

REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE BENAIS

Le Conseil municipal de la commune de Benais porte le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération en date du 02 décembre 2019.

RAISONS :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Benais a été approuvé par délibération du 1er juin 2015.

Depuis 1951, le château appartient à la commune de la ville de Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), il accueillait alors les classes vertes et colonies de vacances des enfants de la commune. Depuis 2017, la ville propriétaire cherche à vendre ce château, sans trouver preneur jusqu'à maintenant.

Le château de Benais, ses dépendances et son parc sont situés au cœur du bourg. Ils sont actuellement classés en zone « N » dans le PLU, hormis l'Orangerie qui est classée en zone « UA ».

Le règlement de la zone « N » est stricte et ne permet ni le changement de destination des bâtiments, ni la construction neuve sur le site.

Le Conseil municipal souhaite alors permettre une évolution du règlement pour autoriser quelques aménagements sur les bâtiments, leur changement de destination et l'aménagement de certaines parties du parc. Toutes ces évolutions devront faciliter la reprise de ce Monument Historique tout en préservant les espaces les plus sensibles du parc et la qualité de l'ensemble du site.

La révision allégée du PLU sera mise à profit également pour modifier certaines dispositions réglementaires, toutes zones confondues, qui présentent des difficultés d'instruction ou des incohérences vis-à-vis de la réalité du terrain, notamment :

- Ajout de dispositions plus souples que l'implantation obligatoire en limite séparative, pour les constructions principales et les annexes lorsque cela n'est pas réalisable du fait de talus ou de secteurs sous-cavés.
- Agrandissement de la distance permise entre les constructions principales et les annexes en zone « A » et « N » en la passant de 20 à 30 m.
- Modification de la règle sur les toitures, dans toutes les zones, qui est difficile à appliquer aujourd'hui.
- Amélioration de la règle sur les matériaux de toiture et de façade en zone agricole, qui limite l'usage de matériaux pourtant nécessaire aux exploitations agricoles.

Les objectifs principaux poursuivis de ce projet sont donc :

- La valorisation du Château de Benais par la redéfinition des règles apposées sur son site afin d'en favoriser la reprise par un porteur de projet ;
- L'assouplissement limité de règles pour la construction d'annexes en zone agricole et naturelle pour améliorer la prise en compte des besoins des habitants ;
- La modification de certaines dispositions réglementaires afin de corriger des incohérences entre les différentes règles et vis-à-vis de la réalité du terrain ;
- La correction d'une erreur matérielle.

La concertation préalable permettra d'initier la réflexion, de formuler des observations et des propositions afin d'enrichir le projet. Pour ce faire les pièces du dossier seront tenues à la disposition du public sur le mois de mars 2020. Les jours précis de cette période de mise à disposition du dossier seront communiqués via un article dans le bulletin municipal.

La procédure de révision allégée nécessite la tenue d'une enquête publique, elle est prévue sur le début du 2^{ème} semestre 2020. Les dates exactes seront communiquées via l'affichage légal.

Depuis le 2 décembre et jusqu'au Conseil municipal tirant le bilan de la concertation, prévu au mois d'avril, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le cahier de concertation ouvert à cet effet en mairie de Benais – Place de l'église aux jours et heures d'ouverture (lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h).