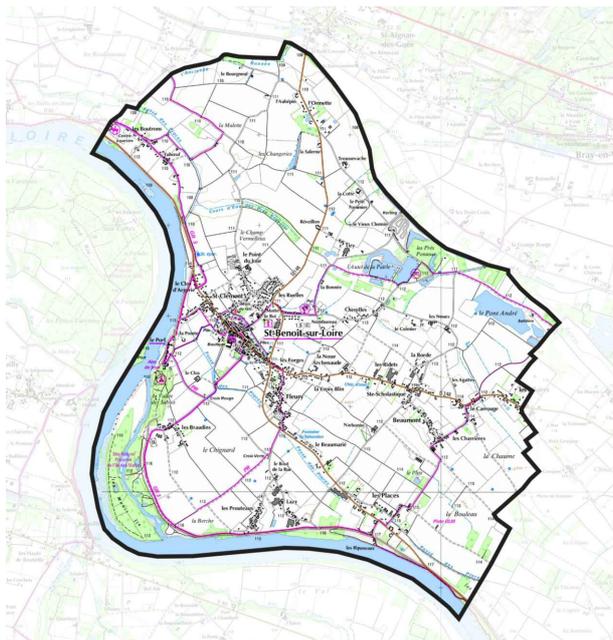




COMMUNE DE SAINT-BENOIT-SUR-LOIRE (45)

## Plan Local d'Urbanisme



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objet	Date
Approuvé le	20 mai 2019
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>ORIENTATION THEMATIQUE : .....</b>	<b>3</b>
<b>Préserver les perspectives remarquables sur la basilique de Saint-Benoît-sur-Loire .....</b>	<b>3</b>
I. Les vues éloignées .....	4
II. Les vues rapprochées .....	6
III. Orientations de gestion.....	8
1. Actions sur les boisements et l'enrichissement .....	8
2. Actions sur les espaces et bâtiments agricoles .....	8
3. Actions sur les zones bâties et les constructions .....	12
<b>ORIENTATIONS SECTORIELLES.....</b>	<b>13</b>
I. Les Jardins de l'Abbaye .....	14
II. Le Carfaton .....	17
III. La Motte le Roy .....	19
IV. La Chapelle .....	23

## PREAMBULE

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs être compatibles.

Elle peuvent permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, à restaurer ou à créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux contraintes patrimoniales, etc.

Les OAP sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et précisent que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.** »

« Elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Ainsi le présent document expose les orientations thématiques et sectorielles retenues dans le cadre du PLU de Saint-Benoît-sur-Loire.

**ORIENTATION THEMATIQUE :**  
**Préserver les perspectives remarquables sur la basilique  
de Saint-Benoît-sur-Loire**

## I. Les vues éloignées

Source : site classé de Saint-Benoît-sur-Loire DREAL Centre

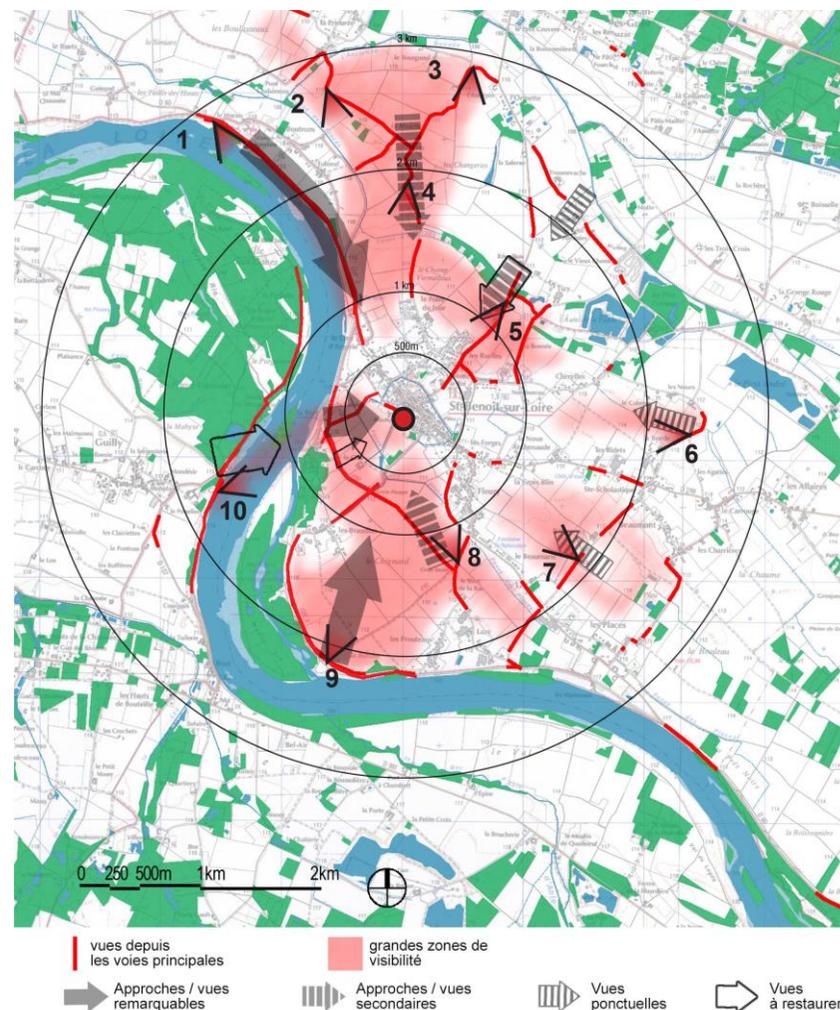
Dans le val, la silhouette de l'édifice est omniprésente, les larges étendues agricoles aux alentours de Saint-Benoît permettent le recul nécessaire aux ouvertures visuelles vers le bâtiment.

Jusqu'à 3km de distance, le monument émerge encore de l'horizon bâti des maisons et jardins ; au-delà de cette distance, soit il devient difficile d'en discerner le contour, soit certains écrans végétaux occultent les perspectives.

On constate que les panoramas depuis le Nord et le Sud sont particulièrement étendus et généreux. Mais depuis l'Est, ils sont plus ponctuels et depuis la rive opposée, les points de vue sont limités par la végétation.

### Hierarchisation des vues :

- Les vues remarquables de par la situation du point de vue sur des axes privilégiés :
- Les vues secondaires depuis les voies qui parcourent la plaine.
- Les vues ponctuelles, notamment depuis l'Est.
- Les vues à restaurer qui concernent essentiellement les panoramas qui sont impactés par le développement de la végétation.





1  
*Vue depuis le Nord/Ouest (environ 3km). Vue remarquable depuis la levée, RD60*



2  
*Vue depuis le Nord (environ 3km), au Sud de l'ancienne Bonnée et du hameau La Prieuré*



3  
*Vue depuis le Nord (environ 3km), au Sud de St-Aignan-des-Gués, proche de l'Ormette*



4  
*Vue depuis le Nord (environ 2km)*



5  
*Vue depuis le Nord/Est (plus d'1km), RD148 en entrée de ville Nord.*



6  
*Vue ponctuelle depuis l'Est (environ 2,5km), au Nord de Ste-Scholastique*



7  
*Vue ponctuelle depuis le Sud/Est (environ 2km)*



8  
*Vue depuis le Sud (environ 1,5km), entre les hameaux de Lazy et de Fleury*



9  
*Vue depuis le Sud (environ 2km), depuis la levée (GR3 et Loire à vélo)*



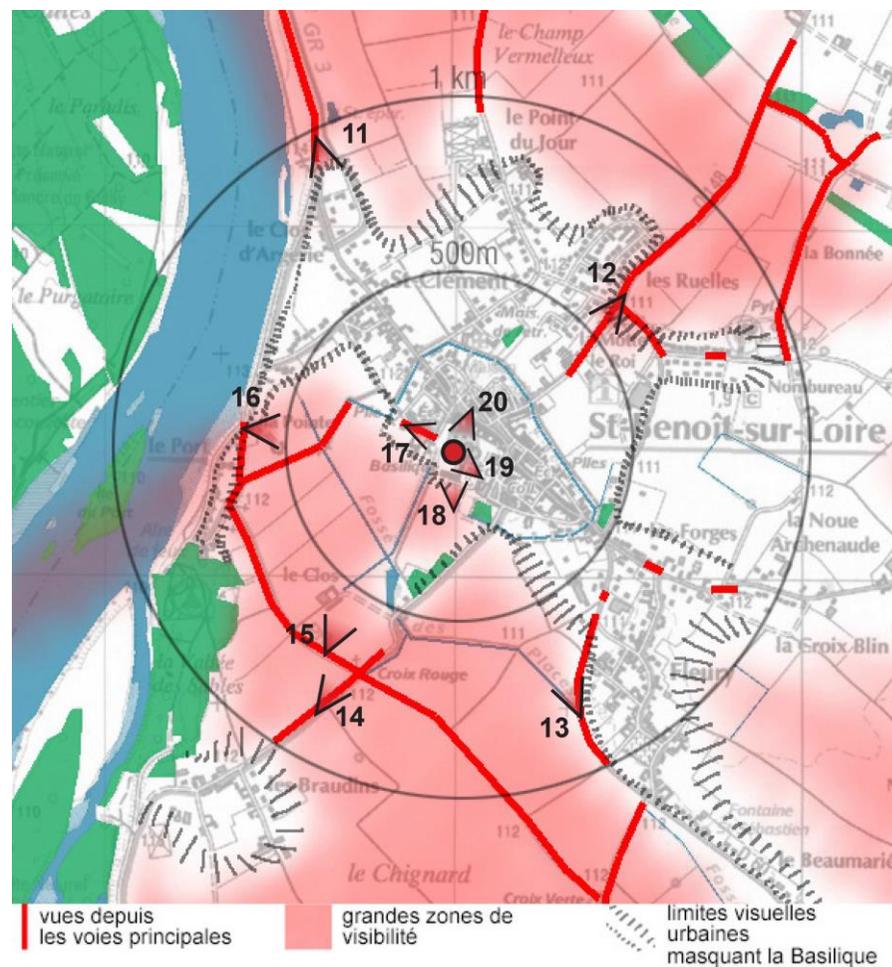
10  
*Vue depuis l'Ouest (environ 1,5km). Vue depuis la rive opposée*

## II. Les vues rapprochées

Source : site classé de Saint-Benoît-sur-Loire DREAL Centre

Les points de vue depuis moins d'1 kilomètre de la basilique permettent la lecture plus détaillée des premiers plans. Le visiteur discerne plus distinctement ce qui compose la frange urbaine : les couleurs et formes des bâtiments (pavillons, fermes, serres...), ainsi que les typologies végétales (haies ou arbres des jardins, alignements d'arbres, ou arbres isolés).

Lorsque l'on rentre dans le village, la basilique disparaît alors derrière les constructions et ressort parfois dans la perspective d'une rue ou entre deux façades.





11  
Vue depuis le Nord/Ouest - Depuis la levée, RD60



12  
Vue depuis l'entrée Nord/Est du village RD148 - Vue atypique avec la ferme Motte le Roi au 1<sup>er</sup> plan



13  
Vue depuis l'entrée Sud/Est du village RD60, contournement de Fleury



14  
Vue depuis le Sud/Ouest, sortie du hameau des Braudins



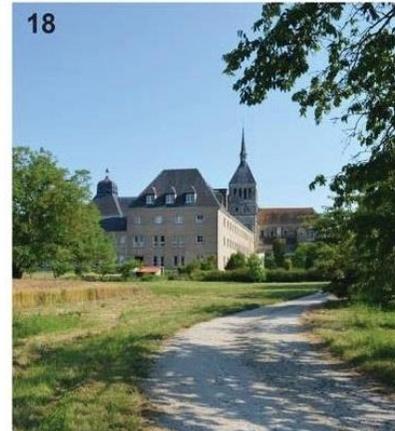
15  
Vue depuis le Sud/Ouest, en perspective de la ferme Le Clos



16  
Vue depuis la sortie du port, en perspective de la ferme de La Pointe



17  
Vue depuis l'Ouest à partir du chemin venant du port



18  
Vue depuis le Sud, depuis les jardins privés du monastère (non visible depuis l'espace public)



19  
Vue depuis le village, en perspective de la cour de l'école



20  
Vue depuis le village, entre deux façades

### III. Orientations de gestion

Source : site classé de Saint-Benoît-sur-Loire DREAL Centre

#### 1. Actions sur les boisements et l'enfrichement

Réouvrir les cônes de vue sur la basilique

- **Identifier les cônes de vue les plus impactés par la végétation ligneuse** (enfrichement, plantations, arbres d'ornement).
- **Mettre en valeur et/ou préserver les perspectives remarquables par des ouvertures choisies vers la Loire et la basilique**, notamment dans le lit endigué de la Loire, tout en tenant compte de l'impact sur les milieux naturels, dont NATURA 2000.

Encadrer le développement de la végétation

- **Assurer la cohérence entre l'objectif de préservation des vues et le PLU :**
  - dans la définition des espaces boisés
  - dans la définition des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L. 51-23 et dans l'élaboration des prescriptions qui leur sont applicables.
- **Impliquer et sensibiliser les agriculteurs et les propriétaires sur l'impact de la végétation sur le paysage :**
  - Nécessité d'entretenir et de maintenir les plantations sur les parcelles privées (arbres, arbustes, haies...) à une hauteur raisonnable (se référer au site classé).
  - Mise en place de haies « libres » ou d'arbres dans certaines zones pour masquer les éléments discordants avec le paysage emblématique (bâtiments d'habitation, entrepôts, serres...) en restant vigilant à ne pas masquer des vues sur la basilique
  - Ne pas implanter de nouvelles plantations forestières sur l'ensemble du site classé et éviter la replantation des peupliers sur les cônes de vue identifiés.
  - Ne pas créer de nouvelles plantations ornementales d'arbres à grand développement sur le site classé.
  - **Proscrire les conifères** (du type cyprès, thuyas, sapins...) qui créent des masques opaques et sombres et qui ne correspondent pas aux ambiances du Val.
- **Privilégier les espèces végétales locales.** En limite de parcelles construites et en clôtures, prescrire des plantations de haies « libres » ou « champêtres », d'essences mélangées, avec une majorité d'espèces caduques :
  - la haie, par sa hauteur, ne devra pas impacter les vues sur la basilique.
  - les plantations devront être réalisées dans le respect dispositions de l'article 671 du code civil (la distance minimale à la limite de propriété doit être de 2 mètres pour les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres, et d'un demi-mètre pour les autres plantations).

#### 2. Actions sur les espaces et bâtiments agricoles

Valoriser le maraîchage comme culture spécifique et identitaire du Val de Saint-Benoît

Le maraîchage constitue ainsi une culture identitaire du Val de Saint-Benoît et contribue à la qualité des paysages de celui-ci. Le maintien de cette spécificité doit donc être recherché, dans la mesure où le contexte économique le permet.

Afin de favoriser ce maintien, une réflexion pourrait être engagée sur la valorisation de cette spécificité afin qu'elle devienne une caractéristique identitaire et attractive du territoire de Saint-Benoît-sur-Loire.

Recréer une « ceinture jardinée et agricole » aux alentours du village et des hameaux, véritable espace de transition entre le bourg et la zone agricole

---

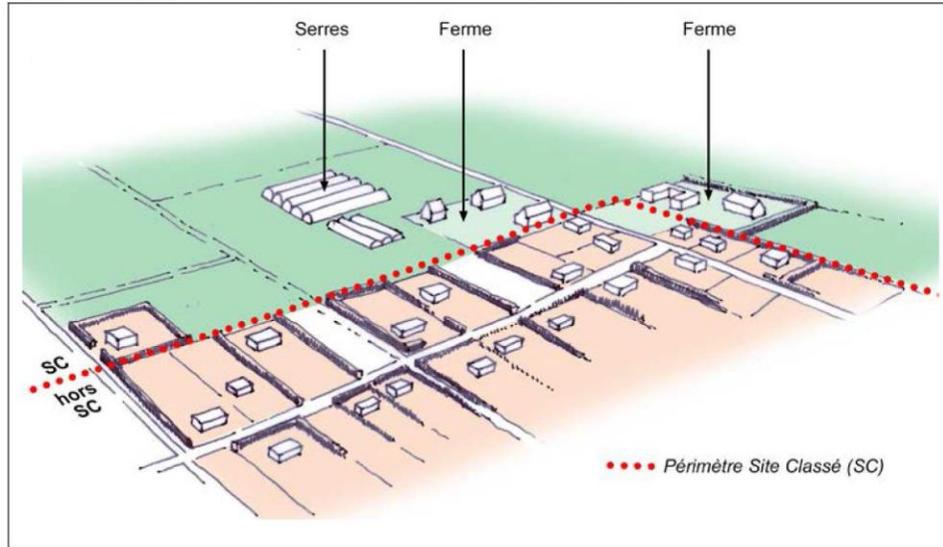
- **Réserver un espace suffisant, en limite d'urbanisation, afin d'intégrer différents usages liés à la production maraîchère et aux jardins.**

Ces espaces, largement plantés, pourront intégrer des jardins potagers et des vergers, des cheminements doux et/ou agricoles, des fossés de récupération des eaux pluviales et de ruissellement, des plantations de haies brise-vents...mais aussi les éventuelles serres ou bâtiments nécessaires aux activités agricoles (sans que cela n'empêche d'en implanter sur d'autres parties du territoire).

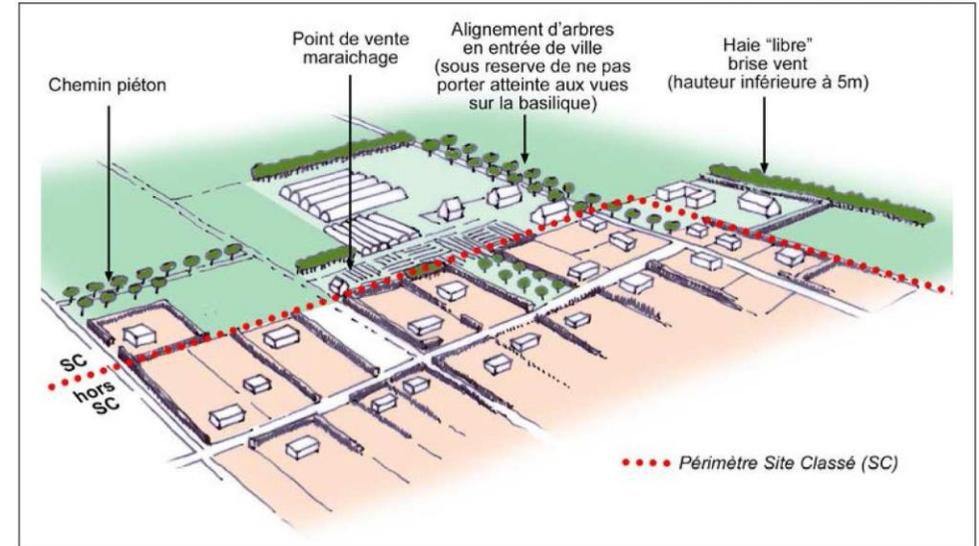
- **Préserver le foncier agricole des pressions urbaines** et empêcher toutes nouvelles constructions autres qu'agricoles dans ces secteurs.
- **Les constructions agricoles ne devront pas porter atteinte aux points de vues sur la basilique.**

## Les principes schématiques des évolutions de la « ceinture jardinée et agricole »

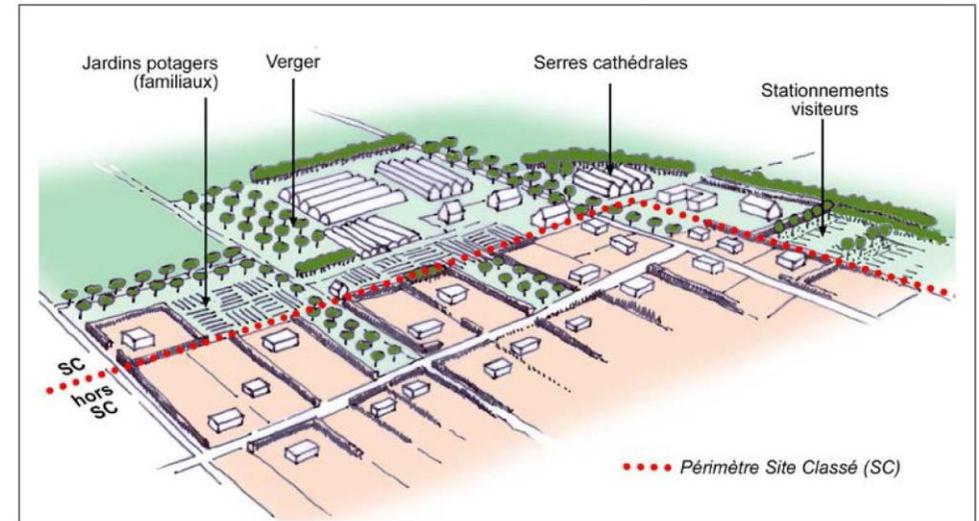
Etat actuel (T0) : Relation frontale entre bâti et espaces agricoles.



Evolution 1 : (T0 + T1)



Evolution 2 : (T0 + T1 + T2)



**Epaisseur progressif de la « ceinture jardinée et agricole » :**  
**(Dans la mise en œuvre de cette « ceinture », il conviendra de veiller à ne pas impacter les cônes de vues sur la basilique)**

- Création d'écrans visuels (haies libres)
- Accompagnement arboré des cheminements et des fossés
- Valorisation de l'agriculture maraîchère
- Espaces de jardins et de vergers
- Aires de stationnements paysagers et largement plantés
- Etc. ...

- Préférer l'extension d'exploitations existantes au plus près des autres bâtiments.
- Préférer, lorsque cela possible, l'implantation des bâtiments agricoles et serres dans la « ceinture jardinée et agricole », entre urbanisation et cultures de plein champs, à proximité du village et des hameaux.  
Ces constructions devront être compatibles avec l'objectif de protection des points de vue remarquables identifiés.
- **Tenir compte des aspects fonctionnels, climatiques, économiques et esthétiques.**  
Il conviendra de prendre en compte les vues sur la basilique en évaluant l'impact visuel des bâtiments à l'aide de simulations dans le contexte.
- **Soigner la qualité paysagère des aménagements autour des bâtiments et des serres.**  
Afin d'atténuer l'impact visuel généré par la blancheur des serres sur les perspectives remarquables identifiées, l'implantation de haies brise vent (haies de taille moyenne, d'essences mélangées, avec une majorité d'espèces caduques, type noisetier, prunellier, cornouiller, viorne, érable champêtre, troène commun, charme...) devra être envisagée.  
Les haies ainsi installées ne devront pas porter atteinte aux vues sur la basilique (hauteur maximale de 4m / 4,5 m)  
Concernant les clôtures, il convient d'éviter les coloris vert pour « faire naturel » et préférer des matériaux qui se patinent tel que l'acier galvanisé ou recouverts de peintures sombres et sobres.
- **Inciter le maître d'ouvrage à missionner une équipe de concepteurs** (architecte et paysagiste) pour tout projet. A défaut, prévoir un contact préalable avec les services de l'État pour identifier les enjeux particuliers du site.

### 3. Actions sur les zones bâties et les constructions

---

- **Reconstituer une « frange urbaine »**, limite entre le village, les hameaux et les zones agricoles.
  - Les franges urbaines feront l'objet d'un traitement visant à éviter l'effet de rupture entre les lisières d'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles adjacents. Sur cette frange, dans ou en limite de parcelles construites, une bande plantée type haies « libres », ou « champêtre » devra être plantée. Les haies ainsi installées ne devront pas porter atteinte aux vues sur la basilique (hauteur maximale de 4m / 4,5 m, 2m en limite de propriété)
  - Inscrire des zones en réserves foncières pour créer, ou conforter, une « ceinture jardinée et agricole » comprenant cheminement, fossés, (récupération des eaux pluviales et de ruissellement des zones construites), plantations (maraîchage, verger, vignes, haies brise vent...). (Voir les principes de la ceinture jardinée et agricole dans le chapitre précédent)
- **Assurer l'insertion architecturale** des bâtiments existants et des rénovations :
  - S'inspirer du règlement de l'AVAP concernant les constructions et restaurations pour étendre les principes à l'ensemble du territoire communal de Saint-Benoît, et confirmer une cohérence de traitement sur l'ensemble du secteur.
  - Vérifier la compatibilité des hauteurs entre les nouveaux bâtiments et les constructions existantes. Ces nouvelles constructions ne devront pas nuire aux points de vue sur la basilique.
  - Inciter le maître d'ouvrage à missionner une équipe de concepteurs (architecte et paysagiste) pour tout projet. A défaut, prévoir un contact préalable avec le CAUE et les services de l'État pour identifier les enjeux particuliers du site.
  - Porter une attention particulière aux volets paysagers des Permis de Construire.
- **Palettes de matériaux, couleurs - Recommandations**
  - S'inspirer du bâti ancien pour définir les volumétries, les matériaux et les couleurs s'insérant le mieux dans le paysage du val. Les matériaux nouveaux, s'ils permettent toutes les possibilités doivent se combiner avec les éléments d'architecture traditionnels préexistants aussi bien en termes de volumétrie que de couleur et d'aspect général.
  - Allier des matériaux traditionnels à d'autres plus contemporains.
  - Les couleurs : éviter l'utilisation de couleurs criardes ou trop claires sur de grandes surfaces ; préférer des teintes éteintes, des couleurs mates s'intégrant bien dans le contexte.
  - Assurer la cohérence des clôtures édifiées par les particuliers en limite de parcelles :

Préférer des matériaux qui se patinent tel que le bois ou les enduits à la chaux, les peintures sombres et sobres, en évitant les couleurs trop claires ou criardes. Privilégier un traitement végétal des clôtures du type haies « libres » de hauteur moyenne, éviter les persistants.

Sur l'ensemble de ces points, le porteur de projet pourra utilement se référer au règlement de l'AVAP.

## ORIENTATIONS SECTORIELLES

Les orientations sectorielles concernent 4 secteurs :

- « Les Jardins de l'Abbaye »
- « Le Carfaton »
- « La Motte Le Roy »
- « La Chapelle »



De ce fait, les opérations de constructions ou d'aménagement dans ces secteurs doivent être **compatibles** avec les présentes orientations d'aménagement.

## I. Les Jardins de l'Abbaye

<b>CONTEXTE</b>	
<b>Surface</b>	<b>2,8 ha</b> dont 1,9 ha en cours d'aménagement
<b>Mode d'aménagement</b>	Au fur et à mesure de l'aménagement interne à la zone
<b>ENJEUX ET OBJECTIFS</b>	
<p>Cette zone d'urbanisation future à vocation d'habitat se situe dans le prolongement du bourg, au Nord-Ouest. Cette zone est en cours d'aménagement sur environ 1,9 ha. Elle est incluse dans le périmètre du Secteur Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire (SPR).</p> <p>Le projet initial a fait l'objet de prescriptions de fouilles archéologiques.</p> <p>L'aménagement de ce secteur doit répondre à plusieurs enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Intégrer l'utilisation des voies existantes.</li> <li>▸ Préserver le cône de vue sur la Basilique et lui octroyer un usage d'espace public.</li> <li>▸ Assurer une gestion des eaux pluviales.</li> </ul>	
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b>	
<b>Desserte et déplacements</b>	
<i>Accès et voirie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Aucun accès à partir de la rue Orléanaise n'est envisagé.</li> <li>▸ Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.</li> <li>▸ Afin de reconnecter le secteur aux quartiers environnants, de nouveaux bouclages viaires sont envisagés, accompagnés, le cas échéant, des emprises nécessaires aux déplacements en mode piéton ou cycle. Les bouclages se réaliseront avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La rue Flandres Dunkerque.</li> <li>- La rue du Carfaton.</li> </ul> </li> </ul>
<i>Stationnements</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés.</li> </ul>
<i>Liaisons douces</i>	<p>Deux liaisons douces seront créées vers les rues adjacentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la rue Orléanaise, à l'Ouest,</li> <li>- le chemin « Sent à l'âne » au Nord.</li> </ul>
<b>Ambiance paysagère et espaces publics</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Le cône de vue sur la basilique, tel qu'il est identifié sur le schéma de l'OAP, sera conservé et valorisé en espace public.</li> <li>▸ Un espace public sera également réalisé en bordure de la rue du Carfaton afin de préserver l'amorce du cône de vue.</li> <li>▸ Pour l'ensemble du secteur, des revêtements perméables seront utilisés pour les cheminements piétons, les espaces publics et les aires de stationnements.</li> </ul>	

### **L'habitat**

▸ Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques. Les matériaux utilisés devront être pérennes et adaptés aux caractéristiques architecturales de la commune.

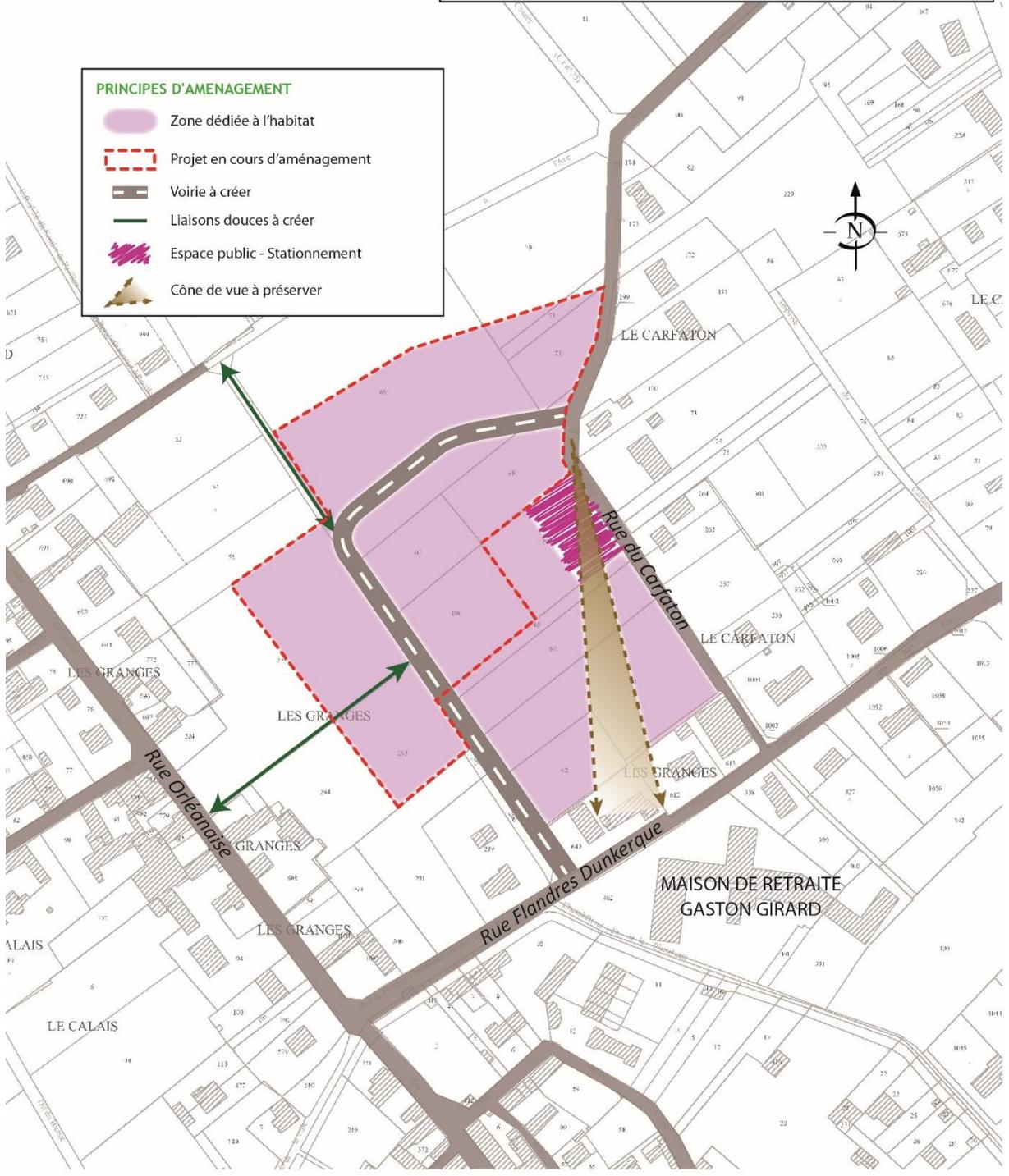
### **Desserte en réseaux**

▸ L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs adaptés à la taille de la zone.

## Orientations d'aménagement et de programmation « Les Jardins de l'Abbaye »

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

-  Zone dédiée à l'habitat
-  Projet en cours d'aménagement
-  Voirie à créer
-  Liaisons douces à créer
-  Espace public - Stationnement
-  Cône de vue à préserver



## II. Le Carfaton

CONTEXTE	
<b>Surface</b>	2,1 ha
<b>Mode d'aménagement</b>	Au fur et à mesure de l'aménagement interne à la zone
ENJEUX ET OBJECTIFS	
<p>Cette zone d'urbanisation future à vocation d'habitat se situe en cœur d'îlot dans le centre bourg. Elle est essentiellement desservie par la rue du Carfaton sur sa frange Ouest, la rue du Pont du jour sur sa partie Est et la rue Flandres Dunkerque sur sa frange Sud.</p> <p>Cette zone est constituée d'un ensemble de parcelles apparentées à des jardins, ou d'anciens fonds de jardins, en voie d'enfrichement.</p> <p>Elle est incluse dans le périmètre du Secteur Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire (SPR).</p> <p>L'aménagement de ce secteur répond à plusieurs objectifs communaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Valoriser un cœur d'îlot à proximité du bourg.</li> <li>▸ Préserver le cône de vue sur la basilique et le valoriser.</li> <li>▸ Mettre en place un schéma de circulation structurant le nouveau quartier afin : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'assurer des coutures urbaines avec les voies existantes aux abords du secteur.</li> <li>- De multiplier les infrastructures ouvrant des alternatives à l'usage de l'automobile.</li> <li>- De créer des coutures urbaines avec les quartiers environnants et développer les perméabilités piétonnes et/ou cycles.</li> <li>- De créer de nouveaux espaces publics, facteurs de lien social.</li> <li>- D'assurer une gestion des eaux pluviales.</li> </ul> </li> </ul>	
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Desserte et déplacements	
<i>Accès et voirie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.</li> <li>▸ Afin de reconnecter le secteur aux quartiers environnants, de nouveaux bouclages viaires sont envisagés, accompagnés, le cas échéant, des emprises nécessaires aux déplacements en mode piéton ou cycle.</li> </ul> <p>Deux accès seront définis à partir de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la rue Flandres Dunkerque, au Sud,</li> <li>- la rue du Carfaton, au Nord.</li> </ul>
<i>Stationnements</i>	La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés.
<i>Cheminements doux</i>	Les liaisons douces seront créées afin de relier le secteur de développement en mode piéton à la rue du Carfaton sur la partie Ouest et la rue du Point du Jour sur la frange Est.

### **Ambiance paysagère et espaces publics**

- › Le cône de vue sur la basilique, tel qu'il est identifié sur le schéma de l'OAP, sera conservé et valorisé en espace public et cheminement piéton.
- › Pour l'ensemble du secteur, des revêtements perméables seront utilisés pour les cheminements piétons, les espaces publics et les aires de stationnements.
- › En bordure du chemin du Carfaton, **une marge de recul** devra être observée pour les constructions principales. Cette marge, d'un minimum de 15 mètres, est exclusivement dédiée à un usage de jardins dans laquelle seuls les annexes seront admises.

### **Habitat**

- › Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques. Les matériaux utilisés devront être pérennes et adaptés aux caractéristiques architecturales de la commune.

### **Desserte en réseaux**

- › L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs adaptés à la taille de la zone.

## Orientations d'aménagement et de programmation « Le Carfaton »

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Zone dédiée à l'habitat
-  Zone de jardin inconstructible
-  Marge de recul inconstructible
-  Espace paysager avec trame arborée
-  Voirie à créer
-  Liaison douce
-  Cône de vue à préserver



### III. La Motte le Roy

<b>CONTEXTE</b>	
<p>Cette zone d'aménagement futur à vocation d'habitat se situe à l'entrée Nord-Est du bourg de Saint-Benoît-sur-Loire. Cette entrée de bourg fait déjà l'objet de préconisations paysagères dans le cadre des études de franges urbaines. Elle est de plus incluse dans le périmètre du Secteur Patrimonial Remarquable de Saint-Benoît-sur-Loire (SPR).            Cette zone se caractérise par des espaces cultivés.</p>	
<b>Surface</b>	2,5 ha
<b>Mode d'aménagement</b>	Au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone
<b>ENJEUX ET OBJECTIFS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Prendre en compte l'intégration de l'urbanisation ainsi que les enjeux de remise en valeur de l'entrée Nord-Est de Saint-Benoît.</li> <li>▸ Préserver les cônes de vue sur la basilique et la ferme de la Motte le Roy, notamment à partir de la RD 148.</li> <li>▸ Créer des coutures urbaines avec les quartiers environnants et assurer un maillage avec les rues adjacentes, en modes piéton ou viaire.</li> <li>▸ Développer les perméabilités piétonnes et/ou cycles.</li> <li>▸ Créer de nouveaux espaces publics, facteurs de lien social.</li> <li>▸ Assurer une gestion des eaux pluviales.</li> </ul>	
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b>	
<b>Déplacements</b>	
<i>Liaisons viaires</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.</li> <li>▸ La desserte de cette zone se réalisera par une voirie en sens unique permettant de reconnecter la RD 148 à la rue de la Motte le Roy. Ce sens unique de circulation permettra d'en limiter son emprise mais surtout de créer une ambiance intimiste tout en privilégiant les modes doux.</li> <li>▸ Aucun accès direct n'est autorisé sur la rue de Tholey ou la RD 148.</li> </ul>
<i>Stationnements</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagé.</li> <li>▸ La mutualisation des parcs de stationnements est à privilégier.</li> <li>▸ Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.</li> </ul>
<i>Liaisons douces</i>	<p>Afin de créer un lien entre le centre du village et la périphérie mais surtout de desservir ce quartier sans favoriser l'usage de la voiture, un maillage de liaisons douces sera créé tels que le figure le schéma de</p>

### Espaces verts, espaces publics et patrimoine

▸ **Les cônes de vue identifiés** seront préservés. Ils seront précisément définis lors de l'aménagement du secteur en collaboration avec les services de l'UDAP du Loiret.

Cône de vue le long de la rue de Tholet :

Il sera valorisé en espace public et pourra inclure des zones de jardins privatifs. Aucune construction ne sera autorisée dans ce cône de vue hormis les annexes pour les secteurs de jardins. Une haie champêtre sera réalisée en limite des zones de jardins privatifs afin de masquer les grillages des clôtures ainsi que les installations diverses qui peuvent ponctuellement dégrader le paysage (stockage de bois, cabanon, brises vues etc.).

Cône de vue au cœur de la zone AU :

Il sera valorisé par la mise en place de la voirie, des zones de jardins privatifs et par l'aménagement d'espaces publics. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée, y compris les annexes.

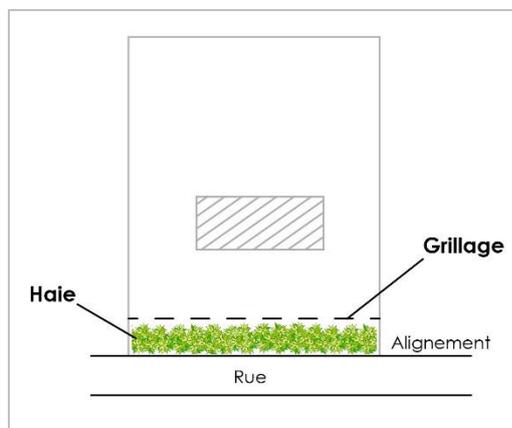
▸ Pour l'ensemble du secteur, des revêtements perméables seront utilisés pour les cheminements piétons, les espaces publics et les aires de stationnements.

▸ **La qualité des espaces publics** sera recherchée. Elle passera par :

- l'usage de matériaux et de mobilier urbain de qualité,
- la présence suffisante de végétaux,
- la mise en place d'un éclairage de qualité (suffisant et créant une ambiance).

▸ **Les clôtures** seront particulièrement soignées puisqu'elles constituent un élément déterminant dans la perception de la rue. Elles seront exclusivement constituées d'un grillage doublé d'une haie. Cette haie sera implantée côté rue afin que le grillage soit masqué depuis le domaine public.

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



### L'habitat et fronts bâtis

▸ Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques. Les matériaux utilisés devront être pérennes et adaptés aux caractéristiques architecturales de la commune.

▸ Le principe général d'implantation des bâtiments est de rechercher la constitution de **fronts bâtis discontinus** le long de la future voirie qui irriguera le secteur d'habitat (groupe de deux constructions) afin de préserver des transparences sur les cœurs de jardins et de faciliter l'écoulement des eaux en cas d'inondation par ruissellement.

▸ Les façades principales des constructions seront implantées parallèlement à la future voirie.

### Desserte en réseaux

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et prendre en compte le risque inondation.

## Orientations d'aménagement et de programmation « La Motte le Roy »



## IV. La Chapelle

CONTEXTE	
<p>Ce secteur se situe dans le hameau de la Chapelle. Il est composé d'un hangar de nature agricole ainsi que de terres cultivées ne relevant pas du régime de la Politique Agricole Commune (PAC).</p> <p>Les parcelles classées en zone AU constituent <b>une première « séquence »</b> de l'aménagement de la globalité de la zone inscrite comme potentiellement urbanisable au titre du PPRI « Vals de Sully-Ouzouer-Dampierre ».</p> <p>Ce secteur est desservi par la RD 148 sur sa frange Nord et la rue de Beaumont sur sa frange Sud.</p>	
<b>Surface</b>	4 ha
<b>Mode d'aménagement</b>	Au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone
ENJEUX ET OBJECTIFS	
<ul style="list-style-type: none"><li>▸ Prendre en compte le patrimoine local existant.</li><li>▸ Prendre en compte les enjeux liés au risque inondation dans le schéma de voirie et l'implantation des constructions principales.</li><li>▸ Anticiper l'aménagement de la frange urbaine, au contact de l'espace agricole, afin d'assurer une bonne intégration des futures constructions dans ce contexte rural.</li></ul>	
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Desserte et déplacements	
<i>Accès et voirie</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>▸ Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.</li><li>▸ la desserte de la zone se réalisera par une voirie traversante de Nord en Sud permettant de relier la route de Bonnée et la rue de Beaumont.</li><li>▸ Aucun accès direct n'est autorisé sur la route de Bonnée.</li><li>▸ Deux amorces de voirie seront préservées pour desservir à plus long terme l'extension de la zone AU sur sa frange Est.</li></ul>
<i>Stationnements</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>▸ La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel à la destination des équipements ou des commerces envisagés sur la zone.</li><li>▸ La mutualisation des parcs de stationnements est à privilégier.</li><li>▸ Deux poches d'espaces publics avec stationnements devront être positionnées dans l'aménagement du secteur dont un obligatoirement aux abords de la chapelle Ste-Scholastique.</li></ul>
<i>Cheminements doux</i>	Un maillage de cheminements piétons devra être prévu sur l'ensemble des espaces réservés aux aménagements paysagers afin de connecter la route de Bonnée à la rue de Beaumont.

### **Espaces verts et espaces publics**

- Les abords de la route de Bonnée seront paysagés.

### **Habitat**

- Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques. Les matériaux utilisés devront être pérennes et adaptés aux caractéristiques architecturales de la commune.
- Les futures constructions qui s'implanteront le long de la rue de Beaumont devront positionner leur pignon perpendiculairement à la Loire.

### **Desserte en réseaux**

- L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales par la mise en place de noues et d'un bassin de de gestion.
- Le rejet des eaux pluviales s'effectuera, après tamponnement, à débit de fuite réduit, dans le bassin de rétention des eaux pluviales, vers la rue de Beaumont.

## Orientations d'aménagement et de programmation « La Chapelle »

