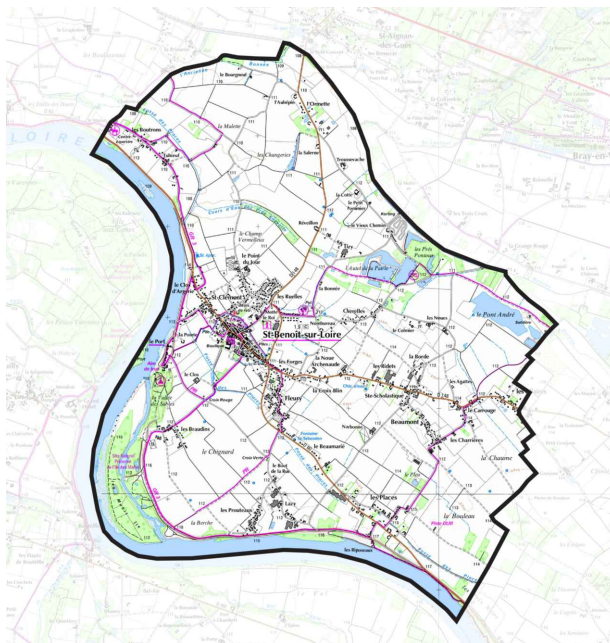




COMMUNE DE SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE (45)

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet	Date
Approuvé le	20 mai 2019 par le conseil municipal
Révisé le	
Modifié le	
Mis en compatibilité	24 septembre 2024 par le conseil communautaire

➤ CADRE JURIDIQUE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, **les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009**, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les **lois Grenelle 1 et 2**, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment **les lois ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt)** remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La commune définit un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui lui donne un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage. **Le développement durable** introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 15 ans à venir**. **C'est un document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 3 juillet 2017.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après.

➤ LE PROJET

➤ Le PADD prend en compte :

- Les objectifs édictés à l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique,
- les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

➤ Il doit tenir compte des contraintes :

L'élaboration du diagnostic territorial a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune. Ce dernier tient compte :

- Des milieux sensibles (milieux humides identifiés, rus, étangs, ZNIEFF, Natura 2000...).
- Des richesses agronomiques et forestières de la commune.
- De la zone inondable de la Loire.
- Des aspects paysagers et architecturaux tels que le projet d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), le site inscrit de la Basilique etc....

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

➤ Il tire parti des atouts de la commune :

UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITE

- Des espaces naturels de qualité liés principalement à la vallée de la Loire.
- Des espaces humides riches en biodiversité.
- Un espace d'intérêt écologique lié à la Loire (zones Natura 2000, ZNIEFF, massifs forestiers).
- Une plaine agricole semi-ouverte qui offre des perspectives paysagères sur la Basilique de Saint-Benoît-sur-Loire et sur les lisières du bourg.
- La présence de boisements qui viennent rythmer le paysage agricole.

UN POPULATION DYNAMIQUE MAIS FRAGILE ET UN PARC DE LOGEMENTS RESIDENTIEL

- Une population dynamique mais un renouvellement naturel fragile.
- Une vacance faible mais en progression.
- Une évolution positive du parc de logements principaux appuyée par la réalisation d'opérations d'aménagement.
- Une mixité du logement avérée à conforter.

UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Le patrimoine architectural et naturel de qualité (patrimoine vernaculaire, Basilique, arbres majestueux).
- Les atouts du patrimoine naturel de la Loire.
- La présence d'équipements publics intergénérationnels de qualité.
- La qualité des espaces naturels présents dans la commune (boisements, milieux humides, chevelu de cours d'eau...).
- Un potentiel pour le développement d'activités de loisirs : randonnées pédestres, équestres, cyclo etc...
- Des cheminements piétons permettant de relier les quartiers entre eux.
- La qualité des commerces de proximité, des services de proximité et des équipements publics répondant aux attentes d'une nouvelle population.

UN TISSU ECONOMIQUE FACTEUR D'EMPLOIS

- Un tissu économique dynamique articulé autour des commerces, des entreprises agro-alimentaires et de la zone d'activités de l'Ormette.
- Des emplois importants orientés liés aux entreprises agro-alimentaires.

➤ Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :

UNE EMPREINTE AGRICOLE EN DECLIN

- La disparition des exploitations sur le territoire.
- Le devenir des anciens corps de ferme.
- Les interfaces habitat/milieus naturels à maîtriser.

DES ESPACES VACANTS A RECONQUERIR

- Un habitat diffus dans la plaine agricole sous forme de hameaux ou d'écart bâtis dont le développement doit être contrôlé.
- Des espaces non construits dans le périmètre urbanisé du bourg, et des hameaux à valoriser car ils sont facteurs de densification.
- Les contraintes de l'archéologie à prendre en compte.

UN TISSU ECONOMIQUE DEPENDANT DE L'INDUSTRIE AGRO-ALIMENTAIRE

- Une vitalité économique liée et dépendante de plusieurs industries agro-alimentaires.

DES CONTRAINTES PAYSAGERES ET NATURELLES QUI ENCADRENT LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Loire.
- Le site inscrit de la Basilique.
- Le Site Patrimonial Remarquable.

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux de Saint-Benoît-sur-Loire** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- **PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET/OU D'INTERET ECOLOGIQUE : TRAME VERTE ET BLEUE**
- **ASSURER UN APPORT PROGRESSIF DE LA POPULATION EN CENTRANT L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG**
- **CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE**
- **MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE : gestion des déplacements, offre en équipements publics et de loisirs et patrimoine.**

⇒ Les cartes illustrant le PADD sont présentées à la fin du document.

I. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES : faire de Saint-Benoit-sur-Loire une commune à taille humaine, solidaire et riche de ses valeurs locales.....

1.1 PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTERET PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE : TRAMES VERTE ET BLEUE

➤ Préserver et valoriser les continuums écologiques identifiés

Les éléments constitutifs de la trame bleue :

- × Préserver les continuums écologiques liés principalement à la *vallée de la Loire* et à *la Bonnée* et de manière plus secondaire *au chevelu de cours d'eau intermittents*.
- × Préserver les réservoirs de biodiversité liés aux étangs.

Des éléments boisés à forte biodiversité

- × Préserver les espaces boisés, *réservoirs de biodiversité*, liés aux bosquets et boisements alluviaux.
- × Préserver les structures vertes qui demeurent dans le paysage agricole ou du bourg en tant qu'intérêt paysager mais aussi en tant que réseaux écologiques : haies, ripisylves, alignements d'arbres, boqueteaux, bois etc.....
- × Dans le périmètre du site Inscrit de la Basilique :
 - Rouvrir les cônes de vue sur la Basilique.
 - Encadrer le développement de la végétation.
 - Préserver les boisements de la vallée des Sables.

➤ Préserver la biodiversité

Le PADD assurera la préservation :

- *Des Sites Natura 2000* (Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire » établie au titre de la Directive habitats et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallée de la Loire du Loiret » établie au titre de la directive Oiseaux).
- *des Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique* (ZNIEFF) : Pelouses de l'Ile aux canes et milieux annexes (Type I), Ile des Mahyses (Type I), Pelouses et lit mineur d'entre les levées (Type I) et La Loire orléanaise (Type II).
- De La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « vallée de la Loire ».
- De la zone de *protection de Biotope* « Méandres de Guilly, grève des Boutrons ».
- Du site du conservatoire du patrimoine naturel de la région Centre « Ile des Mahyses » et « Les Ripeneaux ».

➤ Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, gestion des eaux pluviales etc...)

- × Préserver les voies d'eau naturelles jouant un rôle important dans la rétention des eaux pluviales et la maîtrise du ruissellement.
- × Préserver de toute nouvelle urbanisation les zones d'expansion des crues de la Loire en compatibilité avec le Plan de Prévention du Risque Inondation.
- × Préserver la ressource en eau par la prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Loire-Bretagne », du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Nappe de Beauce » et par la préservation des zones humides.
- × Prendre en compte les périmètres de protection des captages.

➤ Préserver le patrimoine paysager garant d'une mise en valeur du territoire

- × Prendre en compte les impératifs de préservation du patrimoine culturel, paysager et naturel lié au patrimoine de la Basilique et de la Loire.
- × Maintenir les paysages ouverts, les vues vers la Loire et la Basilique :
 - montrer et révéler les éléments majeurs du paysage du val des méandres, à savoir : l'amplitude du val, les larges méandres, les ouvertures visuelles sur la plaine agricole.
 - Préserver et valoriser les vues moyennes et lointaines vers la Basilique.

× Préserver la silhouette du village et la compacité urbaine.

× Conforter la contribution majeure de l'agriculture à la qualité du paysage et à la perception des vues sur la Basilique :

- Associer la valeur des paysages à une production agricole de qualité, comme support à un « terroir ».
- Encourager une agriculture diversifiée et respectueuse de l'environnement.
- Assurer une meilleure intégration des bâtiments et installations agricoles dans le paysage caractéristique du val.

1.2 - ORGANISER ET DEVELOPPER UN TISSU URBAIN ECONOME EN ESPACE

↘ Insuffler une croissance démographique raisonnée

Au-delà du besoin en logements rendu nécessaire pour maintenir la population à un seuil minimal (point mort), la commune de Saint-Benoît-sur-Loire souhaite également poursuivre une croissance démographique **prudente et mesurée** de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique et les secteurs de développement.

Son objectif est donc d'obtenir *une croissance de l'ordre de 0.7% par an* en moyenne sur 15 ans.

↘ Adapter le projet de développement urbain aux réalités locales

Le projet communal s'appuiera sur les contraintes du territoire, à savoir :

- les risques naturels : Plan de Prévention du Risque Inondation, cavités souterraines...
- les risques de nuisances liés aux activités en place (élevages, Installations classées pour la protection de l'environnement etc...).
- le risque de remontée de nappe.
- la capacité des réseaux publics et des capacités financières de la commune.
- les routes départementales majeures.
- La sensibilité archéologique.

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

Le développement urbain est planifié prioritairement dans le tissu urbain du bourg et des hameaux existants par la mobilisation de l'ensemble des possibilités constructibles tout en tenant compte des milieux naturels, de la qualité des paysages et des enjeux liés au risque inondation de la Loire. Les capacités constructibles mobilisées dans l'enveloppe urbaine contribuent fortement à répondre aux besoins du développement résidentiel, des équipements, des services et de l'activité économique.

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

× Pour répondre à son besoin en logements, en sus de l'optimisation des capacités résiduelles du tissu urbain existant, la commune envisage de répartir son développement selon les possibilités offertes par le PPRI de la Loire « Val de Sully » et les contraintes archéologiques.

:

- Au Nord bourg, sur les secteurs « le Carfaton » et « Les Jardins de l'Abbaye ».
- Au Nord-Est du bourg, sur le secteur « La Motte le Roi ».
- A proximité de la maison de retraite, au lieu-dit « Le Challant ».
- Sur le hameau « La Chapelle », hameau présentant le moins de contraintes au vu du projet de révision du PPRI de la Loire « Val de Sully ».

× Pour le reste des secteurs bâtis, la commune applique les dispositions législatives issues des lois Grenelle et ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renové) imposant à la commune de :

- Stopper tout développement des hameaux mais leur permettre une densification maîtrisée au regard du risque inondation.
- Interdire tout développement des écarts bâtis et toutes extensions linéaires le long des voies.

× La commune définira 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

La consommation foncière sera maîtrisée afin de limiter l'étalement urbain, de maintenir l'agriculture et les espaces naturels au sein du territoire et de parvenir ainsi à un équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et développement urbain. Le développement est privilégié dans l'enveloppe urbaine et maîtrisé sur les espaces agricoles. Les densités sont optimisées : en effet, le projet communal a pris des surfaces inférieures à environ 40% de celles observées au cours des dix dernières années dans le dimensionnement du besoin.

II. LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

2.1 – LA POLITIQUE DE L'HABITAT : POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION EN LOGEMENTS

L'offre de logements programmée sera ajustée pour couvrir l'ensemble des besoins de la population et proposer une gamme diversifiée tant en termes de tailles de logement qu'en termes de types de logement.

Cette offre peut varier selon :

- le type de logements à privilégier (individuel, intermédiaire, collectif), pour accueillir les familles et les jeunes actifs en développant de l'habitat individuel dense ou intermédiaire ;
- le développement de l'offre sociale, celle-ci devant être maintenue dans la commune.

2.2 – LA POLITIQUE ÉCONOMIQUE : CONFORTER L'ÉCONOMIE LOCALE

➤ Maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le bourg

L'activité économique est bienvenue en cœur de bourg, puisqu'elle participe à son animation en journée. Dès lors, la commune de Saint-Benoît-sur-Loire autorisera, d'une façon générale, toute activité ou installation compatible avec la vocation résidentielle du bourg (les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers...), dans la mesure où elle ne sera pas source de nuisance (bruits, odeurs, trafic routier intense...).

➤ Assurer la continuité de l'activité locale par l'apport et le maintien d'une population à rayonnement local.

La commune de Saint-Benoît-sur-Loire dispose sur son territoire de plusieurs entreprises, dont certaines à vocation agroalimentaire, dont le maintien de l'activité doit être assuré en accompagnant leur développement éventuel.

Elle accueille également une zone d'activités à vocation intercommunale au lieu-dit « l'Ormette » dont l'extension ne sera pas envisagée.

Enfin, elle souhaite maintenir les activités existantes en matière d'exploitation du sous-sol en permettant de nouvelles extensions.

➤ Affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques

Saint-Benoît-sur-Loire est une commune où l'agriculture tient une place importante. Malgré la chute du nombre d'exploitation amorcé depuis des années, l'activité reste dynamique. A ce titre, l'objectif communal est de :

- × Assurer le fonctionnement des activités agricoles existantes par des règles adaptées.
- × Assurer la [mutation des bâtiments agricoles](#) pour éviter la dégradation du patrimoine bâti.
- × Permettre la [diversification économique des exploitations](#) par le développement des filières courtes (vente à la ferme, agrotourisme etc.) et tenir compte de leur pluriactivité existante.
- × Tenir compte des élevages et des exploitations identifiées comme Installation Classée Pour l'Environnement.
- × Valoriser le maraîchage comme culture spécifique et identitaire du Val de Saint-Benoît.
- × Recréer une « ceinture jardinée et agricole » aux alentours du village et des hameaux de « Braudins », des « Prouteaux » et des « Boutrons », véritable espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

➤ Conforter l'économie touristique et de loisirs

Saint-Benoît-sur-Loire souhaite [valoriser son économie touristique](#) à travers :

- la protection de son patrimoine architectural, culturel et paysager,
- la valorisation des itinéraires de découvertes et /ou cycles dont ceux mentionnés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée,
- le maintien et le développement d'activités de loisirs dont ceux liés à la Loire et son patrimoine.

➤ Veiller au développement de la ville numérique à très haut débit (THD).

La commune de Saint-Benoît-sur-Loire :

- favorisera toutes les initiatives du Conseil Départemental et des opérateurs privés en matière de développement numérique.
- Encouragera la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de constructions de ces infrastructures.

2.3 - MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ : GESTION DES DEPLACEMENTS, OFFRE EN EQUIPEMENTS PUBLICS, LOISIRS ET PATRIMOINE

↘ Offrir aux habitants des équipements et des espaces publics de qualité et adaptés à leurs besoins

La qualité de vie dans la commune de Saint-Benoît-sur-Loire ne se limite pas au logement. Disposer d'une offre de services et d'équipements de proximité facilement accessibles est un atout essentiel à l'attractivité d'une commune. Aussi, la commune mettra en œuvre une politique visant à :

- × Maintenir les capacités d'évolution des équipements publics existants au cœur du bourg.
- × Valoriser les espaces publics et poursuivre la politique de restructuration de ces espaces.

↘ Organiser un territoire de proximité : déplacements et stationnements

- × Promouvoir les circulations douces (vélos et/ou piétons) dans les nouvelles opérations d'aménagement.
- × Assurer la continuité du maillage « piéton/cycle » autour du village.
- × Réaliser de véritables « coutures » urbaines entre les différents quartiers du bourg par des liaisons douces et/ou automobiles.
- × Maintenir une offre de qualité en matière de stationnement public.

↘ Assurer la préservation des entrées de bourg

Les entrées de bourg qualitatives identifiées dans le cadre du projet de site classé de Saint-Benoît ou de l'Aire de mise en Valeur du Patrimoine Architectural et Paysager (AVAP), bénéficient d'un traitement urbain et paysager qualitatif qui permet de produire une image agréable de Saint-Benoît-sur-Loire, avec un effort plus particulier à porter sur la qualité des fronts bâtis et des espaces publics. Aussi, la commune devra :

- × Mettre un terme aux extensions urbaines notamment dans les secteurs situés dans les aires visuelles remarquables.
- × Agir sur les éléments altérant les silhouettes urbanisées pour restaurer une qualité paysagère.
- × Intégrer la prise en compte des franges urbaines dans le développement urbain.

La commune entend avoir un regard particulier sur la **gestion des franges urbaines** par la création d'un espace de transition entre l'urbanisation du bourg et les vastes espaces ouverts agricoles. Elle favorisera ainsi dans cet objectif :

- la création d'une « **ceinture jardinée et agricole** » comprenant cheminement, fossés (récupération des eaux pluviales et de ruissellement des zones construites) et plantations (vergers, maraîchage, vignes, haies brise vent etc...).
- La préservation **des zones** de jardins non constructibles.
- La création de **nouvelles limites végétales**.

↘ Assurer la préservation du patrimoine naturel et architectural

Le projet communal veille à :

- × Préserver le grand paysage lié principalement à la Loire, site représentatif de la valeur universelle exceptionnelle du Val de Loire.
- × Préserver le « végétal relais » dans le tissu urbain (espaces verts, parcs, jardins squares et îlots de verdure) garant d'un cadre de vie préservé et d'une diversité urbaine.
- × Préserver **les éléments du patrimoine** vernaculaires.
- × Maintenir les fils d'eau dans le bourg garant d'un cadre de vie de qualité.
- × Perpétuer les caractéristiques ligériennes du bâti traditionnel.

2.4 - MAITRISER LES RISQUES, LES POLLUTIONS, LES NUISANCES ET FAVORISER LE RECOURS AUX NOUVELLES ENERGIES

➤ Préserver de toute nouvelle urbanisation des secteurs inclus dans des zones à risques d'inondation

La protection des personnes et des biens est assurée par un encadrement de l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, notamment à travers le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire « Val de Sully » ou à travers le risque de remontée de nappes.

➤ Maintenir la qualité de l'air en favorisant les transports non polluants et les modes de déplacements doux

Dans l'objectif de réduire les gaz à effet de serre, le projet communal aura pour objectif de :

- renforcer la politique de développement des liaisons douces,
- favoriser le développement des quartiers à proximité des services afin de limiter l'usage de la voiture.

➤ Prendre en compte les risques souterrains, industriels ou de pollutions des sols dans la définition des projets d'aménagements

Le projet d'urbanisation de Saint-Benoît-sur-Loire prend en compte les contraintes liées aux risques :

- d'instabilité des sols (phénomène de retrait/gonflement des argiles),
- de déstabilisation des bâtis (phénomène d'effondrement),
- industriels associés aux installations classées pour l'environnement, aux sols pollués ou à la traversée de la canalisation de gaz.

➤ Préserver la qualité des nappes et des eaux de surface

Le projet de Saint-Benoît-sur-Loire prendra en compte les obligations liées :

- au plan de gestion du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Loire-Bretagne » et au Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux « Nappe de Beauce ».
- aux périmètres de protection des forages.

D'autre part, la gestion des eaux pluviales sera traitée au plus près possible du cycle naturel de l'eau afin d'éviter la surcharge du réseau d'assainissement, ce qui participe à l'amélioration de la qualité générale des eaux superficielles et permet de répondre à l'aggravation des épisodes pluvieux intenses. La commune attend tout particulièrement :

- Que soient maîtrisées les eaux pluviales par une gestion des ruissellements à la source.
- Que soient favorisées des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, bassins).

➤ Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

Dans l'objectif de répondre aux objectifs environnementaux légaux et d'œuvrer pour le développement d'une commune « durable », le projet communal à travers son règlement favorisera l'utilisation des énergies renouvelables telles que le solaire, l'éolien, la géothermie ou le bois.

Carte du PADD à l'échelle du territoire communal

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique



-  Préserver les corridors écologiques
-  Préserver les milieux sensibles identifiés (NATURA 2000 et réservoir de biodiversité)
-  Préserver les espaces boisés de qualité
-  Préserver le réseau hydrographique - Trame bleue
-  Maintenir la diversité du paysage agricole

Trame verte

