

# PLAN LOCAL D'URBANISME

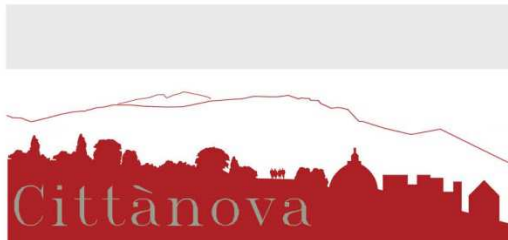
COMMUNE DE BENAIS

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

## REPONSE DE LA COLLECTIVITE AUX AVIS DES PPA

ARRETE LE 13 JANVIER 2014

APPROUVE LE 1ER JUIN 2015



PIECE DU PLU

8.2.



PPA consultées	Observations des PPA	Réponses de la collectivité
CCI	Avis favorable sans réserve.	-
<b>Communauté de Communes du Pays de Bourgueil</b>		
<b>Communauté de Communes du Pays de Bourgueil</b>	<p><b>Rapport de présentation – Analyse socio-économique</b></p> <p>-P17: Le PLH était en vigueur de 2007 à 2012. Un marché pour nouveau PLH est lancé à l'échelle du Pays du Chinonais (Réunion de lancement prévu le 23/01/14)</p> <p>-P33 : Le titre n'est pas adapté car l'OPAH est déjà terminé.</p> <p>-P38 : Revoir le nombre d'établissement (21 sont dénombrés rien que sur le PA).</p> <p>-P44 : -Revoir le nombre d'entreprises.</p> <p>Pour information, il existe encore des dispositions foncières libre et autres aménager mais sur secteur de Restigné. Le PLU devrait offrir la possibilité de concentrer les activités sur un espace minimal, de prévoir l'extension du Parcs d'Activités le long de la RD.</p> <p>-P49: § 5.3 =Le service du TAD existe depuis septembre 2013.</p> <p>-P50 : Les circuits « Loire, vigne et forêt » ont été rebaptisés boucles no22, 23, 24. Ne faudrait-il pas évoquer plus clairement les 650 km de sentiers de randonnées à l'échelle des deux Communautés de Communes (TNO et PB).</p>	<p>Les remarques ci-contre ont fait l'objet d'une modification au sein du rapport de présentation.</p> <p>Ces chiffres sont issus de l'INSEE.</p> <p>Le rapport de présentation a été mis à jour sur ces informations.</p>
	<p>Au § 5.5, le retrait de 75 m est-il toujours d'actualité ?</p>	<p>La RD 35 est classée à grande circulation et elle est concernée par les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme: retrait par rapport à l'axe de la voie (75 mètres), sauf «exceptions par nature ».</p>

	-P51 : 1 PAVE a été réalisé pour toutes les communes du territoire... Le dernier paragraphe tel qu'il est formulé peut prêter à confusion.	Cette remarque a été intégrée au sein du rapport de présentation.
	<b>Rapport de présentation – Etat initial de l'environnement</b> -P64: Concernant l'impact visuel, il peut être précisé qu'un travail de valorisation devrait être réalisé.	L'intégration paysagère des entrées de ville fait partie intégrante des objectifs fixés au sein du PADD.
	<b>Rapport de présentation - justifications</b> -P6: §sur les faiblesses: «une activité commerciale (de proximité) peu développée» ... N'est-elle pas tout simplement adaptée à la taille de la commune, ainsi qu'au mode de vie et de consommation des habitations ?	L'activité commerciale est qualifiée comme étant « peu développée » pour mettre en exergue la forte dépendance de la commune aux pôles d'équipements et de services avoisinants.
	-P11 : « un desserrement est observé. » Il serait judicieux de redéfinir la notion de desserrement. En effet, comment peut-il avoir desserrement et en parallèle une baisse du nombre de logement ?	Le phénomène de desserrement est explicité page 9 du rapport de présentation partie III.
	-P27 : 3eme ligne, 2ème colonne = Préciser « en poursuivant l'OPAH par un PIG ».	Cette précision a été rajoutée.
	-P46: Ne faudrait-il pas prendre en compte la charte qualité environnementale du parc d'activité BENAIS-RESTIGNE ?	La charte qualité environnementale s'applique d'ores et déjà sur toutes les entreprises qui souhaitent s'installer.
	<b>-P54:</b> La zone UY de Benais (Parcs d'Activités) est quasiment occupée dans sa totalité. Ne faut-il pas prévoir dès aujourd'hui des parcelles favorisant l'extension (ex: La planche du Chilou)?	La zone d'activités se prolonge sur la commune de Restigné. Le PADD communal ne prévoit à ce jour aucune extension de la zone d'activités sur Benais.
	<b>-P55</b> : 1ère ligne colonne 1 : Est-il possible de préciser « la loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente hors activité de l'entreprise est nécessaire...» Ne peut-on pas diminuer la surface plancher de la loge de gardiennage afin d'éviter que cela ne devienne des logements locatifs ou autre ?	La loge de gardiennage est largement conditionnée dans le règlement du PLU pour éviter toute dérive.

	<p><b>-P56</b> : Article 10. Pouvons-nous préciser « <i>la hauteur maximum devra correspondre aux besoins de l'entreprise ou à défaut ne pas dépasser la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document</i> ».</p>	<p>L'article 10 de la zone UY est non réglementé afin de ne pas contraindre les activités qui pourraient s'y installer.</p>
	<p>Article 11 et 13 : Peut-on faire référence à la charte qualité environnementale ?</p>	<p>La charte qualité environnementale a été précisée au sein du règlement à titre non prescriptif.</p>
	<p>Est-il possible d'envisager une révision du seuil d'imperméabilisation maximal ?</p>	<p>Le seuil d'imperméabilisation a été indiqué afin de s'assurer que la totalité de la parcelle ne sera imperméabilisée tout en laissant une certaine souplesse pour l'accueil d'activités.</p>
	<p><b>-P84</b>: Pas de «s »à Moulin Piard.</p>	<p>Cette modification a été apportée.</p>
	<p><b>PADD</b>  <b>-P11</b> : Les atouts :          Une croissance « <i>irrégulière</i> » de la population. Le terme « irrégulier » n'est pas très judicieux.</p>	<p>Le terme irrégulier correspond à la fluctuation de la population observée sur les différentes périodes intercensitaires selon les chiffres de l'INSEE.</p>
	<p><b>Règlement écrit</b>  <b>-P22</b> : Ne peut-on pas inciter à une consommation de l'espace plus raisonnée ? (En diminuant les distances d'implantation entre deux constructions par exemple (art UY 7)).</p>	<p>L'article 6 de la zone UY a été réglementé comme suit : « Les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.          Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies. »</p>

	-P23 : Article UY 10 : Peut-être faut-il ajouter « la hauteur maximum devra correspondre aux besoins de l'entreprise ou à défaut ne pas dépasser la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document ».	L'article 10 de la zone UY est non réglementé afin de ne pas contraindre les activités qui pourraient s'y installer.
	-P24 : Article UY 13 : La proportion d'espaces verts pourrait-elle être revue à la hausse? Le seuil d'imperméabilisation à la baisse ? Le nombre d'arbres tiges pour 200 m <sup>2</sup> augmenté ?	Cet article ne sera pas revu car il s'agit de ne pas trop contraindre les entreprises déjà installées.
<b>CDCEA - Avis favorable sous réserves</b>		
<b>CDCEA</b>	Les distances maximum d'implantation des constructions nouvelles dans les zones Ah et Nh devraient être réduites et indiquées dans le règlement afin d'installer les bâtiments annexes auprès des constructions existantes.	Les règlements des zones Ah et Nh aux articles 2 ont été complétés comme suit : - « La construction d'annexes (garage, abri...) à condition de respecter une distance maximale de 20m par rapport à la construction principale. ».
	Les orientations d'aménagement et de programmation dans le secteur 1AU de La Croix Rouge sont peu précises et peu incitatives. Il convient de les compléter afin de favoriser une opération de qualité en terme de forme urbaine et en privilégiant une certaine densité qu'il serait bon d'indiquer au titre d'un objectif recherché (15 log/ha au regard du programme annoncé semblerait acceptable).	L'OAP sur le secteur Croix Rouge a été complétée en indiquant un objectif de densité recherché de 15 logements/ha minimum.
	Le nombre de logements vacants dans la commune est significatif. La commune est invitée à favoriser la mobilisation et la réhabilitation de ces logements avant d'engager l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.	Cette remarque n'amène pas de modification du document.
	Par ailleurs, le fait de classer l'ensemble du massif forestier en Espace Boisé Classé est défavorable à son exploitation. Il apparaît nécessaire de réfléchir à des priorités de classement.	Les EBC inscrits sur le massif forestier ont été retirés afin de favoriser son exploitation.
	Il faut de plus noter qu'une partie de la zone agricole est classée en zone N alors qu'elle aurait	La zone N correspond en partie au site Natura

	vocation à être classée en zone A.	2000. Des parties dédiées à l'agriculture sont incluses dans ce périmètre. Dans un souci de préservation du patrimoine naturel, le zonage en N apparaît le plus judicieux.
<b>Chambre d'agriculture</b>		
<b>Chambre d'agriculture</b>	<b>Rapport de présentation</b> Les cartes présentées en pages 40 et 41 devront être incorporées au rapport avec une échelle lisible.	La carte de localisation des sièges d'exploitation a été agrandie au format A3.
	<b>Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)</b> Les O.A.P. restent peu précises concernant en particulier la densité des constructions. Il conviendrait de les compléter afin que les densités affichées dans le rapport de présentation soient effectivement réalisées.	L'OAP sur le secteur Croix Rouge a été complétée en indiquant un objectif de densité recherché de 15 logements/ha minimum.
	<b>Règlement graphique</b> Les plans devraient comporter les légendes des différentes zones et de leurs secteurs. De plus, il paraît indispensable de compléter les plans par les indications de lieux dits afin de faciliter le repérage.	La légende des plans a été complétée.
	Les vallées sont en partie entretenues et gérées par l'agriculture. La protection de la biodiversité repérée sur la commune reste tout à fait compatible avec un zonage agricole A. la Trame verte et bleue ne suffit pas à elle seule à motiver l'inconstructibilité retenue sur ces secteurs. Il est souhaitable par conséquent que le zonage N soit remplacé, sur les parcelles cultivées, par une zone A ou éventuellement Ap si justifié. Cela concerne tout particulièrement les parcelles à l'ouest de la commune.	La zone N correspond en partie au site Natura 2000. Des parties dédiées à l'agriculture sont incluses dans ce périmètre. Dans un souci de préservation du patrimoine naturel, le zonage en N apparaît le plus judicieux.
	Le secteur Ap inconstructible pour l'activité agricole est utilisé sans motivation sérieuse. Il est justifié sur les zones en protection A.O.C. viticoles ou sur certaines parcelles situées dans un cône de vue bien défini par rapport à une protection paysagère. Il n'est donc pas justifié en périphérie de toutes les zones U ou AU. Il conviendra donc de limiter le zonage Ap au strict nécessaire et de remettre certaines parcelles en zone agricole A.	Le zonage Ap correspond à la protection des paysages en limite de zone urbaine et des coteaux viticoles.

	<p>Les secteurs Ah du coteau intègrent de grandes parcelles qui ne sont à priori ni des parcelles construites, ni des parcelles accueillant des jardins ou parcs. Il conviendrait donc de revoir certaines limites de la zone Ah et de classer les parcelles cultivées en A.</p>	<p>Les parcelles situées en zones Ah correspondent à des parcelles de tiers (constructions de tiers et les jardins ou parcs qui y sont liés). Seules sont acceptées des extensions mesurées des constructions existantes ainsi que des annexes.</p>
	<p>Il est prévu un secteur UE de 3700 m<sup>2</sup> destiné à des équipements communaux et un conservatoire d'essences végétales anciennes. Dans l'attente de précisions concernant les projets d'équipements communaux, il conviendrait de conserver un zonage A ou Ap à ce secteur. Ce zonage agricole resterait tout à fait compatible avec un conservatoire.</p>	<p>La zone UE a été supprimée dans un souci de cohérence du zonage au profit de la zone Ap.</p>
	<p>Vous avez souhaité classer en Espaces Boisés Classés (E.B.C), tous les boisements de la commune. Je vous alerte sur les risques de ce classement extrêmement contraignant. La protection au titre de l'article L123-1-5-7, élément de paysage à protéger aurait été plus appropriée pour certains de ces secteurs boisés.</p>	<p>Les EBC de la majorité du massif forestier ont été déclassés afin de faciliter sa gestion. Seuls ceux présentant un intérêt paysager important ont été maintenus et ceux participant à la lisière entre la zone agricole et la zone boisée.</p>
	<p><b>Règlement écrit</b> <b>Tous les articles 4, en particulier articles A 4 et N 4</b> Il est nécessaire de reformuler ces articles. En effet, la qualité de l'eau est réglementée mais il est abusif d'imposer la connexion au réseau public surtout si ce réseau n'existe pas à proximité.</p>	<p>L'article 4 des zones A et N précise : « En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers pour l'alimentation humaine n'est autorisé que si l'eau est exempte de toute contamination selon le cas après déclaration. »</p>
	<p><b>Articles UY 6 et UY 7</b> Les distances imposées devraient être réduites afin de participer à une moindre consommation d'espace et une optimisation de l'utilisation du foncier. Seules les règles de sécurité par rapport à l'activité devraient être imposées. Les distances par rapport aux limites séparatives sont ainsi bien trop importantes.</p>	<p>L'article 6 a été rédigé comme suit : « Les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies. Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies. »</p>
	<p><b>Articles UE 1 à UE 16</b> A priori, seuls sont autorisés les abris de jardin dans ce secteur. Ainsi, il conviendra de mettre toutes les règles en cohérence avec ce type de constructions.</p>	<p>La zone UE a été supprimée.</p>



	<p><b>Article 1 AU 6</b> Afin d'éviter une implantation des constructions trop en retrait par rapport à la voirie, il serait judicieux de prévoir une distance maximale d'implantation ou de préciser et compléter les orientations d'aménagement.</p>	L'OAP précise les règles préférentielles d'implantation des constructions.
	<p><b>Zone agricole - Caractère du secteur</b> Il sera nécessaire de reprendre les termes du code de l'urbanisme concernant la zone agricole, en remplaçant le mot « écologique » par « économique ».</p>	Cette modification a été apportée.
	<p><b>Article A 2 et N 2</b> Les parcs photovoltaïques au sol n'ayant pas vocation à être installés en zone A ni en zone N, il conviendra de préciser l'interdiction de leur implantation</p>	Les parcs photovoltaïques ne font pas partie des interdictions possibles au sein du PLU.
	<p><b>Article A 6</b> Il sera indispensable d'ajouter que les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par le retrait de 75 mètres. Le retrait imposé de 5 mètres est trop important. Il pourrait être réduit à 3 mètres sauf contrainte de sécurité avérée. Cela contribuerait à économiser la consommation d'espace.</p>	Ces modifications ont été apportées au règlement.
	<p><b>Article A 11</b> Les teintes foncées ne sont pas adaptées aux bâtiments exigeant des températures régulées et fraîches. Il conviendra d'autoriser des teintes claires sur justification technique du projet.</p>	Le règlement a été modifié en conséquence.
	<p><b>Article N 2 secteurs N et Na</b> Il conviendra de définir ce que signifie une « construction nécessaire à la protection écologique » des milieux naturels.</p>	Ce terme a été supprimé.
CRPF	<p>1/ Le classement en EBC -prévu sur toute la surface boisée- ne devrait être utilisé que dans les cas pour lesquels une raison particulière circonstanciée est motivée.</p> <p>2/ Concernant la desserte, il est nécessaire pour la gestion et la sécurité des boisements de pouvoir y accéder depuis une voie départementale avec des camions, et donc de disposer de manière permanente de voies et chemins publics de qualité. Cela pourrait aussi être ajouté au projet de PADD.</p>	<p>Les EBC de la majorité du massif forestier ont été déclassés afin de faciliter sa gestion. Seuls ceux présentant un intérêt paysager important ont été maintenus et ceux participant à la lisière entre la zone agricole et la zone boisée.</p> <p>Le projet de PADD ne peut être modifié à ce stade de la procédure.</p>

<b>INAO</b>		
<b>INAO</b>	<p align="center"><b>Parcelles non bâties en secteur Ah</b></p> <p>En plusieurs endroits sur le coteau viticole (sur « le Patois », « le Vau Gelé », « les Quatre Chemins »...), des parcelles non construites, parfois même plantées en vigne, et formant des sortes de grandes « dents creuses » sont zonées en Ah, de même que le bâti à proximité. Considérant qu'il convient de protéger le potentiel viticole de ces terrains, et les conditions d'exploitation de ceux qui les environnent. L'INAO demande que ces parcelles soient incluses dans la zone Ap qui les jouxte. Ceci sera sans réelle conséquence sur l'économie du PLU, puisqu'en Ah ne sont autorisées que les « <i>extensions mesurées des constructions existantes</i> ».</p>	<p>Les parcelles situées en zones Ah correspondent à des parcelles de tiers (constructions de tiers et les jardins ou parcs qui y sont liés). Seules sont acceptées des extensions mesurées des constructions existantes ainsi que des annexes.</p>
	<p align="center"><b>Bande zonée en N à l'est de la 0369</b></p> <p>Sur «les Coués» et «Chavannes», la bande qui longe la RD369 au pied du coteau viticole est zonée en N. Ceci marque sans doute la volonté légitime d'interdire toute construction à l'Est de la route. Afin d'affirmer le potentiel agricole et viticole de la zone (largement plantée), et dans un souci de simplification, l'Institut souhaite que cette bande N soit rattachée au secteur A qui la jouxte, ou que le territoire concerné soit zoné en Ap (où toute construction est interdite).</p>	<p>La zone naturelle sur le secteur de Chavannes correspond à des zones de biodiversité importante et remarquable à travers le classement Natura 2000. Ainsi, un zonage naturel apparaît le plus judicieux.</p>
	<p align="center"><b>Secteur 1AU sur « le Pied Fourier » et le nord-est de « la Baronnerie »</b></p> <p>L'INAO s'étonne que des préconisations précises en termes de densité ne figurent pas dans les OAP concernant le secteur, alors que la réflexion, page 13 du rapport de présentation (tome 3) s'appuie sur des densités chiffrées. Dans un souci de consommation maîtrisée et optimisée de l'espace, l'Institut demande donc que des précisions soient apportées en ce sens.</p>	<p>L'OAP sur le secteur Croix Rouge a été complétée en indiquant un objectif de densité recherché de 15 logements/ha minimum.</p>
	<p align="center"><b>Zone UE sur« les Raguenières »</b></p> <p>Cette parcelle en forme de lanière de 37 ares, classée en AOC, s'insère au pied du coteau viticole, à proximité immédiate de nombreuses parcelles de vignes (à l'Est au Nord et à l'Ouest) et en limite du front bâti au Sud.</p> <p>En pages 41 et 58 (tome 3) du rapport de présentation, la zone UE est présentée comme «<i>destinée aux équipements communaux, dont le conservatoire</i>». En page 45 du rapport (tome 1), il est écrit qu'« <i>un conservatoire d'essences végétales anciennes a été implanté sur l'aire de stationnement des camping-cars, située au nord du bourg.</i> ». Il est enfin</p>	<p>La zone UE a été supprimée dans un souci de cohérence du zonage au profit de la zone Ap (en grande partie) et de la zone UA (pour la partie Sud).</p>

	<p>précisé page 58 (tome 3) : « <i>Initialement classée en zone agricole, la zone UE permet d'identifier la vocation de la zone</i> ».</p> <p>Si l'Institut ne s'oppose aucunement à la création, en zone viticole, d'un conservatoire de variétés anciennes et locales d'espèces fruitières, il souhaite qu'il n'y ait pas d'ambiguïté avec un autre usage potentiel (stationnement de camping-cars, autre projet?...). L'INAO ne voit ni la nécessité ni l'intérêt de créer une zone U spécifique pour installer un verger. L'Institut s'interroge en revanche sur les articles UE 12 et 13 ; qui précisent que la réalisation d'aires de stationnement est « <i>non réglementée</i> » et que « <i>les aires de stationnement comportant plus de quatre places doivent être plantées</i> ».</p> <p>L'INAO demande donc que ce secteur soit zoné en A, avec création si nécessaire d'un sous-secteur où serait permise l'installation éventuelle d'un abri de jardin (Cf. article UE 2).</p>	
<b>Pays Chinonais</b>	<b>Pas d'observation.</b>	-
<b>Pays Loire Nature</b>	<b>Avis favorable sans réserve.</b>	-
<b>PNR</b>	<b>Avis favorable sans réserve.</b>	-
<b>Préfecture – DDT - Avis favorable sous réserves</b>		
<b>Préfecture – DDT</b>	Il y a lieu d'apporter des modifications sur la liste et le plan des servitudes d'utilité publique	La mise à jour des SUP a été réalisée.
	Le règlement écrit du PLU de la commune institue dans les zones UA, UB, 1AU, A et N du PLU des prescriptions particulières en matière d'édification de clôture. Conformément à la législation, il conviendra donc au conseil municipal de délibérer afin de préciser sur quelle(s) zone(s) ou secteurs du PLU il décide d'instituer le régime déclaratif.	Une délibération a été prise lors de l'approbation du PLU.
	Article L.111-6-2 *du code de l'urbanisme : Sauf dispositions de l'article ci-dessus mentionné, il y a lieu de généraliser à l'ensemble des zones du règlement écrit du PLU la possibilité de déroger aux prescriptions des articles 11 dès lors qu'il s'agit de mettre en œuvre, dans le cadre de la réalisation d'une construction, de matériaux et technologies qui concourent aux économies d'énergie.	Cette remarque a été intégrée au règlement.
	Les règlements des zones N et A du PLU doivent préciser qu'en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers pour l'alimentation humaine n'est autorisée que si l'eau distribuée est exempte de toute contamination selon le cas	Cette modification a été apportée au sein du règlement des zones A et N 4.

	après déclaration.	
	La RD 35 est classée route à grande circulation. En application de l'article mentionné ci-avant, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites (sauf exceptions) dans une bande de soixante-quinze mètres par rapport à l'axe de la voirie. Cette bande inconstructible ne s'applique pas sur la partie de la zone d'activités communautaire de Benais-Restigné car elle correspond à un véritable ensemble bâti urbain.	La modification a été apportée au plan de zonage du PLU.
	Le rapport de présentation (1.1) précise en pages 44 et 45 que le site communautaire de la zone d'activités de Benais et Restigné est quasiment saturé. Or, il y a lieu de mentionner qu'il existe encore certains terrains libres de constructions.	Cette modification a été apportée.
	<p>En page 47, une correction doit être apportée sur la sécurisation du cheminement entre les équipements sportifs et scolaires qui ne sera sécurisé qu'après la mise en œuvre de l'emplacement réservé objet du PLU.</p> <p>Le tableau récapitulatif des surfaces des zones qui figure en page 91 de la pièce 1.3 du PLU stipule une zone 1AUs qui n'existe pas sur le plan graphique. Il doit falloir lire US en lieu et place.</p>	Ces remarques ont été prises en compte.
	<p>« <b>Secteur de La Croix Rouge</b> »</p> <p>Afin de maîtriser le développement de l'urbanisation de cette zone, il aurait été opportun de phaser en deux secteurs (1AU et 2AU) le projet avec une priorité à l'urbanisation sur la partie de la zone la plus proche et en continuité du centre-bourg.</p> <p>Deux zones préférentielles pour l'accueil de logements sont identifiées dont l'une pour des logements locatifs ainsi que de l'accession à la propriété. Il y a lieu de préciser cette répartition par des objectifs chiffrés. La perspective de vue sur le grand paysage vers l'ouest devrait être traduit par un cône de vue. Le traitement de la frange ouest entre la zone à urbaniser et la zone agricole Ap n'est pas traitée. Enfin, le principe de desserte en impasse ne permettra pas de réaliser un projet urbanistique qualitatif.</p> <p>En conséquence, cette orientation d'aménagement et de programmation mérite d'être étudiée à nouveau en concertation avec les services de l'Etat.</p>	L'orientation d'aménagement et de programmation a été complétée.
	<p>« <i>Secteur de «l'ancienne discothèque»</i> »</p> <p>Le potentiel disponible existant en foncier dans la zone communautaire de Benais-Restigné ne justifie pas de développer l'activité sur ce site qui devrait être à un usage en</p>	Le secteur de l'ancienne discothèque ne doit pas laisser l'opportunité de créer une nouvelle zone d'urbanisation. L'objectif du PLU est de permettre uniquement sa reconversion éventuelle afin d'éviter

	<p>lien avec le plateau sportif qui le jouxte ou faire l'objet d'une démolition et d'un retour à l'état soit naturel soit agricole. La possibilité offerte par le PLU de développer les activités sur ce site risque à terme de devoir étendre ce secteur alors qu'il serait préférable de regrouper l'ensemble des activités sur la zone communautaire.</p>	<p>de maintenir une entrée de ville peu qualitative.</p>
	<p><b>Règlement graphique</b>          Une échelle au 1/2000ème communément utilisée serait plus adaptée. De plus, il serait opportun d'indiquer les lieux-dits.</p>	<p>Un zoom du centre bourg au 1/2000ème a été rajouté. Les lieux-dits ont également été rajoutés au plan de zonage.</p>
	<p>Il est rappelé que seules les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), naturelle (N) et agricole (A) sont définies par le code de l'urbanisme.          En conséquence, la zone non aedificandi qui figure sur le règlement graphique ne dispose pas de base légale. Elle devrait être remplacée soit par une zone naturelle soit faire l'objet d'une servitude d'urbanisme (par exemple un emplacement réservé pour la réalisation d'un aménagement public...).</p>	<p>La zone non aedificandi a été supprimée du plan de zonage. Son principe est par ailleurs repris au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation.</p>
	<p>Une clarification sur l'usage de la zone UE doit être apportée car le rapport de présentation précise que la zone est destinée aux équipements communaux dont un conservatoire d'essences végétales alors que le rapport de présentation (pièce 1.3) et le PADD indique la création d'une aire d'accueil des campings-car.</p>	<p>La zone UE a été supprimée dans un souci de cohérence du zonage au profit de la zone Ap.</p>
	<p>La zone d'activités communautaire UY ne figure pas dans le tableau récapitulatif ni Nx ou Ax.</p>	<p>Le tableau des superficies a été complété.</p>
	<p><b>Règlement</b>          Le règlement (pièce n°5) fait référence à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, or il s'agit de l'article L. 111-6-2.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte.</p>
	<p>Le PLU a fait l'objet de la mise en œuvre de l'article L. 123-1-5 7° (anciennement avant la parution de la loi ALUR) afin d'identifier et mettre en valeur les éléments de patrimoine naturel et architectural. Il est regrettable que les préconisations associées à ce patrimoine n'aient pas été traduites dans la partie réglementaire du PLU.</p>	<p>Le repérage permet d'identifier le patrimoine communal et donne à la municipalité un « droit de regard » sur les évolutions éventuelles du bâti remarquable.</p>
	<p><b>Pour toutes les zones du PLU:</b>  <b>Article 7</b> : les annexes à l'habitation devraient être implantées soit à l'alignement, soit sur une</p>	<p>Les articles 7 des zones UA, UB, 1AU, A et N ont été complétés.</p>

	limite séparative, soit en continuité du bâti existant sauf en ce qui concerne les piscines.	
	<b>Article 10</b> : au regard des faibles hauteurs constatées dans le bourg ancien, il serait préférable d'imposer un maximum de 6 mètres à l'égout de toit et de 10 mètres au faîtage afin de permettre des pentes de toit fortes conformément au bâti traditionnel.	Les articles 10 ont été complétés.
	<b>Article 11</b> la possibilité de dérogation qui figure à l'article UA11 doit être systématisée à l'ensemble des zones et faire référence à l'architecture contemporaine afin de permettre sa construction dans le tissu ancien lorsque celle-ci s'intègre bien.	Cette remarque a été intégrée au règlement.
	<b>Pour les façades :</b> - les enduits doivent être de finition talochée ou brossée - en cas de bardage bois, la pose doit être verticale et non horizontale, afin de respecter les dispositions traditionnelles.	Cette remarque a été intégrée au règlement.
	<b>Pour les menuiseries :</b> Un paragraphe doit être rajouté pour rendre obligatoire l'emploi de matériaux naturels (bois ou aluminium). La pose de volets roulants ne pourra se pratiquer que pour les constructions neuves et non pour être visible depuis l'espace public (les coffrets sous le linteau sont de fait interdits).	Cette remarque a été intégrée au règlement.
	L'utilisation du blanc cassé et du blanc pur doit être proscrite.	Cette remarque n'a pas été retenue par la collectivité : seul le blanc pur sera proscrit.
	Il serait préférable d'implanter les panneaux solaires prioritairement sur les annexes (vérandas, garages, abri de jardin...) ou sur des éléments créés à cet effet (auvents, pergolas, marquises...). Les panneaux y sont moins visibles, donc mieux intégrés.  D'une manière générale, il est préférable que les menuiseries soient de couleur plus soutenue que les façades.	Cette remarque a été intégrée au règlement.
	<b>Pour les clôtures :</b> Les murs bahut surmontés d'une grille ou d'un grillage ne doivent pas être autorisés.	Cette remarque a été intégrée au règlement.
		Cette remarque n'a pas été retenue par la

	<p><b>Les panneaux de clôtures opaques en bois ou similaires doivent être strictement interdits y compris dans le cas d'une clôture en limite séparative.</b></p>	<p>collectivité car ces éléments ont peu d'impact sur le paysage urbain.</p>
	<p>Les clôtures PVC doivent être formellement interdites.</p>	<p>Cette remarque a été intégrée au règlement</p>
	<p><b>Zone UA : article 10</b> La seconde exception devrait être retirée car elle ne repose pas sur une justification précise et conduirait à réaliser des surélévations peu qualitatives.</p>	<p>Cette remarque a été intégrée au règlement.</p>
	<p><b>Zone UB : article 6</b> Il serait préférable de réutiliser la rédaction de l'article UA6, d'autant que la zone UB correspond aussi au secteur de hameau qui comprend du bâti traditionnel généralement implanté à l'alignement.</p>	<p>La zone UB est un secteur mixte mêlant habitat ancien et habitat récent. Ainsi, il ne semble pas judicieux d'être aussi restrictif qu'en zone UA.</p>
	<p><b>Zone UB : article 7 :</b> Les constructions qui ne sont pas à l'alignement des emprises publiques devraient être implantées sur au moins une limite.</p>	<p>Cette remarque a été intégrée au règlement.</p>
	<p><b>Zone UY: article 1 :</b> Il y a lieu de s'interroger sur l'interdiction des carrières, installations et constructions nécessaires à l'exploitation dans une zone réservée aux activités.</p>	<p>La zone UY est destinée à l'accueil d'activités artisanales et l'accueil d'une carrière serait contraire à la vocation initiale du secteur.</p>
	<p><b>Zone UY: article 6 :</b> L'obligation d'implanter les constructions en retrait de 5 mètres ne permet pas l'optimisation du foncier. Il en est de même pour l'article 7 à l'exception des constructions qui pour des raisons de sécurité ou de salubrité relèvent d'autres législations qui imposent des retraits particuliers.</p>	<p>L'article 6 de la zone UY a été réglementé comme suit : « Les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies. Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies. »</p>
	<p><b>Zone UY: article 10 :</b> Il serait pertinent de fixer une hauteur maximale qui pourrait être comprise entre 12 et 15 mètres au point le plus élevé (faîtage, acrotère..) car l'impact de telles constructions notamment à vocation d'activités dans l'environnement n'est pas neutre.</p>	<p>L'article 10 de la zone UY est non réglementé afin de ne pas contraindre les activités qui pourraient s'y installer.</p>

	<p><b>Zone UY : article 11 :</b> Les façades devront être de teinte soutenue. Les clôtures seront réalisées en grillage à torsion sur poteaux bois ou métal (clôtures de type agricole). Elles pourront être doublées d'une haie d'essences mixtes et locales.</p>	Ces modifications ont été apportées.
	<p><b>Zone UE</b> L'article 1 liste toutes les occupations et utilisation du sol interdites dans la zone. Seules les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière y sont autorisées. En conséquence, aucune autorisation pour des constructions, installations et aménagements liés au projet d'aire de stationnement pour les campings-car ne pourront être délivrées.</p>	La zone UE a été supprimée dans un souci de cohérence du zonage au profit de la zone Ap.
	<p><b>Zone 1AU</b> Les articles 7 et 9 de la zone ne traduisent pas les orientations générales du PADD («permettre la densification sur le secteur de la Croix Rouge et dans le prolongement de la Baronnerie) en matière de réduction des espaces ni des OAP (forme urbaine :jumelage des maisons pour économiser l'espace) car ces articles fixent des règles d'implantation minimale en retrait et d'emprise au sol. En conséquence, il est recommandé de reprendre la rédaction de la zone UB pour la zone 1AU du PLU.</p>	Ces modifications ont été apportées aux articles 7 et 9 de la zone 1AU.
<b>Région centre</b>	<b>Pas d'observation.</b>	-
<b>Syndicat Mixte du Grand du Saumurois</b>	<b>Avis favorable sans réserve.</b>	-