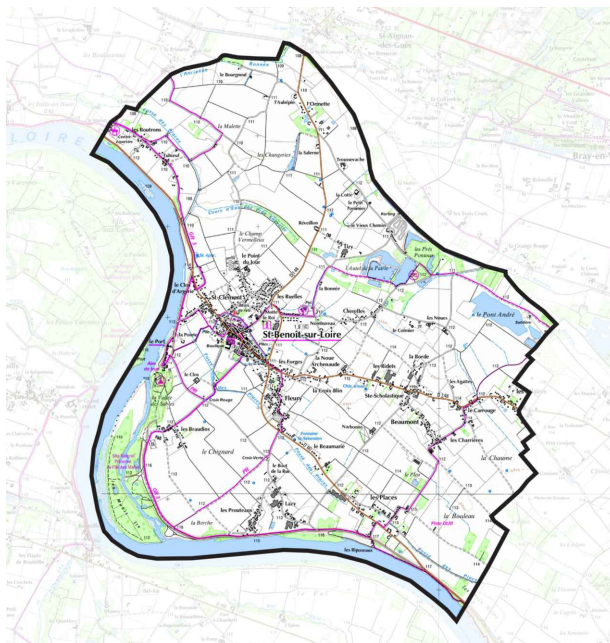




COMMUNE DE SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE (45)

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

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

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAa.....	3
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	4
SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	9
SECTION V – DENSITÉ	16
VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	17
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	19
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	20
II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS	22
SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	25
SECTION IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	31
SECTION V – DENSITÉ	35
SECTION VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	36
Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	38
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	39
SECTION II - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS	40
SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	42
SECTION IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	44
V – DENSITÉ	44
VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	45
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	47
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	48
II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS	50
SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	53
SECTION IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	57
V – DENSITÉ	58
VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	59
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	61
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	62
II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS	64
SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	68
SECTION IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	74
V – DENSITÉ	77
VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	77

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	79
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....	80
II – QUALITÉ DU CADRE DE VIE	81
SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE	84
SECTION IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	88
V – DENSITÉ	91
VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	91
 ANNEXES	 93
PROPOSITION DE PALETTE VEGETALE	94
REGLEMENT DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	95
(EX AVAP)	95

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAa

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond au centre urbain ancien de Saint-Benoit-sur-Loire, délimitée par les fossés, ainsi qu'à quelques hameaux du territoire. Elle est concernée par :

- le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre ».
- Le projet de Site Classé « Les paysages de la Loire et de l'Abbaye de Saint-Benoit ».
- Les Périmètres de Protection Modifiés.
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saint-Benoit-sur Loire (ex AVAP).

Elle comprend :

- un secteur UAa1 défini pour le hameau « le Port » situé dans le lit endigué de la Loire ainsi que pour une partie Nord du bourg incluse dans la zone de dissipation d'énergie du PPRI de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre ».
- Un secteur UAaj correspondant à des secteurs de jardins, inclus dans le périmètre du SPR, et n'ayant pas pour vocation d'accueillir de nouvelles constructions principales.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités commerciales et de services, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone. Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

N.B. :

- les dispositions réglementaires définies par le PPRI sont consignées en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- les dispositions réglementaires définies par le SPR sont consignées en annexe au présent règlement.
- dans les secteurs portant l'indice « a », l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Loiret - UDAP) est requis pour l'ensemble des autorisations d'urbanisme. De plus, les projets situés dans le périmètre d'un site classé au titre du code de l'environnement (cf. périmètre du projet de site classé dans le rapport de présentation) sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, selon la nature des travaux, soit par le préfet de département, soit par le ministre. Dans ce cas, l'avis de l'inspecteur des sites de la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement et du Logement (DREAL) est également requis, ainsi que celui de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

UAa1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1 - Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2- Le commerce de gros.
- 1.3 - Les cinémas.
- 1.4 - Les constructions à usage industriel.
- 1.5 - Les entrepôts.
- 1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.8 - Les parcs d'attraction.
- 1.9 - Les golfs.
- 1.10 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.11 - Les exhaussements de sol.
- 1.12 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.13 – Les décharges et les centres d'enfouissement technique.
- 1.14 - L'ouverture de carrières.
- 1.15 - Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage.
- 1.16 – Dans les secteurs UAa1 et UAaj, sont interdites toutes constructions et utilisations du sol non visées à l'article 2.
- 1.17 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

UAa2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises, sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre » et des alinéas 2.6 et 2.7 :

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ZONE UAa

2.2 - Les dépôts de véhicules autres que ceux visés à l'article 1, sous réserve qu'ils soient directement liés aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.

2.3 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.4 - Les affouillements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées à l'article 12 du présent chapitre.

2.6 - En secteur UAa1, seules sont admises les extensions, la réfection, l'adaptation et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes.

2.7 - En secteur UAaj, seules sont admises les annexes aux constructions principales existantes, implantées sur la même unité foncière.

SECTION II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS

UAa3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

3.2. Règles d'implantation

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire :

- les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2. Règles alternatives

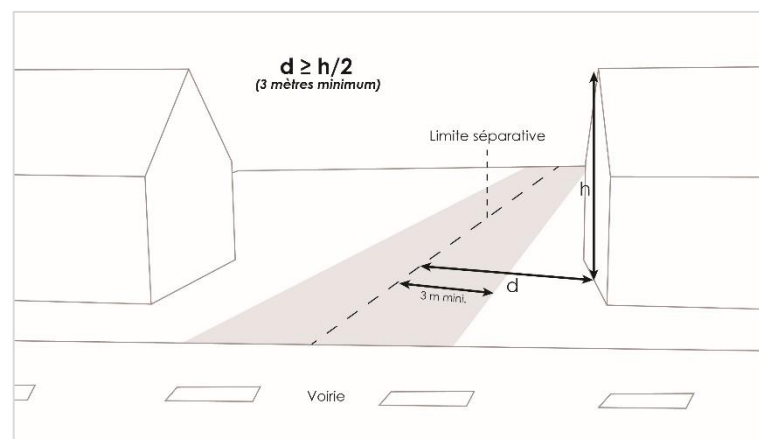
Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

UAa4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.1 – *Sous réserve du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire*, les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



4.2. Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

4.3. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.4. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

UAa5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UAa6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

6.1. Prescriptions

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire, la hauteur maximale des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel¹, est fixée à 10,50 mètres. Cette hauteur maximale intègre les obligations du PPRI relatives au plancher sur vide sanitaire qui doit être situé à + 0,50m au-dessus du terrain naturel.

En secteur UAaj, cette hauteur maximale est fixée à 4,50 mètres.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

6.2. Règles alternatives

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

¹ tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

UAa7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol n'est règlementée au titre du présent PLU hormis pour le secteur UAaj pour lequel l'emprise au sol maximale des annexes ne devra pas dépasser 10 m² à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Pour le reste de la zone UAa, l'emprise au sol autorisée est définie par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre ».

SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

UAa8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1. Le bâti existant

Les règles applicables pour les constructions de typologies rurales, urbaines ou de lotissements sont celles édictées par le règlement du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire annexé au présent règlement du P.L.U.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

8.2. Le bâti neuf et extension du bâti existant

8.2.1. Constructions principales et leurs extensions

Les règles applicables pour les constructions de typologies rurales, urbaines ou de lotissements sont celles édictées par le règlement du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire annexé au présent règlement du P.L.U.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

8.2.2. Annexes

8.2.2.1. Façades

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale lorsque cette dernière est composée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, l'enduit sera également dans des tons ocre clair.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

8.2.2.2. Toitures

a/ Dispositions générales

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m². Pour les annexes de plus de 10 m², les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte similaires aux matériaux utilisés pour la construction principale.

b/ Serres et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

8.2.3. Clôtures

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre » :

8.2.3.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 0,60 m de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite (toile, paillage etc.).

La mise en œuvre de la haie naturelle devra s'appuyer sur le guide méthodologique intégré à l'étude des franges urbaines annexée au PLU (page 36).

8.2.3.2. Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté de grille ou de grillage. Le muret sera réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, l'enduit du mur devra être de tonalité légèrement ocrée et en harmonie avec la construction principale.
- d'un grillage doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au présent règlement. La plantation de la haie côté rue est interdite, elle sera réalisée à l'arrière du grillage.

8.2.3.3. Les autres clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol et elles se composeront d'un grillage doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au présent règlement.

8.2.4. Règles alternatives

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

UAa9 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les panneaux solaires de production d'eau chaude sanitaire (ecs) et les panneaux solaires photovoltaïques seront sur des versants exposés au sud et non visibles depuis l'espace public. Ils auront une forme régulière soit avec une intégration (composition et impact) similaire à une verrière soit en partie basse du versant, de rive à rive. Ces éléments seront non saillants et auront un tiers de recouvrement au maximum sur les corps de logis mais sans limite pour les dépendances.

SECTION IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UAa10 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

10.1. Il est recommandé de préserver les arbres à haute tige, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

10.2. Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale au moins par 50 m² de la superficie affectée à cet usage. L'essence de l'arbre sera choisie dans la palette végétale annexée au présent règlement,

UAa11 - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

UAa12 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments identifiés au plan de zonage, les prescriptions réglementaires définies sur la fiche le concernant ci-après devront être respectées.

Alignement de tilleuls

AI

Localisation

Place de l'Abbaye



Description

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt

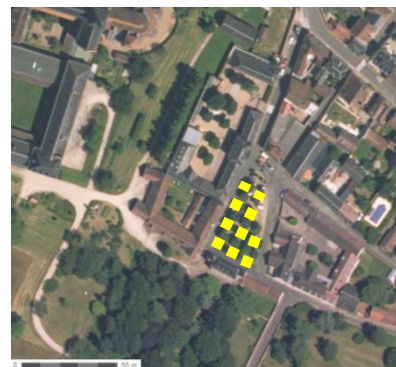
Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Benoît-sur-Loire.

Prescriptions

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Préconiser une nouvelle plantation de même développement en cas d'abattage.

Localisation

Place du Grand Arcis



Description

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt

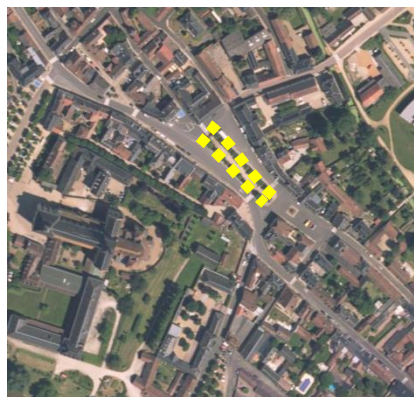
Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Benoît-sur-Loire.

Prescriptions

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Préconiser une nouvelle plantation de même développement en cas d'abattage.

Localisation

Place du Martroi



Description

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Benoît-sur-Loire.

Prescriptions

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Préconiser une nouvelle plantation de même développement en cas d'abattage.

Arbres remarquables

Localisation

Variable

Description

Sujet d'un port et d'une envergure remarquables (des platanes en dehors du bourg et un séquoia dans le bourg qui est visible dès l'entrée).



Intérêt

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Benoît-sur-Loire.

Prescriptions

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.
- Préconiser une nouvelle plantation de même développement en cas d'abattage.

UAa13 - STATIONNEMENT

13.1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

13.2. Règles applicables à chaque type de construction

13.2.1. Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m², puis une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.
- Pour les constructions à usage de commerce et de services, au-delà d'une surface de plancher de 40 m², il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.
- Pour les l'hébergement hôtelier et touristique/restaurants, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ou 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions à usage d'activités, il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

13.2.2. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION V – DENSITÉ

Aucune règle n'est fixée.

VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UAa14 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

14.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

14.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

UAa15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

15.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

15.2. Assainissement

15.2.1. Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

15.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

15.2.3. Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

UAa16 - CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat constituant le développement du centre historique sous forme pavillonnaire en majorité.

Elle est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre » et, en partie, par :

- le projet de Site Classé « Les paysages de la Loire et de l'Abbaye de Saint-Benoît »,
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saint-Benoît-sur-Loire (ex AVAP).

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend :

- un secteur UB1 inclus dans la zone de dissipation d'énergie du PPRI de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre »,
- un secteur UBa inclus dans le périmètre du SPR. Ce secteur comprend :
 - un sous-secteur UBa1 inclus dans la zone de dissipation d'énergie du PPRI de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre »,
 - Un sous-secteur UBaj correspondant à des secteurs de jardins, inclus dans le périmètre du SPR, et n'ayant pas pour vocation d'accueillir de nouvelles constructions principales.
- un secteur UBea réservé aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et inclus dans le périmètre du SPR,
- un secteur UBo au lieu-dit « La Chapelle » faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation.

N.B. :

- les dispositions réglementaires définies par le PPRI sont consignées en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- les dispositions réglementaires définies par le SPR sont consignées en annexe au présent règlement.
- dans les secteurs portant l'indice « a », l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Loiret - UDAP) est requis pour l'ensemble des autorisations d'urbanisme. De plus, les projets situés dans le périmètre d'un site classé au titre du code de l'environnement (cf. périmètre du projet de site classé dans le rapport de présentation) sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, selon la nature des travaux, soit par le préfet de département, soit par le ministre. Dans ce cas, l'avis de l'inspecteur des sites de la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement et du Logement (DREAL) est également requis, ainsi que celui de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

UB1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1 - Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2- Les commerces de gros.
- 1.3 - Les cinémas
- 1.4 - Les constructions à usage industriel.
- 1.5 - Les entrepôts.
- 1.6- Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.8 - Les parcs d'attraction.
- 1.9 - Les golfs.
- 1.10- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.11 - Les exhaussements de sol.
- 1.12 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.13 – Les décharges et les centres d'enfouissement technique.
- 1.14 - L'ouverture de carrières.
- 1.15 - Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage.
- 1.16 – En secteurs UBea, UB1, UBa1 et UBaj toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.
- 1.17 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

UB2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises, **sous réserve** :

- du respect des dispositions du PPRi de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre »,
- des dispositions des alinéas 2.7, 2.8 et 2.9 :
- du respect des orientations d'aménagement et de programmation en secteur UBo.

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que

ZONE UB

celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - L'adaptation, la réfection, le changement de destination l'extension des constructions agricoles, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et sous réserve des destinations autorisées à l' article 1.

2.3- Les dépôts de véhicules autres que ceux visés à l'article 1, sous réserve qu'ils soient directement liés aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.

2.4 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.5 - Les affouillements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées à l'article 12 du présent chapitre.

2.7. En secteur UBeg, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.8. En secteurs UB1 et UBa1, seules sont admises les extensions, la réfection, l'adaptation et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes.

2.9 - En secteur UBaj, seules sont admises les annexes aux constructions principales existantes, implantées sur la même unité foncière.

II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS

UB3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

3.2. Règles d'implantation

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteurs UBa, UBa1, UBaj et UBea :

3.2.1. Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 3 mètres.

3.2.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

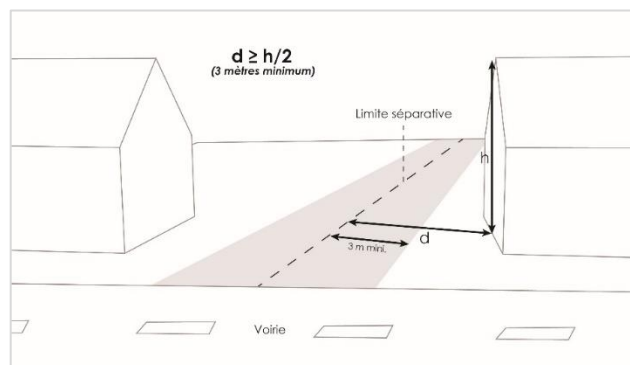
3.3. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

UB4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.1. *Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteurs UBa, UBa1, UBaj et UBea, les constructions peuvent être implantées soit :*

- en limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



4.2. Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les piscines doivent être implantés soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

4.3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4. Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

4.5. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.6. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UB6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

6.1. Prescriptions

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteurs UBa, UBa1, UBaj et UBea, la hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel² est fixée à 8,50 mètres. Cette hauteur maximale intègre les obligations du PPRi relatives au plancher sur vide sanitaire qui doit être situé à + 0,50m au-dessus du terrain naturel.

En sous-secteurs UBaj, cette hauteur maximale est fixée à 4,50 mètres.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

En secteur UBea, il n'est pas fixé de règle.

² tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

6.2. Règles alternatives

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.
-

UB7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol n'est règlementée au titre du présent PLU hormis pour le sous-secteur UBaj pour lequel l'emprise au sol maximale des annexes ne devra pas dépasser 10 m² à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Pour le reste de la zone UB, l'emprise au sol autorisée est définie par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre ».

SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

UB8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1. Le bâti existant

8.1.1. Dispositions applicables en secteur UBa

En secteurs UBa, UBa1, UBaj et UBea, les règles applicables pour les constructions de typologies rurales, urbaines ou de lotissements sont celles édictées par le règlement du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire annexé au présent règlement du P.L.U.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

8.1.2. Dispositions applicables dans le reste de la zone UB

8.1.2.1. Façades

a/ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents (édifices à pans de bois notamment) doivent le demeurer.

Les bardages en tôle sont interdits.

b/ Constructions principales et leurs extensions

▪ Dispositions générales

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

▪ Tonalité des enduits / bardages

La tonalité des enduits et/ou bardages doit s'inscrire dans une gamme de tons ocre clair.

▪ Bardages en bois

Les édifices ou parties d'édifices à pans de bois doivent être conservés. Ceux destinés à être apparents doivent le demeurer, et ceux destinés à être recouverts doivent être enduits.

▪ Les maçonneries

Les maçonneries restaurées devront l'être avec des matériaux de même nature et dans la même épaisseur.

- *Les percements*

Les percements existants participant à la typologie doivent être conservés.

Les baies de grande dimension s'inscriront préférentiellement dans les percements existants de type porte de grange ou charreterie. Les percements créés de grandes dimensions s'apparenteront dans leur traitement à ceux présents et décrit ci-avant : ils seront plus larges que les percements de petites dimensions et de même hauteur que ceux de grandes dimensions.

- *Les portes d'entrée*

Si leur remplacement s'avère indispensable, les portes d'entrée seront en éléments pleins d'aspect bois avec une imposte vitrée avec un ou deux montants verticaux.

- *Les portes de garage et de grange*

Si leur remplacement s'avère indispensable, les portes seront réalisées à la mesure exacte de la porte initiale. Elles seront en éléments pleins d'aspect bois à lame large et verticale.

- *Menuiseries*

La couleur des menuiseries sera de tons gris bleu.

c/ Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale lorsque cette dernière est composée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, l'enduit sera également dans des tons ocre clair.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

8.1.2.2. Toitures

a/ Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule la tuile plate de petit format, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Les couvertures seront dans les tonalités des couvertures avoisinantes "vernaculaires".

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison minimale de 35°.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile ou en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

b/ Constructions annexes

▪ *Dispositions générales*

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m². Pour les annexes de plus de 10 m², les matériaux de couverture seront de teinte et d'aspect identiques à ceux utilisés pour la construction principale.

▪ *Serres et abris de piscine*

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

8.1.2.3. Ouvertures

a/ Lucarnes

Les lucarnes éventuellement créées seront soit engagées (en interruption de l'égout), soit en alignement de l'élévation à l'égout. Elles seront de dimensions identiques à celles présentes sur le site et limitées au nombre total de deux lucarnes par versant. Elles seront dans le même axe qu'une porte ou qu'une fenêtre.

b/ Ouvertures en couvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Dans le cas d'aménagement de combles, les châssis de toit peuvent être admis à condition qu'ils soient plus hauts que larges, que leur nombre soit inférieur au nombre de trame par versant et que leur dimension maximale ne dépasse pas 82x100. Ils seront encastrés dans la couverture afin de ne pas être saillants.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.

8.1.3. Règles alternatives

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

8.2. Le bâti neuf et extensions du bâti existant

8.2.1. Façades

8.2.1.1. Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents (édifices à pans de bois notamment) doivent le demeurer.

8.2.1.2. Constructions principales et leurs extensions

a/ Dispositions générales

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

b/ Tonalité des enduits /bardages

La tonalité des enduits et/ou bardages doit s'inscrire dans une gamme de tons ocre clair.

c/ Bardages en bois naturel

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

d/ Menuiseries

La couleur des menuiseries sera de tons gris bleu.

8.2.1.3. Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale lorsque cette dernière est composée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, l'enduit sera également dans des tons ocre clair.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

8.2.2. Toitures

8.2.2.1. Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule la tuile plate de petit format, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Les couvertures seront dans les tonalités des couvertures avoisinantes "vernaculaires".

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison minimale de 35°.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile ou en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

ZONE UB

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

8.2.2.2. Constructions annexes

a/ Dispositions générales

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les annexes de plus de 10 m², les matériaux de couverture seront identiques à la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

Les toitures en terrasse sont autorisées.

b/ Serres et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

8.2.3. Ouvertures

8.2.3.1. Lucarnes

Les lucarnes éventuellement créées seront dans le même axe qu'une porte ou qu'une fenêtre.

8.2.3.2. Ouvertures en couvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Dans le cas d'aménagement de combles, les châssis de toit peuvent être admis à condition qu'ils soient plus hauts que larges, que leur nombre soit inférieur au nombre de trame par versant et que leur dimension maximale ne dépasse pas 82x100. Ils seront encastrés dans la couverture afin de ne pas être saillants.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.

8.2.4. Règles alternatives

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

8.3. Clôtures

8.3.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 0,60 m de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite (toile, paillage etc.).

La mise en œuvre de la haie naturelle devra s'appuyer sur le guide méthodologique intégré à l'étude des franges urbaines annexée au PLU (page 36).

8.3.2. Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté de grille ou de grillage. Le muret sera réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, l'enduit du mur devra être de tonalité légèrement ocrée et en harmonie avec la construction principale.
- d'un grillage doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au présent règlement. La plantation de la haie côté rue est interdite, elle sera réalisée à l'arrière du grillage.

8.3.3. Les autres clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

8.3.4. Portails

La hauteur des portails devra respecter le gabarit de la clôture.

UB9 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les panneaux solaires de production d'eau chaude sanitaire (ecs) et les panneaux solaires photovoltaïques seront sur des versants exposés au Sud.

Ils auront une forme régulière soit avec une intégration (composition et impact) similaire à une verrière soit en partie basse du versant, de rive à rive. Ces éléments seront non saillants et auront un tiers de recouvrement au maximum sur les corps de logis mais sans limite pour les dépendances.

SECTION IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB10 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

10.1. Il est recommandé de préserver les arbres à haute tige, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

10.2. Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale au moins par 50 m² de la superficie affectée à cet usage. L'essence de l'arbre sera choisie dans la palette végétale annexée au présent règlement.

UB11 - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

UB12 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

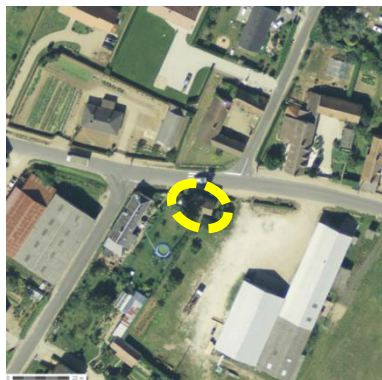
En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments identifiés au plan de zonage, les prescriptions réglementaires définies sur la fiche le concernant ci-après devront être respectée.

Chapelle Sainte-Scholastique

Ch

Localisation

Route de Bonnée



Description

Chapelle construite en 1873 sur l'emplacement d'une chapelle qui aurait été démolie avant la révolution.

Elle se caractérise par un style roman :

- un volume simple rectangulaire avec contreforts aux angles et corniche de toit,
- des ouvertures restreintes,
- une façade travaillée avec colonnes, chapiteaux sculptés, arc plein cintre et pinacle.



Intérêt

Ouvrage témoin de l'histoire de la commune.

Prescriptions

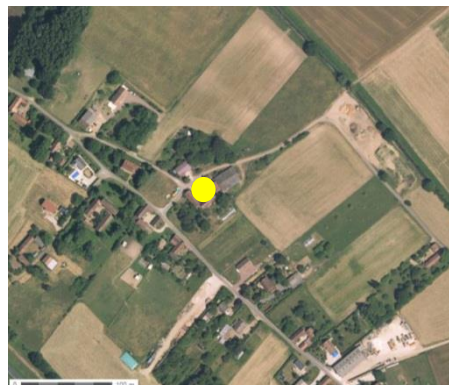
- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

Portail

P1

Localisation :

Les Boutrons, chemin de Tuboeuf



Description

Portail en fer forgé avec piliers en pierre de taille.



Intérêt

Patrimoine témoin des traditions régionales.

Prescription

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.
- En cas de travaux, encourager la pose un portail traditionnel en fer forgé avec soubassement plein et barreaudage en partie supérieure.

Portail

P2

Localisation

L'Ormette, route de Saint-Aignan



Description

Portail en fer forgé avec piliers en pierre de taille.



Intérêt

Patrimoine témoin des traditions régionales.

Prescription

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.
- En cas de travaux, encourager la pose un portail traditionnel en fer forgé avec soubassement plein et barreaudage en partie supérieure.

UB13 - STATIONNEMENT

13.1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

13.2. Règles applicables à chaque type de construction

13.2.1. Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m², puis une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.
- Pour les l'hébergement hôtelier et touristique/restaurants, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ou 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions à usage d'activités, il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

13.2.2. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION V – DENSITÉ

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB14 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

14.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

14.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

UB15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

15.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

15.2. Assainissement

15.2.1. Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

15.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

15.3. Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

UB16 - CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux. Elle est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully – Ouzouer-Dampierre » et, en partie, par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saint-Benoît-sur-Loire (ex AVAP).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans toute la zone.

Elle comporte un secteur Ula inclus dans le périmètre du SPR.

N.B. :

- les dispositions réglementaires définies par le PPRI sont consignées en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- les dispositions réglementaires définies par le SPR sont consignées en annexe au présent règlement.
- dans les secteurs portant l'indice « a », l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Loiret - UDAP) est requis pour l'ensemble des autorisations d'urbanisme. De plus, les projets situés dans le périmètre d'un site classé au titre du code de l'environnement (cf. périmètre du projet de site classé dans le rapport de présentation) sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, selon la nature des travaux, soit par le préfet de département, soit par le ministre. Dans ce cas, l'avis de l'inspecteur des sites de la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement et du Logement (DREAL) est également requis, ainsi que celui de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

UI1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.2 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- 1.3 - Les parcs d'attraction.
- 1.4 - Les golfs
- 1.5 - Les décharges et les centres d'enfouissement technique.
- 1.6 - L'ouverture de carrières.
- 1.7 - les exhaussements de sol.
- 1.8 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.9 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

UI2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises, sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre » :

- 2.1 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
- 2.2 - Les aires de sport et de jeux à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.
- 2.3 - Les affouillements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- 2.5 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils soient non visibles du domaine public.

SECTION II - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS

UI3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, et aux emprises publiques.

3.2. Règles d'implantation

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteurs Ula :

3.2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

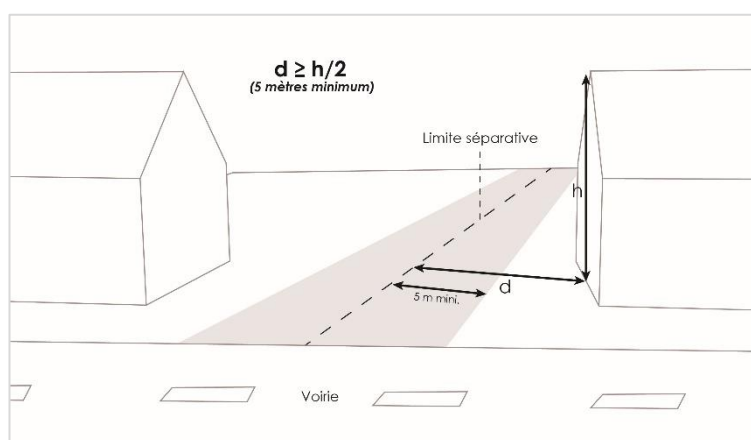
3.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.3. Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

UI4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteurs Ula :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.



Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitation.

UI5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UI6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

6.1. Prescriptions

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel³ est fixée à 12 mètres.

Toutefois, au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire de bâtiment spécifique peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect et d'intégration paysagère.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc., ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

6.2. Règles alternatives

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

UI7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol n'est réglementée au titre du présent PLU. L'emprise au sol autorisée est définie par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre ».

³ tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

UI8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1. Prescriptions générales

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour le secteur U1a, les règles applicables sont celles édictées par le règlement du Site Patrimonial Remarquable annexé au présent règlement.

8.2. Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

8.3. Clôtures

Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 60 cm de hauteur au-dessus du niveau naturel du sol.

Lorsque la clôture est doublée d'une haie naturelle, elle sera composée d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au présent règlement.

8.4. Règles alternatives

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

UI9 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les panneaux solaires de production d'eau chaude sanitaire (ecs) et les panneaux solaires photovoltaïques seront sur des versants exposés au Sud.

Ils auront une forme régulière soit avec une intégration (composition et impact) similaire à une verrière soit en partie basse du versant, de rive à rive. Ces éléments seront non saillants et auront un tiers de recouvrement au maximum sur les corps de logis mais sans limite pour les dépendances.

SECTION IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UI10 - ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

10.1. Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

10.2. Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

10.3. Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins par 50 m² de la superficie affectée à cet usage. L'essence de l'arbre sera choisie dans la palette végétale annexée au présent règlement,

UI11 - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

UI12 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER

Il n'est pas fixé de règle.

UI13 - STATIONNEMENT

13.1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

13.2. Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.
- pour les l'hébergement hôtelier et touristique/restaurants, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ou 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions à usage d'activités, il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

V – DENSITÉ

Il n'est pas fixé de règle.

VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UI14 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

14.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

14.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

14.3. Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

UI15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

15.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc.) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

15.2. Assainissement

15.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

15.2.2. Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

15.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

15.3. Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

UI16 - CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone AU est une zone naturelle ou partiellement bâtie, proche d'une zone urbanisée, à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

Elle est également concernée par :

- le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre »,
- le projet de Site Classé « Loire et basilique de Saint-Benoît-sur-Loire »,
- les Périmètres de Protection Modifiés,
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saint-Benoît-sur-Loire (Ex AVAP).

Elle comprend un secteur AUa inclus dans le périmètre du SPR.

L'aménagement et l'équipement de la zone doivent respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone pour les autres zones AU.

N.B. :

- les dispositions réglementaires définies par le PPRI sont consignées en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- les dispositions réglementaires définies par le SPR sont consignées en annexe au présent règlement.
- dans les secteurs portant l'indice « a », l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Loiret - UDAP) est requis pour l'ensemble des autorisations d'urbanisme. De plus, les projets situés dans le périmètre d'un site classé au titre du code de l'environnement (cf. périmètre du projet de site classé dans le rapport de présentation) sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, selon la nature des travaux, soit par le préfet de département, soit par le ministre. Dans ce cas, l'avis de l'inspecteur des sites de la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement et du Logement (DREAL) est également requis, ainsi que celui de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

AU1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1 - Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2- Le commerce de gros.
- 1.3 - Les cinémas.
- 1.4 - Les constructions à usage industriel.
- 1.5 - Les entrepôts.
- 1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.8 - Les parcs d'attraction.
- 1.9 - Les golfs.
- 1.10 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.11 - Les exhaussements de sol.
- 1.12 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.13 – Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.14 - L'ouverture de carrières.
- 1.15 - Les dépôts de véhicules.
- 1.16 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

AU2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises, sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre » :

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :
 - que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et qu'ils se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ZONE AU

2.2 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.3 - Les affouillements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS

AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteurs AUa :

3.1. Dispositions générales

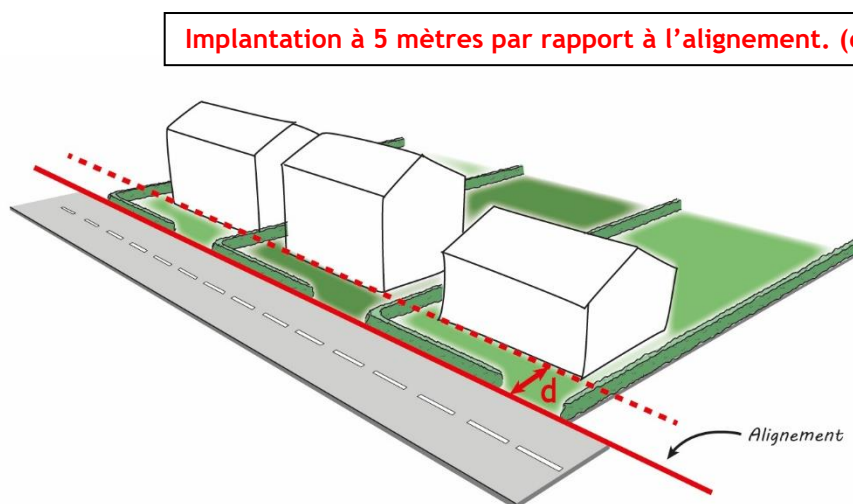
Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

3.2. Règles d'implantation

3.2.1. Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimal de 3 mètres.

3.2.2. Pour la zone AUa dite « la Motte Leroy », les constructions principales doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement.



3.2.3. Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

3.2.4. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteur AUa :

4.1. Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

4.2. Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les piscines doivent être implantés soit :

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

4.3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4. Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

4.5. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.6. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

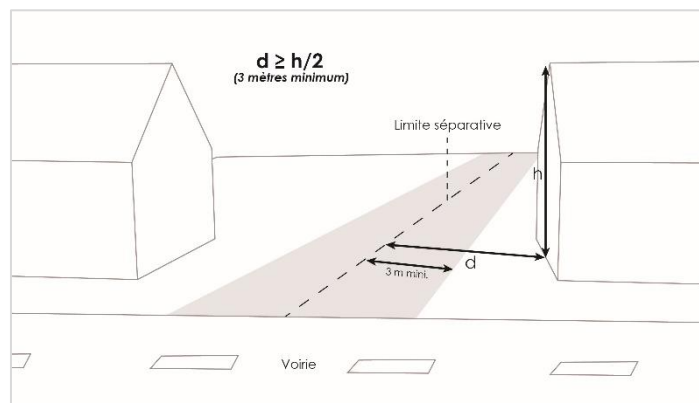
AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

AU6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

6.1 Prescriptions

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteurs AUa, la hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel⁴ est fixée à 8,50 mètres. Cette hauteur maximale intègre les obligations du PPRI relatives au plancher sur vide sanitaire qui doit être situé à + 0,50m au-dessus du terrain naturel.



⁴ tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

ZONE AU

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

6.2. Règles alternatives

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

AU7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol n'est réglementée au titre du présent PLU. L'emprise au sol autorisée est définie par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre ».

SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

AU8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dispositions applicables en secteur AUa

En secteurs AUa, les règles applicables sont celles édictées par le règlement du Site Patrimonial Remarquable annexé au présent règlement du P.L.U.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

8.2. Dispositions applicables dans le reste de la zone AU

8.2.1. Façades

8.2.1.1. Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents (édifices à pans de bois notamment) doivent le demeurer.

Les bardages en tôle sont interdits.

8.2.1.2. Constructions principales et leurs extensions

a/ Dispositions générales

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

b/ Tonalité des enduits/bardages

La tonalité des enduits et/ou des bardages doit s'inscrire dans une gamme de tons ocre clair.

c/ Bardages en bois naturel

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

d/ Menuiseries

La couleur des menuiseries sera de tons gris bleu.

8.2.1.3. Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale lorsque cette dernière est composée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, l'enduit sera également dans des tons ocre clair.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

8.2.2. Toitures

8.2.2.1. Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule la tuile plate de petit format, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Les couvertures seront dans les tonalités des couvertures avoisinantes "vernaculaires".

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison minimale de 35°.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile ou en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

8.2.2.2. Constructions annexes

a/ Dispositions générales

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m². Pour les annexes de plus de 10 m², les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte similaires à ceux utilisés pour la construction principale.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

b/ Serres et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

8.2.3. Ouvertures

8.2.3.1. Lucarnes

Les lucarnes éventuellement créées seront soit engagées (en interruption de l'égout, soit en alignement de l'élévation à l'égout. Elles seront de dimensions identiques à celles présentes sur le

ZONE AU

site et limitées au nombre total de deux lucarnes par versant. Elles seront dans le même axe qu'une porte ou qu'une fenêtre.

8.2.3.2. Ouvertures en couvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Dans le cas d'aménagement de combles, les châssis de toit peuvent être admis à condition qu'ils soient plus hauts que larges, que leur nombre soit inférieur au nombre de trame par versant et que leur dimension maximale ne dépasse pas 82x100. Ils seront encastrés dans la couverture afin de ne pas être saillants.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.

8.2.4. Clôtures

8.2.4.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 0,60 m de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite (toile, paillage etc.).

La mise en oeuvre de la haie naturelle devra s'appuyer sur le guide méthodologique intégré à l'étude des franges urbaines annexée au PLU (page 36).

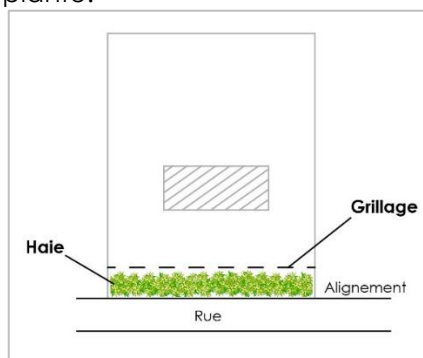
8.2.4.2. Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté de grille ou de grillage. Le muret sera réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, l'enduit du mur devra être de tonalité légèrement ocrée et en harmonie avec la construction principale.
- d'un grillage doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au présent règlement.

Pour la zone AU de la Motte le Roy, pour les terrains desservis par la future voirie interne à la zone, la haie sera réalisée à l'arrière du grillage tel que l'illustre le schéma ci-après. En l'absence de clôtures, l'espace situé entre la voie de desserte et les façades principales des maisons sera paysagé et planté.



Principe de composition de la clôture pour les terrains desservis par la voirie interne de la zone AU « La Motte Le Roy »

8.2.4.3. Les autres clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol et elles se composeront d'un grillage doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au présent règlement.

8.2.4.4. Portails

La hauteur des portails devra respecter le gabarit de la clôture.

8.3. Règles alternatives

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

AU9 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les panneaux solaires de production d'eau chaude sanitaire (ecs) et les panneaux solaires photovoltaïques seront sur des versants exposés au Sud.

Ils auront une forme régulière soit avec une intégration (composition et impact) similaire à une verrière soit en partie basse du versant, de rive à rive. Ces éléments seront non saillants et auront un tiers de recouvrement au maximum sur les corps de logis mais sans limite pour les dépendances.

SECTION IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AU10 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

10.1. Il est recommandé de préserver les arbres à haute tige, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

10.2. Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale au moins par 50 m² de la superficie affectée à cet usage. L'essence de l'arbre sera choisie dans la palette végétale annexée au présent règlement.

AU11 - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

AU12 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER

Il n'est pas fixé de règle.

AU13 – STATIONNEMENT

13.1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

13.2. Règles applicables à chaque type de construction

13.2.1. Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m², puis une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.
- Pour les l'hébergement hôtelier et touristique/restaurants, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ou 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions à usage d'activités, il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

ZONE AU

- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

13.2.2. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

V – DENSITÉ

Il n'est pas fixé de règle

VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

AU14 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

14.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

14.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

AU15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

15.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

15.2. Assainissement

15.2.1. Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

15.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

15.3. Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

AU16 - CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole. Elle est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre » et, en partie, par :

- le projet de Site Classé « Loire et basilique de Saint-Benoît-sur-Loire »,
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saint-Benoît-sur-Loire (EX AVAP).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte :

- Un secteur Aa inclus dans le périmètre du SPR.
- Un secteur Aefa réservé aux équipements de loisirs et sportifs, inclus dans le SPR et dans les secteurs de la « ceinture agricole et jardinée ».
- Un secteur Af correspondant à la « ceinture agricole et jardinée » autour du village et des hameaux. Il comprend un sous-secteur Afa inclus dans le périmètre du SPR.
- Un secteur Ah correspondant aux milieux humides identifiés sur le territoire communal, en tant que réservoirs de biodiversité.
- Un secteur Ay, de taille et de capacité limitée, correspondant essentiellement aux entreprises agroalimentaires et dans lequel l'extension des bâtiments à usage d'activités est admise. Il comprend un sous-secteur Aya inclus dans le périmètre du SPR.
- Un secteur Az dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises. Il comporte un sous-secteur Aza inclus dans le périmètre du SPR.

N.B. :

- les dispositions réglementaires définies par le PPRI sont consignées en annexe au Plan Local d'Urbanisme.
- les dispositions réglementaires définies par le SPR sont consignées en annexe au présent règlement.
- dans les secteurs portant l'indice « a », l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Loiret - UDAP) est requis pour l'ensemble des autorisations d'urbanisme. De plus, les projets situés dans le périmètre d'un site classé au titre du code de l'environnement (cf. périmètre du projet de site classé dans le rapport de présentation) sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, selon la nature des travaux, soit par le préfet de département, soit par le ministre. Dans ce cas, l'avis de l'inspecteur des sites de la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement et du Logement (DREAL) est également requis, ainsi que celui de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

A1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

Hormis en secteur Ah, sont interdites en zone agricole toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

En secteur Ah, sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.5.
- Tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Le comblement des mares et étangs.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques du secteur.

A2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admis, sous réserve :

- du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre »,
- des alinéas 2.4, 2.5, 2.6. et 2.7.

2.1 – Dans l'ensemble de la zone A, hormis dans les secteurs Aefa, Af, Ah, Ay et Az, les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.

2.2 – Dans l'ensemble de la zone A :

- Les travaux ayant pour effet de supprimer les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées à l'article A12 du présent chapitre.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées à l'article A12 du présent chapitre.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux activités agricoles du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 - En secteur Az, sont également admises, sous réserve que ces travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitat.
- Les annexes aux constructions existantes.

ZONE A

2.4 – En secteur Aefa, seules sont admises les aires de stationnements ouvertes au public ainsi que toutes les installations d'intérêt général liées aux aménagements paysagers et modes de déplacements doux (piétons, cycles).

2.5 – En secteur Af, seuls sont admis les bâtiments liés à la culture maraîchère ainsi que toutes les installations d'intérêt général liées aux aménagements paysagers et modes de déplacements doux (piétons, cycles).

2.6 – En secteur Ah, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés à condition que soient cumulativement démontrées :

- L'existence d'un intérêt général avéré et motivé.
- L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable.
- La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à un réservoir de biodiversité, au milieu humide, à une continuité écologique.

2.7 – En secteur Ay, seuls sont admis, sous réserve que ces travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- le changement de destination de quelque nature que ce soit, hormis à usage d'habitat,
- l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à usage d'activités ainsi que leurs annexes.

2.8 – Dans le secteur identifié au plan de zonage pour permettre l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à cette activité.

II – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS

A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

3.2. Règles d'implantation

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteurs Aa, AeFa, Afa, Aya et Aza:

3.2.1. Dans l'ensemble de la zone A :

- hormis en secteurs Af, Ay et Az, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement.
- les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :
 - o à l'alignement.
 - o avec un retrait minimum de 1 mètre.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.2 - En secteurs Ay et Af, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

3.2.3. - En secteur Az, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 3 mètres.

3.3. Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

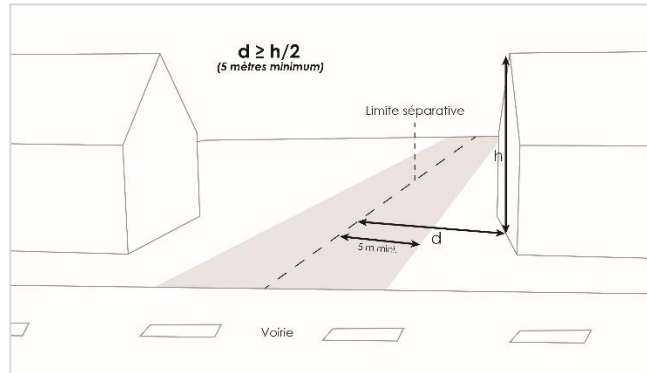
Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteurs Aa, AeFa, Afa, Aya et Aza :

4.1. Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteurs Af, Ay et Az :

- les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, et les piscines doivent être implantés soit:
 - o en limite séparative.
 - o avec un retrait minimum de 1 mètre.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

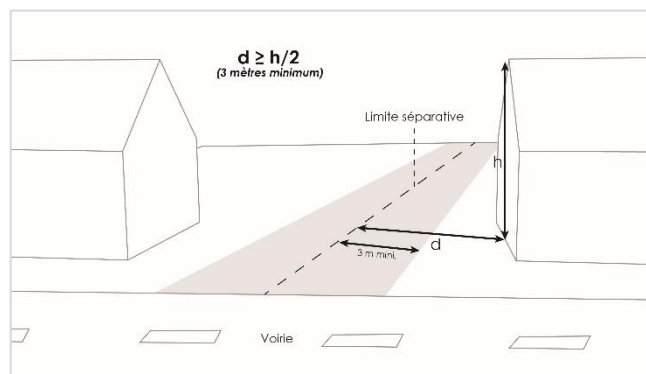
ZONE A

- Pour les constructions à usage agricole, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

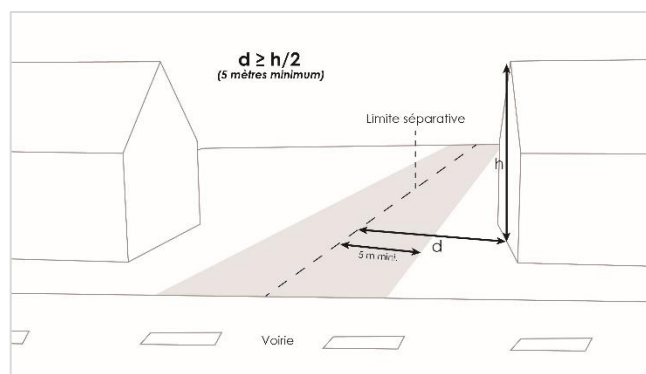


Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

4.2. Dans le secteur Az, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



4.3. Dans le secteur Ay, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.



4.4. Dans le secteur Af, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

4.5. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

4.6. Règles alternatives

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

A6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

6.1. Prescriptions générales

6.1.1. La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel⁵. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

6.1.3. En secteurs Aa, Aefa, Afa, Aza, Aya, cette hauteur sera conditionnée à la préservation des points de vue remarquables identifiés sur la basilique.

6.2. Constructions à usage agricole

6.2.1. Hormis pour le secteur Af, pour les constructions et installations à usage agricole, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12,50 mètres sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation paysagère des sites classés et remarquables.

Toutefois, au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

6.2.2. En secteur Af, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4,50 mètres. Cette hauteur pourra être augmentée pour les serres cathédrales sous réserve que les installations ne portent pas atteintes aux vues sur la basilique.

6.2.3. En secteur Ay et Aya, la hauteur maximale des constructions et installation à usage commercial ne doit pas excéder 12,50 mètres, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation paysagère des sites classés et remarquables.

⁵ tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

6.3. Autres constructions autorisées

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur maximale des constructions calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, est fixée à 8,50 mètres. Cette hauteur maximale intègre les obligations du PPRI relatives au plancher sur vide sanitaire qui doit être situé à + 0,50m au-dessus du terrain naturel.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

6.4. Règles alternatives

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

A7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol n'est réglementée au titre du présent PLU. L'emprise au sol autorisée est définie par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre ».

SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

A8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1. Constructions à usage agricole (bâtiments d'activités)

8.1.1. Dispositions applicables en secteur indicé « a »

Dans les secteurs indicés « a », les règles applicables pour les constructions de typologies rurales, urbaines ou de lotissements sont celles édictées par le règlement du Site Patrimonial Remarquable annexé au présent règlement du P.L.U.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

8.1.2. Dispositions applicables dans le reste de la zone A

Que ce soit en matière de toiture ou de façade, la texture du matériau, l'importance de la surface concernée, l'exposition à la lumière, la stabilité de la teinte ou sa capacité à se patiner sont à prendre en compte dans le choix des couleurs.

Les teintes utilisées devront être mates et sombres tels que le gris beige, brun gris ou gris quartz. Les teintes claires sont proscrites.

8.1.3. Clôtures

En secteur Af, les plantations d'arbustes et/ou de haies naturelles sont obligatoires en accompagnement des clôtures. Les essences des arbustes seront choisies dans la palette végétale annexée au présent règlement.

Leur hauteur ne dépassera pas 4 mètres.

Les éléments de clôtures seront de couleur mate et sombre. L'usage de matériaux qui se patinent est conseillé.

8.2. Constructions à usage d'habitation (constructions principales et annexes)

8.2.1. Dispositions applicables en secteur indicé « a »

Dans les secteurs indicés « a », les règles applicables pour les constructions de typologies rurales, urbaines ou de lotissements sont celles édictées par le règlement du Site Patrimonial Remarquable annexé au présent règlement du P.L.U.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

8.2.2. Dispositions applicables dans le reste de la zone A

8.2.2.1 Façades

a/ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents (édifices à pans de bois notamment) doivent le demeurer.

Les bardages en tôle sont interdits.

b/ Constructions principales

▪ *Dispositions générales*

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

▪ *Tonalité des enduits/bardages*

La tonalité des enduits et/ou bardages doit s'inscrire dans une gamme de tons ocre clair.

▪ *Bardages en bois*

Les édifices ou parties d'édifices à pans de bois doivent être conservés. Ceux destinés à être apparents doivent le demeurer, et ceux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

▪ *Les maçonneries*

Les maçonneries restaurées devront l'être avec des matériaux de même nature et dans la même épaisseur.

▪ *Les percements*

Les percements existants participant à la typologie doivent être conservés.

Les percements créés devront respecter le caractère centripète de la typologie de ferme-cour, c'est-à-dire avec une dominante de percements donnant sur la cour.

Les baies de grande dimension s'inscriront préférentiellement dans les percements existants de type porte de grange ou charreterie. Les percements créés de grandes dimensions s'apparenteront dans leur traitement à ceux présents et décrit ci-avant : ils seront plus larges que les percements de petites dimensions et de même hauteur que ceux de grandes dimensions.

▪ *Les portes d'entrée*

Si leur remplacement s'avère indispensable, les portes d'entrée seront en éléments pleins d'aspect bois avec une imposte vitrée avec un ou deux montants verticaux.

ZONE A

- *Les portes de garage et de grange*

Si leur remplacement s'avère indispensable, les portes seront réalisées à la mesure exacte de la porte initiale. Elles seront en éléments pleins d'aspect bois à lame large et verticale.

- *Menuiseries*

La couleur des menuiseries sera de tons gris bleu.

c/ Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale lorsque cette dernière est composée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, l'enduit sera également dans des tons ocre clair.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

8.2.2.2. Toitures

a/ Constructions principales

Seule la tuile plate de petit format, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Les couvertures seront dans les tonalités des couvertures avoisinantes "vernaculaires".

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison minimale de 35°.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile ou en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

b/ Constructions annexes

▪ *Dispositions générales*

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les annexes de plus de 10 m², les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte similaires à ceux utilisés pour la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

Les toitures en terrasse sont autorisées.

▪ *Serres et abris de piscine*

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

8.2.2.3. Ouvertures

a/ Lucarnes

Les lucarnes éventuellement créées seront soit engagées (en interruption de l'égout) soit en alignement de l'élévation à l'égout. Elles seront de dimensions identiques à celles présentes sur le site et limitées au nombre total de deux lucarnes par versant. Elles seront dans le même axe qu'une porte ou qu'une fenêtre.

b/ Ouvertures en couvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Dans le cas d'aménagement de combles, les châssis de toit peuvent être admis à condition qu'ils soient plus hauts que larges, que leur nombre soit inférieur au nombre de trame par versant et que leur dimension maximale ne dépasse pas 82x100. Ils seront encastrés dans la couverture afin de ne pas être saillants.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.

8.2.2.4. Clôtures

a/ Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 60 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite (toile, paillage etc.).

La mise en oeuvre de la haie naturelle devra s'appuyer sur le guide méthodologique intégré à l'étude des franges urbaines annexée au PLU (page 36).

b/ Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté de grille ou de grillage. Le muret sera réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, l'enduit du mur devra être de tonalité légèrement ocrée et en harmonie avec la construction principale.
- d'un grillage doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au présent règlement. La plantation de la haie côté rue est interdite, elle sera réalisée à l'arrière du grillage.

c/ Les autres clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

d/ Portails

La hauteur des portails devra respecter le gabarit de la clôture.

8.3. Constructions à usage d'activités en secteurs Ay

8.3.1. Prescriptions générales

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

8.3.2. Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

8.3.3. Clôtures

Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 60 cm de hauteur au-dessus du niveau naturel du sol.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite (toile, paillage etc.).

8.4. Règles alternatives

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

A9 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les panneaux solaires de production d'eau chaude sanitaire (ecs) et les panneaux solaires photovoltaïques seront sur des versants exposés au Sud.

Ils auront une forme régulière soit avec une intégration (composition et impact) similaire à une verrière soit en partie basse du versant, de rive à rive. Ces éléments seront non saillants et auront un tiers de recouvrement au maximum sur les corps de logis mais sans limite pour les dépendances.

SECTION IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A10 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

A11 - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

A12 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments identifiés au plan de zonage, les prescriptions réglementaires définies sur la fiche le concernant ci-après devront être respectées.

Arbres remarquables

Localisation

Variable

Description

Sujet d'un port et d'une envergure remarquables (des platanes en dehors du bourg et un séquoia dans le bourg qui est visible dès l'entrée).



Intérêt

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Benoît-sur-Loire.

Prescriptions

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

Portail

P3

Localisation

L'Aubépin, route de Saint-Aignan



Description

Portail avec piliers en pierre de taille et vantail contemporain.



Intérêt

Patrimoine témoin des traditions régionales.

Prescription

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien des piliers.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.
- En cas de travaux, encourager la pose un portail traditionnel en fer forgé avec soubassement plein et barreaudage en partie supérieure.

A13 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

V – DENSITÉ

Il n'est pas fixé de règle.

VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A14 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

14.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

14.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

A15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

15.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

15.2. Assainissement

15.2.1. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

15.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

15.3. Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

A16 - CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle est concernée par :

- le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre ».
- Le projet de site Classé « Loire et basilique de Saint-Benoît-sur-Loire ».
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saint-Benoît-sur-Loire (ex AVAP).

Elle comporte :

- Un secteur Na inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.
- Un secteur Nc correspondant à Loire (et ses abords) identifiée comme réservoir de biodiversité. Il comprend un sous-secteur Nca inclus dans le périmètre du SPR.
- Un secteur Ne principalement dédié aux équipements sportifs et de loisirs. Il comprend un sous-secteur Nea inclus dans le périmètre du SPR.
- Un secteur Nh correspondant aux milieux humides identifiés sur le territoire communal en tant que réservoirs de biodiversité.
- Un secteur Nk, réservé aux activités de sports et de loisirs motorisés.
- Un secteur Nl (camping), réservé à l'hébergement touristique.
- Un secteur Nz dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises.

N.B. :

- les dispositions réglementaires définies par le PPRI sont consignées en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

- dans les secteurs portant l'indice « a », l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Loiret - UDAP) est requis pour l'ensemble des autorisations d'urbanisme. De plus, les projets situés dans le périmètre d'un site classé au titre du code de l'environnement (cf. périmètre du projet de site classé dans le rapport de présentation) sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, selon la nature des travaux, soit par le préfet de département, soit par le ministre. Dans ce cas, l'avis de l'inspecteur des sites de la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement et du Logement (DREAL) est également requis, ainsi que celui de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

N1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

N2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admis, sous réserve :

- que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre ».

2.1 – Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des alinéas 2.3 et 2.4:

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Les travaux, affouillements, installations et constructions des services publics.
- Les travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments du paysage à préserver sous réserve qu'ils respectent les prescriptions édictées à l'article 12 du présent chapitre.

2.2 – Sont également admis :

- En secteur Ne :
 - o les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs ou de loisirs ainsi que toutes les activités accessoires liées aux occupations autorisées.
 - o Les aires de stationnements ouvertes au public.
- En secteur Nk, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- En secteur Nl, l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- En secteur Nz :
 - o L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitat.
 - o Les annexes aux constructions existantes.

2.3. En secteurs Nc et Nh, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés à condition que soient cumulativement démontré :

- L'existence d'un intérêt général avéré et motivé.
- L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable.
- La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à réservoir de biodiversité, au milieu humide, à une continuité écologique.

2.4 - Dans le secteur identifié au plan de zonage pour permettre l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, seules sont admises les constructions et installations liées à cette activité.

II – QUALITÉ DU CADRE DE VIE

N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

3.2. Règles d'implantation

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteurs Na, Nca et Nea :

3.2.1. Dans l'ensemble de la zone N, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.2. En secteurs Nk, Nl et Nz, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

3.2.3. Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

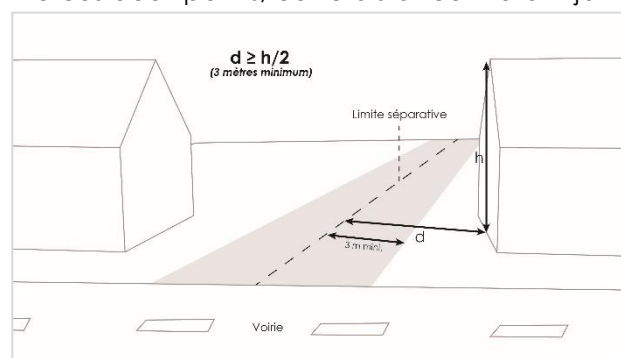
N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve des dispositions du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire en secteurs Na, Nca et Nea :

4.1. Dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, et les piscines doivent être implantés soit:
 - o en limite séparative.
 - o avec un retrait minimum de 1 mètre.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2. Dans les secteurs Nk, Nl et Nz, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



4.3. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

4.4. Règles alternatives

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

N6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions générales

6.1.1. La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel⁶. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

6.1.2. En secteurs Na, Nca et Nea, cette hauteur sera conditionnée à la préservation des points de vue remarquables identifiés sur la basilique.

6.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale ne doit pas excéder 8,50 mètres. Cette hauteur maximale intègre les obligations du PPRi relatives au plancher sur vide sanitaire qui doit être situé à + 0,50m au-dessus du terrain naturel.

6.3. Règles alternatives

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

⁶ tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet

N7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol n'est règlementée au titre du présent PLU.

L'emprise au sol autorisée est définie par les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Loire « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre ».

SECTION III – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

N8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1. Constructions à usage d'habitation en secteurs Nz (constructions principales et annexes)

8.1.1. Dispositions applicables en secteurs indicé « a »

Dans les secteurs indicés « a », les règles applicables pour les constructions de typologies rurales, urbaines ou de lotissements sont celles édictées par le règlement du Site Patrimonial Remarquable annexé au présent règlement du P.L.U.

8.1.2. Dispositions applicables dans le reste de la zone N

8.1.2.1. Façades

a/ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents (édifices à pans de bois notamment) doivent le demeurer.

Les bardages en tôle sont interdits.

b/ Constructions principales et leurs extensions

▪ *Dispositions générales*

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

▪ *Tonalité des enduits/bardages*

La tonalité des enduits et/ou bardages doit s'inscrire dans une gamme de tons ocre clair.

▪ *Bardages en bois*

Les édifices ou parties d'édifices à pans de bois doivent être conservés. Ceux destinés à être apparents doivent le demeurer, et ceux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

▪ *Les maçonneries*

Les maçonneries restaurées devront l'être avec des matériaux de même nature et dans la même épaisseur.

ZONE N

▪ *Les percements*

Les percements existants participant à la typologie doivent être conservés.

Les percements créés devront respecter le caractère centripète de la typologie de ferme-cour, c'est-à-dire avec une dominante de percements donnant sur la cour.

Les baies de grande dimension s'inscriront préférentiellement dans les percements existants de type porte de grange ou charreterie. Les percements créés de grandes dimensions s'apparenteront dans leur traitement à ceux présents et décrit ci-avant : ils seront plus larges que les percements de petites dimensions et de même hauteur que ceux de grandes dimensions.

▪ *Les portes d'entrée*

Si leur remplacement s'avère indispensable, les portes d'entrée seront en éléments pleins d'aspect bois avec une imposte vitrée avec un ou deux montants verticaux.

▪ *Les portes de garage et de grange*

Si leur remplacement s'avère indispensable, les portes seront réalisées à la mesure exacte de la porte initiale. Elles seront en éléments pleins d'aspect bois à lame large et verticale.

▪ *Menuiseries*

La couleur des menuiseries sera de tons gris bleu.

c/ Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale lorsque cette dernière est composée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, l'enduit sera également dans des tons ocre clair.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

8.1.2.3. Toitures

a/ Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule la tuile plate de petit format, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Les couvertures seront dans les tonalités des couvertures avoisinantes "vernaculaires".

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison minimale de 35°.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile ou en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

ZONE N

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

b/ Constructions annexes

▪ *Dispositions générales*

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les annexes de plus de 10 m², les matériaux de couverture seront d'aspect et de teinte similaire à ceux utilisés à la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

Les toitures en terrasse sont autorisées.

▪ *b/ Serres et abris de piscine*

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

8.1.2.4. Ouvertures

a/ Lucarnes

Les lucarnes éventuellement créées seront soit engagées (en interruption de l'égout), soit en alignement de l'élévation à l'égout. Elles seront de dimensions identiques à celles présentes sur le site et limitées au nombre total de deux lucarnes par versant. Elles seront dans le même axe qu'une porte ou qu'une fenêtre.

b/ Ouvertures en couvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Dans le cas d'aménagement de combles, les châssis de toit peuvent être admis à condition qu'ils soient plus hauts que larges, que leur nombre soit inférieur au nombre de trame par versant et que leur dimension maximale ne dépasse pas 82x100. Ils seront encastrés dans la couverture afin de ne pas être saillants.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.

8.1.2.5. Clôtures

a/ Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 0,60 m de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaire est interdite.

La mise en oeuvre de la haie naturelle devra s'appuyer sur le guide méthodologique intégré à l'étude des franges urbaines annexée au PLU (page 36).

b/ Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté de grille ou de grillage. Le muret sera réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront identiques la construction principale lorsque cette dernière est constituée de façades enduites. Lorsque la construction principale n'est pas enduite, l'enduit du mur devra être de tonalité légèrement ocrée et en harmonie avec la construction principale.
- d'un grillage doublé d'une haie naturelle composée d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au présent règlement.. La plantation de la haie côté rue est interdite, elle sera réalisée à l'arrière du grillage.

c/ Les autres clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

d/ Portails

La hauteur des portails devra respecter le gabarit de la clôture.

8.2. Autres constructions autorisées

8.2.1. Prescriptions générales

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

8.2. Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades.

8.3. Clôtures

Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 0,60 m de hauteur au-dessus du niveau naturel du sol.

8.3. Règles alternatives

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

N9 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les panneaux solaires de production d'eau chaude sanitaire (ecs) et les panneaux solaires photovoltaïques seront sur des versants exposés au Sud.

Ils auront une forme régulière soit avec une intégration (composition et impact) similaire à une verrière soit en partie basse du versant, de rive à rive. Ces éléments seront non saillants et auront un tiers de recouvrement au maximum sur les corps de logis mais sans limite pour les dépendances.

SECTION IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N10 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale au moins par 50 m² de la superficie affectée à cet usage. L'essence de l'arbre sera choisie dans la palette végétale annexée au présent règlement,

N11- COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle

N12- PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage naturels à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments identifiés au plan de zonage, les prescriptions réglementaires définies sur la fiche le concernant ci-après devront être respectées.

Mail de marronniers

M

Localisation

Chemin du Port



Description

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Benoît-sur-Loire.

Prescriptions

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Préconiser une nouvelle plantation de même développement en cas d'abattage.

Espace boisé

Localisation

Zone boisée de part et d'autre du cours d'eau des Près Sauvatte

Description et intérêt de la préservation

Espace boisé rythmant la plaine agricole et identifié comme un élément de biodiversité au sein de la trame verte et bleue du territoire.



Prescriptions

- Maintien de la trame arborée.
- Abattage autorisé avec possibilité de replantation avec des espèces d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au présent règlement et dont le port et l'envergure devront nécessairement préserver les vues sur la basilique de Saint-Benoît sur Loire.

N13- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

V – DENSITÉ

Il n'est pas fixé de règle.

VI – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N14 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

14.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

14.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

N15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

15.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

15.2. Assainissement

15.2.1. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

15.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

15.3. Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

N16 - CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

PROPOSITION DE PALETTE VEGETALE

Les végétaux seront choisis selon l'effet désiré, mais surtout en fonction de la nature du sol et de l'exposition au soleil.

Proscrire certains végétaux du type conifères thuyas (*Thuja*), faux-cyprès (*Chamaecyparis*), 'Leylandi' (x *Cupressocyparis leylandi*), cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*), qui créent des masques opaques et sombres et qui ne correspondent pas aux ambiances du Val. La plantation de peupliers d'Italie (*Populus nigra* 'Italica') sera aussi évitée ; les plantations de peupleraies sont à proscrire.

Quelques essences conseillées (liste non exhaustive) :

Jusqu'à 2m de hauteur :

Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus* (Persistant)
Amélanchier, *Amelanchier ovalis* (Caduc)
Aubépine épineuse, *Crataegus laevigata*
Bourdaie, *Frangula alnus* (Caduc)
Cassis, *Ribes nigrum* (Caduc)
Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea* (Caduc)
Cornouiller mâle, *Cornus mas*
Chèvrefeuille des bois, *Lonicera periclymenum*
Églantier rouge, *Rosa rubiginosa* (Caduc)
Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus* (Caduc)
Genêt à balais, *Cytisus scoparius* (Caduc)
Groseillier à fleurs, *Ribes sanguineum* (Caduc)
Nerprun purgatif, *Rhamnus cathartica*
Noisetier, *Corylus avellana*
Prunellier, *Prunus spinosa* (Caduc)
Rosier arbuste, *Rosa rugosa* (Caduc)
Symphorine, *Symphoricarpos rivularis* (Caduc)
Viorne lantane, *Viburnum lantana* (Caduc)
Viorne Obier, *Viburnum opulus* (Caduc)

Plus de 2 m de hauteur (certains supportent une taille régulière)

Charme, *Carpinus betulus* (Marcescent)
Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb* (Caduc)
Cytise, *Laburnum anagyroides* (Caduc)
Érable champêtre, *Acer campestre* (Caduc)
Houx, *Ilex aquifolium* (Persistant)
Laurier noble, *Laurus nobilis* (Persistant)
Noisetier, *Corylus avellana* (Caduc)
Poirier sauvage, *Pyrus pyraster* (Caduc)
Pommier sauvage, *Malus sylvestris* (Caduc)
→ invasif
Saule marsault, *Salix caprea* (Caduc)
Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia* (Caduc)
Sureau noir, *Sambucus nigra*
Troène Commun, *Ligustrum vulgare* (Semi-Persistant)

Essences d'arbres à privilégier en plantation individuelle plutôt qu'en haie

Alisier torminal, *Sorbus torminalis* (Caduc)
Bouleau pubescent, *Betula pubescens* (Caduc)
Bouleau verruqueux, *Betula pendula* (Caduc)
Cormier, *Sorbus domestica* (Caduc)
Merisier, *Prunus avium* (Caduc)

Bibliographie pour aller plus loin :

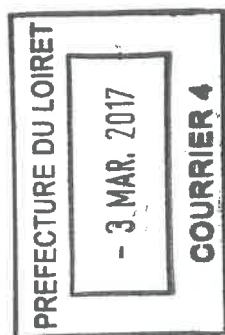
- Fiches Conseils du CAUE 45 (http://www.caue45.fr/fiches_conseils)
- « Planter sa haie » et « Accompagner ses bâtiments agricoles par le végétal »
- Les Haies Brise-vent et Bandes Boisées – Claude Guinaudeau – Les Pratiques du Jardinage - Larousse

REGLEMENT DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (EX AVAP)

REGLEMENT

SAINT-BENOÎT-SUR-LOIRE

Aire de mise en Valeur
de l'Architecture et du Patrimoine



Copie certifiée conforme
à l'original

ST-BENOÎT S/LOIRE - 45730 le 9.03.2017
Le Maire,

Gilles BURGEVIN
Maire



SOMMAIRE

I	SOMMAIRE 	3
I	AVANT-PROPOS 	4
I	OBJECTIF DE L'ÉTUDE 	4
I	PRINCIPE DE REDACTION DU REGLEMENT ...	5
I	PATRIMOINE ARCHITECTURAL 	6
I	1. BÂTI EXISTANT 	6
I	1.1. TYPOLOGIES RURALES 	6
I	1.2. TYPOLOGIES URBAINES 	22
I	1.3. TYPOLOGIES DE LOTISSEMENTS ..	44
I	2. BATI NEUF ET EXTENSION DU BATI EXISTANT 	48
I	2.1. GENERALITE 	48
I	2.2. IMPLANTATIONS ET ORIENTATIONS 	49
I	2.3. GABARIT ET ECHELLE 	49
I	2.4. MATERIAUX 	50
I	2.5. COMPOSITION 	50
I	2.6. COULEUR 	51

SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE

Aire de Mise en Valeur de
l'Architecture et du Patrimoine

II	CRITERES ENVIRONNEMENTAUX 	52
II	1. BATI EXISTANT 	52
II	1.1. TYPOLOGIES RURALES ET URBAINES 	52
II	1.2. TYPOLOGIES DE LOTISSEMENTS	53
II	2. BATI NEUF ET EXTENSION DU BATI EXISTANT 	54
II	2.1. PERCEMENTS 	54
II	2.2. ISOLANTS 	54
II	2.3. IMPLANTATION 	54
II	2.4. ENERGIES RENOUVELABLES 	54
III	PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL	56
III	1. LA PRESENCE DE MAX JACOB 	56
III	2. LA PRESENCE CHRETIENNE 	56
IV	PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER 	58
IV	1. LES BORDS DE LOIRE 	58
IV	2. LES ENTREES DE VILLE 	58
IV	2.1. LES VOIES D'ACCES 	58
IV	2.2. LES « FOSSES » 	59
IV	2.3. LES FRANGES D'URBANISATIONS	60
	3. LE VAL 	60
	3.1. TERRES ABBATIALES 	60
	3.2. TERRES MARAICHIERES 	60
	GLOSSAIRE 	62

| AVANT-PROPOS |

| OBJECTIF DE L'ETUDE |

L'aire de mise en valeur architecturale et du Patrimoine (AVAP) qui succède à la Zone de protection patrimoniale, architecturale, urbanistique et paysagère (ZPPAUP), est une servitude publique créée par la loi du 12 juillet 2010. Elle garde les éléments fondamentaux de la ZPPAUP. Ce dispositif est « dédié à la protection et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans toutes ses composantes (architecturale, urbaine, paysagère, historique et archéologique), associé à la dimension de développement durable »¹. Ces zones de protection permettent aux communes de jouer un rôle actif dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine.

Depuis, le 8 juillet 2016, la loi relative à la Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016 simplifie la protection des secteurs sauvegardés et des AVAP /ZPPAUP en les fusionnant dans un unique dispositif : les sites patrimoniaux remarquables (SPR).

| LE DOSSIER |

La démarche se concrétise par l'élaboration d'un dossier. Ce dernier est constitué de trois documents :

- Le rapport de présentation expose les objectifs de l'AVAP fondés sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental. Il prend en compte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'il existe.
- Le règlement qui établit les prescriptions à propos de l'insertion des projets et la mise en valeur des patrimoines.
- Les documents graphiques qui présentent le périmètre et donnent les prescriptions du règlement.

| LES OBJECTIFS |

La création d'une AVAP permet de se substituer aux périmètres de protection de 500 mètres autour d'un monument historique et aux sites inscrits et de préserver des ensembles à caractère patrimonial et paysager au-delà de cette limite des 500 mètres.

Elle permet également de constituer un inventaire exhaustif du patrimoine existant dans la commune étudiée.

| LES EFFETS |

La création d'une AVAP entraîne la demande d'autorisation en cas de travaux en se fondant sur les prescriptions et les recommandations de l'AVAP. L'Architecte des bâtiments de France (ABF) continue d'être consulté. L'AVAP s'intéresse uniquement à ce qui est visible depuis la rue. En aucun cas, il ne prévoit de règles concernant l'intérieur des immeubles. Les dispositions de l'AVAP sont complémentaires à celles du PLU.

¹ DRAC Bretagne, Fiche pratique.

| PRINCIPE DE REDACTION DU REGLEMENT |

Dans un souci de pédagogie du règlement, avant chaque thématique, un constat permettra de comprendre le fondement de la règle. Pour certaines d'entre elles, elles seront suivies de préconisations.

Les orientations du règlement sont celles retenues par les commissions locales. Les entrées sont d'abord typologiques et hiérarchiques. Les thématiques abordées trouvant des réponses différentes suivant la typologie du bâti existant.

La typologie rurale renvoie au bâti vernaculaire, souvent à vocation agricole, situé en dehors du centre-bourg.

La typologie urbaine regroupe le bâti vernaculaire du centre-bourg et les architectures savantes.

Enfin, la typologie de lotissement correspond aux constructions récentes, depuis le milieu du XXe siècle. Il s'agit de maisons individuelles de type pavillonnaire.

La hiérarchisation s'appuie sur trois ensembles de critères : architectural, historique et culturel, et enfin paysager. Les édifices possédant l'un de ces critères sont classés comme intéressants (en orange sur la carte de l'AVAP), les édifices présentant deux

critères sont classés comme remarquables (en rouge). Les autres édifices sont classés comme « d'accompagnement » (en gris). Ceux qui forment directement la frange urbaine de la commune sont classés comme remarquables au regard de l'enjeu urbain et paysager fort de cet espace.

Lorsque la règle n'apporte pas de précision pour une hiérarchie d'édifice (rouge, orange, ou gris) c'est la règle de base qui s'applique.

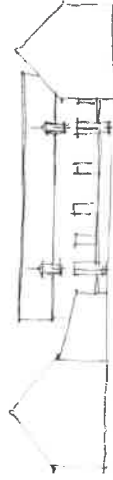
Dans un souci de meilleure réception du règlement, nous avons fait le choix d'une « écriture positive » indiquant ce qui est autorisé plutôt que ce qui est interdit.

I | PATRIMOINE ARCHITECTURAL |

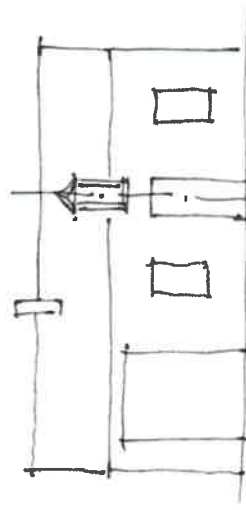
1. | BÂTI EXISTANT |

1.1. | TYPOLOGIES RURALES |

1.1.1. | LA VOLUMÉTRIE ET LA COMPOSITION GÉNÉRALE |



Ferme à cour carré.



Longère isolée.

| Constat |

Les fermes à cour carré se composent de trois bâtiments : deux bâtiments agricoles parallèles à pignon aveugle sur rue et un bâtiment servant de logis, en fond de cour et perpendiculaire aux bâtiments agricoles. Les longères isolées, qui regroupent dans un même bâtiment un espace d'habitation et un espace agricole, sont disposées le long de la rue, le mur gouttereau formant la façade.

Nota : ces typologies dites rurales sont aussi présentes dans l'entrée du centre bourg.

| Règle |

Les volumétries et les compositions générales des édifices s'inscrivant dans une typologie répertoriée doivent être conservées.

Bâti rouge : Les édifices, participant de la composition de la typologie doivent être conservés, qu'il s'agisse de logis ou de bâti agricole. Seules les adjonctions postérieures, d'auvents ou de hangars métalliques, peuvent être démolies. Les volumétries et la composition générale doivent être conservées. Les altérations aux volumétries et compositions générales initiales doivent être supprimées pour rétablir les dispositions d'origine. Dans le cadre de changement d'usage des édifices, les transformations devront tenir compte du caractère centripète

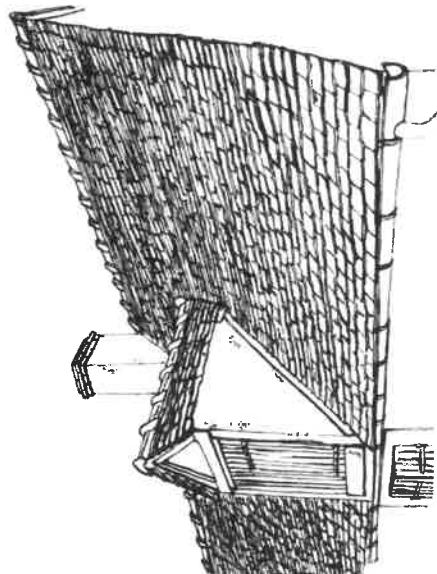
des compositions des cours et en conserver l'intégrité.

Bâti orange : idem bâti rouge.

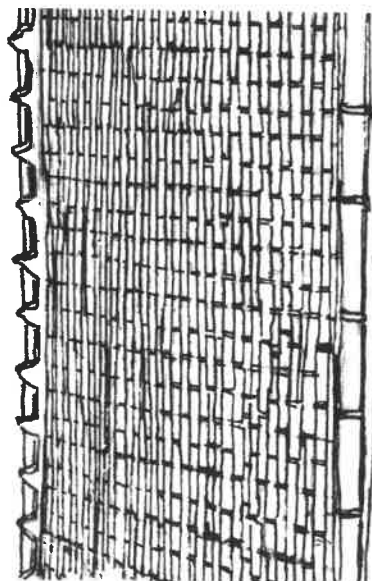
Bâti gris : les volumétries et les compositions générales peuvent être modifiées, et l'édifice démolir le cas échéant. Dans le cas de transformations importantes, il devra alors respecter les règles s'appliquant au bâti neuf (voir chapitre 1.2 Bâti neuf et extension du bâti existant, page 48).

1.1.2. | LES TOITURES ET COUVERTURES_|

1.1.2.1. | Les matériaux de couvertures |



Couverture de tuiles plates.



Couverture en ardoises.

| Constat |

Cette typologie est marquée par une architecture vernaculaire caractérisée par une grande unité de matériaux, exclusivement des tuiles plates pour la couverture.

| Règle |

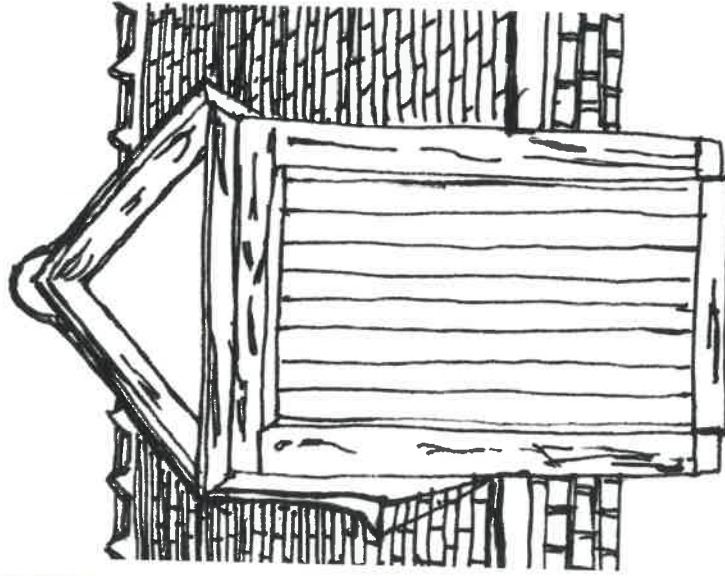
Les couvertures seront en tuiles plates de terre cuite de petit format. Elles seront dans les tonalités des couvertures avoisinantes « vernaculaires ». Les faîtages seront en tuiles de terre cuite demi-rondes posées à crêtes et embarrures. Les rives en pignon seront scellées à tranchis apparent, les noues fermées et les noquets zinc invisibles y compris pour les lucarnes. Les éventuels arêtières seront à filet de mortier. Les ouvrages de ventilation des éventuelles sous toitures prendront la forme de passe-corde en terre cuite ou en plomb. Les couvertures de substitution, en tôle, en ardoises losangées de grand format ou en fibrociment entre autres seront déposées pour être rétablies en tuiles plates. Les travaux de couvertures devront assurés une même planéité par versant.

Les ouvrages de récupération des eaux, lorsqu'ils existent, seront en zinc naturel ou en cuivre.

Bâti rouge : Les tuiles seront panachées en deux ou trois teintes en veillant à ne pas créer de motifs. Les éventuels passe-cordes seront en plomb.

Bâti gris : Les hangars anciens à façade maçonnerie seront couverts en tuiles à emboîtement à côte ou losangées. Les hangars anciens métalliques pourront être couverts en bac acier dans la tonalité des couvertures avoisinantes. Les éventuelles parties en élévation seront dans la tonalité des bardages bois naturel (gris mordoré).

1.1.2.2. | Les lucarnes |



Lucarne engagée en interruption de l'égout.

| Constat |

Dans ces typologies vernaculaires, les lucarnes étaient des ouvrages fonctionnels d'approvisionnement des combles. Elles sont toujours engagées (en interruption de l'égout) et le plus souvent à fronton bois ou en pierre, les piédroits sont en pierre de taille ou en bois ou en brique. Elles sont autant des ouvrages de façade que de couverture. Les lucarnes isolées sur le versant ne proviennent pas d'une typologie ligérienne.

| Règle |

Les lucarnes existantes seront conservées et restaurées. Les lucarnes rampantes seront examinées avec une grande attention afin de déterminer si elles ne sont pas le résultat de la transformation d'une lucarne à fronton, et, si tel est le cas, cette dernière sera rétablie.

Les lucarnes éventuellement créées seront engagées (en interruption de l'égout), à fronton bois ou pierre, les piédroits seront en pierre de taille ou en brique et les jouées seront enduites ou en bardeaux de bois. Elles seront de position haute et basse et de dimensions identiques à celles présentes sur le site et limitées au nombre total de deux lucarnes par versant. Elles seront dans le même axe qu'une porte ou qu'une fenêtre.

Les volets des lucarnes en bois battant seront posés à l'intérieur ou amovibles à l'extérieur comme des volets picard.

Bâti rouge : les lucarnes disparues seront rétablies, les lucarnes isolées dans le versant supprimées.

1.1.2.3. | Les ouvertures en couvertures |

| Constat |

Dans ces typologies vernaculaires ligériennes, les ouvertures en couverture sont exclusivement des lucarnes engagées à deux pans, présentes à l'aplomb du mur de façade sur le surcroît, en interruption de la ligne d'égout et dans l'alignement des baies de l'élévation. Elles sont à fronton et piédroits en bois, pierre ou brique. Elles sont autant des ouvrages de façade que de couverture. Il s'agissait d'ouvrages fonctionnels d'approvisionnement des combles.

En dehors des lucarnes engagées ou des châssis de toit de type tabatière, cette typologie ne possède pas d'ouvertures en couverture.

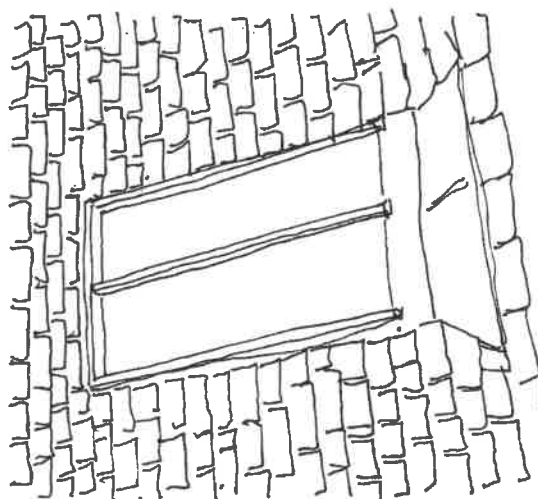
| Règle |

Dans le cas d'aménagement des combles, des châssis de toit pourront être placés en couverture. Leur implantation devra respecter les alignements des baies de l'élévation. Ils seront plus hauts que larges et leur nombre inférieur au nombre de trames par versant. Leur dimension maximale sera de 82x100 cm. Ils devront être encastrés dans la couverture,

afin de ne pas être saillants. Ils seront de type « tabatière » c'est-à-dire avec un ou deux montants intermédiaires. Aucun dispositif extérieur ne viendra les recouvrir ou les occulter, à l'exception des châssis de désenfumage qui pourront recevoir un matériau de couverture collé.

Des verrières pourront éventuellement être implantées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et si elles s'inscrivent dans la composition de l'édifice en reprenant en tous points les caractéristiques des tabatières : structure fine, montant découpant des clairs de vitrage rectangulaires, absence d'occultation extérieure.

Bâti rouge : les châssis de toiture et les éventuelles verrières seront en acier.

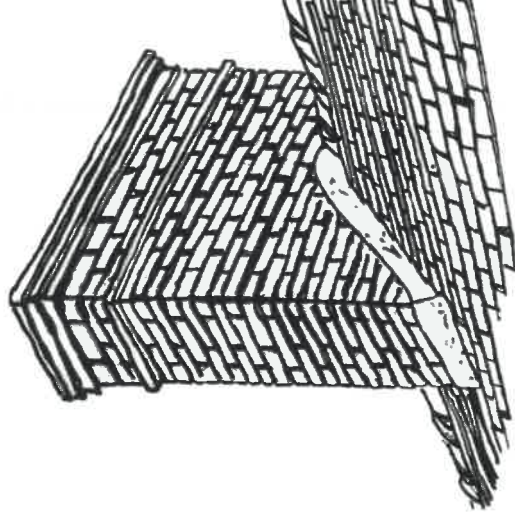


Châssis de toit, type tabatière.

1.1.2.4. | Les cheminées et
ouvrages de sortie en toiture
et les ouvrages techniques |

| Constat |

Les cheminées sont très unitaires en typologie dans les édifices vernaculaires et elles participent de l'architecture. De section rectangulaire et d'aspect massif, le plus souvent en briques apparentes ou en pierres, elles sont généralement implantées en partie haute en pignon et sur versant de toit, disposées perpendiculairement à la ligne de faîtage et couronnées d'un chaperon de 2 ou 3 rangs de briques.



Cheminée de section rectangulaire en briques apparentes.

| Règle |

Les cheminées existantes participant à l'architecture par leurs matériaux et leurs factures doivent être conservées et restaurées suivant les paragraphes des façades.

Aucun dispositif de climatisation ou de ventilation ou de chaudière ne sera visible en couverture. Les rejets pourront soit être intégrés dans des cheminées existantes ou nouvelles ayant les mêmes caractéristiques architecturales et d'implantation que les anciennes, soit intégrés pour les plus petits rejets dans des chatières ou grenouillères en terre cuite, en zinc ou en plomb posées sur un versant non visible de la rue.

Les antennes et paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

1.1.3. | LE RAVALEMENT DES FAÇADES |

1.1.3.1. | Les enduits |

| Constat |

Ces typologies présentent une dominante d'enduit couvrant initialement à la chaux. Les enduits couvrants assurent la protection des maçonneries et la chaux, naturellement perspirante, assure un bon échange hygrométrique des maçonneries anciennes. Nombre d'enduits ont été remplacés par des enduits ou des jointoiements ciment. Ce dernier étant étanche, il empêche les murs de respirer, favorise la stagnation de l'humidité à l'intérieur des bâtiments et dénature la construction.

Les enduits à pierres vues sont seulement présents sur de rares dépendances.

Par ailleurs, il n'y avait pas de façades jointoyées dans ces typologies rurales.

| Règle |

Les façades seront toutes enduites.

Les façades seront enduites de mortier composé exclusivement de chaux naturelle et de sables régionaux. L'enduit sera couvrant (en tapisserie) de finition talochée ou finement brossée. L'enduit devra arriver en butée ou au nu des parties maçonnées en pierre de taille ou en brique, sans jamais être saillant. Les angles libres seront dressés sans baguette. La couleur de l'enduit ocre clair, s'inscrivant dans

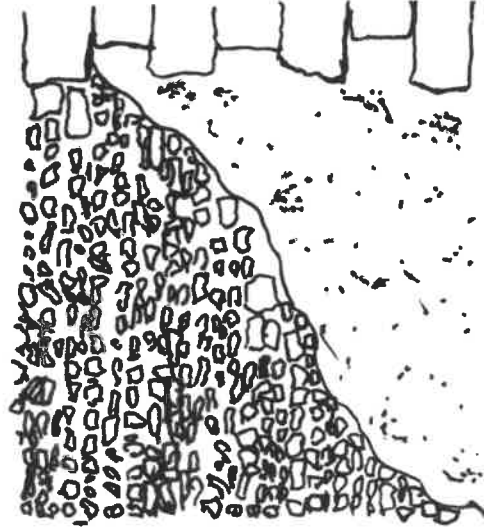
les tonalités de la commune, sera donnée par le mélange des sables utilisés.

Seules les dépendances sur lesquelles la présence d'un enduit ancien moins couvrant sera démontrée, pourront recevoir un enduit dit à « pierre vue ». Les enduits dit à « pierre vue » seront dressés sans chercher à laisser apparaître tous les moellons de pierre, mais en s'attachant à la planéité de la surface, laissant apparaître naturellement les moellons les plus saillants et couvrant les moellons les plus en retrait.

Pour une meilleure pérennité des maçonneries en pierre, les enduits et les jointoiements en ciment seront supprimés et remplacés par des enduits à la chaux.

Bâti rouge : la chaux utilisée sera une chaux aérienne, les sables régionaux utilisés pourront être mélangés et présenteront une granulométrie comprise entre 0.2 et 0.4 mm.

Bâti gris : Les façades entièrement réalisées en parpaing pourront recevoir un enduit ciment de finition talochée ou finement brossée.



Principe de pose de l'enduit couvrant à la chaux sur un mur de moellons.

1.1.3.2. | Les maçonneries |

| Constat |

Les maçonneries sont des pierres de taille ou des briques dans les typologies architecturales rurales. Elles sont visibles pour l'encadrement des baies, des chaînes et chaînages et des souches de cheminées.

Les maçonneries peuvent être encrassées mais aucune croûte de pollution n'est présente dans cette typologie. La pierre possède une protection propre appelée calcin qu'il convient de conserver dans le cadre de nettoyage ou de restauration. La suppression de cette couche de protection favorise et accélère la dégradation et l'usure des parements. Au vu du type d'encrassement, les techniques abrasives ne se justifient pas.

| Règle |

Les parties en pierre de taille ou en brique destinées à rester apparentes seront nettoyées sans pression hydraulique ni minérale mais avec des savons de pH neutre, accompagnés éventuellement d'un brossage doux non abrasif.

Les maçonneries restaurées devront l'être avec des matériaux de même nature et dans la même épaisseur.

Pour une meilleure pérennité des maçonneries en pierre, les jointoiements ciment seront supprimés et remplacés par des joints à la chaux.

Les joints à la chaux seront de même nature que l'enduit et de couleur ajustée à la maçonnerie.

Bâti rouge : Les maçonneries anciennes seront restaurées et les dispositions anciennes altérées rétablies.

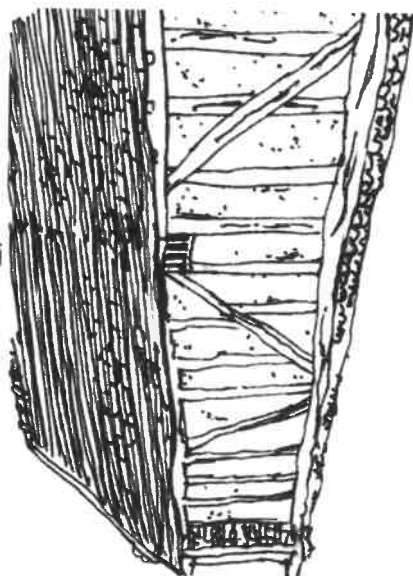
Bâti orange : Les maçonneries anciennes seront restaurées.

Bâti gris : règle générale.

1.1.3.3. | Les lucarnes |

Voir paragraphe en couverture 1.1.2.2, page 8.

1.1.3.4. | Les pans bois et revêtements de bois existant |



Bâti rural à pans de bois reposant sur un soubassement de pierres.



Bardage bois sur le pignon d'un bâti agricole de type grange.

| Constat |

Les quelques fragments de construction à pans de bois ou de bardage bois de type agricole, sont principalement présents sur des dépendances. Le bardage est le plus souvent en lames larges verticales non manufacturées, de bois d'essence locale (chêne, châtaignier) et non destinées à être traitées. Imputrescibles, elles ne nécessitent pas de traitement particulier.

| Règle |

Les édifices ou parties d'édifices à pans de bois doivent être conservés. Ceux destinés à être apparents doivent le demeurer, et ceux destinés à être recouverts doivent être enduits (voir paragraphe 1.1.3.1. Les enduits, page 11). Les structures doivent être restaurées par des éléments en bois de même essence et suivant la même mise en œuvre traditionnelle.

Dans le cas des pans de bois destinés à demeurer apparents, les structures seront peintes par une peinture microporeuse couvrante de couleur foncée. Les lasures seront retirées.

Les bardages et les parties à claire-voie ancienne, réalisées en produit non manufacturé, doivent être conservés et restaurés. Ces restaurations seront réalisées

en produit non manufacturé à bord vif et la mise en œuvre reprendra celle existante, disjoint, à couvre-joint. Les bardages en bois imputrescible seront soit laissés bruts sans traitement soit peints avec une peinture microporeuse couvrante ou à la peinture à l'ocre. Les lasures seront retirées.

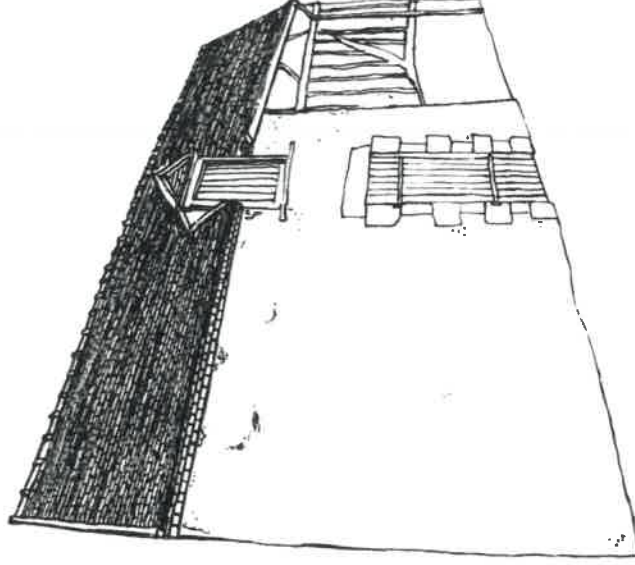
Bâti rouge : Rétablissement des dispositions d'origine.

Bâti orange : Rétablissement des dispositions d'origine.

1.1.4. | LES ELEMENTS DE DECORS |

| Constat |

Les typologies architecturales rurales n'ont pas de réels éléments d'architectoniques, mais des effets décoratifs sont présents par l'assemblage de matériaux pouvant former des motifs (brique, pierre, tuile).



Les effets décoratifs sont donnés par l'assemblage de matériaux pouvant former des motifs (brique, pierre, tuile).

| Règle |

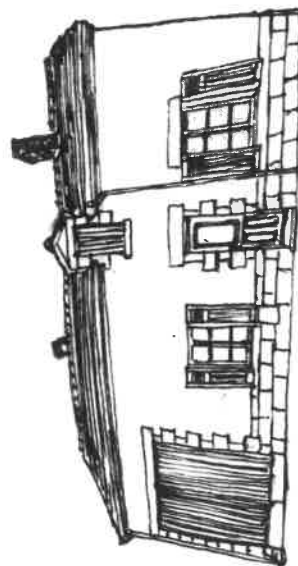
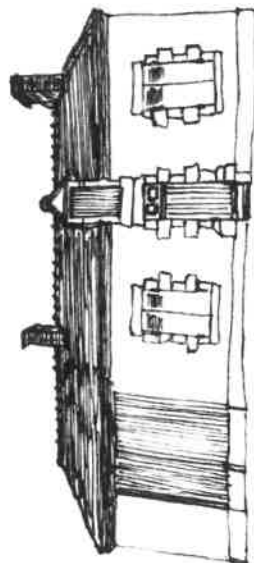
Les corniches sous couvertures, bandeaux, linteaux, ou tout autre élément maçonné en façade dont la taille ou les assemblages forment motifs par leur alternance de taille ou d'orientation doivent être conservés, restaurés et demeurer visibles.

Les éventuels matériaux de décor (fausse brique, fausse pierre, carrelage, faux appareils, tôles, matière plastique entre autres) ou tout autre matériau même dit « noble » utilisé en placage (pierre, bardage bois manufacturé), couvrant tout ou partie des façades, seront déposés et les parties libérées seront restaurées suivant les paragraphes qui s'y rapportent.

Bâti rouge : Rétablissement des dispositions d'origine.

1.1.5. | LES PERCEMENTS ET LES BAIES_

1.1.5.1. | Les percements existants |



Les percements existants sont de format plus haut que large et de petites dimensions. Ils donnent « l'échelle » de l'édifice.

| Constat |

Les percements sont des éléments importants de l'architecture qui donnent « l'échelle » de l'édifice. Pour les typologies architecturales rurales, ils sont traditionnellement de format plus haut que large et de petites dimensions à l'exception des portes des granges et charreterie.

| Règle |

Les percements existants participant de la typologie doivent être conservés.

L'entretien et la remise en état des menuiseries peuvent passer par une restauration à l'identique ou des reprises ponctuelles avec les mêmes techniques (greffe, remise en jeux, remplacement des organes d'articulation, des verres). Ces dernières seront préférées au remplacement de la menuiserie existante par une menuiserie contemporaine en bois ou métal. Une réfection à l'identique avec l'amélioration de certaines parties est également possible, la pose de survitrage se faisant dans ce cas du côté intérieur. Enfin, une double fenêtre ou porte côté intérieur permet de conserver la menuiserie existante en cohérence avec l'ensemble de l'édifice tout en apportant une meilleure isolation thermique et acoustique.

Bâti rouge : Les percements ayant subis des altérations doivent être rétablis ou laisser apparaître la baie bouchée. Les percements ne participant pas de la typologie doivent être supprimés.

Bâti orange : Les percements ayant subis des altérations doivent être rétablis.

Bâti gris : Les percements ayant subis des altérations doivent être harmonisés pour entrer dans une cohérence de composition globale.

1.1.5.2. | Les nouveaux perçements |

| Constat |

Les modifications d'usages peuvent appeler la création de nouveaux perçements.

Les linteaux, tableaux et appuis des perçements nouveaux seront soit en pierre de taille soit en brique pleine de dimensions 5.5 x 11 x 22 cm soit simplement enduits sans baguette. Les perçements de grandes dimensions pourront recevoir des linteaux bois s'ils sont structurels et non de placage.

| Règle |

Les perçements créés devront respecter le caractère centripète de la typologie de ferme-cour, c'est-à-dire avec une dominante de perçements donnants sur la cour. Ils devront également respecter une hiérarchisation du nombre de perçements entre ceux plus nombreux du logis et ceux moins nombreux des dépendances. Les perçements reprendront les formes et dimensions de ceux présents sur l'édifice et s'inscriront dans une même logique de composition.

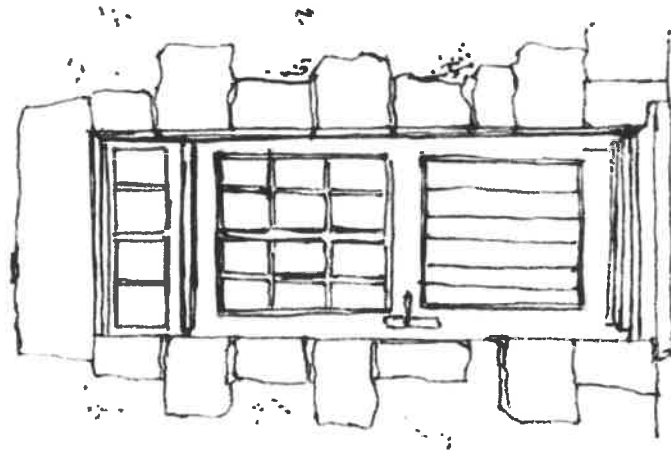
Les baies de grandes dimensions s'inscriront préférentiellement dans les perçements existants de type porte de grange ou charreterie.

Les perçements créés de grandes dimensions, s'apparenteront dans leur traitement à ceux présents et décrits ci-dessus. C'est-à-dire qu'ils seront plus larges que les perçements de petites dimensions et de même hauteur que ceux de grandes dimensions présents.

Bâti gris : les nouveaux perçements pourront s'apparenter à ceux du bâti neuf (voir chapitre I.2 Bâti neuf et extension du bâti existant, page 48).

1.1.6. | LES MENUISERIES ET FERRONNERIES |

1.1.6.1. | Les portes d'entrées |



Porte d'entrée vernaculaire en bois.

| Constat |

Les portes d'entrées des typologies architecturales rurales sont en bois d'essence locale, pleines, avec une imposte vitrée ou semi-vitrée à hauteur d'allège avec des carreaux plus hauts que larges (porte fermière).

Les menuiseries traditionnelles sont recouvertes de peinture ce qui permet de les protéger des dommages occasionnés par les effets naturels du climat et participe en même temps de la qualification de logis.

| Règle |

Les portes d'entrée vernaculaires ou conformes à la typologie seront de préférence restaurées. Si leur remplacement se révèle indispensable, elles seront réalisées à la mesure exacte de la porte initiale. Elles seront en bois, pleines, avec une imposte vitrée ou vitrées à hauteur d'allège, avec un ou deux montants verticaux.

Bâti gris : Elles pourront ici s'apparenter à celles d'une construction neuve (voir chapitre 1.2 Bâti neuf et extension du bâti existant, page 48).

1.1.6.2. | Les portes de garage et
de grange |

| Constat |

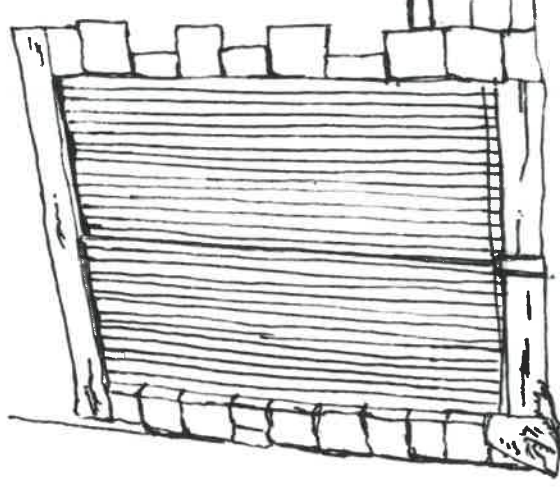
Les portes de garage et de grange de l'architecture vernaculaire sont en bois plein d'essence locale, à deux vantaux, et constituées de lames verticales larges.

Souvent imputrescibles, elles étaient soit peintes à l'ocre, soit chaulées, soit laissées brutes.

| Règle |

Les portes de garage seront de préférence restaurées, les lasures existantes retirées. Si leur remplacement se révèle indispensable, elles seront réalisées à la mesure exacte de la porte initiale. Les portes seront en bois plein à lame large et verticale. Elles seront peintes d'une peinture microporeuse couvrante ou à la peinture à l'ocre ou laissées brut pour les bois imputrescibles.

Bâti gris : Elles pourront s'apparenter à celles d'une construction neuve (voir chapitre 1.2 Bâti neuf et extension du bâti existant, page 48).



Porte de garage à deux vantaux en lames de bois verticales larges.

1.1.6.3. | Les fenêtres |

| Constat |

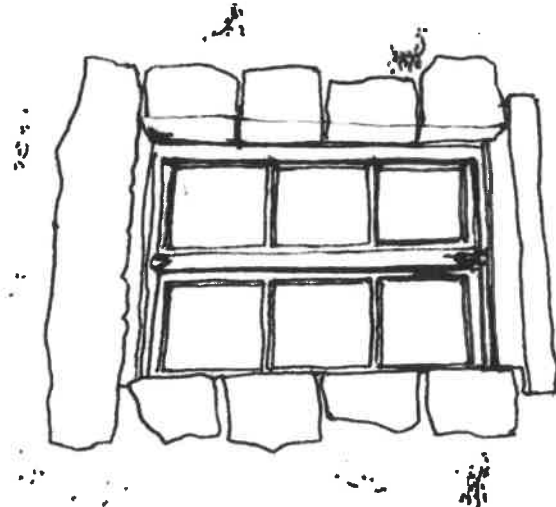
Les fenêtres principales sur les bâtiments ruraux sont en bois d'essence locale, à deux vantaux composés de 3 ou 4 grands carreaux par vantail. Les carreaux sont de dimension plus haute que large.

Les menuiseries traditionnelles sont recouvertes de peinture ce qui permet de les protéger des dommages occasionnés par les effets naturels du climat et participe en même temps de la qualification de logis.

| Règle |

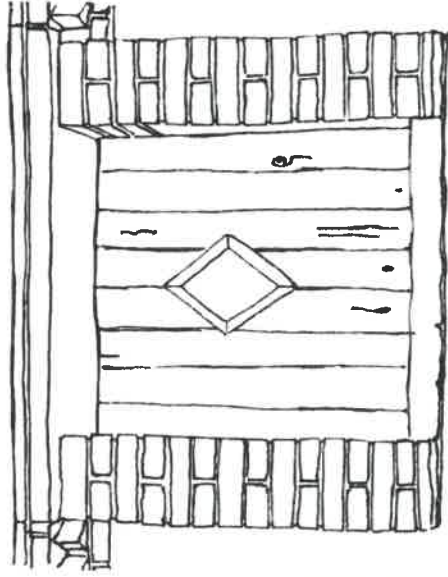
Les fenêtres seront de préférence restaurées. Si leur remplacement se révèle indispensable, elles seront réalisées à la mesure exacte des fenêtres initiales, l'ensemble des fenêtres sera alors déposé y compris l'ensemble du cadre dormant. Elles seront en bois et seront en tous points conformes aux menuiseries vernaculaires suivant la typologie concernée.

Bâti gris : Elles pourront s'apparenter à celles d'une construction neuve (voir chapitre I.2 Bâti neuf et extension du bâti existant, page 48).



Fenêtre vernaculaire en bois à deux vantaux composés de trois grands carreaux.

1.1.7. | LES VOLETS |



Elément d'occultation de baie vernaculaire en bois.

| Constat |

Les habitations rurales sont traditionnellement dotées de volets en bois pleins et à traverses horizontales en bois ou ferrures horizontales.

Ils sont traditionnellement peints ce qui permet de les protéger des dommages occasionnés par les effets naturels du climat. Ils participent en même temps de la qualification de logis.

| Règle |

Les volets, quand leur présence initiale est attestée, seront en bois pleins à lames verticales et traverses horizontales sans écharpe. Les lasures seront retirées. Ils seront peints par une peinture microporeuse

1.1.8. | LES COULEURS |

| Constat |

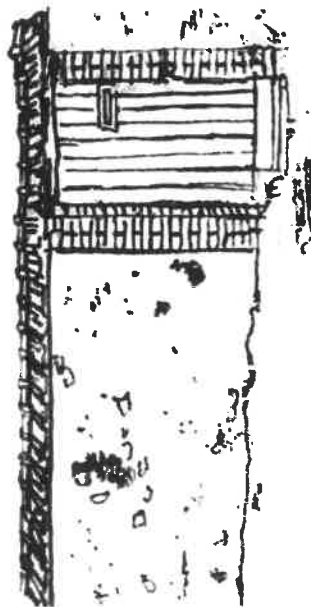
Les couleurs sont données, pour l'essentiel du clos couvert, par les matériaux tuile et sable pour les enduits. Seules les menuiseries, lorsqu'elles ne sont pas laissées brutes, présentent des couleurs particulières.

| Règle |

Enduit, selon les sables locaux, dans des tons ocre clair.

Menuiserie : gris bleu, ocre rouge.

1.1.9. | LES CLOTURES |



Mur de clôture maçonné couvert d'un enduit chaux couvrant.

| Constat |

Pour les typologies rurales, des murs maçonnés hauts en clôture délimitent la parcelle quand le bâti est intégré dans le tissu tandis qu'elle est ouverte quand le bâti est isolé.

| Règle |

Les murs de clôtures hauts seront restaurés en utilisant un enduit chaux couvrant / tapisserie, avec pierres vues. Le couronnement sera réalisé par un chaperon en pierre, tuiles dito couvertures.

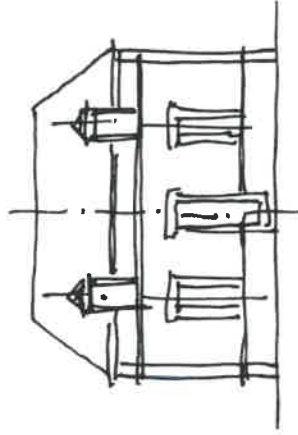
En l'absence de mur, on recourra à un traitement dito en frange d'urbanisation et au niveau des voies d'accès (voir chapitre IV.2.3. Les franges d'urbanisation, page 60).

Bâti rouge : restitution des murs disparus.

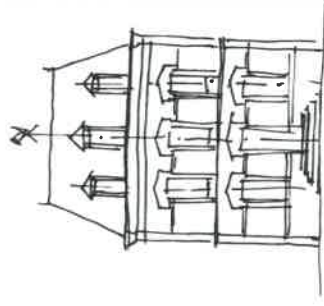
Bâti orange : idem bâti rouge.

1.2. | TYPOLOGIES URBAINES |

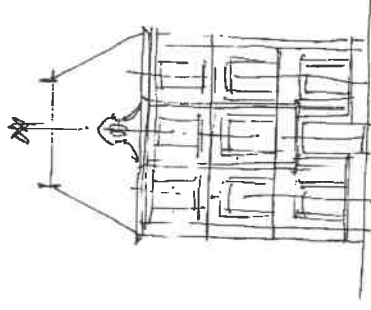
1.2.1. | LA VOLUMETRIE ET LA COMPOSITION GENERALE |



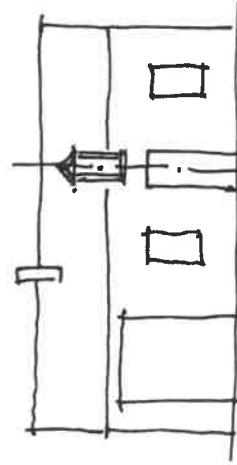
Habitat R+1



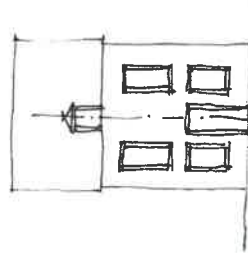
Maison de Maître R+1+C



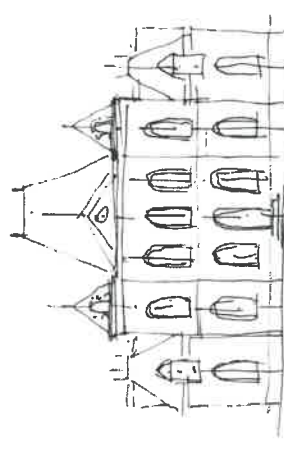
Maison de Maître R+2+C



Habitat vernaculaire R+C



Habitat vernaculaire



Château

SAINT-BENOÎT-SUR-LOIRE

| Constat |

Le deuxième groupe typologique composant le patrimoine architectural de la commune de Saint-Benoît-sur-Loire comprend les typologies urbaines. Il renvoie d'une part à un habitat de type « vernaculaire », relevant souvent d'une composition simple, et à un habitat à un étage, s'inscrivant dans un contexte de construction en continuité sur rue.

On retrouve d'autre part dans les typologies urbaines des architectures plus savantes et plus composées (maisons de maître, château, habitat à un étage). Plus souvent, ils sont pensés comme des objets architecturaux et peuvent avoir une implantation isolée.

| Règle |

Les volumétries et les compositions générales des édifices s'inscrivant dans une typologie répertoriée doivent être conservées.

Bâti rouge : Les édifices, s'inscrivant dans une typologie doivent être conservés, qu'ils s'agissent de logis ou de bâti agricole. Seules les adjonctions postérieures, peuvent être démolies. Les volumétries et la composition générale doivent être conservées. Les altérations aux volumétries et compositions générales initiales doivent être supprimées pour rétablir les dispositions d'origine. Dans le

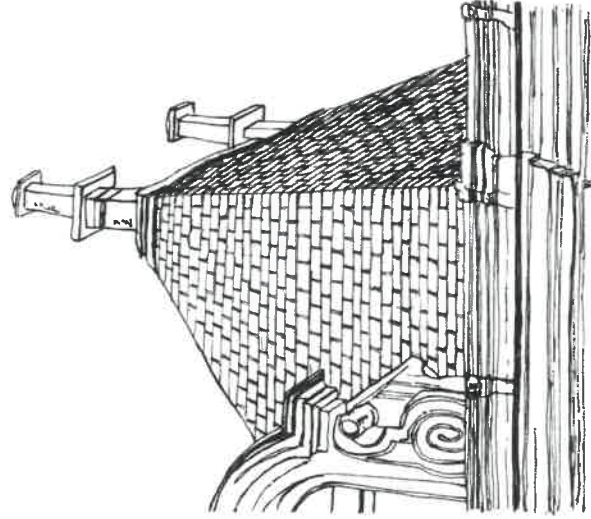
cadre d'extension il devra être tenu compte du caractère isolé des compositions des typologies savantes, pour en conserver leur singularité.

Bâti orange : idem bâti rouge.

Bâti gris : les volumétries et les compositions générales peuvent être modifiées, et l'édifice démoli le cas échéant. Dans le cas de transformations importantes, il devra alors respecter les règles s'appliquant au bâti neuf (voir chapitre 1.2 Bâti neuf et extension du bâti existant, page 48).

1.2.2. | LES TOITURES ET COUVERTURES_1

1.2.2.1. | Les matériaux de couvertures |



Couverture en ardoise.

| Constat |

Les typologies urbaines présentent une dominante de tuile plate de terre cuite et d'ardoise naturelle. Les tuiles plates caractérisent l'habitat vernaculaire et l'habitat à un étage. Les ardoises sont employées surtout sur les maisons de maître et le château ou dans l'habitat à un étage.

Il y a deux types de pose d'ardoises : au clou ou au crochet. La première technique, la plus ancienne, est plus pérenne que la seconde.

| Règle |

Les couvertures seront soit en tuiles plates de terre cuite soit en ardoises naturelles.

Les couvertures en tuiles plates de terre cuite seront de petit format. Elles seront dans les tonalités des couvertures avoisinantes « vernaculaires ». Les faîtages seront en tuiles de terre cuite demi-rondes posées à crêtes et embarrures. Les rives en pignon seront scellées, les noues fermées et les noquets zinc invisibles y compris pour les lucarnes. Les éventuels arêtiers seront à filet de mortier. Les ouvrages de ventilation des éventuelles sous toitures prendront la forme de passe-corde en terre cuite ou en plomb. Les couvertures de substitution, en tôle, en ardoises losangées de grand format ou en fibrociment entre autres

seront déposées pour être rétablies en tuiles plates. Les travaux de couvertures devront assurés une même planéité par versant.

Les couvertures en ardoise naturelle de petit format ou en écaille pourront être conservées et restaurées par des ardoises naturelles de petit format, les noues seront fermées ou rondes à noquets invisibles et les arêtiers seront fermés à noquets invisibles. Les faîtages pourront être à lignolet, ou en zinc. Lorsqu'ils sont encore en place, ou lorsque leur présence est avérée, les éléments de liaisons et de décors métalliques en zinc ou en plomb doivent être rétablis avec les mêmes factures, mises en œuvre et niveaux de détails. Sont notamment concernés pour les typologies savantes, les faîtages crêtes et épis, les arêtiers, les membrons, les œil-de-boeuf et les chéneaux. Les scellements d'accompagnement seront identiques à ceux des couvertures en tuile plate. Les ouvrages de ventilation des éventuelles sous toitures prendront la forme de passe-corde en plomb ou de chatière de petite dimension en zinc.

Les couvertures de substitution, en tôle, en ardoises losangées de grand format ou en fibrociment entre autres seront déposées pour être rétablies en tuiles plates de terre cuite ou en ardoises naturelles. Les travaux de couvertures devront assurés une même planéité par versant. En cas de doute sur le matériau de couverture initiale pour l'habitat

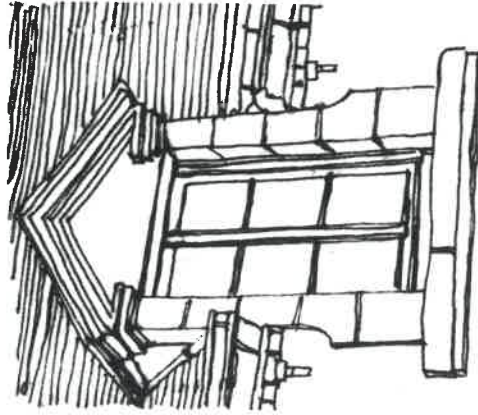
vernaculaire et celui à un étage, on emploiera de préférence des tuiles plates. Les ardoises seront privilégiées pour les maisons de maître, l'habitat à étage simple.

Les ouvrages de récupération des eaux, lorsqu'ils existent, seront en zinc naturel, en plomb ou en cuivre.

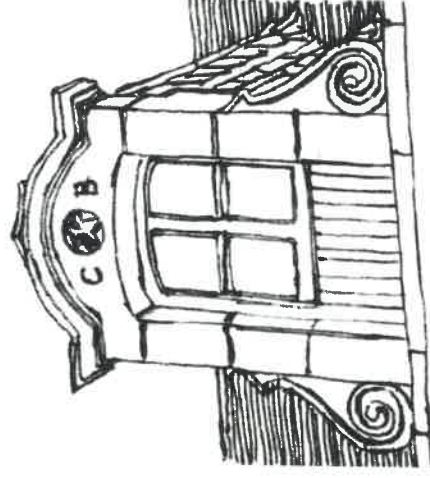
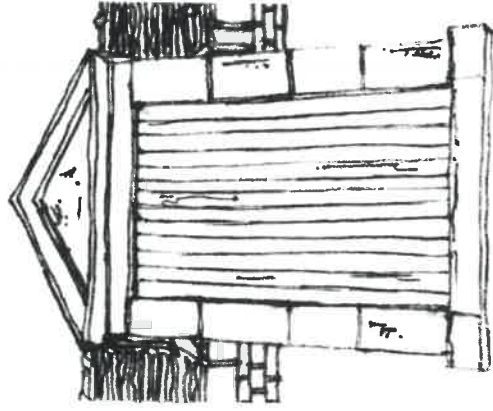
Bâti rouge : les ardoises seront posées aux clous. Les motifs créés pour les ardoises, les décors en zinc ou plomb disparus seront restitués. Les couvertures en tuiles seront plates et panachées en deux ou trois teintes en veillant à ne pas créer de motifs. Les éventuels passe-cordes seront en plomb.

Bâti gris : sur les dépendances seront tolérés le zinc pour les couvertures de petites dimensions, les tuiles à cotes ou les tuiles losangées pour les surfaces les plus importantes à couvrir.

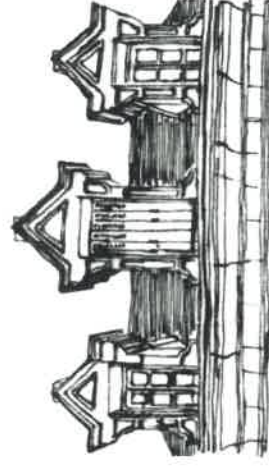
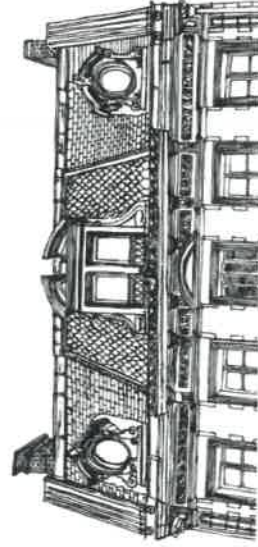
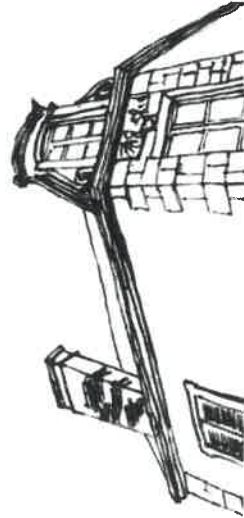
1.2.2.2. | Les lucarnes |



Lucarnes à fronton triangulaire et engagées en interruption de l'égout.



Lucarne à fronton cintré et piédroits encadrés de volutes située en alignement de l'élévation à l'égout.



Dans les typologies urbaines, les lucarnes sont autant des ouvrages de façade que de couverture.

SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE

| Constat |

Dans ces typologies urbaines, les lucarnes étaient des ouvrages fonctionnels d'éclairage des combles non nécessairement aménagés pour les typologies savantes et des ouvrages fonctionnels pour les déclinaisons des typologies vernaculaires. Elles sont suivant la typologie engagées (en interruption de l'égout), ou en alignement de l'élévation à l'égout et le plus souvent à fronton bois ou en pierre, les piédroits sont en pierre de taille ou en brique. Elles sont autant des ouvrages de façade que de couverture. Les lucarnes isolées sur le versant ne proviennent pas d'une typologie ligérienne.

| Règle |

Les lucarnes existantes seront conservées et restaurées. Les lucarnes rampantes seront examinées avec une grande attention afin de déterminer si elles ne sont pas le résultat de la transformation d'une lucarne à fronton, et si tel est le cas, cette dernière sera rétablie.

Les lucarnes éventuellement créées seront de même nature que celles présentes dans la typologie, soit engagées (en interruption de l'égout), soit en alignement de l'élévation à l'égout. Elles seront à fronton bois ou pierre, les piédroits en pierre de taille ou en brique et les jouées enduites ou en bardeaux de bois

pour les déclinaisons vernaculaires. Elles seront de position haute et basse et de dimensions identiques à celles présentes sur l'édifice. Elles seront dans le même axe qu'une porte ou qu'une fenêtre et limitées au nombre total de deux lucarnes par versant pour les typologies déclinant du vernaculaire. Elles seront strictement conformes à la composition des travées pour les typologies savantes. Dans tous les cas, la symétrie est observée pour le bâti urbain (château, maisons de maître, habitats déclinant du vernaculaire).

Pour les typologies déclinant du vernaculaire, les volets des lucarnes en bois battant seront posés à l'intérieur ou amovibles à l'extérieur comme des volets picards. Pour les typologies savantes, lorsque leur présence est avérée à l'époque de la construction, les persiennes métalliques seront restaurées, les autres lucarnes seront conservées sans volets extérieurs.

Bâti rouge : les lucarnes disparues seront rétablies, les lucarnes isolées dans le versant supprimées.

1.2.2.3. | Les ouvertures en couvertures |

| Constat |

En dehors des lucarnes engagées ou des châssis de toit de type tabatière, cette typologie ne possède pas d'ouverture en couverture.

de vitrage rectangulaire, absence d'occultation extérieure.

Bâti rouge : les châssis de toiture et les éventuelles verrières seront en acier.

| Règle |

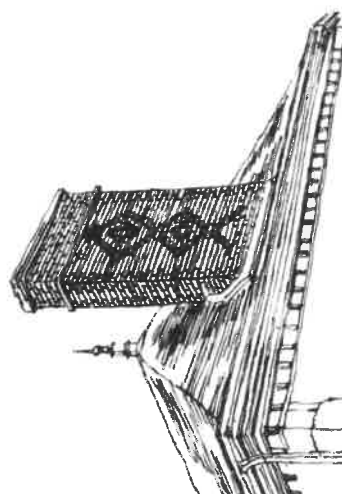
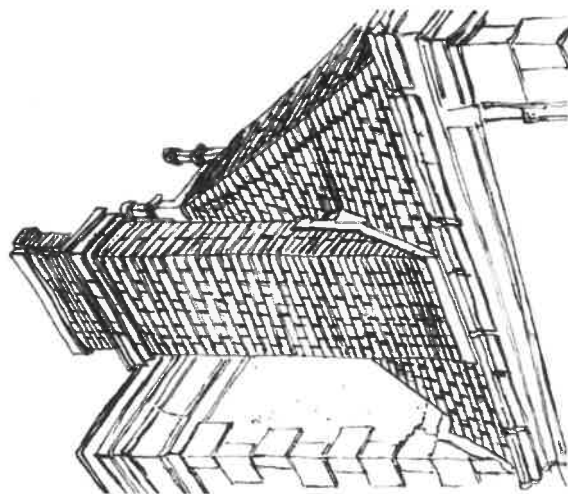
Dans le cas d'aménagement des combles, des châssis de toit pourront être placés en couverture. Leur implantation devra respecter les alignements des baies de l'élévation, ils seront plus hauts que larges et leur nombre inférieur au nombre de trames par versant. Leur dimension maximale sera de 82x100 cm. Ils devront être encastrés dans la couverture, afin de ne pas être saillants. Ils seront de type « tabatière » c'est-à-dire avec un ou deux montants intermédiaires. Aucun dispositif extérieur ne viendra les recouvrir ou les occulter, à l'exception des châssis de désenfumage qui pourront recevoir un matériau de couverture collé.

Des verrières pourront éventuellement être implantées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et si elles s'inscrivent dans la composition de l'édifice en reprenant en tout point les caractéristiques des tabatières : structure fine, montant découpant des clairs

1.2.2.4. | Les cheminées et ouvrages de sortie en toiture et les ouvrages techniques |

| Constat |

Les cheminées sont très unitaires en typologie dans les édifices vernaculaires et elles participent de l'architecture. De section rectangulaire et d'aspect massif, le plus souvent en brique apparentes ou en pierres, elles sont généralement implantées en partie haute en pignon et sur versant de toit, disposées perpendiculairement à la ligne de faîtage et couronnées d'un chaperon de 2 ou 3 rangs de briques.



Cheminées de section rectangulaire en brique disposées perpendiculairement à la ligne de faîtage.

| Règle |

Les cheminées existantes participant à l'architecture par leurs matériaux et leurs factures doivent être conservées et restaurées suivant les paragraphes des façades.

Aucun dispositif de climatisation ou de ventilation ou de chaudière ne sera visible en couverture. Les rejets pourront soit être intégrés dans des cheminées existantes ou nouvelles ayant les mêmes caractéristiques architecturales et d'implantation que les anciennes, soit être intégrés pour les plus petits rejets dans des chatières ou grenouillères en terre cuite, en zinc ou en plomb posées sur un versant non visible de la rue.

Les antennes et paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

1.2.3. | LE RAVALEMENT DES FAÇADES |

1.2.3.1. | Les enduits |

| Constat |

L'immense majorité des édifices de ces catégories à l'exception de quelques édifices de composition savante en brique polychrome sont enduits.

| Règle |

Les façades seront enduites de mortier composé exclusivement de chaux naturelle et de sables régionaux. L'enduit sera couvrant (en tapisserie) de finition talochée ou finement broyée. L'enduit devra arriver en butée ou au nu des parties maçonnées en pierre de taille ou en brique, sans jamais être saillant. Les angles libres seront dressés sans baguette. La couleur de l'enduit ocre clair, s'inscrivant dans les tonalités de la commune sera donnée par le mélange des sables utilisés.

Pour une meilleure pérennité des maçonneries en pierre, les enduits et les jointoiements en ciment seront supprimés et remplacés par des enduits à la chaux.

Bâti rouge : la règle générale sera appliquée pour les enduits du bâti remarquable.

Bâti gris : voir règles du bâti neuf (chapitre 1.2 Bâti neuf et extension du bâti existant, page 48).

1.2.3.2. | Les maçonneries |

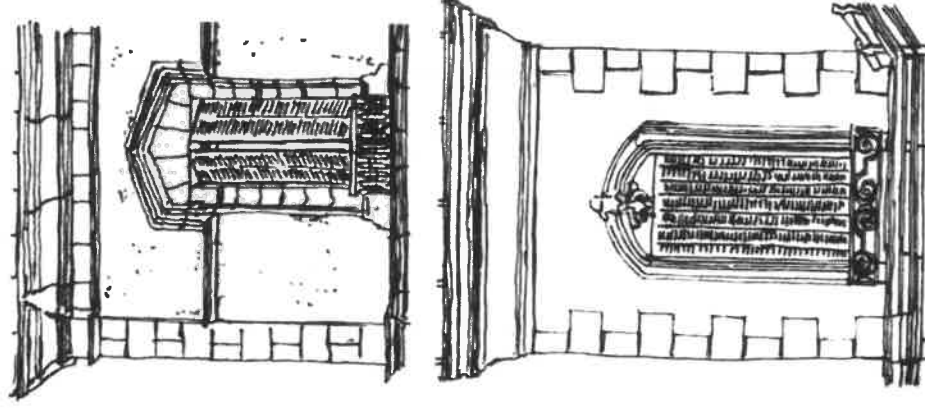
| Constat |

Les maçonneries sont des pierres de taille ou des briques dans les typologies architecturales urbaines. Elles sont visibles pour l'encadrement des baies, les chaînes et chaînages et les souches de cheminées.

Les maçonneries peuvent être encrassées mais aucune croûte de pollution n'est présente dans cette typologie. Les pierres possédant une protection propre appelée calcin qu'il convient de conserver dans le cadre de nettoyage ou de restauration. La suppression de cette couche de protection favorise et accélère la dégradation et l'usure des parements. Au vu du type d'encrassement, les techniques abrasives ne se justifient pas.

| Règle |

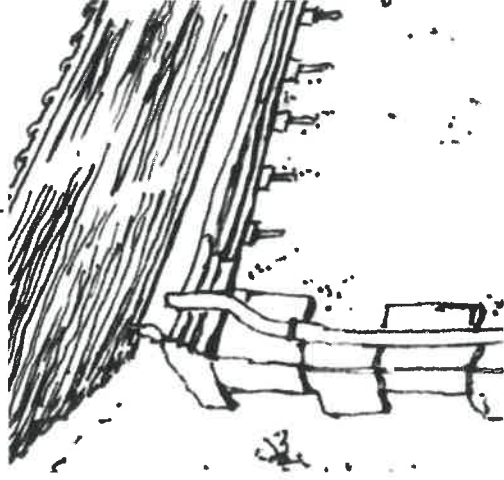
Les parties en pierre de taille ou en brique destinées à rester apparentes seront nettoyées sans pression hydraulique ni minérale mais avec des savons de pH neutre et des biocides, accompagnés éventuellement d'un brossage doux non abrasif. Les maçonneries restaurées devront l'être avec des matériaux de même nature et dans la même épaisseur.



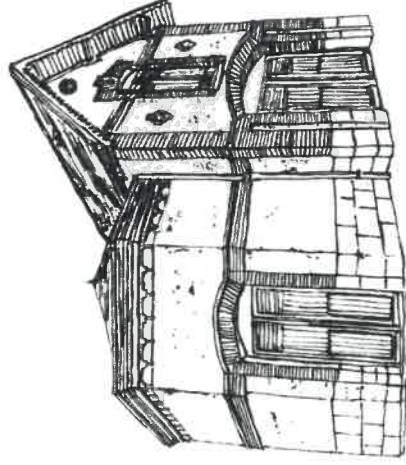
Les maçonneries de pierre de taille ou de brique sont visibles pour l'encadrement des baies, les bandeaux, les corniches, les chaînes et chaînages, etc.

1.2.3.3. | Les éléments de

décors |



Éléments de décors des typologies urbaines : corniches, encadrements de baies, jeux de matériaux et de couleurs, etc.



| Constat |

Cette typologie contient un grand nombre d'éléments de décor revêtant souvent un rôle architectonique (corniches, encadrements de baies, frontons, lucarnes, céramique etc.).

| Règle |

Les corniches sous couvertures, bandeaux, linteaux, ou tout autre élément maçonné en façade dont la taille ou les assemblages forment motifs par leur alternance de taille ou d'orientation doivent être conservés, restaurés et demeurés visibles.

Les éléments en céramique, en brique vernissée, et tout autre élément de décors manufacturés seront conservés et restaurés. Ils seront nettoyés avec des savons de pH neutre et des biocides, accompagnés éventuellement d'un brossage doux non abrasif. Les alternances polychromiques seront maintenues y compris dans le cas de transformations.

Les éventuels matériaux de décor (fausse brique, fausse pierre, carrelage, faux appareils, tôle, matière plastique entre autres) ou tout autre matériau même dit « noble » utilisés en placage (pierre, bardage bois manufacturé), couvrant tout ou partie des façades, seront déposés et les parties libérées seront restaurées suivant les paragraphes qui s'y rapportent.

Bâti rouge : Rétablissement des dispositions d'origine y compris les décors cassés, abîmés ou disparus.

1.2.3.4. | Les couleurs |

| Constat |

Les couleurs sont données, pour l'essentiel du clos couvert, par les matériaux de couverture, par les sables pour les enduits, par la pierre locale et les briques polychromes. Seules les menuiseries présentent des couleurs particulières.

Les couleurs vernaculaires étaient plus soutenues que les couleurs actuellement présentes en milieu rural. Sur le bâti vernaculaire, il s'agit de camaïeux de gris colorés de valeur moyenne avec une dominante de gris-bleu. Le bâti savant du XIXe siècle peut présenter une couleur sang de bœuf.

| Règle |

La couleur des enduits sera donnée par les sables locaux, dans des tons ocre clair.

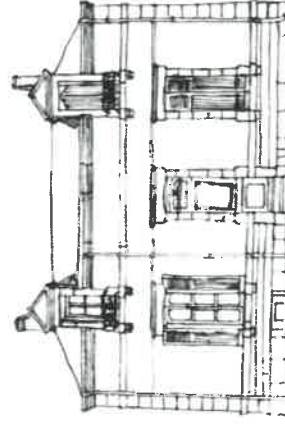
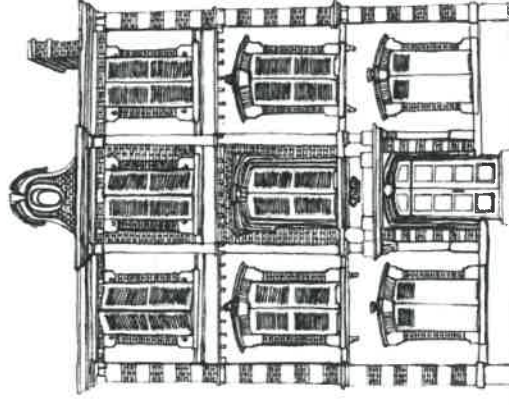
Les fenêtres seront de couleur gris bleu et camaïeux de gris colorés de valeur moyenne. Une seule couleur de menuiserie par édifice sera utilisée, plus soutenue que les enduits.

Les portes d'entrée seront dans des tons gris bleu et camaïeux de gris colorés de valeur moyenne plus soutenues que pour les fenêtres.

Une nuance sera apportée dans la couleur des menuiseries entre le bâti vernaculaire (tons foncés) et le bâti savant (tons plus clairs).

1.2.4. | LES PERCEMENTS ET LES BAIES_

1.2.4.1. | Les percements existants |



Les percements existants donnent « l'échelle » de l'édifice, ordonnancés suivant un rythme de travées régulières pour les typologies urbaines.

| Constat |

Les percements existants sont des éléments importants de l'architecture qui donnent « l'échelle » de l'édifice. D'un format traditionnellement vertical, ils sont ordonnancés suivant un rythme de travées régulières.

| Règle |

Les percements et baies existantes participant de la typologie doivent être conservées et restaurées.

L'entretien et la remise en état des menuiseries peut passer par une restauration à l'identique ou des reprises ponctuelles avec les mêmes techniques (greffe, remise en jeux, remplacement des organes d'articulation, des verres). Ces dernières seront préférées au remplacement de la menuiserie existante par une menuiserie contemporaine en bois ou métal. Une réfection à l'identique avec l'amélioration de certaines parties est également possible, la pose de survitrage se faisant dans ce cas du côté intérieur. Enfin, une double fenêtre ou porte côté intérieur permet de conserver la menuiserie existante en cohérence avec l'ensemble de l'édifice tout en apportant une meilleure isolation thermique et acoustique.

Bâti rouge : Les percements ayant subi des altérations doivent être rétablis ou laissés apparaître la baie bouchée. Les percements ne participant pas de la typologie doivent être supprimés.

Bâti orange : Les percements ayant subi des altérations doivent être rétablis.

Bâti gris : voir règles du bâti neuf (chapitre 1.2 Bâti neuf et extension du bâti existant, page 48).

1.2.4.2. | Les nouveaux perceptions |

| Constat |

Les modifications d'usages peuvent appeler la création de nouveaux perceptions.

| Règle |

Les perceptions existants qui participent à l'une des typologies architecturales urbaines doivent être conservés. Sur rue ou sur jardin, les perceptions seront possibles dans le respect strict de la logique de composition de la façade. Ils reprendront les formes et les dimensions de ceux présents sur l'édifice.

Les baies de grandes dimensions s'inscriront préférentiellement dans les perceptions existants de type porte de grange ou charreterie pour les typologies en déclinaison du vernaculaire. Les perceptions créés de grandes dimensions, s'apparenteront dans leur traitement à ceux présents et décrits ci-dessus. C'est-à-dire qu'ils seront plus larges que les perceptions de petites dimensions et de même hauteur que ceux de grandes dimensions présents.

Les linteaux, tableaux et appuis des perceptions nouveaux seront soit en pierre de

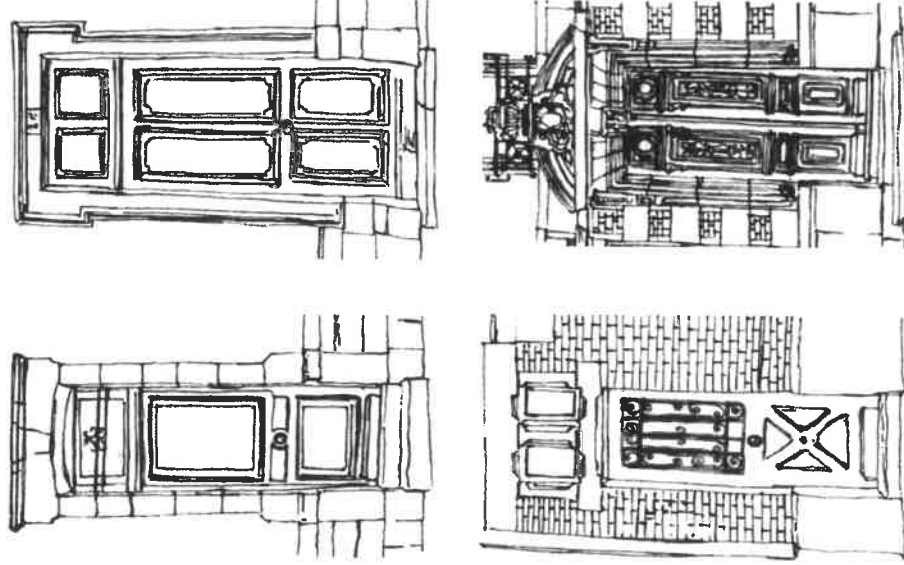
taille, soit en brique pleine de dimension 5.5 x 11 x 22 cm, soit simplement enduits sans baguette. Les perceptions de grandes dimensions pourront recevoir des linteaux en bois s'ils sont structurels et non de placage.

Bâti rouge : conservation.

Bâti gris : voir règles du bâti neuf (chapitre I.2 Bâti neuf et extension du bâti existant, page 48).

1.2.5. | LES MENUISERIES ET FERRONNERIES |

1.2.5.1. | Les portes d'entrées |



Portes d'entrées d'immeubles urbains en bois pleines
à un ou deux ouvrants avec imposte vitrée

| Constat |

Les immeubles urbains comportent généralement des portes d'entrées en bois, pleines, à un ou deux ouvrants avec imposte vitrée ou semi-vitrée à hauteur d'allège. Les portes d'entrées des typologies d'architecture savante (château, maisons de maître, habitat à un étage) présentent des panneaux, tableaux, chambranles moulurés, des décors ouvragés de ferronnerie au niveau des parties vitrées, et sont surhaussées d'un seuil ou d'un perron en pierre.

Les menuiseries traditionnelles sont recouvertes de peinture qui les protège des dommages occasionnés par les effets naturels du climat.

| Règle |

Les menuiseries et ferronneries des portes d'entrées vernaculaires ou conformes aux typologies architecturales urbaines seront conservées et restaurées. Si leur remplacement se révèle indispensable, elles seront réalisées à la mesure exacte de la porte initiale. Elles suivront la déclinaison des types se rapportant aux typologies existantes. Elles seront en bois, pleines avec une imposte vitrée.

Bâti gris : voir règles du bâti neuf (chapitre 1.2 Bâti neuf et extension du bâti existant, page 48).

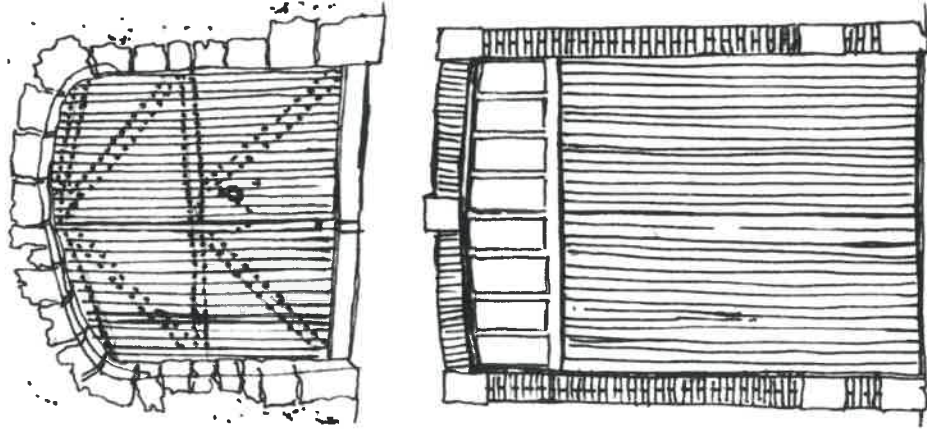
1.2.5.2. | Les portes de garages |

| Constat |

Des portes cochères, souvent sur des granges dans l'habitat vernaculaire ou des dépendances de l'habitat urbain, sont adaptées pour servir de portes de garage par leur grand format d'origine toujours plus haut que large. Elles sont en bois plein d'essence locale, à lames verticales larges et peintes.

| Règle |

Les portes de garage seront de préférence restaurées, les lasures existantes retirées. Si leur remplacement se révèle indispensable, elles seront réalisées à la mesure exacte de la porte initiale. Les portes de garage vernaculaires et dépendantes seront en bois plein, soit battantes soit à lames verticales larges. Elles seront peintes d'une peinture microporeuse couvrante ou à la peinture à l'ocre ou laissées brut pour les bois imputrescibles.

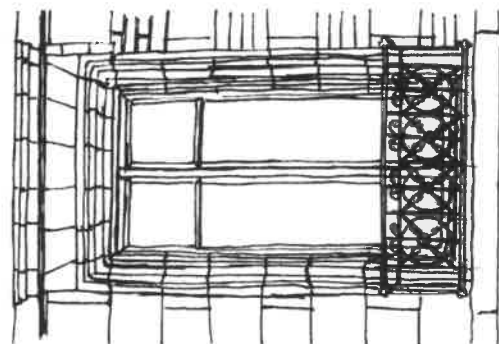
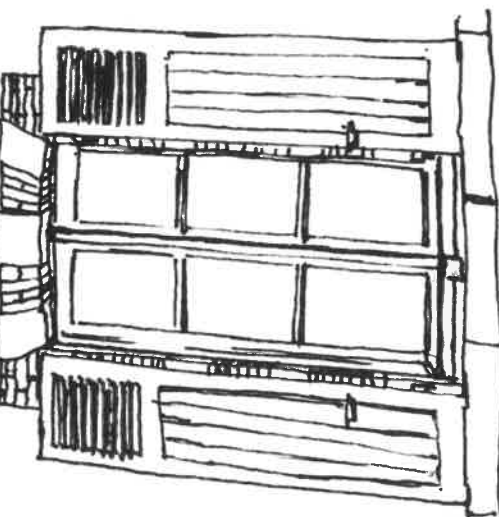


Portes cochères d'immeubles urbains en bois plein à lames larges verticales.

1.2.5.3.

| Les fenêtres |

| Constat |



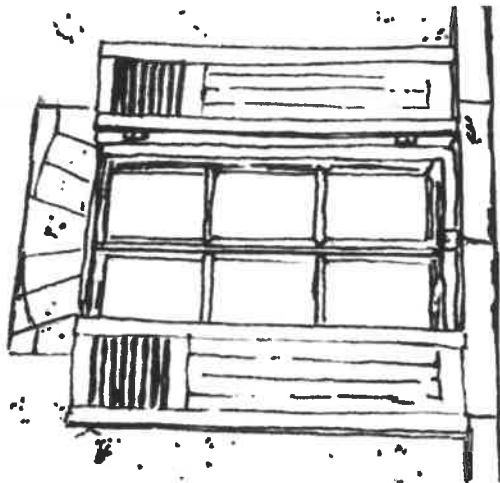
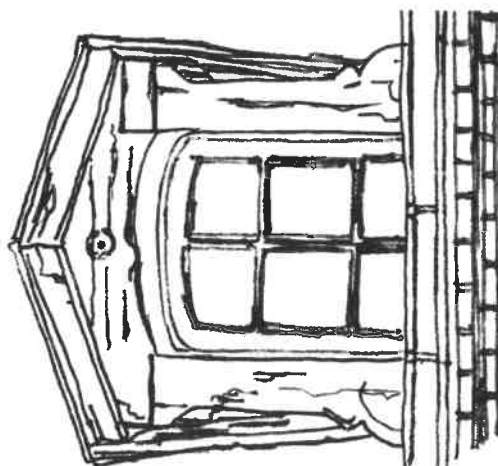
Les fenêtres principales sur les immeubles urbains sont en bois d'essence locale, à dominante verticale, à deux vantaux ouvrant à la française et composés de 3 ou 4 grands carreaux par vantail. Les carreaux sont de dimension plus haute que large.

Les menuiseries traditionnelles sont recouvertes de peinture qui les protège des dommages occasionnés par les effets naturels du climat.

| Règle |

Les fenêtres seront de préférence restaurées. Si leur remplacement se révèle indispensable, elles seront réalisées à la mesure exacte des fenêtres originales, l'ensemble des fenêtres sera alors déposé y compris l'ensemble du cadre dormant. Elles seront toujours en bois, avec assemblage par des traverses intermédiaires (« petits bois ») et seront en tous points conformes aux menuiseries suivant la typologie concernée.

Bâti gris : la règle est celle des constructions neuves.



Les fenêtres en bois d'immeubles urbaines à dominante verticale

1.2.6. | LES FERRONNERIES |

| Constat |

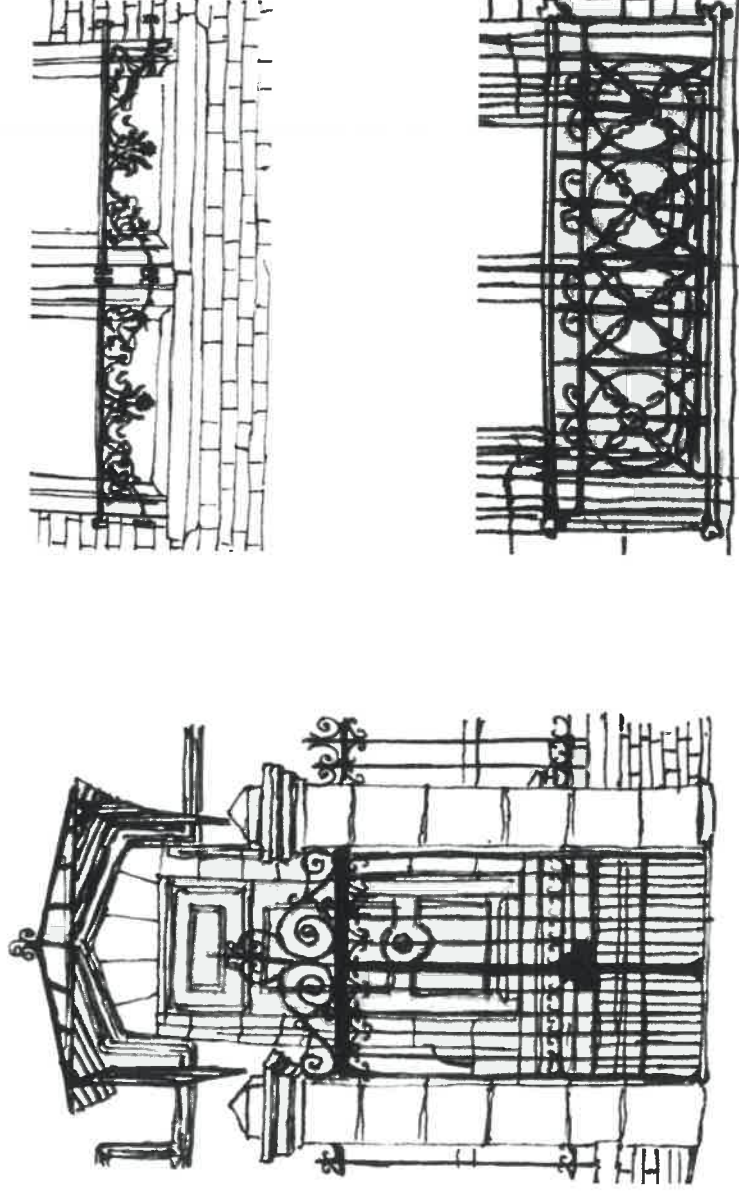
Les ouvrages en fer ou fonte (grilles, balustrades et garde-corps) sont des éléments architectoniques très présents sur les façades des maisons de maître, des maisons bourgeoises et des immeubles urbains, particulièrement ouvragés pour les typologies savantes développées au cours du XIXe et au début du XXe siècle.

| Règle |

Les éléments de ferronnerie existants (balustrades et garde-corps, auvents, verrières, etc.) lorsqu'ils correspondent à la typologie architecturale de l'immeuble seront conservés et restaurés. Ils seront traités dans des tons foncés.

Les apports devront être traités de manière sobre et suivant l'existant, en employant des sections, des formes et des motifs correspondant à la typologie architecturale.

Ouvrages en fer ou fonte d'immeubles urbains : marquises, grilles, balustrades et garde-corps.



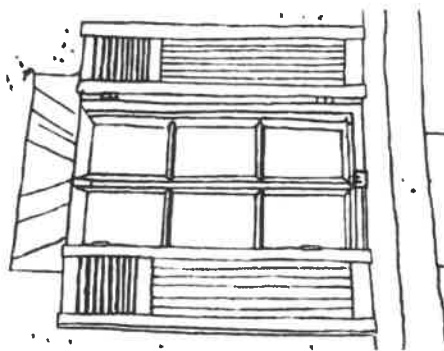
Bâti rouge : les éléments en fer forgé associés aux baies, qui présentent un intérêt architectural mais ne peuvent être conservés, seront restitués selon le modèle original.

1.2.7. | LES VOLETS |

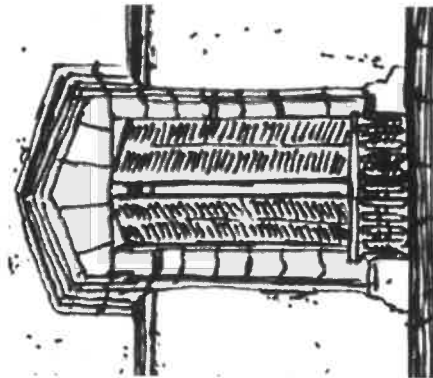
| Constat |

Les fenêtres des immeubles urbains sont dotées de volets en bois à battants pleins, semi-persiennés voire entièrement persiennés. Certains immeubles appartenant à l'une des typologies savantes (maisons de maître, habitat à un étage) présentent des persiennes métalliques originales.

Ils sont traditionnellement peints afin de les protéger des dommages occasionnés par les effets naturels du climat.



Volets en bois sur cadre à battants pleins semi-persiennés.



Persiennés métalliques ajourées repliables.

| Règle |

Les volets, quand leur présence initiale est attestée, seront en bois plein à lames verticales et traverses horizontales sans écharpe. Ils pourront être composés de cadres avec des parties persiennées quand leur présence est attestée. Pour les typologies savantes, lorsque leur présence est avérée à l'époque de la construction, les persiennes métalliques seront restaurées. Les autres lucarnes seront conservées sans volets extérieurs.

Les lasure seront retirées. Ils seront peints y compris leurs ferrures par une peinture microporeuse couvrante ou par une peinture à l'ocre.

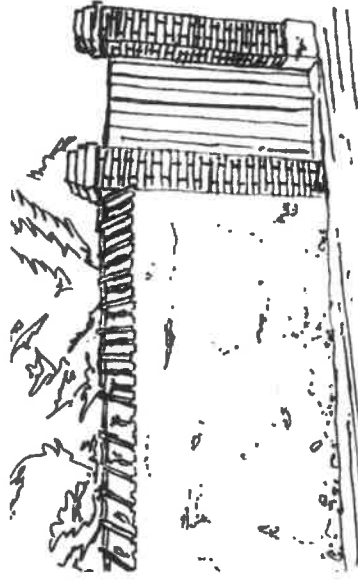
Les lucarnes seront de préférence sans volet ou dotées de volets en bois amovibles dits « picards » ou de volets en bois à battants intérieurs.

1.2.8. | LES COULEURS |

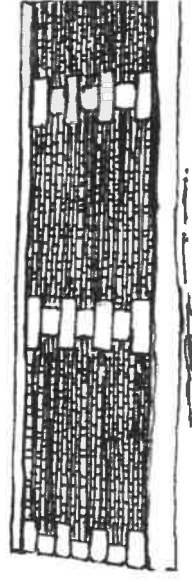
| Règle |

Elles suivront une déclinaison de tons rabattus (plus foncés) de valeur moyenne. Le gris bleu moyen que l'on retrouve pour le bâti rural est notamment préconisé.

1.2.9. | LES CLOTURES |



Mur de clôture maçonnée recouvert d'un enduit couvrant.



Haute clôture maçonnée en brique avec chaînes et soubassement en pierre de taille.

| Constat |

On relève des murs maçonnés (pierre de taille, brique) hauts en clôture. Des clôtures formées d'une grille en fer forgé reposant sur un bahut maçonné sont souvent présentes dans la typologie des maisons de maîtres et parfois pour l'habitat à un étage. Ces murs maçonnés se déclinent suivant la typologie de clôture : mur en moellons et silex, brique, enduit.

| Règle |

Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés y compris leur couronnement qui sera réalisé par un chaperon en pierre ou des tuiles dito couvertures. Le prolongement d'un mur de clôture existant se fera dans le même matériau et suivant une mise en œuvre identique. Les éléments de ferronnerie, tels que les grilles de protection ou les portails, devront être conservés et restaurés.

Si son existence est avérée, un mur de clôture pourra être restitué suivant les indications précédentes.

Bâti rouge : les murs de clôture et les grilles disparus seront restitués.

Bâti orange : idem bâti rouge.

Bât gris : un mur de clôture nouveau prolongeant un mur de clôture existant sera monté en moellons à l'extérieur de la parcelle et pourra être doublé en parpaing à l'intérieur.

1.3. | TYPOLOGIES DE LOTISSEMENTS_]

1.3.1. | LA VOLUMETRIE ET LA COMPOSITION GENERALE |

| Constat |

La commune comporte une surface importante de lotissements de différentes époques de construction allant de lotissements dit hors-sol couverts d'une toiture en pavillon jusqu'aux typologies plus récentes et plus mimétiques de l'architecture vernaculaire. Si les franges des lotissements présentent des enjeux paysagers, il paraît peu cohérent de faire peser sur ces typologies les contraintes des typologies anciennes.

| Règle |

Les volumétries et compositions générales peuvent être modifiées suivant les articles des bâtiments neufs.

Bâti orange : Les volumétries et compositions générales doivent être conservées ou modifiées à la marge en cohérence avec la volumétrie et la composition initiale.

1.3.2. | LES TOITURES ET COUVERTURES-|

1.3.2.1. | Les matériaux de couvertures |

| Constat |

Grande diversité de matériaux et de mises en œuvre (tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoises posées au crochet). Pour les nouveaux lotissements et les lotissements pastiches, la tuile plate est cependant dominante.

| Règle |

Les couvertures des différentes typologies de lotissements seront renouvelées avec des ardoises, des tuiles plates ou mécaniques suivant le matériau initial de la typologie.

Pour les couvertures en ardoise des lotissements existants, les arêtières seront fermés, les noues et faîtages réalisés en zinc pré-patiné anthracite ou lignolet. Les tuiles plates de terre cuite seront de petit format et dans les tonalités des couvertures avoisinantes « vernaculaires ». Pour ce type de couverture, tout ouvrage singulier (noue, faîtage) sera un produit manufacturé. Les couvertures en tuiles mécaniques de terre cuite auront un modèle similaire à celui initialement employé sur le lotissement dans

un souci de cohérence architecturale avec l'existant.

Bâti orange : les couvertures seront en tuiles plates de terre cuite de petit format. Elles seront dans les tonalités des couvertures avoisinantes « vernaculaires ». Les rives en pignon seront scellées, les noues fermées et les noquets zinc invisibles y compris pour les lucarnes. Les éventuels arêtières seront à filet de mortier. Les couvertures de substitution, en tôle, en ardoises losangées de grand format ou en fibrociment entre autres seront déposées pour être rétablies en tuiles plates. Les travaux de couvertures devront assurer une même planéité par versant.

Les édifices initialement couverts en tuiles mécaniques seront renouvelés en tuiles mécaniques de terre cuite dans les couleurs cohérentes avec le bâti « vernaculaire » environnant.

Ouvrages d'accompagnement : voir couleur générale.

1.3.2.2. | Les lucarnes |

| Constat |

Les différents types de lotissements sont dotés de lucarnes à deux pans, engagées (en interruption de l'égout) ou isolées sur le versant. Ces dernières ne sont pas des typologies ligériennes, elles sont donc à éviter.

| Règle |

Pour les typologies récentes et pastiches, les lucarnes créées seront soit engagées en interruption de l'égout soit alignées sur l'élévation à l'égout. Elles reprendront les typologies des lucarnes présentes sur l'édifice ou dans les environnants.

Pour les typologies de lotissements hors-sol, les lucarnes éventuelles seront rampantes.

1.3.2.3. | Les ouvertures en couvertures |

| Constat |

Une grande variété dans le type d'ouvertures en couverture (lucarnes engagées ou isolées, châssis de toit) caractérise les typologies de lotissements.

| Règle |

Dans le cas d'aménagement des combles, des châssis de toit pourront être placés en couverture. Leur implantation devra respecter les alignements des baies de l'élévation, ils seront plus hauts que larges et leur nombre inférieur au nombre de trames par versant. Leur dimension maximale sera de 82x100 cm. Ils devront être encastrés dans la couverture, afin de ne pas être saillants. Aucun dispositif extérieur ne viendra les recouvrir ou les occulter.

1.3.2.4. | Les cheminées et ouvrage de sorties en toiture et les ouvrages techniques |

| Constat |

Les cheminées sont implantées de façon hétérogène, sur la ligne de faîtage, en versant ou en pignon. Leur gabarit et leur couronnement sont divers.

Des sorties de ventilation sont présentes en toiture.

| Règle |

Les cheminées existantes seront conservées, les cheminées créées seront de même nature que les existantes.

Les antennes et paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Bâti orange : Les cheminées seront maçonnées suivant la typologie de lotissement correspondante. Aucun dispositif de climatisation ou de ventilation ou de chaudière ne sera visible en couverture. Les rejets pourront soit être intégrés dans des cheminées existantes ou nouvelles ayant les mêmes caractéristiques architecturales et d'implantation que les anciennes, soit intégrés pour les plus petits rejets dans des chatières en terre cuite ou en zinc ou dans un produit manufacturé de même nature que la couverture et non visible de la rue.

1.3.3. | LE RAVALEMENT DES FAÇADES |

1.3.3.1. | Les enduits |

| Constat |

Les lotissements ont des enduits ciment ou monocouche et quelques rares et ponctuels jointoiements ciment pour les lotissements les plus anciens.

| Règle |

L'enduit sera couvrant (en tapisserie), de finition talochée ou finement brossée. Les angles libres seront dressés sans baguette. La couleur de l'enduit ocre clair se rapprochera de la couleur des enduits vernaculaires.

1.3.3.2. | Les revêtements de bois existants |

| Constat |

Les revêtements de bois sont assez peu présents dans les lotissements, principalement sur les dépendances prenant la forme d'appentis, d'abris de jardins. Ils sont quasi exclusivement réalisés en bardage de lames horizontales étroites en résineux et à lasures claires, en contraste avec l'architecture vernaculaire présentant des dépendances

bardées en bois imputrescibles en lames larges d'aspect foncé.

Quelques rares exemples d'extensions en pans de bois avec des clins en matière synthétique sont inappropriés au site.

| Règle |

Les matériaux employés seront pleins. Les revêtements de bois seront restaurés avec une peinture couvrante. Les nouveaux revêtements seront réalisés en produit non manufacturé à bord vif et la mise en œuvre verticale, à joints creux, disjoints à couvre-joints. Les bardages en bois imputrescible seront soit laissés bruts sans traitement soit peints avec une peinture microporeuse couvrante ou à la peinture à l'ocre. Les lasures seront retirées.

1.3.4. | PERCEMENTS ET LES BAIES |

1.3.4.1. | *Percements existants* |

| Constat |

Une grande diversité de percements caractérise les typologies de lotissements en fonction de l'époque de construction. On peut constater de façon assez récente une amélioration des proportions des percements par la prise en compte de leur verticalité et de leur horizontalité.

| Règle |

Les percements existants seront conservés ou modifiés lorsqu'ils améliorent la composition de l'élévation.

1.3.4.2. *Nouveaux percements*

| Constat |

Les lotissements présentent une diversité des percements suivant la typologie. Les nouveaux percements dans les constructions existantes nous montrent que lorsqu'ils ne prennent pas en compte la composition, ils sont perçus comme des altérations du bâtiment.

| Règle |

Les nouveaux percements s'intégreront dans la composition générale de l'élévation.

Bâti orange : les percements créés seront plus hauts que larges.

1.3.5. | MENUISERIES |

| Constat |

Les lotissements présentent une diversité des ouvertures suivant la typologie. Lorsque les menuiseries sont modifiées sans cohérence avec l'existant ou de manière partielle avec une diversité de matériaux, elles sont perçues comme des altérations du bâtiment.

| Règle |

Les menuiseries seront renouvelées dans la cohérence de dessin de la typologie initiale. Elles seront en bois, en aluminium, en acier ou en pvc de couleur et seront toutes de même matière sur un même édifice.

Bâti orange : les menuiseries seront en bois, aluminium ou acier.

2. | BATI NEUF ET EXTENSION DU BATI EXISTANT |

Ce chapitre concerne toutes les constructions nouvelles y compris les extensions du bâti existant sur l'ensemble de l'aire de l'AVAP.

2.1. | GENERALITE |

| Constat |

A une ou deux exceptions près, l'architecture contemporaine est quasi absente de la commune de Saint-Benoît-sur-Loire. L'architecture est l'expression d'une époque donnée, en cela la commune de Saint-Benoît-sur-Loire pour garder sa vitalité a vocation de nouveau à accueillir une architecture contemporaine. A ce dessein, ces nouvelles constructions doivent éviter le double écueil de la copie anachronique et sans âme (pastiche) d'une part, et de la rupture avec le contexte bâti d'autre part. Elles doivent au contraire s'intégrer au tissu et à l'architecture ancienne de la commune pour entrer en dialogue avec eux.

Si la commune de Saint-Benoît-sur-Loire est marquée par un édifice d'exception (l'abbatiale), hors gabarit et en discontinuité avec son contexte bâti immédiat, tous les édifices n'ont pas vocation à de telles

expressions car ils ne sont pas tous porteurs de la même charge symbolique. Ainsi, si des édifices se distinguent parce qu'ils témoignent de leur usage public et institutionnel, l'immense majorité du bâti prend un caractère ordinaire sans nécessité de démonstration, ni symbolique, ni architecturale. Il faut donc distinguer deux types de constructions neuves : les constructions institutionnelles qui peuvent avoir une forte charge symbolique et celles non institutionnelles qui revêtent un caractère ordinaire.

| Règle |

Les constructions nouvelles, sans renier l'expression de leurs époques, doivent intégrer le « génie du lieu » de la commune de Saint-Benoît-sur-Loire. A ce dessein, elles répondront à plusieurs critères hiérarchisés dans les articles suivant de 2.2 à 2.5.

Tout en conservant une visée d'intégration dans le contexte et de dialogue avec le site, les édifices publics à forts enjeux symboliques pourront ponctuellement trouver une expression plus singulière en rapport avec leurs vocations.

2.2. | IMPLANTATIONS ET ORIENTATIONS |

| Constat |

L'implantation et l'orientation du bâti dans le tissu sont hiérarchiquement les critères les plus impactant d'intégration du bâti dans le tissu communal.

| Règle |

L'implantation et l'orientation des nouvelles constructions et des extensions du bâti existant devront s'inscrire dans la logique d'implantation et d'orientation de la rue et des avoisinants immédiats : alignement, retrait, volume et faîtage parallèles ou perpendiculaires.

2.3. | GABARIT ET ECHELLE |

| Constat |

Le gabarit et l'échelle du bâti dans le tissu sont hiérarchiquement les seconds critères les plus impactant d'intégration du bâti dans le tissu communal.

| Règle |

Les gabarits et l'échelle des constructions et des extensions du bâti existant devront s'inscrire dans la logique de gabarits et d'échelle de la rue et des avoisinants immédiats : hauteur, largeur, profondeur des volumétries.

Dans un souci de cohérence d'échelle entre les bâtis neufs et anciens, le bâti neuf et plus encore les extensions reprendront en plus de la hauteur générale au moins trois des hauteurs des éléments structurants du gabarit des avoisinants immédiats :

- le socle ou soubassement.
- le corps d'élévation.
- les niveaux (bandeau).
- l'attique.
- la corniche.
- les lignes d'égout.
- le volume et les pentes de toit.

L'ensemble de ces éléments de gabarit et d'échelle participant de l'intégration des nouvelles constructions pourra trouver une expression et une interprétation qui leur seront propres et en adéquation avec leur époque.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas provoquer de rupture dans la lecture des gabarits des avoisinants et en particulier si elles sont compensées par la reprise des éléments d'échelle structurant les gabarits comme cité ci-dessus.

Tout en conservant une visée d'intégration dans le contexte et de dialogue avec le site, les édifices publics à forts enjeux symboliques pourront s'affranchir très ponctuellement du strict respect de l'ensemble de ces points.

2.4. | MATERIAUX |

| Constat |

Les matériaux du bâti dans le tissu sont hiérarchiquement les troisièmes critères les plus impactant d'intégration du bâti dans le tissu communal.

| Règle |

Les matériaux des constructions et des extensions du bâti existant devront être choisis parmi les matériaux des typologies du bâti dominant dans la rue et les avoisinants immédiats : matériaux de couvertures, d'élévation, de menuiseries. Leur mise en œuvre suivra les règles s'appliquant aux typologies associées.

Les toitures terrasses seront végétalisées. En plus des matériaux des typologies présentes, les couvertures pourront être en cuivre, zinc naturel ou pré-patiné, à joints debout pour le bâti neuf et pour ses dépendances. Les élévations neuves en plus des matériaux des typologies d'habitations présentes pourront être en pierre massive (mono mur) ou en bois, mais reprendront strictement la mise en œuvre des typologies vernaculaires. Conformément aux typologies répertoriées, le nombre maximum de matériaux d'élévation pour un même édifice sera de deux.

Les menuiseries seront en bois ou en métal si elles reprennent les déclinaisons chromatiques des typologies dominantes.

Si les critères d'implantation, de gabarits et d'échelle, de composition, de dimensions et de hiérarchie des ouvertures respectent strictement les avoisinants immédiats alors des matériaux autres tels que les bardages métalliques plats (à cassette), le béton, les enduits cimentés seront autorisés. Ces matériaux devront respecter les valeurs et les teintes dominantes des avoisinants.

Tout en conservant une visée contextuelle de dialogue avec le site, les édifices publics à forts enjeux symboliques pourront s'affranchir du strict respect du critère de composition, de dimensions et de hiérarchie pour l'utilisation de ces matériaux.

2.5. | COMPOSITION |

| Constat |

La composition est un élément important de l'écriture architecturale d'un édifice. Si elle structure une rythmique urbaine, elle signe aussi l'expression singulière d'une époque. C'est pourquoi elle doit articuler reprise mimétique et souplesse.

| Règle |

La composition du bâti neuf respectera les descentes de charges (alignement des baies). Les dimensions et logique de compositions des percements seront celles des typologies dominantes dans la rue et les avoisinants immédiats.

Si les critères d'implantation, de gabarits et d'échelle, de matériaux respectent strictement les avoisinants immédiats alors la composition du bâti neuf pourra s'affranchir du critère de composition et de descente de charge, à condition qu'elle ait une forte cohérence d'ensemble.

2.6. | COULEUR |

| Constat |

Visuellement, la couleur est un critère important d'intégration facilement atteignable.

| Règle |

Les couleurs des bâtiments neufs, tout comme dans la restauration du bâti existant, seront données par les matériaux lorsqu'ils sont naturels et devront être conformes à celles des typologies rurales et urbaines.

II | CRITERES

ENVIRONNEMENTAUX |

Pour les améliorations thermiques, on observera une déclinaison des autorisations suivant les typologies thermiques des fiches.

1. | BATI EXISTANT |

1.1. | TYPOLOGIES RURALES ET URBAINES |

1.1.1. | PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES |

| Constat |

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques forment de forts contrastes en particulier sur la couverture en tuiles (couleur : rouge/noir ; aspect : mat/brillant). Ces dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont efficaces que lorsque leur exposition au Sud est dominante.

Il existe des panneaux thermiques en pose invisible sous ardoise.

| Règle |

Les panneaux solaires de production d'eau chaude sanitaire (ecs) et les panneaux solaires photovoltaïques seront sur des versants exposés au sud et non visibles depuis la rue.

Ils auront une forme régulière soit avec une intégration (composition et impact) similaire à une verrière soit en partie basse du versant, de rive à rive. Ces éléments seront non saillants et auront un tiers de recouvrement au maximum sur les corps de logis mais sans limite pour les dépendances.

Bâti rouge : les panneaux solaires thermiques, photovoltaïques ou combinant les deux technologies thermique et photovoltaïque seront invisibles depuis l'espace public.

1.1.2. | AMÉLIORATIONS THERMIQUES |

| Constat |

Si les bâtiments récents isolés et étanches tiennent leurs performances thermiques de leur isolation et possèdent souvent une ventilation mécanique contrôlée, le bâti ancien rural et urbain se caractérise par son inertie et la perspiration des murs. Ils possèdent souvent une ventilation naturelle cohérente dans l'architecture vernaculaire. L'isolation de

ses murs fait perdre au bâti ancien le bénéfice de l'inertie.

| Règle |

Les blocs de ventilation et de climatisation seront non visibles depuis l'espace public. L'isolation thermique sera cohérente avec la typologie thermique du bâtiment, à savoir : une isolation par l'intérieur ou l'extérieur, si elle n'empiète pas sur l'espace public, avec finition enduit à la chaux pour les bâtiments étanches. Pour le bâti à inertie, maintien du dispositif d'inertie et de perspiration par l'absence d'isolation extérieure ou par la pose d'une éventuelle isolation par l'intérieur.

Bâti rouge : maintien de l'inertie ou mise en place d'une isolation par l'intérieur.

Bâti orange : idem bâti rouge.

1.2. | TYPOLOGIES DE LOTISSEMENTS |

1.2.1. | PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES |

| Constat |

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques forment de fort contrastes en particulier sur la couverture en tuiles (couleur : rouge/noir ; aspect : mat/brillant). Ces dispositifs de production d'énergies renouvelables ne sont efficaces que lorsque leur exposition au Sud est dominante.

Il existe des panneaux thermiques en pose invisible sous ardoise.

| Règle |

Concernant les énergies renouvelables : les panneaux solaires photovoltaïques ont une exposition au Sud et sont non visibles de l'espace public ou invisibles sous ardoises.

Pour les toitures en tuiles ou en ardoises, les panneaux solaires photovoltaïques seront non visibles depuis la rue.

Ils auront de préférence une forme régulière ayant un impact équivalent à une verrière ou seront placés en partie basse du versant de rive à rive. Ces éléments seront non saillants et auront un tiers de recouvrement au

maximum sur les habitations mais sans limite pour les dépendances et garages isolés.

Bâti orange : les panneaux solaires photovoltaïques seront non visibles depuis l'espace public.

1.2.2. | AMÉLIORATIONS THERMIQUES |

| Constat |

En matière de consommation thermique, les typologies de lotissement se divisent entre des constructions récentes, étanches et isolées ou des constructions plus anciennes très faiblement isolées. Ils possèdent souvent une ventilation mécanique contrôlée.

| Règle |

Les blocs de ventilation et de climatisation seront non visibles depuis l'espace public.

L'isolation se fera par l'extérieur à condition qu'elle soit en finition enduite conforme à la typologie du bâtiment existant.

2. | BATI NEUF ET EXTENSION DU BATI EXISTANT |

2.1. | PERCEMENTS |

| Règle |

Les percements de plus grandes dimensions se trouveront au sud, sur cour ou jardin. Ceux de plus petites dimensions seront au nord et sur rue.

Les extensions du bâti existant comme le bâti neuf reprendront les potentiels d'ouvertures suivant les typologies existantes et les critères bioclimatiques.

2.3. | IMPLANTATION |

| Règle |

Les implantations de type bioclimatique cohérentes avec l'habitat vernaculaire seront privilégiées sans toutefois déroger aux critères contenus dans les articles des règles typologiques.

Les implantations protégées, notamment par le contexte bâti, seront privilégiées, et en particulier dans la densification du bourg.

2.4. | ENERGIES RENOUVELABLES |

| Règle |

L'orientation des panneaux solaires photovoltaïques sera au Sud. Ils seront de forme régulière avec un impact équivalent à une verrière ou seront placés en partie basse du versant, de rive à rive.

Pour les couvertures en tuile, zinc et cuivre : les panneaux solaires photovoltaïques seront non visibles depuis l'espace public.

Pour les couvertures en ardoise : les panneaux thermiques seront non visibles depuis la rue ou placés sous la couverture.

2.2. | ISOLANTS |

| Règle |

L'isolation se fera soit à l'intérieur soit à l'extérieur (si dans ce dernier cas elle n'empiète pas sur l'espace public), avec une finition enduite ou un bardage bois.

SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE

Aire de Mise en Valeur de
l'Architecture et du Patrimoine

1. | LA PRESENCE DE MAX JACOB |

| Règle |

Les élévations des bâtiments rouges signalés sur le plan comme significatifs pour Max Jacob seront rétablies dans leur configuration du milieu du XXe siècle. Ces lieux feront l'objet d'une signalétique et d'un panneau explicatif en lien avec la charte municipale.

2. | LA PRESENCE CHRETIENNE |

| Règle |

Les traces paysagères de l'ancienne abbaye et des anciennes églises dans le bourg seront mises en valeur en cohérence avec les articles se rapportant au paysage. Une signalétique et un panneau explicatif en lien avec la charte municipale seront installés.

SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE

Aire de Mise en Valeur de
l'Architecture et du Patrimoine

IV | PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER |

1. | LES BORDS DE LOIRE |

| Règle |

Les traitements seront conformes aux orientations du site classé.

2. | LES ENTREES DE VILLEG |

2.1. | LES VOIES D'ACCES |

| Constat |

Entrées Nord et Est (direction Germigny-des-Près et Saint-Aignan-des-Gués) : type lotissement, haies denses opaques (résineux), variétés de clôtures et lisses, amélioration possible.

Entrée Sud (direction Les Braudins, Les Pruteaux, Fleury, Les Places) : paysage ouvert sur les terres maraîchères à l'Ouest, assez fermé à l'Est avec un peu de porosité, alternance entre exploitation et pavillonnaire, fond de jardin.

| Règle |

Dans le secteur des entrées Nord et Est, les clôtures et les haies dans le cadre de renouvellement seront conformes au caractère rural de la commune, c'est-à-dire constituées de haies d'essences forestières (espèces indigènes) et de grillages de simples torsions de couleur verte.

Les essences conseillées sont :

Aubépine, monogyne, Crataegus monogyna ;
Troène commun, Ligustrum vulgare ;
Cornouiller male, Cornus mas ; Fusain, bonnet de prêtre, euonymus europaeus ;

Chèvrefeuille des haies, Lonicera xylosteum ;
Bourdaine, Rhamnus frangula ; Neprun purgatif, Rhamnus cathartica ; Viorne lantane, Viburnum lantana ; Charmilles, Carpinus betulus ; Érable champêtre, Acer campestre ; Prunelier, Prunus spinosa

Pour l'entrée Sud, le côté occidental où il y a les terres maraîchères sera maintenu sans clôture ni haie.

Le parage d'animaux sera assuré par une clôture formée de poteaux en bois disposés suivant un espacement régulier, relié par un fil de clôture ou un grillage métallique de simple torsion non plastifié et non soudé.

2.2. | LES « FOSSES » |

| Constat |

L'appellation les « Fossés » regroupe un ensemble cohérent constitué du fossé physique (excavation permettant de canaliser de l'eau) et sa ripisylve, des passerelles les enjambant, des ouvrages d'accompagnement (lavoirs, fabriques, folies, etc.) et du cheminement piéton permettant d'y accéder.

La perte de caractère des « Fossés » est due à l'altération progressive de ces différents éléments. Elle résulte d'une absence de politique de « maintien » des rives cohérente, de la diversité de la palette végétale (variétés pas toujours appropriées), du manque d'entretien des ouvrages d'accompagnement.

Par ailleurs, la forme du cheminement piéton interrompu (aux abords du lotissement nord) et le mobilier urbain ne sont pas appropriés à un site paysager.

Afin de retrouver le caractère des « Fossés », il conviendra de privilégier l'utilisation du génie végétal pour le maintien des berges (fascines, etc.), de mettre en place une charte de plantation (plantes de zones humides) pour favoriser les essences propres à ce type de milieu (éviter les plantations d'ornement et

d'origine horticole). Il s'agira également d'accompagner la restauration des ouvrages d'accompagnement ou encore de mettre en place une charte de mobilier urbain adapté.

| Règle |

Les rives seront entretenues et maintenues avec toutes les techniques liées au génie végétal.

Toutes les plantations aux abords des fossés (à 5-7 mètres de la rive) seront des plantes indigènes (non horticoles) caractéristiques des cours d'eau ou accompagnant les cours d'eau (saules, frênes, carex, etc.).

Les ouvrages d'accompagnement, les fossés, les murs en maçonnerie traditionnelles, les ponts, les passerelles, les fabriques, les folies, les lavoirs et tous les petits ouvrages de l'art des jardins seront conformes aux prescriptions des chapitres I.1 et I.2.

Le cheminement devra être parallèle au fossé afin de pouvoir apprécier de façon continue cette entité des « Fossés ». Le mobilier urbain (signalisation, banc, poubelle) sera en bois afin de respecter le caractère paysager du site.

2.3. | LES FRANGES D'URBANISATIONS |

| Constat |

Est et Nord : « premier plan » pavillonnaire très dur qui n'est pas en rapport avec l'urbanisation du bourg.

Il s'agit, d'une part, de créer des franges vertes homogènes et de permettre des densifications ponctuelles et, d'autre part, de limiter les émergences végétales trop hautes qui nuisent à la vision de la basilique.

| Règle |

Les limites des parcelles formant la frange d'urbanisation telle que définie au plan, seront plantées de haies de type forestière et clôturées de même type que celles décrites ci-avant et pourront recevoir des arbres de développement inférieur à la hauteur du bâti existant (10 mètres) et qui peuvent être des fruitiers.

On recourra à des clôtures légères et des haies de type forestier d'espèces indigènes. Les végétaux utilisés seront indigènes à la région :

Aubépine monogyne, Crataegus monogyna ;
Troëne commun, Ligustrum vulgare ;
Cornouiller male, Cornus mas ; Fusain, bonnet de prêtre, euonymus europaeus ;

Chèvrefeuille des haies, Lonicera xylosteum ;
Bourdaïne, Rahmnus frangula ; Neprun purgatif, Rahmus cathartica ; Viorne lantane, Viburnum lantana ; Charmilles, Carpinus betulus ; Érable champêtre, Acer campestre ;
Prunellier, Prunus spinosa

3. | LE VAL |

3.1. | TERRES ABBATIALES |

| Constat |

Entités fortes, unitaires, avec un fort potentiel historique mais non mises en valeur et non lisibles dans les traces anciennes. Il s'agit de conserver et de mettre en valeur les tracés anciens.

| Règle |

Les traitements seront conformes au site classé (voir le document en annexe sur les orientations de gestion du site classé).

3.2. | TERRES MARAICHÈRES |

| Constat |

Entités fortes, les terres maraîchères permettent une lecture du paysage ligérien et doivent à ce titre être conservées.

| Règle |

Les traitements seront conformes au site classé.

I GLOSSAIRE |

Allège : pan de mur entre le sol et l'appui de la fenêtre fermant l'espace de la baie dans l'épaisseur du mur.

Appui : surface horizontale inférieure d'une baie.

Architecture savante : désigne un bâti dont l'ordonnement témoigne d'une étude de composition abstraite non issue des pratiques vernaculaires.

Architecture vernaculaire : architecture traditionnelle d'un territoire qui s'appuie sur les ressources de celui-ci et les règles empiriques et de bons sens quant à l'implantation, l'orientation et la composition de l'édifice. Ce dernier est issu d'une pratique et d'une culture et non d'une étude abstraite hors lieu.

Arêtier : arête d'intersection de deux versants de toiture se coupant à angle saillant.

Bahut : mur bas qui peut porter une grille de clôture.

Bandeau : plate-bande horizontale unie séparant les niveaux d'une élévation.

Bardage : assemblage de planches de bois couvrant un mur.

Bâti à inertie perspirant : conçu comme un système ouvert, le bâti ancien est constitué de murs souvent épais dont les matériaux naturels, peu transformés, lui permettent d'être « perspirant », à savoir étanche à l'eau et permettant l'évaporation de la vapeur d'eau présente à l'intérieur.

Bâti isolé étanche : le bâti récent (depuis le milieu du XXe siècle) qui est étanche à l'air, à l'eau et est ventilé de manière artificielle.

Calcin : couche protectrice de carbonate de calcium à la surface de la pierre calcaire.

Chatière : petit ouvrage en métal ou en terre cuite ménagé dans une toiture pour l'aération des combles.

Châssis de toit type tabatière : ouverture basculante à cadre vitrée placée suivant la pente du toit.

Chéneau : canal en pierre ou en bois recouvert de métal, placé à la base d'un versant de toit (égout) pour recueillir les eaux de pluie et les amener vers les évacuations. Il est souvent creusé dans la corniche des murs-gouttereaux ou posées sur celle-ci.

Corniche : bordure, formée d'une ou plusieurs moulures en saillie sur un mur et protégeant de la pluie les parties sous-jacentes.

Coyau : pièce oblique d'un versant de toit adoucissant la pente du versant dans sa partie basse.

Echarpe : pièce de bois de contreventement d'un volet placée en diagonale entre les traverses.

Egout : en couverture, désigne la partie inférieure d'un versant de toiture.

Embarrure : ouvrage en mortier sous le dernier rang de tuiles faîtières accompagné d'un bourrelet en mortier appelé « crête » entre chaque tuile.

Enduit : revêtement de mortier appliqué en parement d'une construction.

Entrée de bourg : urbanisation le long des voies d'accès au bourg jusqu'aux fossés.

Espace public : espace extérieur qui appartient au domaine public (levée et berges, fossés, voies de circulation, chemins ruraux, etc.) et les équipements publics qui s'y insèrent.

Faîtage : poutre horizontale située au sommet de la charpente d'un toit (panne faîtière) ou ouvrage de recouvrement étanche du faite d'une toiture.

Fronton : couronnement triangulaire ou cintré à tympan et cadre mouluré d'une baie ou d'une élévation.

Génie végétal : ensemble des connaissances et des techniques utilisant le végétal pour la protection des sols contre l'érosion et pour la stabilisation des berges et des talus.

Gommage : procédé de nettoyage d'une surface en pierre par projection sèche ou humide de particules très fines minérales ou végétales.

Jouée : face latérale d'une lucarne, souvent de forme triangulaire, et maçonnée.

Lignolet : rang d'ardoises dressées sur le faite d'un toit.

Linteau : ouvrage de pierre ou pièce de bois horizontale formant la partie supérieure d'une baie et permettant le franchissement de l'espace.

Lucarne : terme général désignant une ouverture verticale abritée dans un pan de toiture pour assurer l'éclairage et l'aération.

Modénature : ensemble des profils et moulurations qui constitue le décor de façade.

Moulure : profil du pourtour intérieur des châssis (chanfrein, quart de rond, doucine).

Montant : pièces de bois verticales formant le cadre d'une fenêtre.

Mur gouttereau : mur extérieur sous les gouttières ou les chéneaux d'un versant de toit.

Noue : arête d'intersection de deux versants se coupant à angle rentrant.

Noquet : pièce métallique pliée intercalée sous chaque rang de tuiles ou d'ardoises pour assurer l'étanchéité au niveau des noues et des arêtiers de toiture. Les noquets sont invisibles.

Panacher : mélange de teintes du matériau de couverture (tuile de terre cuite) pour se rapprocher de l'architecture vernaculaire.

Pan de bois : ensemble des pièces de charpente assemblées dans un même plan.

Passe-corde : très petit ouvrage en métal ou en terre cuite placé sur un versant de toiture et destinée au passage des cordes d'arrimage des couvreurs, de leurs échelles de toit et de leur matériel.

Pastiche : imitation ou copie d'une architecture ancienne où l'on reproduit la forme sans qu'il y ait de réalité matérielle avec celle-ci, de correspondance d'échelle et de gabarit.

Petit-bois : petits éléments en bois divisant un châssis vitré et portant une vitre.

Piédroit : montant portant le couvrement de la baie.

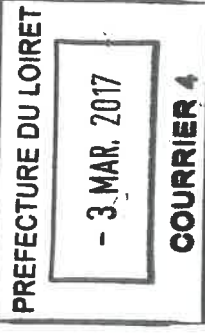
Rive : limite d'un versant couvrant les rampants d'un pignon.

Socle : assise unie ou moulurée sur laquelle repose un édifice.

Soubassement : partie inférieure d'un édifice, massive et continue, reposant sur des fondations et servant de support aux parties supérieures de l'élévation. Il permet d'ancrer visuellement l'édifice.

Traverse : pièce de bois horizontale entre les montants dans un châssis.

Vantail : battant d'une porte ou d'une fenêtre.



SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE

Aire de Mise en Valeur de
l'Architecture et du Patrimoine