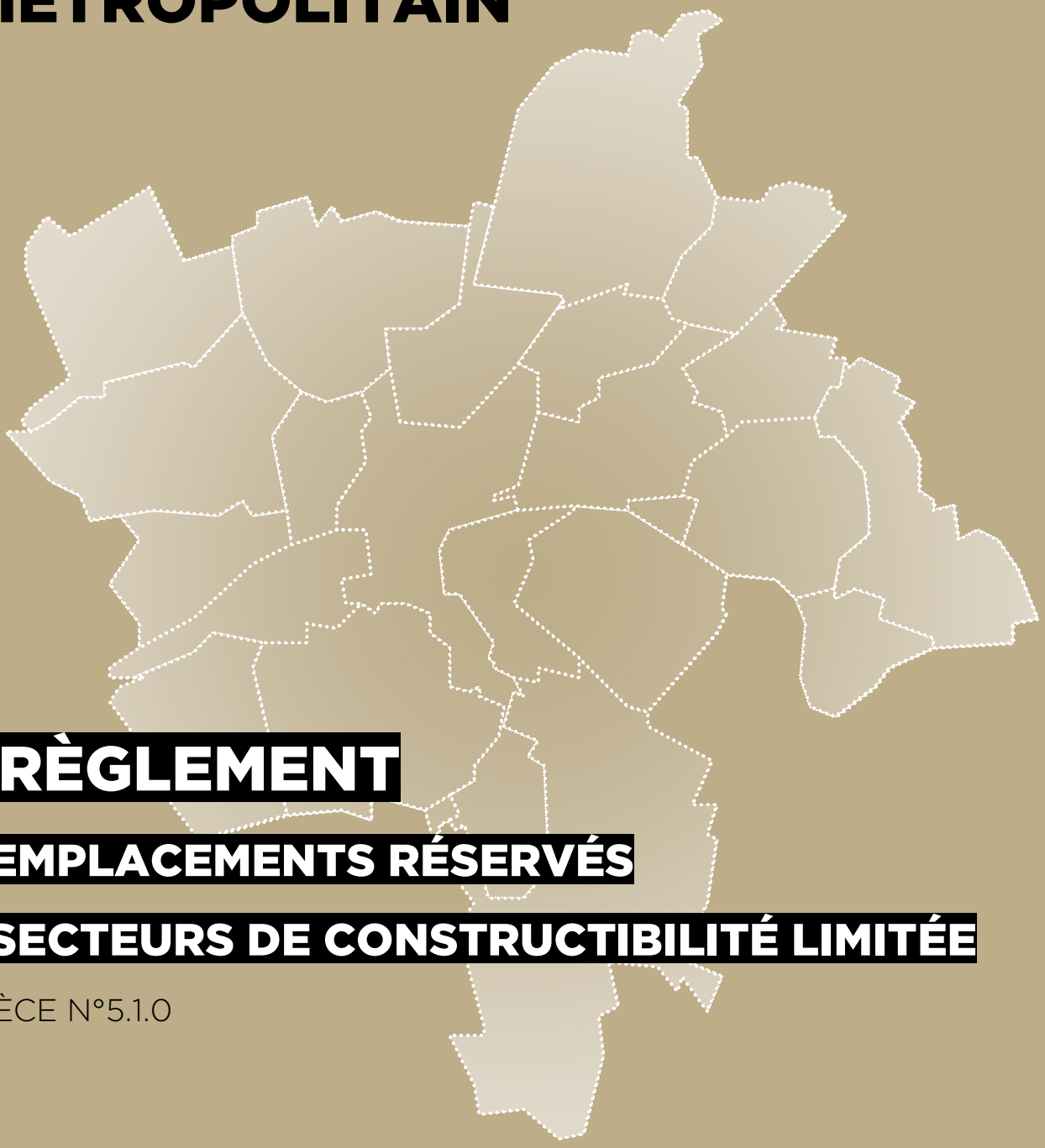
PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



RÈGLEMENT

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

PIÈCE N°5.1.0

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

Préambule ... 3

Mode d'emploi du règlement ... 5

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Opposabilité et champ d'application du règlement ... 8

Lexique ... 16

Destination des sols ... 23

RÈGLEMENT COMMUN À TOUTES LES ZONES

Combinaison des dispositions communes, des règlesments de zones et des autres prescriptions ... 28

Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités ... 31

Volumétrie et implantation des constructions ... 37

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnentale et paysagère ... 41

Équipements et réseaux ... 53

RÈGLEMENTS PARTICULIERS DE ZONE *(NOTAMMENT DESTINATIONS ET IMPLANTATIONS)*

ZONE UC1 ... 59

ZONE UC2 ... 67

ZONE UC3 ... 75

ZONE UC4 ... 83

ZONE UB ... 91

ZONE UF1 ... 99

ZONE UF2 ... 107

ZONE UF3 ... 115

ZONE UR1 ... 225

ZONE UR2 ... 133

ZONE UR3 ... 139

ZONE UR4 ... 149

ZONE UR5 ... 157

ZONE UP ... 163

ZONE UAE1 ... 175

ZONE UAE2 ... 183

ZONE UAE3 ... 189

ZONE UAE4 ... 197

ZONE UE ... 203

ZONE 1AU ... 209

ZONE 2AU ... 221

ZONE A ... 225

ZONE N ... 233

ANNEXES : emplacements réservés et secteurs de constructibilité limitée ... 241

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole « Orléans Métropole » désigné « PLUM » est composé des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation, qui explique les choix effectués pour établir le PLUM, à partir d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et développement agricole et forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, de commerce, d'équipement et de service. Il évalue enfin les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement ;

- Le projet d'aménagement et de développement durables, qui définit la stratégie globale de développement du territoire et fixe le cap que le dispositif réglementaire doit atteindre ;

- Le dispositif réglementaire (pièces écrites et graphiques) qui détermine les règles d'affectation et d'utilisation des sols à partir desquelles sont instruits les déclarations et permis de construire ;

- Les orientations d'aménagement et de programmation qui fixent les orientations d'aménagement applicables soit sur l'ensemble du territoire métropolitain (OAP dites thématiques) soit sur certains secteurs particuliers (OAP sectorielles) ;

- Les annexes qui regroupent différents documents d'information à destination des utilisateurs du PLUM et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de législations spécifiques pouvant affecter l'occupation et l'utilisation du sol.

Ainsi, les règles d'affectation et d'utilisation des sols, fixées par le présent règlement, sont la traduction directe des orientations énoncées par le projet d'aménagement et de développement durables. Elles ont été définies en cohérence avec le contenu des orientations d'aménagement et justifiées par le rapport de présentation. Elles sont soumises au respect des servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes.

Le règlement est l'une des cinq pièces obligatoires du PLUM. Doté d'un volet écrit et un volet graphique, il se compose de :

- planches graphiques (plans de zonages, plan des hauteurs et des emprises) qui déterminent spatialement le champ d'application des règles édictées par la partie écrite ;

- dispositions générales qui définissent son champ d'application, les différentes zones du territoire, les termes et les concepts fréquemment utilisés et les destinations des sols au regard desquelles son application peut être différenciée ;

- dispositions communes à toutes les zones, qui fixent les règles écrites et graphiques que les 23 zones du PLUM se partagent sauf indication contraire ;

- règlements de zones (UC1, UC2, UC3, UC4, UB, UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3, UR4, UR5, UP, UAE1, UAE2, UAE3, UAE4, UE, 1AU, 2AU, A et N) qui complètent, précisent ou le cas échéant se substituent aux dispositions communes à toutes les zones ;

- listes recensant les objets et bénéficiaires des emplacements réservés (ER) liés aux projets ou aux secteurs de mixité sociale et les secteurs de constructibilité limitée ;

- cahiers communaux, qui déterminent les règles architecturales, environnementales, patrimoniales, etc. perpétuant la diversité des identités paysagères d'un territoire de val situé entre Sologne et Beauce, et inscrit dans les caractères pittoresques diversifiés des communes ;

Pour se repérer dans le règlement écrit, sa structure est identifiée par un jeu de couleurs et d'onglets indiqué ci-après. Un mode d'emploi précise l'ordre dans lequel il est préférable de prendre connaissance du règlement et un lexique définit les termes soulignés.



DG
Dispositions **G**énérales
et champ d'application du règlement

DC
Dispositions **C**ommunes
à toutes les zones

UC1
Zone **U**rbaine de **C**entralité **1**
Le centre métropolitain

UC2
Zone **U**rbaine de **C**entralité **2**
Les centres-villes

UC3
Zone **U**rbaine de **C**entralité **3**
Les centres-bourgs

UC4
Zone **U**rbaine de **C**entralité **4**
Les centralités de quartiers

UB
Zone **U**rbaine de **B**oulevard
Les grands boulevards

UF1
Zone **U**rbaine de **F**aubourg **1**
Les faubourgs urbains

UF2
Zone **U**rbaine de **F**aubourg **2**
Les faubourgs résidentiels

UF3
Zone **U**rbaine de **F**aubourg **3**
Les faubourgs diffus

UR1
Zone **U**rbaine **R**ésidentielle **1**
Les secteurs résidentiels urbains

UR2
Zone **U**rbaine **R**ésidentielle **2**
Les secteurs d'ensembles résidentiels

UR3
Zone **U**rbaine **R**ésidentielle **3**
Les secteurs pavillonnaires

UR4
Zone **U**rbaine **R**ésidentielle **4**
Les secteurs d'habitat diffus

UR5
Zone **U**rbaine **R**ésidentielle **5**
Les hameaux

UP
Zone **U**rbaine de **P**rojet
Les secteurs de projet et de revitalisation urbaine

UAE1
Zone **U**rbaine d'**A**ctivités **É**conomique **1**
Les secteurs d'activés mixtes

UAE2
Zone **U**rbaine d'**A**ctivités **É**conomique **2**
Les secteurs d'activités commerciales

UAE3
Zone **U**rbaine d'**A**ctivités **É**conomique **3**
Les secteurs d'activités industrielles

UAE4
Zone **U**rbaine d'**A**ctivités **É**conomique **4**
Les secteurs de bureaux et d'activités médicales

UE
Zone **U**rbaine d'**É**quipements
Les secteurs d'équipements vocation collective

1AU
Zone **À U**rbaniser dans un **1er** temps
Les secteurs à urbaniser à court-moyen terme

2AU
Zone **À U**rbaniser dans un **2e** temps
Les secteurs à urbaniser à moyen-long terme

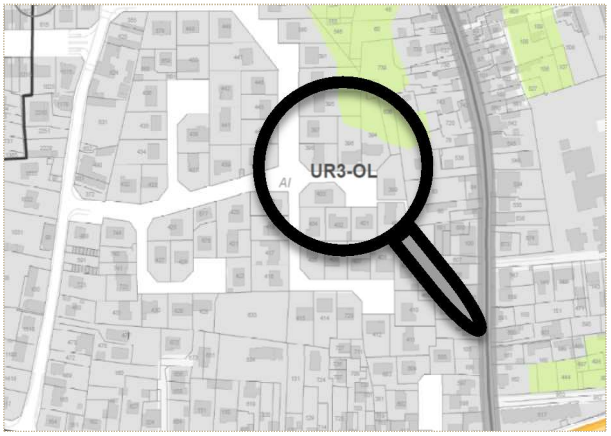
A
Zone **A**gricole
Les secteurs agricoles

N
Zone **N**aturelle
Les secteurs naturels et sensibles

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Afin d'identifier les règles applicables à une parcelle, de concevoir un projet, d'évaluer les droits à bâtir d'un terrain, etc. il est fortement recommandé de prendre connaissance du règlement du PLUM dans l'ordre suivant :

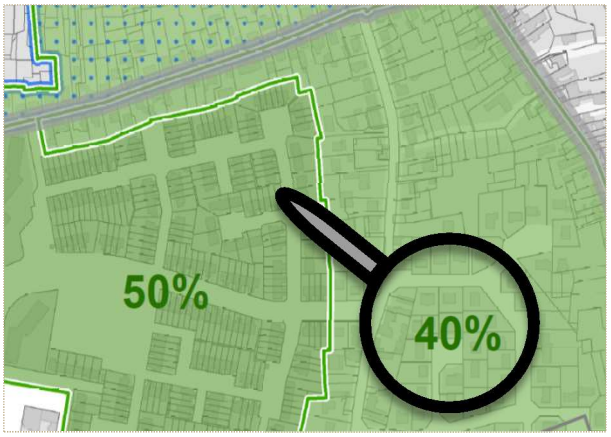
1. Repérer sur les planches graphiques la parcelle concernée et déterminer :
    - la zone dans laquelle est classée la parcelle
    - le cas échéant, les prescriptions graphiques qui l'affectent ainsi que leur désignation indiquée par la légende de la planche
    - le cas échéant, la présence ou non d'une orientation d'aménagement et de programmation



2. Repérer la parcelle sur les planches des hauteurs et déterminer :
    - la valeur de hauteur maximale des constructions, fixée au faîtage, soit au point le plus élevé
    - le cas échéant, la valeur de hauteur maximale fixée à l'égout du toit, soit le point le plus élevé de la façade
    - en l'absence de valeur, la hauteur maximale n'est pas réglementée par le plan des hauteurs[1]



3. Repérer la parcelle sur les planches des emprises et déterminer :
    - la valeur minimale d'emprise de pleine-terre
    - si celle-ci est modulée par un coefficient de biotope par surface
    - le cas échéant, la valeur d'emprise au sol maximale autorisée des constructions
    - en l'absence de valeur, les emprises au sol et de pleine terre ne sont pas réglementées par le plan des emprises[1]

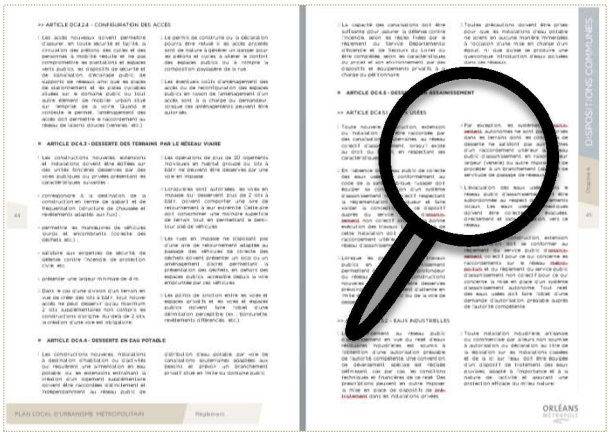


[1] les hauteurs et emprises peuvent être réglementées par d'autres documents spécifiques

4. Prendre connaissance du règlement écrit en débutant par les dispositions communes à toutes les zones, qui précisent notamment :

   - les règles partagées, comme les prescriptions graphiques
   - leurs modalités d'application

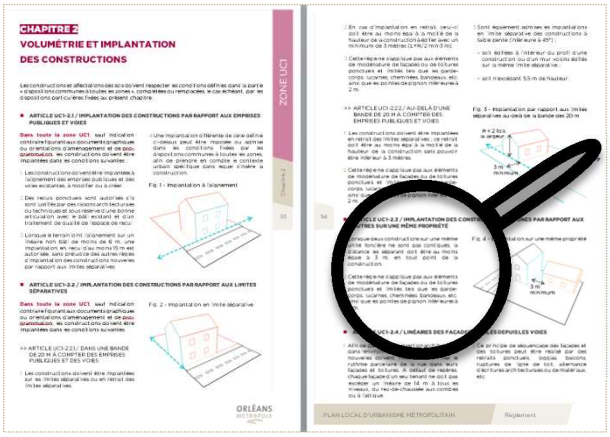
   En tant que de besoin, les termes employés par le règlement font l'objet de définitions dans le lexique.



5. Prendre connaissance du règlement particulier de la zone, qui complète, ou se substitue aux règles communes, notamment en matière de :

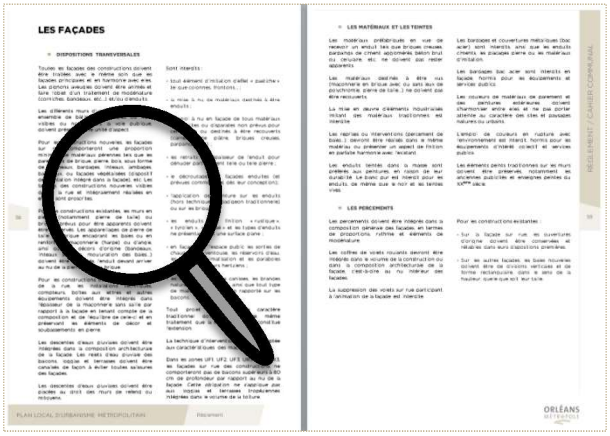
   - destinations des sols autorisées
   - implantations du bâti
   - normes de stationnement, etc.

   Les principales règles font l'objet de schémas illustrant leur application.



6. Lorsque le volume constructible est défini ou lorsque le projet consiste à seulement modifier l'aspect extérieur d'une construction, prendre connaissance des cahiers communaux qui fixent les règles architecturales et paysagères, commune par commune.

7. A l'aide des annexes du PLUM, vérifier l'éventuelle présence de servitudes d'utilité publique qui sont également prescriptives de règles s'ajoutant à celles du PLUM.



8. Pour faciliter la prise en compte du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI) et repérer les zones d'aléas, un extrait de son zonage est reporté sur chaque cartouche des plans des emprises du PLUM.

La compétence relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est devenue Métropolitaine à compter du 1er janvier 2017. Toutefois, son application au quotidien, à travers l'instruction des autorisations d'urbanisme, relève des 22 communes. Aussi, pour s'informer, mettre au point un projet, déterminer le régime de l'autorisation requise par le projet, les porteurs de projets sont invités à s'adresser aux services de la commune dans laquelle se situe le projet.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OPPOSABILITE ET ARTICULATION DU RÈGLEMENT 8

LEXIQUE 14

DESTINATION DES SOLS 21

LÉGENDE ET ILLUSTRATIONS 24

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OPPOSABILITÉ ET ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC D'AUTRES LÉGISLATIONS RÉGISSANT LE DROIT DES SOLS

ARTICLE DG-1 / CHAMP D'APPLICATION

1. Le règlement du plan local d'urbanisme, métropolitain, également dénommé PLUM, s'applique sur l'ensemble du territoire des vingt-deux communes membres de la Métropole Orléans Métropole.

Les normes édictées par le règlement du PLUM s'appliquent à tous types de travaux, indépendamment de leur soumission ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration.

L'exécution par toute personne publique, morale ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme aux dispositions du présent règlement, à l'exception des seules constructions temporaires.

Le contrôle de la conformité des travaux au règlement du PLUM s'apprécie lors de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme et de contrôles opérés dans le cadre du droit de visiter les lieux et de recollement.

ARTICLE DG-2 / PORTÉE DU RÈGLEMENT

1. Le PLUM se substitue aux dispositions du règlement national d'urbanisme, codifié aux articles L.111-1 à 25 et R.111-1 à 53 du code de l'urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement :

   - l'article R.111-2 selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
   - l'article R.111-4 selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
   - l'article R.111-26 selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
   - l'article R.111-27 selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du PLUM s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment les espaces naturels sensibles des départements, le droit de préemption urbain, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, les secteurs concernés par des périmètres d'études et de veille foncière, les périmètres de déclaration d'utilité publique, ainsi que les servitudes de droit privé en application du code civil (chapitre II, titre IV, livre II).

Les servitudes d'utilité publique figurent en annexe du PLUM : les sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, le plan de prévention du risque inondations de la Vallée de la Loire, les périmètres de captage d'eau potable, etc.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement demeurent applicables dans les conditions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

Dans les zones d'aménagement concerté, les cessions ou concessions d'usage de terrains font l'objet d'un cahier des charges qui fixe le nombre de m² de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales. Les dispositions des cahiers des charges approuvés dans les conditions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme sont en outre opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation et des routes visées à l'article L.141-19. Toutefois, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En application de l'article L.112-1 et suivant du code de la voirie routière, la publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine. Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment. Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

Les constructions à destination d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2017.

Le Préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire ou de démolir et travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois des 29 décembre 2001 et 1er août 2003 et du décret du 16 janvier 2002.

S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret du 11 mai 2003.

ARTICLE DG-3 / RÉGIMES SPÉCIAUX D'AUTORISATION D'URBANISME

1. En sus des autres cas cités à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable, conformément aux délibérations adoptées par les conseils municipaux.

2. En sus des autres cas cités à l'article R.421-8 du code de l'urbanisme, les démolitions d'immeuble sont soumises à permis de démolir, conformément aux délibérations adoptées par les conseils municipaux.
Fig. 1 - liste des délibérations soumettant à autorisations d'urbanisme l'édification des clôtures et les démolitions

Communes	Délibération clôtures	Délibération Démolitions
Boigny sur Bionne	04/09/2007	04/09/2007
Bou	09/06/2015	09/06/2015
Chanteau	11/09/2015	11/09/2015
Chécy	18/09/2007	18/09/2007
Combleux	18/09/2007	18/09/2007
Fleury les Aubrais	25/09/2207	29/07/2020
Ingré	26/09/2007	26/09/2007
La Chapelle St Mesmin	07/02/2013	20/05/2008
Mardié	14/12/2011	14/12/2011
Marigny les Usages	14/04/2015	14/04/2015
Olivet	27/05/2016	27/05/2016
Orléans	28/09/2007	28/09/2007
Ormes	-	-
St Cyr en Val	12/11/2007	29/08/2011
St Denis en Val	12/09/2007	12/09/2007
St Hilaire St Mesmin	26/03/2015	26/03/2015
St Jean de Braye	28/09/2007	-
St Jean de la Ruelle	21/09/2007	-
St Jean le Blanc	25/09/2007	-
St Pryvé St Mesmin	19/10/2007	23/11/2011
Saran	16/12/2016	14/12/2007
Semoy	21/09/2007	21/09/2007

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et figurant comme tel dans les documents graphiques.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis, en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUM a identifié, en application des articles L.151-19 ou L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions du code forestier. Ne sont cependant pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L.342-1 du code forestier :

« 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 ha, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;

2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à une autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 ha, fixé par département ou par partie de département par le représentant de l'Etat ;

3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code ;

4° dans les jeunes bois de moins de trente ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de

la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes. »

Pour les établissements recevant du public, y compris en cas de dispense d'autorisation d'urbanisme, les travaux doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation ainsi que du chapitre I, du titre VI, du règlement de sécurité du 23 mars 1965 contre les risques d'incendie et de panique ainsi que les textes relatifs à l'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

ARTICLE DG-4 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Conformément au code de l'urbanisme, le territoire couvert par le PLUM est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

2. La sectorisation des zones complète ce zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est toutefois pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières, qui le caractérisent.

Les zones urbaines, dites zones « U »

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter peuvent être classés en zone urbaine, qui se répartie en UC1, UC2, UC3, UC4, UB, UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3, UR4, UR5, UP, UAE1, UAE2, UAE3, UAE4, et UE.

Les zones à urbaniser, dites zones « AU »

Les zones à urbaniser ainsi que les zones à caractère naturel destinées à être urbanisées ultérieurement, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU, qui se répartit comme suit : zone 1AU pour les zones à urbaniser à court-moyen terme et zone 2AU pour les zones à urbaniser à moyen-long terme..

Les zones agricoles, dites zones « A »

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles peuvent être classés en zone « A ».

En zone « A », les secteurs de « taille et de capacité d'accueil limitées » font l'objet de secteurs spécifiques.

Les zones naturelles, dites zone « N »

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Peuvent être classés en zone « N », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 d'espaces naturels.

En zone « N », les secteurs de « taille et de capacité d'accueil limitées » font l'objet de secteurs spécifiques.

ARTICLE DG-5 / ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLUM ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Ces adaptations excluent tout écart autre qu'exceptionnel et limité entre la règle et l'autorisation accordée et ne concernent que les règles d'implantation ou de volume.

ARTICLE DG-6 / ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS NON CONFORMES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

1. Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme au présent règlement, le permis de construire peut toutefois être accordé pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de cet immeuble avec lesdites règles.

De surcroit, les autorisations d'urbanisme peuvent être accordées, par décision motivée, pour des travaux qui visent à assurer la mise aux normes d'un bâtiment existant en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ainsi que la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Ces dispositions ne sont pas opposables aux demandes d'autorisation portant sur des constructions irrégulières, réalisées soit sans autorisation d'urbanisme soit en non-conformité d'une autorisation, lorsqu'une action pénale ou civile a été engagée ou reste légalement possible à l'encontre des travaux irréguliers.

ARTICLE DG-7 / DROIT À LA RECONSTRUCTION

1. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2. Des travaux limités visant exclusivement à assurer soit la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, soit d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

3. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent règlement.

ARTICLE DG-8 / PERFORMANCES ÉNERGETIQUES DES BÂTIMENTS

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLUM, le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

La liste de ces dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés figure à l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.

2. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

3. Elles ne sont pas non plus applicables dans les périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ainsi que des perspectives monumentales et urbaines.

Ces dispositions, fixées à l'article L.111-16 du code de l'urbanisme ne font pas obstacle à ce que le permis de construire, le permis d'aménager, ou la décision prise sur une déclaration de travaux, comportent des prescriptions destinées à assurer l'insertion architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE DG-9 / SURSIS A STATUER

L'autorité compétente, pour se prononcer sur une demande d'autorisation d'urbanisme, peut décider de surseoir à statuer sur cette demande dans les cas suivants :

1. dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, lorsque la demande d'autorisation porte sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

lorsque les travaux, les constructions ou les installations objets de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente ou d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et que, dans ces deux cas, les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

lorsque les travaux, les constructions ou les installations objets de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone, à compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté ;

lorsque les travaux, les constructions ou les installations objets de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement inscrite dans le périmètre des opérations d'intérêt national, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

en cas de révision du PLUM, dans les conditions et délai fixés à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors que s'est tenu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

ARTICLE DG-10 / EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés dans les documents graphiques par des trames dont l'objet et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

La construction dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains bâtis ou non bâtis.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLUM a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, dans le cadre de l'exercice de son droit de délaissement.

La liste des emplacements réservés portés sur les documents graphiques figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE DG-11 / CONTRÔLES ET SANCTIONS (EXTRAITS)

1. En application de ses articles L. 480-1 à 17, l'exécution de travaux en méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme est punie d'une amende comprise entre 1 200 € et 6 000 € par m² de surface de plancher construite ou rendue inutilisable soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 €.

2. En cas de récidive, un emprisonnement de 6 mois pourra être prononcé outre la peine d'amende.

Ces peines peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou les autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Lorsque des travaux ont été réalisés en méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure, dans un délai qu'elle détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, soit de déposer une demande d'autorisation ou

une déclaration préalable visant à leur régularisation.

L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard. Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 €.

En cas de poursuite de travaux dont l'interruption a été ordonnée, une amende de 75 000 € et un emprisonnement de 3 mois pourront être prononcés.

Les infractions sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le Maire. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le code de l'urbanisme est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LEXIQUE

Le présent chapitre définit les termes et concepts employés couramment par le règlement du PLUM (écrit, graphique et cahiers communaux). Il précise et complète les conditions ou le champ d'application des vocables et formules, et revêt de ce fait un caractère opposable.

>> Accès

Limite entre le terrain et la voie qui assure sa desserte. Il est constitué soit d'un linéaire de façade du terrain (portail), soit d'un bâtiment (porche) ou d'espace (servitude de passage) par lequel les véhicules entrent sur le terrain.

>> Accessoire

(Voir « local accessoire »).

>> Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, qui constitue un rebord ou un garde-corps plein.

>> Affectation des sols

Utilisation réelle des sols, comprenant, outre les constructions, les travaux, aménagements divers, ouvrages et installations. L'affectation des sols est réglementée selon la destination à laquelle elle se rattache (Voir « Destinations des sols »).

>> Affouillement de sol

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

>> Alignement

Désigne, au sens du présent règlement, la limite entre la voie et la propriété riveraine.

>> Aménagement

Transformation volontaire d'un espace au bénéfice de ses occupants ne constituant pas une construction ni une installation, telle que les cheminements piétonniers, cyclables ou équestres, le mobilier destiné à l'information du public, etc.

>> Annexe

Bâtiment accessoire d'une construction, dont il est séparé matériellement et de faible dimension par rapport à elle. Une annexe est affectée à une fonction complémentaire : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc. et ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation.

>> Attique

Niveau supérieur d'une construction réalisé avec un retrait ou un recul significatif sur au moins 2 côtés par rapport au nu de la façade de l'étage précédent.

>> Autres emprises publiques

Les autres emprises publiques correspondent aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, au sens de la voirie routière publique, telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les parkings, terrains supportant les équipements publics (écoles, bâtiments administratifs…).

>> Baie

Ouverture pratiquée dans un mur, arcade, porte, fenêtre, etc., close ou non. Au sens du présent règlement, les percements qui ne permettent pas le regard, tels que les jours de souffrance, pavés de verre ou autres dispositifs fixes et imperméables à la vue ne sont pas considérés comme des baies.

>> Bande de constructibilité

Les bandes de constructibilité correspondent aux portions de terrain délimitées à partir des voies suivant une profondeur fixée par le règlement de chaque zone. Afin de limiter l'urbanisation en 2e ou 3e rang des voies, la constructibilité peut être réduite au-delà de ces bandes. Un projet situé de part et d'autre de la limite d'une bande de constructibilité doit être conforme aux règles applicables de part et d'autre de cette limite. Les modalités d'application des bandes de constructibilité sont précisées par l'article DC-1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

>> Bande d'implantation

En complément des bandes de constructibilité, les bandes d'implantation visent à organiser le développement urbain en 2e ou 3e rang des voies. Les règles de hauteur ou d'implantation peuvent différer selon que les projets se situent à l'intérieur ou au-delà de ces bandes. Un projet situé de part et d'autre de la limite d'une bande d'implantation doit être conforme aux règles applicables de part et d'autre de cette limite. Les modalités d'application des bandes d'implantation sont précisées par l'article DC-2.3 des dispositions communes à toutes les zones.

>> Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close au sens du présent règlement.

>> Branchement

Raccordement privatif à un réseau public ou privé, à la charge de son bénéficiaire. Le branchement raccorde les équipements internes à la parcelle desservie jusqu'au réseau public existant au droit de la parcelle au point le plus rapproché, sans nécessiter d'extension de celui-ci.

>> Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant l'une des cinq catégories de destination définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Ces destinations sont également complétées par des sous-destinations. Le changement de destination ou de sous-destination n'est alors possible que dans le respect des destinations ou sous-destinations autorisées dans la zone et des règles qui leur sont applicables. (Voir chapitre relatifs aux destinations ainsi que la définition de « local accessoire »).

>> Circulation générale

Ensemble des flux de déplacement réalisé sur une voie publique ou privée, aménagée et suffisamment dimensionnée pour permettre la circulation de tous types de véhicules (PL, VL, deux-roues, piétons, véhicules de service tels que pompiers, poste…), et livrée de plein gré ou laissée par son propriétaire à la libre disposition du public.

>> Clôture

Enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.) située ou non en limite de voies ou d'autres emprises publiques ou séparatives.

>> Coefficient de Biotope par Surface

Valeur figurant aux documents graphiques et définissant la proportion de surface de terrain consacrée à la nature en ville, sous forme d'une surface minimale d'espace de pleine-terre pouvant comporter des surfaces éco-aménagées pondérées selon leurs qualités environnementales. Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface est défini par le chapitre 3 du règlement commun à toutes les zones, relatif aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des terrains (voir également « Surface éco-aménagée).

>> Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, clos et couvert ou non, et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

>> Constructions contiguës

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon sont directement en contact avec une autre façade ou un autre pignon. Des constructions seulement reliées par un élément architectural rapporté, tel qu'un portique, un auvent, un faible point de contact tel qu'un angle de construction, ou un volume factice ne constituent pas des constructions contiguës.

>> Cycle

Tout véhicule ayant au moins deux roues et propulsé par l'énergie musculaire des personnes se trouvant sur ce véhicule, notamment à l'aide de pédales ou de manivelles constitue un cycle au sens du présent règlement (les vélos à assistance électrique, les vélos cargo, les monocycles et tricycles entrent également dans cette catégorie dans la mesure où leur propulsion est essentiellement musculaire).

>> Démolition

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

>> Dent creuse

Parcelle ou unité foncière non bâtie, de taille limitée, encadrée par des constructions constituant un tissu urbain, desservie par au moins une voie et ayant des caractéristiques identiques à l'environnement immédiat.

>> Destination des sols

Les destinations fixées par le code de l'urbanisme, déclinées en sous-destinations, caractérisent la fonction ou l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain et peuvent être régies, à ce titre, par des règles distinctes (Cf. chapitre relations aux destinations des sols).

>> Division de logement

Opération consistant à créer une nouvelle unité d'habitation, par subdivision de surface, éventuellement accompagnée de l'adjonction d'une construction et/ou d'un changement de destination. En cas de redistribution de logements existants à l'intérieur d'un même immeuble, les règles relatives aux divisions de logement ainsi qu'aux tailles minimales de logements s'appliquent.

>> Deux-roues motorisés

Tout véhicule muni de deux-roues et d'un moteur ne répondant pas à la définition du cycle constitue un deux-roues motorisé au sens du présent règlement (exemples : trottinette, moto, scooter…).

>> Égout

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

>> Emprise au sol

Projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. L'emprise au sol du présent règlement est définie en référence à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme et est indépendante de la définition donnée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations. Les dalles, terrasses, rampes maçonnées, etc. de plus de 20 cm d'épaisseur constituent de l'emprise au sol au sens du présent règlement, à l'exception des rampes pour personnes à mobilité réduite.

>> Espace dédié à l'arrêt des deux-roues

Espace aménagé sur le terrain des points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique et des cuisines dédiées à la vente en ligne, en vue d'accueillir les deux-roues motorisés ou non des livreurs le temps du retrait des commandes. Cet emplacement sera facilement accessible et ne devra pas être source de nuisance ou de gêne pour la circulation des piétons, vélos et véhicules motorisés. Il devra être dimensionné selon les flux prévus par le projet et adapté au type de véhicule venant récupérer les commandes.

>> Espace d'ornement

Sont considérées par le présent règlement comme des espaces d'ornement, les jardins, cours, parvis, alignements d'arbres ou voies monumentales, etc. qui ont été conçus pour embellir, mettre en scène ou magnifier la construction ou le site à valeur patrimoniale, qu'ils complètent. Les espaces d'ornement sont identifiés par les documents graphiques.

>> Exhaussement de sol

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'Homme.

>> Extensions

Agrandissement de la surface existante d'une construction en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal. Au sens du présent règlement, une extension horizontale ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante et une extension verticale ne peut excéder 100 % de l'emprise au sol du niveau inférieur au niveau à créer. Au-delà de l'un de ces pourcentages, les travaux sont soumis aux dispositions des constructions nouvelles et ne relèvent plus du régime des extensions.

>> Façade

La façade d'une construction correspond à l'ensemble des parois extérieures verticales ou quasi-verticales en élévation hors toiture et balcons. Au sens du présent règlement, les parois présentant un angle supérieur à 70° par rapport au plan horizontal relèvent de la catégorie des façades.

>> Façade pignon

Façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture, sauf en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent tous les murs extérieurs qui ne possèdent pas ou peu de baies.

>> Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées, soit le point le plus haut de la toiture.

>> Garde-corps

Barrière (métallique, maçonnée, etc..) à hauteur d'appui (inférieure à 1.30 m) formant une protection devant un vide.

>> Installation

Ensemble des objets, appareils, dispositifs, éléments mis en place de manière fixe en vue de tel ou tel usage, ne constituant pas une construction ni un aménagement tel que les appareils de refroidissement ou de chauffage (climatiseurs, pompe à chaleur,...), antennes, éoliennes, abris type abribus, bacs, aires de jeux bancs et mobiliers urbains divers, etc.

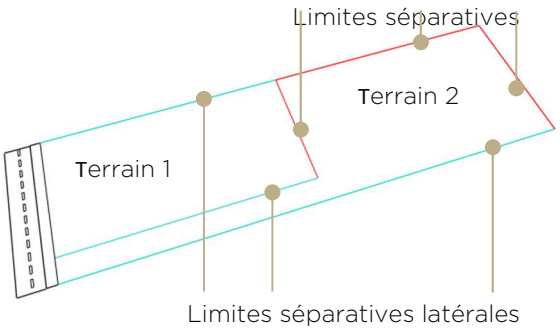
>> Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. L'implantation en limite séparative est parfois qualifiée « sur borne », en référence au bornage géométral visant à définir la limite entre deux propriétés.

>> Limite séparative latérale

Limite séparative qui aboutit à une emprise publique ou une voie.

Fig. 1 - Repérage des limites latérales



>> Local

Lieu clos et couvert destiné à une activité précise (local vélo, poubelle, technique, de jardinage, etc.) et est synonyme de bâtiment pour l'application du présent règlement.

>> Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent ou font partie d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ces locaux accessoires peuvent recouvrir des fonctions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante. Conformément à l'article R.151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Lorsqu'un usage accessoire n'est pas autorisé dans une zone, les surfaces de terrain ou de plancher qui lui sont affectées ne peuvent excéder les surfaces de terrain ou de plancher de la fonction principale, ni même entraîner des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

>> Logement

Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages. Au sens du présent règlement, un logement est synonyme d'unité habitation. (Voir chapitre relatif aux « Destinations des sols »).

>> Logement locatif social (LLS)

Logement locatif qui bénéficie d'un financement de type prêt locatif à usage social ou prêt locatif aidé d'intégration, ou tout autre financement qui leur serait substitué selon les textes en vigueur.

>> Logement supérieur au type 2

Logement de 3 pièces principales et plus. La cuisine et la salle de bain ne sont pas comptabilisées en pièce principale.

>> Loggia

Volume en recul du nu de la façade d'un bâtiment et formant un espace couvert et non clos.

>> Maillage

Création ou organisation d'une voie nouvelle permettant de relier deux voies existantes distinctes ou deux points suffisamment espacés d'une même voie.

>> Meublés de tourisme / gîtes

Les meublés de tourisme ou gîtes sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent aussi de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location, tandis que pour les meublés de tourisme, il ne l'est pas nécessairement.

Un gîte ou meublé de tourisme relève de la sous-destination « Autres hébergement touristique » s'il comporte un accueil, des équipements communs et/ou propose des services hôteliers. S'il n'en comporte pas, il relèvera de la sous-destination « Logement », dans la limite de 5 chambres et/ou 15 personnes.

Par définition, les gîtes de groupe relèvent nécessairement de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » car ils comportent des équipements communs tels que cuisine, salle commune, etc.

Au-delà d'une capacité d'accueil fixée à 5 chambres et/ou 15 personnes, même s'ils ne proposent pas de prestation hôtelière ni d'équipement commun, les meublés de tourisme relèvent de la sous-destination « Autres hébergement touristique ».

>> Modénature de façade

Ensemble des différents décors de la façade, qui contribuent à en caractériser le style architectural, tels que les encadrements, bandeaux, linteaux, corniches, jambages, chaînes d'angle, etc...

>> Nu de la façade

Partie extérieure du plan général de la façade, non pris en compte les éléments de modénatures tels que bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, chaînages d'angle, les saillies (oriels, balcons, etc.) ou les reculs ponctuels (loggia, etc.).

>> Parcelle jardinée

Partie d'un terrain affecté à un usage de jardin familial, mis à disposition d'un adhérent pour sa pratique personnelle.

>> Piscine

Bassin artificiel aménagé pour la baignade ou la natation. Les bassins des piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses, etc.) sont constitutifs d'emprise au sol en application du présent règlement. Un dépassement des limites résultant des dispositions relatives à la part d'espace vert de pleine-terre ou du coefficient de biotope par surface, est admis pour les bassins découverts, dans la limite de 40 m². Les bassins des piscines et leur abri amovible de moins de 1,80 m de haut doivent observer un retrait minimal au moins égal à 1,50 m de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou de l'alignement des voies. Les bassins couverts par un abri supérieur à 1,80 m de haut

doivent respecter les dispositions relatives aux implantations et emprises, qui s'appliquent aux constructions. Les piscines légères, hors sol, sans fondations et destinés à être démontées chaque année ne sont pas réglementées.

>> Pleine-terre

Epaisseur de terre végétale dont le sous-sol est libre de toute construction et pouvant recevoir des végétaux.

>> Raccordement

Intervention technique visant à connecter un réseau privé sur un réseau public, par voie de simple branchement, d'extension de réseau ou de branchement et d'extension de réseau. Le raccordement participe à la viabilisation d'un terrain.

>> Recul

Distance minimale séparant la construction à créer de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la construction.

>> Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, avec ou sans changement de destination, dans le strict respect de la volumétrie initiale, des structures et des éléments porteurs. Au sens du présent règlement, les travaux de rénovation, reprise, etc. ne répondant pas aux critères établis ci-dessus sont soumis aux règles des constructions nouvelles.

>> Résidence gérées (hébergement)

Hébergement destiné à l'accueil d'un public spécifique (étudiant, affaire, tourisme, sénior), constitué de logements privatifs, permettant à leurs occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables et gérés par une seule personne physique ou morale. Au sens du présent règlement, les résidences sans gestionnaire unique relèvent de la sous-destination Logement, y compris lorsqu'elles incluent des services d'appoint.

>> Retrait

Le retrait est la distance minimale séparant la construction d'une limite séparative. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction.

>> Saillie

Une saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-windows, auvents, devantures de boutique, etc.

>> Servitudes d'utilité publique

Limitations administratives du droit de propriété, instituées au bénéfice de personnes publiques, des concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général, imposant soit des restrictions à l'usage du sol, soit de supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages. Les servitudes d'utilité publique sont reportées dans les annexes du plan local d'urbanisme.

>> Stationnement commandé

Emplacement de stationnement automobile dont l'accès s'effectue par une autre place de stationnement.

>> Surface éco-aménagée

Surface favorable au maintien de la nature en ville mais non constitutive d'un espace vert de pleine-terre, telle que les murs et toitures végétalisés, les espaces verts sur dalle, les espaces de dégagement, etc. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope par surface (voir « Coefficient de biotope par surface »).

>> Surface de dégagement

Sont considérées par le présent règlement comme surfaces de dégagement, les surfaces perméables ou pouvant stocker l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine-terre, telles que les surfaces traitées en calcaires, graviers, sables et autres revêtements poreux ne comportant pas de fondations, les structures légères de type terrasses de lames de bois ou caillebottis sur lambourdes et lit de gravier, etc. ainsi que les noues, fossés et bassins d'ornement. Agissant positivement sur la respiration des sols, les surfaces de dégagement comptent au titre des surfaces éco-aménagées en application du présent règlement.

>> Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,8 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,8 m ;

4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

>> Terrain

Voir « Unité foncière ».

>> Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation.

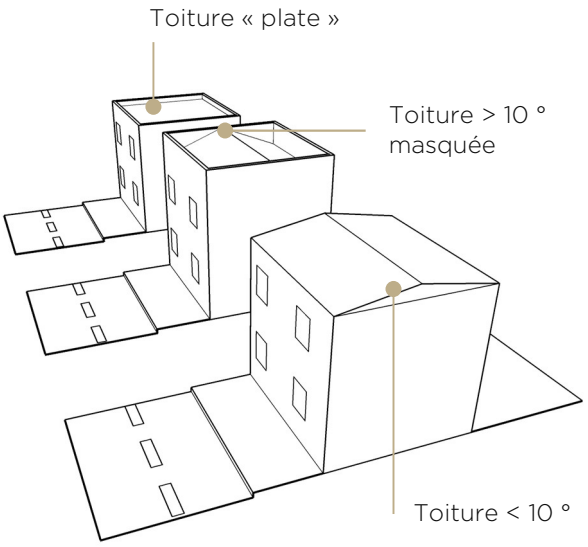
>> Terrasse

Élément de l'architecture d'une construction et d'usage qui désigne une surface extérieure accessible aisément, se trouvant soit au-dessus de l'un des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, étage) soit au niveau du sol, dans le prolongement du rez-de-chaussée.

>> Toiture terrasse

Au sens du présent règlement, toiture dont la pente est inférieure à 10° ou toiture dont les pentes sont masquées, depuis la rue, par un acrotère.

Fig. 2 - Repérage des toitures terrasses



>> Toiture terrasse végétalisée

Toiture recouverte d'un substrat végétalisé. Au sens du présent règlement, l'obligation de végétalisation des toitures terrasses s'entend hors dispositifs et émergences techniques (ventilations, cages d'ascenseurs, puits de lumière, etc.)

>> Unité d'habitation

Synonyme de logement pour l'application du présent règlement. Espace accueillant un seul ménage, au sens de l'INSEE : « Est considéré comme un ménage l'ensemble des personnes (apparentées ou non) qui partagent de manière habituelle un même logement (que celui-ci soit ou non leur résidence principale) et qui ont un budget en commun ». Au sens du présent règlement, un logement loué en colocation et abritant plusieurs ménages compte autant d'unités d'habitation.

>> Unité foncière

Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005). L'unité foncière constitue la base déclarative du « terrain » à partir duquel sont instruites les autorisations du droit des sols (permis de construire, déclarations, etc.).

>> Venelle

Petite rue ou ruelle, souvent courte et étroite, reliant deux autres rues plus importantes. Selon le présent règlement, les voies ne permettant matériellement pas le passage d'engins de secours (passage utile de 3 m minimum) sont considérées comme des venelles, indépendamment de leur usage, de leur revêtement ou de leur équipement.

>> Voie en impasse

Voie ne comportant qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit aménagée ou non pour permettre les demi-tours des véhicules légers.

>> Voies

Espace ouvert et aménagé pour accueillir la circulation générale. La voie comprend la partie roulante, mais aussi ses aménagements tels que trottoirs, pistes cyclables, mobilier urbain, stationnement en voirie (le long d'une rue, d'un quai...). Son statut peut être privé, sauf s'il comporte un système de fermeture (barrières, portail, interdiction d'entrer, etc.). Au sens du présent règlement, les termes de rues, voies, voies publiques se rapportent tous aux voies de circulation, telles que précédemment définies. Les parkings de surface en nappe qu'ils soient publics ou privés ne font pas partie de la voie.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DESTINATION DES SOLS

Les destinations fixées par le code de l'urbanisme, déclinées en sous-destinations, caractérisent la fonction ou l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain et peuvent être régies, à ce titre, par des règles distinctes. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés disposer de la même destination que le local principal. L'arrêté n°0274-2016 du 10 novembre 2016 et les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme déterminent les cinq destinations et vingt-trois sous-destinations, dont le champ d'application fait l'objet de clarifications par le présent règlement.

1 - Exploitation agricole et forestière

>> Exploitation agricole

Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel et des récoltes, à l'élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

>> Exploitation forestière

Construction et entrepôt, notamment de stockage du bois, des véhicules et machines, permettant l'exploitation forestière.

2 - Habitation

>> Logement

Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination Hébergement.

Cette sous-destination recouvre les maisons individuelles et les immeubles collectifs, les résidences démontables (ex. les yourtes), les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme (limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), les meublés de tourisme qui ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts (au moins 3 prestations parmi : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de clientèle).

>> Hébergement

Construction destinée à l'hébergement d'un public spécifique dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3 - Commerce et activité de service

>> Artisanat et commerce de détail

Construction destinée aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services. Construction commerciale avec surface de vente, destinée à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposés à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Cette sous destination recouvre notamment les activités telles que les boulangeries, fleuristes, épiceries, magasins de vente et de réparation de cycles..., ainsi que ce qui est communément appelé « drives piétons » intégrés à un lieu de vente pour les produits commandés par voie télématique.

>> Restauration

Construction destinée à la restauration sur place avec accueil d'une clientèle, pouvant également offrir un service complémentaire de vente à emporter.

L'accessoire se rattachant au principal, le service complémentaire de vente à emporter ne doit pas constituer l'activité principale de l'établissement, auquel cas celui-ci sera

requalifié en cuisine dédiée à la vente en ligne.

>> Commerce de gros

Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

>> Activité de service avec accueil d'une clientèle

Construction destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestations de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi qu'à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service, qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa.

>> Cinéma

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle à titre commercial.

>> Hôtels

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services au sens du code général des impôts.

>> Autres hébergements touristiques

La sous-destination Autres hébergements touristiques recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

4 -Equipements d'intérêt collectif et services publics

>> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Construction destinée à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.

Cette sous-destination inclut notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public et aux bureaux des organismes délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial.

>> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Construction d'équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Cette sous-destination inclut notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles de production d'énergie.

>> Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Équipement d'intérêt collectif destiné à l'enseignement et établissement destiné à la petite enfance, équipement hospitalier, équipement collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Cette sous-destination inclut notamment les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de sante privées ou publiques.

Au sens du présent règlement, les jardins familiaux et de loisirs, les crèches et maisons

d'assistantes maternelles, de même que les cimetières et équipements funéraires hors activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle relèvent de cette catégorie.
>> Salles d'art et de spectacle

Construction destinée aux arts et activités créatives et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Cette sous-destination inclut notamment les salles de concert, les théâtres, les opéras…

>> Équipements sportifs

Équipement d'intérêts collectifs destiné à l'exercice d'une activité sportive.

Cette sous-destination inclut notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

>> Lieux de culte

Construction répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

>> Autres équipements recevant du public

Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

5 - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

>> Industrie

Construction destinée à l'activité extractive du secteur primaire, à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire et aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

>> Entrepôt

Construction destinée à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens (sans surface de vente), aux points permanents de livraison et aux points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Cette sous destination recouvre notamment les notions de « drives » et « dark stores » pour les achats en ligne et de « data-centers » pour les centres de données.

>> Bureau

Construction fermée au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinée notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Cette sous-destination recouvre notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les établissements assurant des activités de gestion.

>> Centre de congrès et d'exposition

Construction destinée à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cette sous-destination inclut notamment les constructions de grandes dimensions : les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.

>> Cuisine dédiée à la vente en ligne

Construction destinée à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place (communément appelées « dark kitchens »).

Le changement de destination ou de sous-destination consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations ou des vingt et une sous-destinations définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Ce changement de destination n'est possible que dans le respect des destinations autorisées dans la zone et de l'ensemble des règles du règlement. Le changement de destination ou de sous-destination, selon les cas de figure, est soumis à autorisation d'urbanisme préalable.

LÉGENDE ET ILLUSTRATIONS

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain sont complétées de schémas illustrant ou précisant la portée des règles notamment métriques. Il est rappelé qu'en cas de conflit d'interprétation, la règle écrite prévaut sur son illustration.

Sauf exception, les illustrations et textes de couleur « bleue » indiquent les références à partir desquelles les règles sont appréciées, telles que les alignements, bâtiments existants, etc.

Sauf exception, les illustrations et textes de couleur « orange » représentent les projets de construction pour lesquels les règles sont appréciées ou les volumes constructibles, tels que les hauteurs maximales, etc.

Les textes de couleur **« noire »** apportent des indications, notamment métriques.

H : hauteur

D : distance

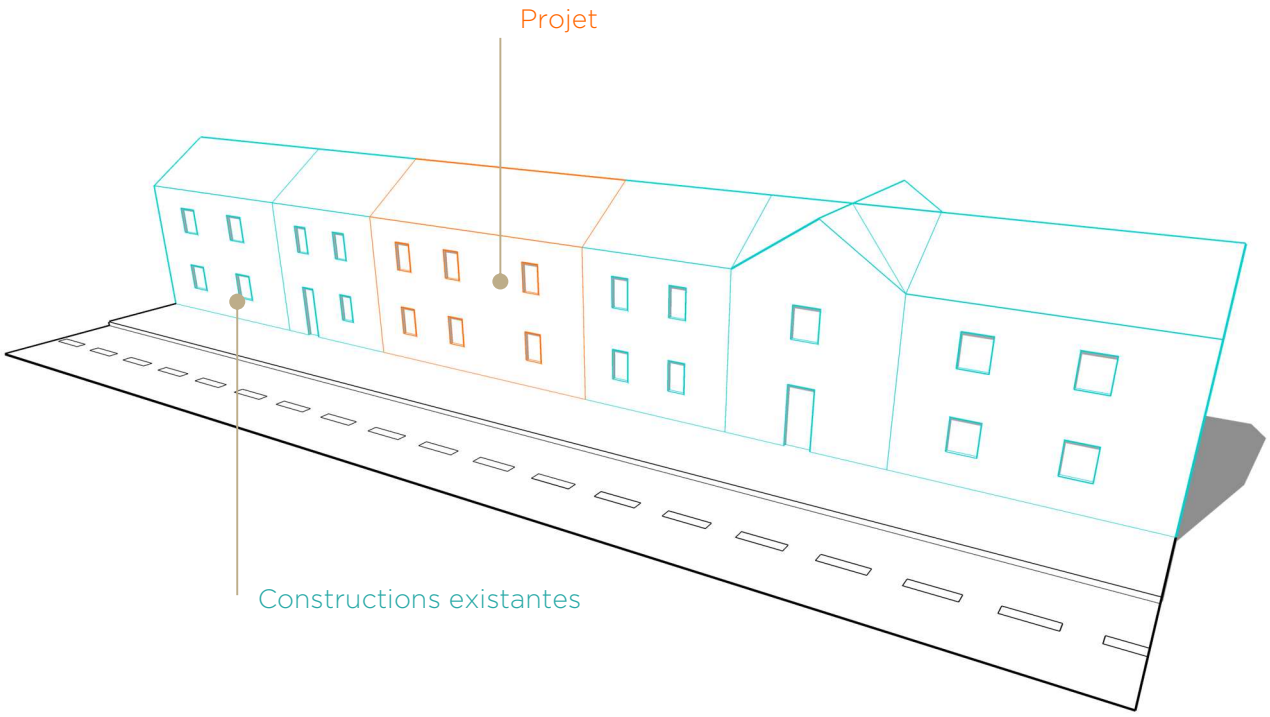
OAP : orientation d'aménagement et de programmation

SP : surface de plancher

m² : mètre carré

Les insertions *italiques sur fond sombre* constituent des rappels de la réglementation applicable, indépendamment de celle du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

Les termes soulignés font l'objet de définitions particulières au sens du PLUM (Cf. lexique)



DISPOSITIONS COMMUNES

COMBINAISON DES DISPOSITIONS COMMUNES, DES RÈGLEMENTS DE ZONES 26

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS 27

CHAPITRE 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 34

CHAPITRE 3 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 38

CHAPITRE 4 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 49

DISPOSITIONS COMMUNES

COMBINAISON DES DISPOSITIONS COMMUNES, DES RÈGLEMENTS DES ZONES ET DES AUTRES PRESCRIPTIONS

1. Les règles déterminées par les dispositions communes s'appliquent à toutes les zones du règlement, sauf indication contraire.

2. Elles fixent également les outils graphiques utilisés au plan de zonage et les règles qui leur sont spécifiquement applicables.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES
Cœurs d'îlots
Franges agricoles ou paysagères
Jardins familiaux et partagés
Parcs et jardins
Boisements urbains et espaces d'ornement
Espaces boisés classés
Linéaires boisés
Arbres et alignements d'arbres protégés
Zones humides et d'équipements hydrauliques
Zones non aedificandi
Éléments bâtis remarquables
Cônes de vue et perspectives majeures
Linéaires commerciaux protégés
Secteurs de mixité sociale
Secteurs de stationnement > 3 mois
Emplacements réservés
Servitudes de constructibilité limitée
Secteurs de transport public collectif (DC-3.7.6)

3. Elles fixent en outre les indices associés aux zones et secteurs et les règles qui leur sont spécifiquement applicables.

INDICES	VOCATION
TMIN1	Secteurs de taille minimale de logements N°1
TMIN2	Secteurs de taille minimale de logements N°2
-PC	Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est partiellement subordonnée à des conditions de surface minimale
-NC	Zone dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas subordonnée à des conditions de surface minimale

4. Le règlement de la zone complète ou le cas échéant se substitue aux règles définies par les dispositions communes, y compris à ses secteurs, sauf mention contraire.

5. Les règles du secteur complètent ou le cas échéant se substituent au règlement de la zone de manière expresse.

   Les règles issues des cahiers communaux complètent ou le cas échéant se substituent aux dispositions du règlement commun, de zone ou de secteur.

   Dans le cas où le terrain est situé dans le périmètre opérationnel d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle et/ou est concerné par les prescriptions générales d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique, tout projet d'aménagement de construction, de travaux ou d'installation doit être compatible avec ces orientations.

   Dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le PLUM est apprécié à chaque lot issu de la division.

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE DC-1.1 / LES OUTILS GRAPHIQUES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

Le présent article définit les outils graphiques de protection environnementale utilisés au plan de zonage ainsi que les dispositions réglementaires afférentes. A l'intérieur de ces prescriptions graphiques, toutes les affectations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières limitativement définies ci-après et, hors espaces boisés classés, des travaux, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics.

>> ARTICLE DC-1.1.1 / LES CŒURS D'ÎLOT

Au sein des périmètres des cœurs d'îlot, sont seulement admis :

1. les travaux et changements de destination des constructions existantes ;

les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

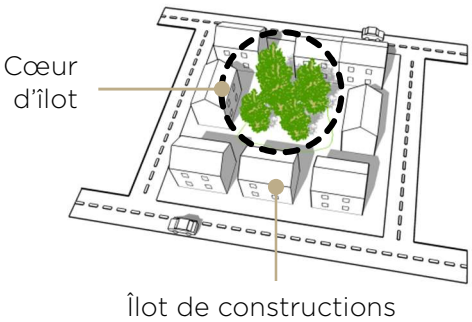
les piscines, dont la margelle imperméable n'excède pas 1 m de large ainsi que les installations qui leur sont indispensables : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc. ;

les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;

les clôtures ajourées.

Fig. 1 - schéma de principe d'un cœur d'ilot



>> ARTICLE DC-1.1.2 / LES FRANGES AGRICOLES OU PAYSAGÈRES

Au sein des périmètres des franges agricoles ou paysagères, pour leur partie **en zone U**, sont seulement admis :

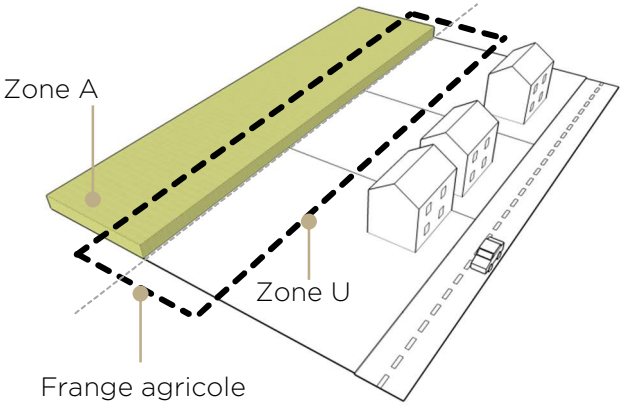
1. les travaux et changements de destination des constructions existantes ;

les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

les piscines, dont la margelle imperméable n'excède pas 1 m de large ainsi que les installations qui leur sont indispensables : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc. ;

les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, potagers, etc. ;

Fig. 2 - schéma de principe d'une frange agricole (transposable à celui des franges paysagères).



Au sein des périmètres des franges agricoles ou paysagères, pour leur partie **en zones A ou N**, sont seulement admis :

1. les installations et les constructions de type tunnels ou serres tunnels ;

2. les dispositifs d'irrigation.

Au sein des périmètres des franges agricoles ou paysagères, **en zones U, A ou N**, sont admis :

1. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;

les clôtures ajourées.

>> ARTICLE DC-1.1.3 / LES JARDINS FAMILIAUX ET PARTAGÉS

Au sein du périmètre des jardins familiaux et partagés, sont seulement admis :

1. les travaux, installations et aménagements nécessaires à la gestion quotidienne des parcelles jardinées, à l'accueil du public, aux circulations douces ;

les clôtures ajourées ;

les abris légers et coffres de remisage des outils dans les limites suivantes :

Pour les parcelles jardinées de plus de 80 m²	soit un abri de jardin de 5 m² d'emprise au sol maximale et de moins de 3 m de haut
	soit un abri mutualisé au maximum 25 m² d'emprise au sol par tranche minimale de 5 parcelles
Pour les parcelles jardinées de moins de 80 m²	1 coffre par jardin ne constituant pas de surface de plancher

>> ARTICLE DC-1.1.4 / LES PARCS ET JARDINS

Au sein des périmètres des parcs et jardins, sont seulement admis :

1. les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que les extensions de bâtis existants ;

les équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris les services connexes et les dispositifs techniques concourant à l'animation du site (de type restauration, kiosque, antenne, etc. ...) ;

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;

les bassins d'ornement et clôtures.

>> ARTICLE DC-1.1.5 / LES BOISEMENTS URBAINS, ESPACES D'ORNEMENT

Au sein du périmètre des boisements urbains, et des espaces d'ornement sont admis :

1. les travaux d'entretien et changements de destination des constructions existantes ;

les aménagements légers et les installations récréatives : bassins, piscines, aires de jeux, abris vélos, cheminements doux ou les installations utilitaires : sanitaires, bacs de compostage, etc. ;

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;

les clôtures ajourées.



>> ARTICLE DC-1.1.6 / LES ESPACES BOISÉS CLASSES

1. Ce classement concerne les espaces boisés, forêts, haies, arbres d'alignement ou arbres remarquables, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. En vertu de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

>> ARTICLE DC-1.1.7 / LES LINÉAIRES BOISÉS

Au sein des linéaires boisés, sont admis :

1. toutes les occupations et utilisations du sol dans la limite de 20 % de la longueur du linéaire, avec un minimum de 4 m lorsque le terrain présente un linéaire de moins de 20 m, sur une profondeur minimale de 10 m, comptée perpendiculairement à ce linéaire ;
2. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
3. les clôtures ajourées.

>> ARTICLE DC-1.1.8 / LES ARBRES ET ALIGNEMENTS D'ARBRE PROTÉGÉS

1. Dans un rayon de 10 m autour du pied d'un arbre ou de chaque arbre d'un alignement repérés par les documents graphiques sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).

Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente.

>> ARTICLE DC-1.1.9 / LES ZONES HUMIDES ET D'ÉQUIPEMENTS HYDRAULIQUES

Au sein des périmètres des zones humides et d'équipements hydrauliques sont admis :

1. les travaux, changements de destination et extensions des constructions existantes ;
2. les annexes légères de type cabanons de jardin, sans fondations, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et 3.5 m de haut à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

les aménagements légers et les installations liés à un usage récréatif : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, mobiliers divers, bacs de compostage, etc. ;

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;

les travaux de gestion des risques de crue ou de ruissellement ou de rétablissement de réseaux hydrographiques endommagés, à l'exception de tous autres travaux de comblement ou modification du profil hydraulique et de la végétation des plans d'eau naturels, permanents, temporaires ou intermittents ;

les constructions édifiées au-delà d'une distance de 10 m calculée à partir du haut de la berge d'un plan ou d'un cours d'eau naturel. Dans cette ceinture de 10 m, la végétation naturellement présente doit être conservée ;

Les constructions, les aménagements et les installations techniques concourant au bon fonctionnement des bassins et zones humides artificiels créés pour les besoins de gestion des eaux de pluie ou d'incendie ;

Les clôtures ajourées.

En application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUM a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis.

>> ARTICLE DC-1.1.10 / LES ZONES NON AEDIFICANDI

Dans les zones non aedificandi, qui fixent des distances d'éloignement aux sources diverses de nuisances ou de risques, sont admis :

1. les travaux d'entretien et de changement de destination des constructions existantes réduisant l'exposition aux risques ;

les aménagements divers et les installations de type stationnements, réseaux, y compris les voies routières, et les travaux de prévention des risques, d'entretien, et de gestion écologique de ces espaces ;

les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens, suivis par une replantation équivalente ;

les aménagements et dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas accentuer le risque ;

les bâtiments d'exploitation agricole ;

les clôtures ajourées, à l'exception des secteurs de nuisances sonores où les clôtures pleines sont aussi admises ;

Lorsque la zone non aedificandi matérialise, une distance de recul prescrite à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, sont admis :

1. les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

2. les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3. les bâtiments d'exploitation agricole,

aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

4. l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

■ ARTICLE DC-1.2 / LES OUTILS GRAPHIQUES DE PROTECTION PATRIMONIALE

Le présent article définit les outils graphiques d'identification et de protection du patrimoine bâti remarquable ainsi que les dispositions réglementaires générales afférentes.

>> ARTICLE DC-1.2.1 / LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES

1. Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation ou de dénaturation.

2. Les cahiers communaux comportent la liste de ces éléments bâtis remarquables classés selon des typologies et des intentions de protection définies par l'OAP patrimoine. Ils contiennent en outre des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

3. Les constructions, travaux, aménagements, installations et plantations compris dans le champ de vision d'un élément bâti pourront être interdits ou n'être autorisés que sous le respect de prescriptions particulières si leur aspect, leur architecture, leur implantation ou leur dimension est de nature à altérer, masquer ou à porter atteinte la mise en valeur de l'élément bâti protégé.

>> ARTICLE DC-1.2.2 / LES CÔNES DE VUES ET PERSPECTIVES MAJEURES

1. Au sein des cônes de vues et perspectives majeures, repérés aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de maintenir l'ouverture de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager mis en perspective.

Toute construction ou installation nouvelle projetée dans le champ d'un cône de vue ou d'une perspective majeure ne doit pas conduire à dépasser significativement de la ligne d'horizon et ainsi à faire obstacle ou à altérer la vue protégée.

Les constructions, travaux, aménagements, installations et plantations pourront être interdits ou n'être autorisés que sous le respect de prescriptions particulières si leur aspect, leur architecture ou leur dimension est de nature à altérer ou à porter atteinte aux grands paysages et vues lointaines.

ARTICLE DC-1.3 / LES OUTILS GRAPHIQUE FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le présent article définit les outils utilisés au plan de zonage favorisant la diversité et le maintien des fonctions commerciales ainsi que la diversité des logements.

>> ARTICLE DC-1.3.1 / LES LINÉAIRES COMMERCIAUX PROTÉGÉS

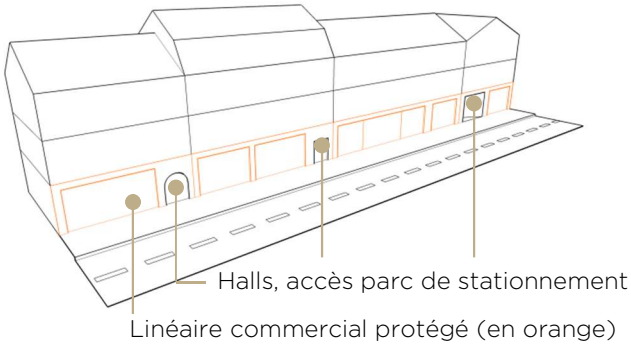
Les linéaires commerciaux protégés correspondent à l'intégralité des rez-de-chaussée repérés aux documents graphiques, destinés à renforcer l'offre commerciale de proximité, y compris en cas de reconstruction.

1. Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique », « Activités de services accueillant une clientèle », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « Locaux techniques des administrations publiques » sont autorisées.

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

2. Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions telles que hall d'entrée, accès aux parcs de stationnement, aux locaux techniques, locaux de gardiennage, etc.

Fig. 3 - linéaires commerciaux protégés



>> ARTICLE DC-1.3.2 / LES TAILLES MINIMALES DE LOGEMENT

1. Dans les secteurs indicés « TMIN1 », toute construction nouvelle, sauf programme de résidence gérée de type séniors, étudiants, affaires, tourisme, etc. ou de logements sociaux, doit comporter plus de 55 % de logements supérieurs au type 2 (T2), arrondi au logement supérieur. Cette proportion est portée à 65 % dans les secteurs indicés « TMIN2 ».

2. La division d'une construction existante conduisant à créer une unité d'habitation, nouvelle, notamment par subdivision de surface, par changement de destination ou extension, doit comporter au minimum 50 % de logements disposant de 65 m² de surface de plancher ou plus ; les autres logements devant disposer de 30 m² de surface de plancher ou plus.

Pour les opérations de restructuration de locaux vacants conduisant à la création de plus de 20 logements, il sera appliqué les règles relatives aux constructions nouvelles.

>> ARTICLE DC-1.3.3 / LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

1. Les secteurs délimités par les documents graphiques en application du présent article doivent comporter, selon le cas, un pourcentage minimal (≥) ou maximal (≤) de logements locatifs sociaux, lors de la réalisation d'un programme comportant 5 logements ou plus.

>> ARTICLE DC-1.3.4 / PÉRIMÈTRES DE STATIONNEMENT DES CARAVANES ET DES RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

1. Les secteurs délimités par les documents graphiques en application du présent article peuvent accueillir le stationnement de caravanes et de résidences démontables pour l'habitat permanent de leurs utilisateurs pendant une période continue ou discontinue de plus de trois mois.

2. En dehors de ces périmètres délimités, le stationnement des caravanes supérieur à 3 mois n'est pas autorisé.

ARTICLE DC-1.4 / LES AUTRES OUTILS GRAPHIQUES RÉGLEMENTANT L'USAGE DES SOLS

Le présent article définit les outils graphiques, utilisés au plan de zonage limitant l'exercice du droit à construire dans l'attente d'un projet.

>> ARTICLE DC-1.4.1 / LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1. En application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les terrains délimités par les documents graphiques et réservés à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général ne peuvent pas faire l'objet d'aménagements, d'installations ou de constructions de quelque nature, à l'exception de ceux qui sont conformes à la destination de l'emplacement réservé.

Les terrains délimités par les documents graphiques peuvent être réservés :

- aux voies et ouvrages publics ;
- aux installations d'un d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation de programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

La liste, les objets et les bénéficiaires de ces emplacements réservés sont répertoriés à l'annexe I du présent règlement.

>> ARTICLE DC-1.4.2 / LES SERVITUDES DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

1. Les secteurs délimités par les documents graphiques, sur lesquels est instituée une servitude de constructibilité limitée prise en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, ne peuvent faire l'objet d'aucune installation ni d'aucune construction d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement pour une durée maximale de 5 années à compter de l'institution de cette servitude.

2. Les secteurs concernés par une servitude de constructibilité limitée, les seuils à partir desquels la servitude s'applique ainsi que sa date d'entrée en vigueur figurent à l'annexe II du présent règlement.

3. Les travaux d'adaptation, de changement de destination, de mise aux normes et de réfection des constructions existantes sont autorisés, ainsi que les extensions limitées à 25 m² d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022.

ARTICLE DC-1.5 / OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations des sols et travaux suivants sont interdits :

1. les installations, ouvrages, travaux divers, aménagements et affectations des sols liés ou assimilables à une destination ou une sous-destination interdite par le règlement particulier de zone, ou dont les conditions d'autorisation, précisées par le règlement particulier de la zone, ne sont pas réunies ;

2. les installations, ouvrages, travaux divers, aménagements et affectations des sols non expressément autorisés par le présent règlement dans le périmètre d'application d'une prescription graphique.

les installations, ouvrages, travaux divers, aménagements, activités et affectations des sols nouveaux susceptibles de générer des sources de nuisances, de risques ou de pollution incompatibles avec leur environnement proche, qu'ils soient soumis ou non à l'accomplissement de formalités administratives préalables.

l'ouverture et l'exploitation de carrières en dehors des secteurs qui les prévoient.

ARTICLE DC-1.6 / OCCUPATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition :

1. que leur réalisation soit liée aux affectations ou utilisations des sols admises par la zone dans laquelle ils se situent ;
2. qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction ou d'aménagement autorisés ;
3. qu'ils correspondent à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
4. qu'ils soient menés en perspective ou en accompagnement de travaux d'ouvrages ou d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics ;
5. qu'ils contribuent à la mise en valeur des paysages, des sites ou de vestiges archéologiques ;
6. qu'ils soient liés à la gestion écologique d'un espace ou participent à la réduction de nuisances (merlons, etc.).

ARTICLE DC-1.7 / OCCUPATIONS DES SOLS LIMITÉES DANS LA PROFONDEUR DES UNITÉS FONCIÈRES

Sans préjudice des autres règles fixées par le PLUM, les règlements particuliers des zones peuvent définir des règles de constructibilité différentes à l'intérieur ou au-delà de bandes dont ils définissent également la profondeur.

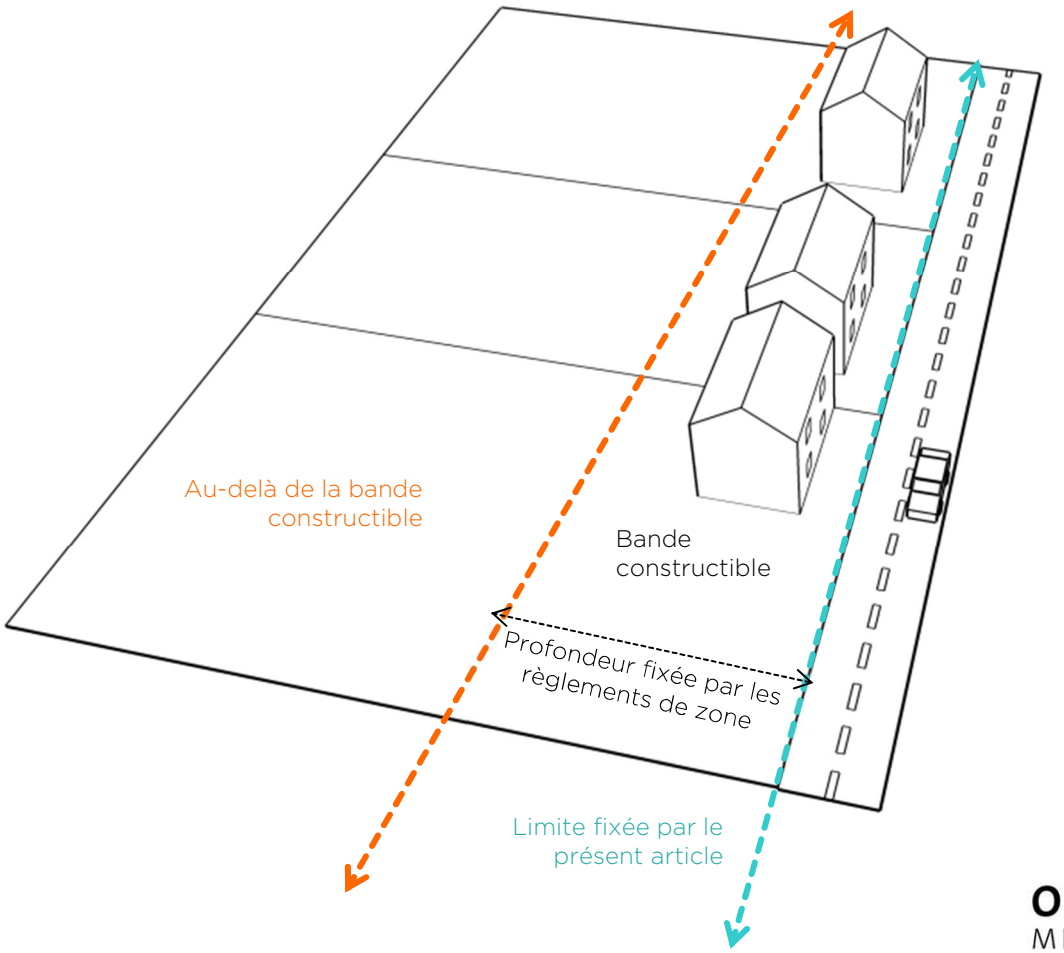
La profondeur des bandes de constructibilité est calculée perpendiculairement à partir des limites suivantes :

1. la limite de voie existante ouverte à la circulation générale ;

la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie ;

la limite d'une autre voie à aménager dont la création est autorisée préalablement ou concomitamment aux constructions qu'elle est destinée à desservir et permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale.

Fig. 4 - bandes de constructibilité



CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

■ ARTICLE DC-2.1 / MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES

>> ARTICLE DC-2.1.1 / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Les règles d'implantation et de hauteur des constructions sont fixées par le règlement, détaillées par les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant.

Il est rappelé que dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le PLUM est apprécié à chaque lot issu de la division.

>> ARTICLE DC-2.1.2 / IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS AU REGARD DU BÂTI ENVIRONNANT

Afin que l'implantation et la volumétrie des constructions tiennent compte du contexte urbain et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement de zone, peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

1. afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;

afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en fort décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs ou voies ;

afin de maintenir ou d'améliorer le fonction - nement des emprises publiques et des voies situées à proximité du projet, tels que le maintien des alignements d'arbres, la continuité de la circulation des piétons ou du passage des cycles, l'usage du mobilier urbain (quais de bus, etc.) ;

dès lors qu'une construction située sur les parcelles contiguës du terrain d'assiette du projet est implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle générale, une implantation en harmonie avec cette construction peut être imposée ou admise afin d'inscrire le projet en continuité de l'implantation existante ;

dans le cas de travaux d'extension d'une construction existante non conforme aux dispositions du règlement particulier de la zone, une implantation avec un recul égal au recul de la construction existante est admise dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions, sous réserve de l'application du 1 du même article.

>> ARTICLE DC-2.1.3 / IMPLANTATION ALTERNATIVE AU REGARD DE LA NATURE DU PROJET

1. Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 50 cm maximal est autorisé sous réserve de ne pas altérer les principes d'implantation des ensembles homogènes.

Les bassins des piscines et leur abri amovible de moins de 1,80 m de haut doivent observer un retrait minimal d'1,50 m des limites séparatives ou limites d'emprises publiques ou limites de voies.

Les constructions des services publics ne sont pas soumises au respect des règles d'implantation lorsque les normes et sujétions particulières liées aux missions d'intérêt général l'exigent.

ARTICLE DC-2.2 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la valeur résultant du pourcentage figurant au plan des emprises aux sols rapporté à la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des constructions des services publics n'est pas réglementée afin de répondre aux normes et sujétions particulières liées aux missions d'intérêt général.

ARTICLE DC-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bandes et règles d'implantation, en tout point de la construction et de l'installation, sont fixées à partir :

1. soit de la limite de voie existante ouverte à la circulation générale ;
2. soit de la limite d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ;
3. soit de la limite d'une voie à aménager dont la création est autorisée préalablement ou concomitamment aux constructions qu'elle est destinée à desservir et permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale ;
4. soit de la limite de fait d'une voie, délimitée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation générale.

Fig. 5 - Voie de maillage créée à l'occasion d'une opération de construction

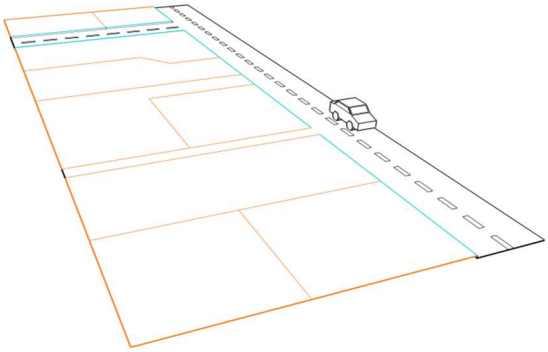


ARTICLE DC-2.4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation, en tout point de la construction et de l'installation, sont appréciées à partir de :

1. soit la limite séparative ou la limite d'emprise publique autre que les voies ;
2. soit la limite d'une voirie non ouverte à la circulation générale ;
3. soit la limite de fait représentée notamment par les clôtures d'une venelle non ouverte à la circulation générale.

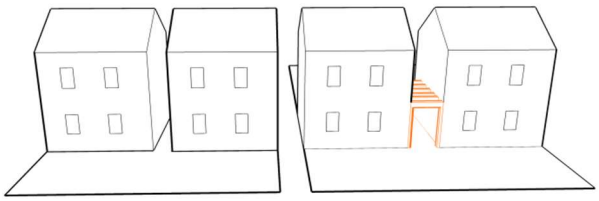
Fig. 6 - Repérage des limites séparatives (orange) et des alignements (bleu)



ARTICLE DC-2.5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1. Les règles d'implantation des constructions sur une même propriété s'appliquent aux constructions non contigües, hors piscines.
2. Les éléments rapportés ou démontables de type pergolas, abris, carports ou tonnelles, etc. ne constituent pas une contiguïté entre deux constructions.

Fig. 7 - Constructions non contigües



ARTICLE DC-2.6 / LIMITATION DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Indépendamment des limitations des hauteurs résultant des règles d'implantations, la hauteur maximale des constructions et des installations est définie par les règles cumulatives ci-dessous. Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation contiennent des dispositions relatives à la hauteur des constructions, celles-ci complètent l'application du présent chapitre.

>> ARTICLE DC-2.6.1 / POINT BAS À PARTIR DUQUEL SE CALCULE LA HAUTEUR

1. La hauteur maximale des constructions et des installations est fixée graphiquement par le plan des hauteurs et est exprimée en mètres (m).

2. La hauteur maximale s'apprécie en tout point de la construction ou de la façade avec le point bas, rue ou terrain naturel, qui lui est perpendiculaire par rapport au plan horizontal.

3. Lorsque la construction est édifiée à l'alignement de la voie, la hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre la rue et le point le plus élevé du faîtage, de l'égout ou de l'installation, suivant le cas.

4. Lorsque la construction est édifiée en recul des voies, la hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel existant avant tous travaux et le point le plus élevé du faîtage, de l'égout ou de l'installation, suivant les cas.

>> ARTICLE DC-2.6.2 / POINT HAUT À PARTIR DUQUEL SE CALCULE LA HAUTEUR

1. Le plan des hauteurs fixe une valeur dans les zones qu'il définit, correspondant à la hauteur maximale de la construction ou de l'installation à son point le plus élevé, soit au sommet du faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

2. Le cas échéant, le plan des hauteurs peut fixer une valeur de hauteur maximale de la façade à son point le plus haut, soit à l'égout du toit. En ce cas, un dépassement maximal d'1,2 m de haut, au-delà de cette limite d'égout, est admis pour les acrotères des toitures terrasses.

3. Il ne peut pas être aménagé plus d'1 niveau de plancher sous combles, entre l'égout du toit et son faîtage.

Fig. 8 - Points de référence de la hauteur des constructions à l'alignement des voies

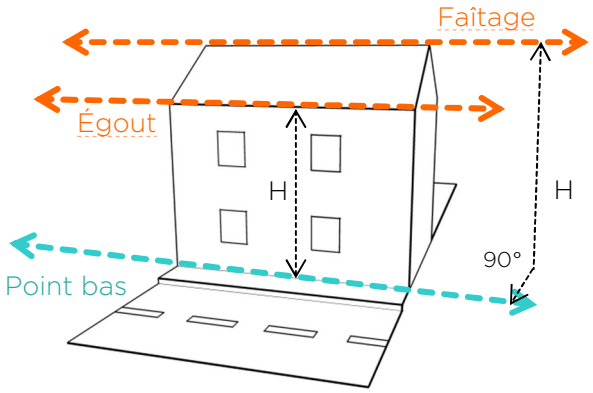


Fig. 9 - Points de référence de la hauteur des constructions en recul des voies

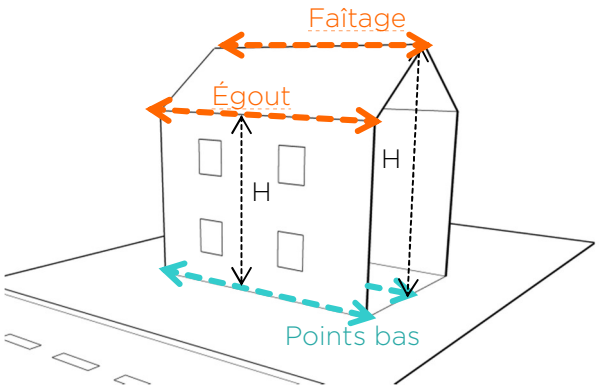


Fig. 10 - Hauteur maximale des acrotères en cas de limitation des hauteurs de façades

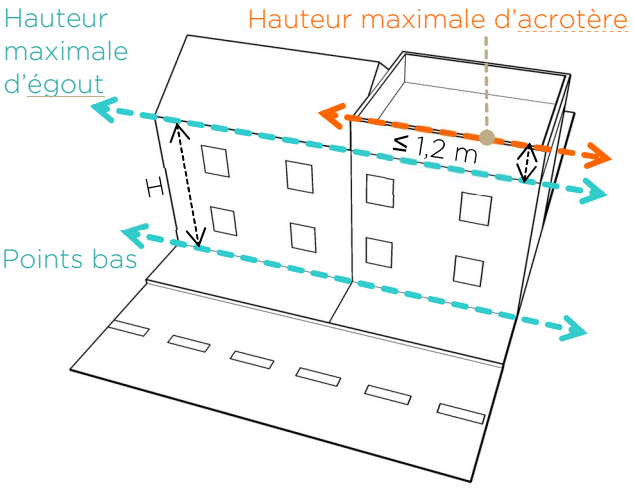


Fig. 11 - Limitation du nombre de planchers habitables sous combles

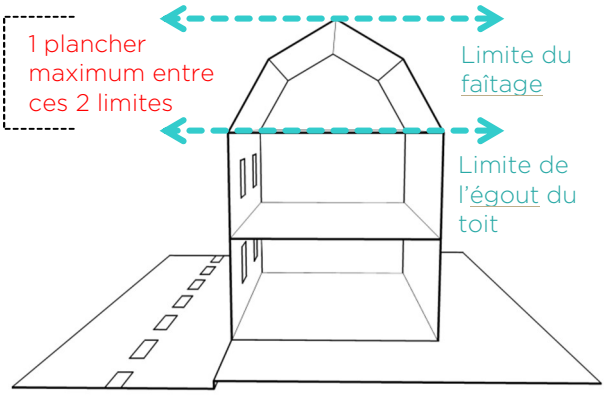
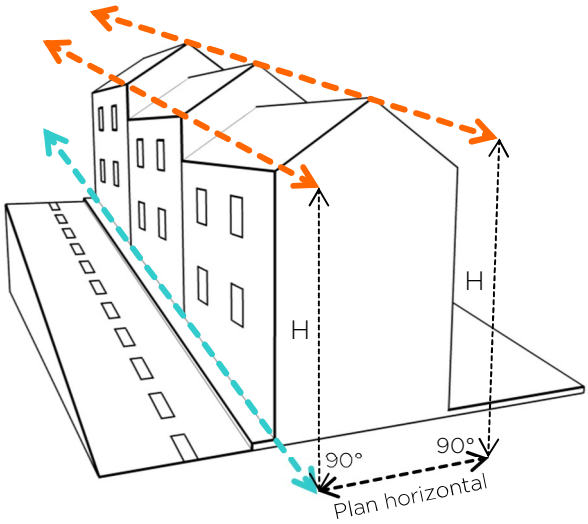


Fig. 12 - Application des règles de hauteur à des terrains en pente



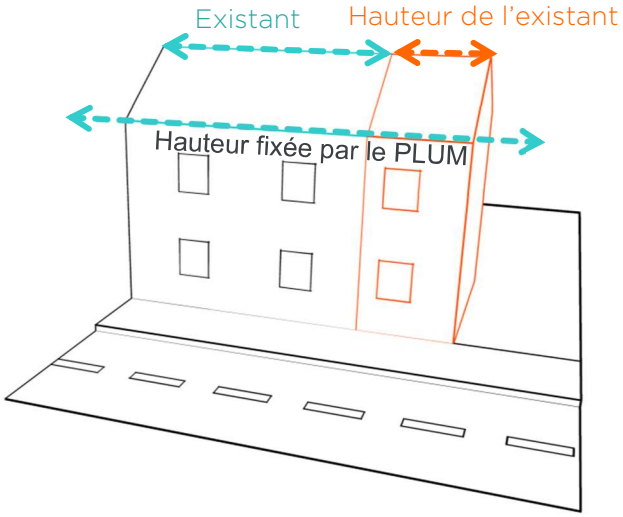
>> ARTICLE DC-2.6.3 / PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DÉPASSEMENT DES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

1. Les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les règles de hauteur peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales, les cheminées et installations de production d'énergie renouvelable ainsi que les ouvrages techniques de hauteur limitée ou de faible emprise (trappes, blocs-clim, émergences d'ascenseur, etc.), lorsque ces derniers ne sont pas visibles depuis la rue.

3. Les antennes de télécommunication de moins de 3 m de haut sont admises, sous réserve que leur impact paysager soit compatible avec la qualité du site ou qu'elles fassent l'objet d'un camouflage adapté.

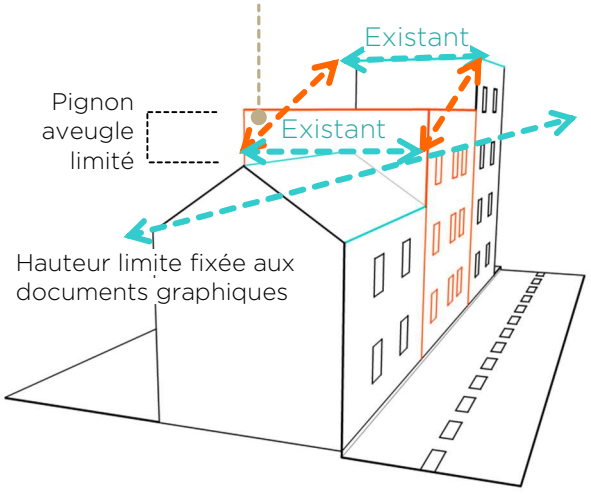
Fig. 13 - Dépassement de hauteur maximale autorisé en cas d'extension



4. Lorsque la construction est édifiée en contigüité d'un bâtiment ou d'un mur voisins, un dépassement de la hauteur maximale est admis jusqu'à la hauteur du bâtiment ou du mur voisins, sous réserve que ce dépassement s'inscrive dans le profil de ce bâtiment ou de ce mur et qu'il ne crée pas, depuis la rue, de rupture d'échelle avec les bâtiments situés sur les autres limites séparatives latérales, ni de façade aveugle trop importante.

Fig. 14 - Dépassement de hauteur autorisé en contiguïté de constructions ou de murs existants

Dépassement autorisé dans la mesure où il permet d'atténuer les ruptures d'échelle entre deux bâtiments existants d'inégale hauteur



5. Le dépassement des hauteurs maximales des constructions des services publics est autorisé lorsque les normes et sujétions particulières liées aux missions d'intérêt général l'exigent.

CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE DC-3.1 / ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

1. L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'entretenir, perpétuer et mettre en valeur les caractéristiques architecturales et les diverses ambiances paysagères du territoire, les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont précisées par les cahiers communaux, joints en annexe du présent règlement. Ils définissent, selon leur contexte, les règles relatives aux formes de toiture, matériaux de façade, aux éléments de clôtures, de serrurerie, à l'intégration des éléments techniques, etc.

ARTICLE DC-3.2 / PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CLÔTURES

1. Les clôtures donnant sur les emprises publiques et voies devront être réalisées avec soin. Sont notamment interdits les plaques de béton préfabriquées, panneaux de bois et les éléments rapportés (bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de deux essences locales au minimum.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

Leur aspect doit être intégré discrètement aux clôtures et constructions, selon les règles de composition fixées par les cahiers communaux.

ARTICLE DC-3.3 / PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX FAÇADES

1. Toute intervention sur une façade doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire.

2. Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère, notamment patrimonial, des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

3. Les opérations de ravalement de façade doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, devantures, couvertures, etc.
4. Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

5. La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

6. Les travaux sur façade doivent permettre d'intégrer les dispositifs et les installations techniques, sans pose d'éléments extérieurs rapportés, incompatibles avec le caractère de l'édifice. Les modénatures des façades à l'alignement ne doivent pas faire obstacle à l'accroche de dispositifs d'éclairage public

Les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, pourront être interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes.

ARTICLE DC-3.4 / PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX DEVANTURES COMMERCIALES

1. Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la façade dans laquelle elles s'intègrent, sans masquer les éléments décoratifs architecturaux.

2. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

3. Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs constructions contiguës, les limites de ces constructions doivent être marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, descente de charge, joint creux, gouttières, etc.).

4. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.

5. Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.

6. Les enseignes doivent être parfaitement intégrées et respecter les obligations du code de l'environnement et du Règlement Local de Publicité Métropolitain et ne constituer aucune gêne pour la circulation.

ARTICLE DC-3.5 / PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TOITURES

1. Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.

2. Les autres dispositifs (antennes, panneaux solaires, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérents avec la composition de la façade.

3. Les matériaux de couverture doivent être choisis en harmonie avec l'environnement urbain.

ARTICLE DC-3.6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, ESPACES DE DÉGAGEMENT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

>> ARTICLE DC-3.6.1 / PRINCIPES GÉNÉRAUX DU TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS

1. Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin tout particulier, afin de participer à l'insertion d'un projet dans son environnement, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu en prolongement de la construction et en conformité avec les prescriptions des cahiers communaux.

2. Les arbres d'alignement, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées dans la logique paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du code de l'Environnement.

3. Afin d'atténuer les amplitudes climatiques, les arbres de haute et moyenne tige seront plantés à proximité des constructions, en cohérence avec leur capacité de développement, afin de générer un ombrage ou un effet brise-vent sur les façades exposées, hors zones d'aléas carrières et argiles.

>> ARTICLE DC-3.6.2 / DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX EMPRISES DE PLEINE-TERRE ET AU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs délimités sur les planches graphiques.

1. L'emprise de pleine-terre des parcelles ne peut être inférieure à la valeur résultant du pourcentage figurant au plan des emprises de pleine-terre, rapporté à la superficie du terrain.

2. Par exception, les limites résultant des emprises de pleine-terre et du coefficient de biotope par surface ne s'appliquent pas aux constructions et installations des services publics et d'intérêt collectif, aux extensions de moins de 25 m², aux seuls bassins des piscines de moins de 40 m², les rampes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, ainsi qu'aux constructions annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol et de moins de 3,5 m de haut, de type abris de jardin, etc.

3. Les surfaces non constructibles au titre des prescriptions graphiques : espaces boisés classés, cœurs d'ilot, franges paysagères ou agricoles, etc., peuvent être comptabilisées au titre des surfaces d'emprise de pleine-terre ou du coefficient de biotope par surface.

4. Peuvent déroger au présent article, concernant particulièrement les constructions annexes de moins de 25 m², les immeubles existants d'une capacité supérieure à 30 logements qui ne disposent pas d'un local poubelle ou vélo suffisant pour répondre aux besoins des habitants (non conforme aux règles des articles DC-3.7.3 et DC-3.7.6 du présent règlement pour les nouvelles constructions). Le local ne pourra pas excéder 10 % de la surface de l'emprise de pleine terre existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022.

>> ARTICLE DC-3.6.3 / DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPRISES DE PLEINE-TERRE

1. Les emprises de pleine-terre correspondent à la surface minimale de terrain devant être maintenue non artificialisée, en pleine-terre, plantée ou à planter, à raison d'un arbre pour 150 m², par tranche échue.

2. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, y compris enterrée, avec ou sans fondations, d'installations diverses et aménagements conduisant de fait à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ou de développement de la végétation.

3. Les emprises de pleine-terre sont définies par un pourcentage fixé par les plans d'emprise appliqué à la surface du terrain selon la formule suivante : pleine-terre à réaliser = surface du terrain X % fixé aux documents graphiques.

>> ARTICLE DC-3.6.4 / DISPOSITIONS RELATIVES AU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

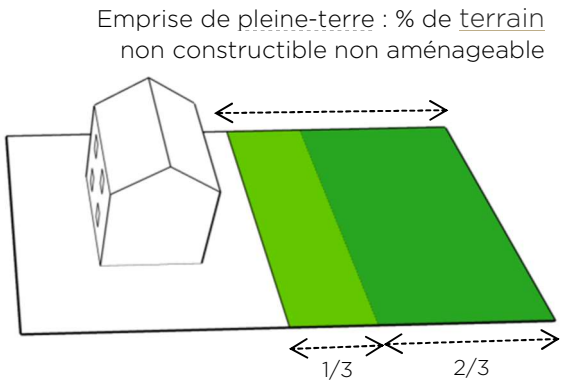
1. Lorsque la valeur d'emprise de pleine-terre fixée dans les conditions de l'article 3.6.3 peut être modulée selon un coefficient de biotope par surface, 1/3 de cette surface au maximum peut être aménagé soit sous la forme d'espaces de pleine-terre soit sous la forme de surfaces éco-aménagées.

2. Lorsqu'elles répondent aux caractéristiques techniques fixées ci-après, les surfaces éco-aménageables sont prises en compte, après application d'un coefficient de pondération lié à la valeur écologique de la surface, et selon la formule suivante : 1/3 d'emprise de pleine-terre à réaliser ≤ (Surface type 1 X pondération) + (surface de type 2 X pondération), etc.

Fig. 15 - pondérations des surfaces éco-aménageables selon leur typologie

Type de surface	Pondération
Espace de pleine-terre	1
Emprises bâties, dalles, bitumes…	0
Espaces verts sur dalle	0,4
toitures terrasses végétalisées	0,5
Murs végétalisés	0,3
Surfaces de dégagement	0,2
Périmètre d'un arbre protégé	2

Fig. 16 - Emprise de pleine-terre et CBS



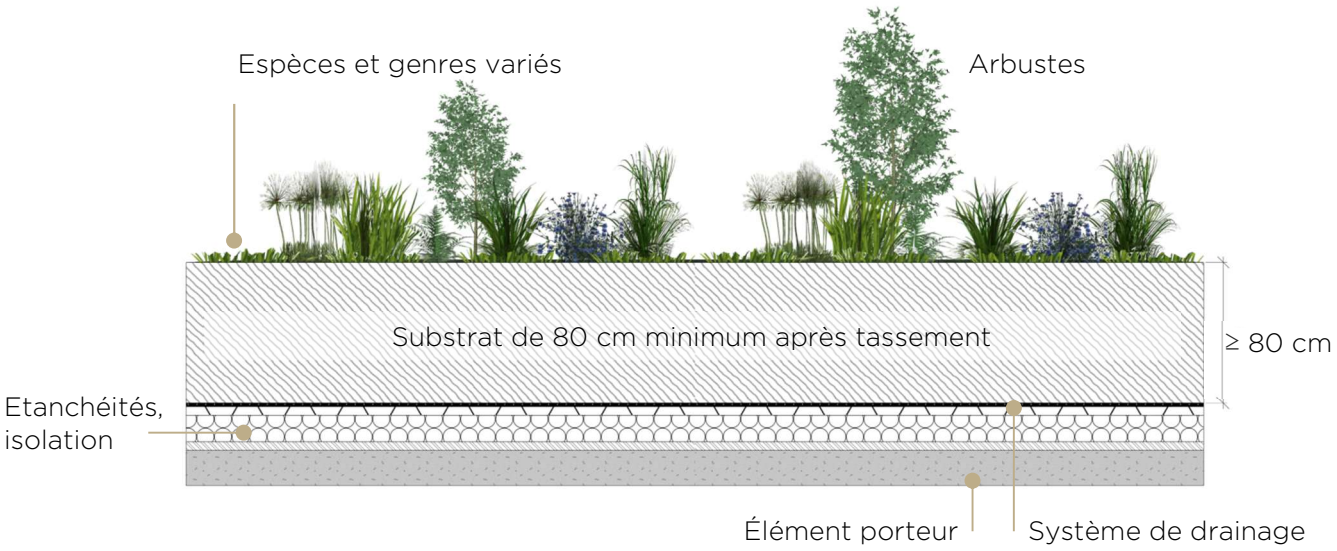
CBS : emprise de pleine-terre dont 1/3 peut être construit ou aménagé selon la valeur écologique des surfaces construites ou aménagées

Fig. 17 - Caractéristiques techniques des surfaces éco-aménageables

1 - Espace vert sur dalle

Pondération : 0,4

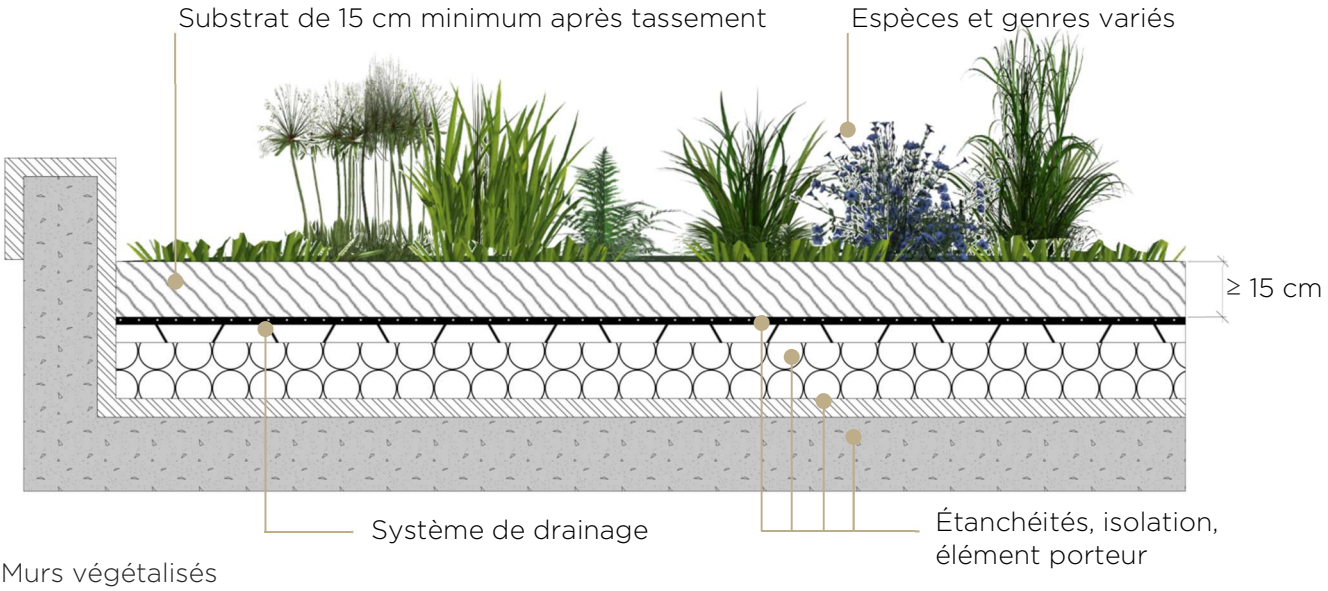
Caractéristiques avec un système de drainage, la partie végétalisée sur dalle doit présenter un substrat de terre végétale de 80 cm minimum après tassement, en privilégiant la réutilisation de matériaux présents sur le terrain (terres, sables, etc.). Les plantations doivent correspondre à l'usage du site. S'il n'est pas accessible, les plantations seront composées d'au moins 10 espèces et genres différents en intégrant des espèces indigènes sauvages, arbustives et à feuillage persistant afin de créer des habitats écologiques variés. Les surfaces d'espaces verts sur dalle ne respectant pas ces caractéristiques sont comptabilisées au titre des surfaces de dégagement.



2 - Toitures terrasses végétalisées

Pondération : 0,5 %

Caractéristiques avec un système de drainage, la partie végétalisée de la toiture doit prévoir un substrat de 15 cm minimum après tassement, composé de minéraux et de 10 % à 20 % de matière organique, en privilégiant la réutilisation de matériaux présents sur le terrain (sables, graviers, terres, etc.) pouvant être complétés par des matériaux recyclés (de type tuiles, briques, etc.). Les plantations doivent comporter au moins 10 espèces et genres différents en intégrant des espèces indigènes sauvages et des espèces à feuillage persistant afin de créer des habitats écologiques variés. Les surfaces de toitures végétalisées ne respectant pas ces caractéristiques sont comptabilisées au titre des surfaces de dégagement.



3 - Murs végétalisés

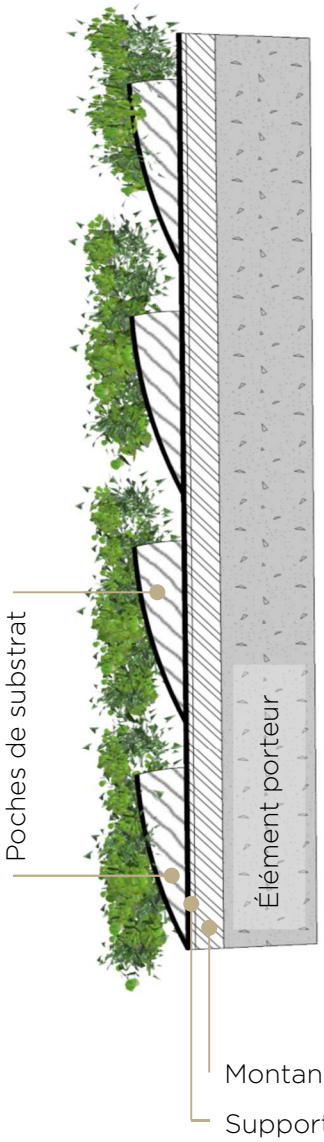
Pondération : 0,3 %

Caractéristiques la surface verticale des parois extérieures des constructions est prise en compte au titre du coefficient de biotope par surface lorsqu'elle est végétalisée à partir d'un substrat hors sol, améliorant l'isolation thermique et phonique et l'esthétique de la construction. Il peut s'agir soit de poches de substrat, de modules ensemencés ou de substrats intégrés en armature ou de tout autre système équivalent.

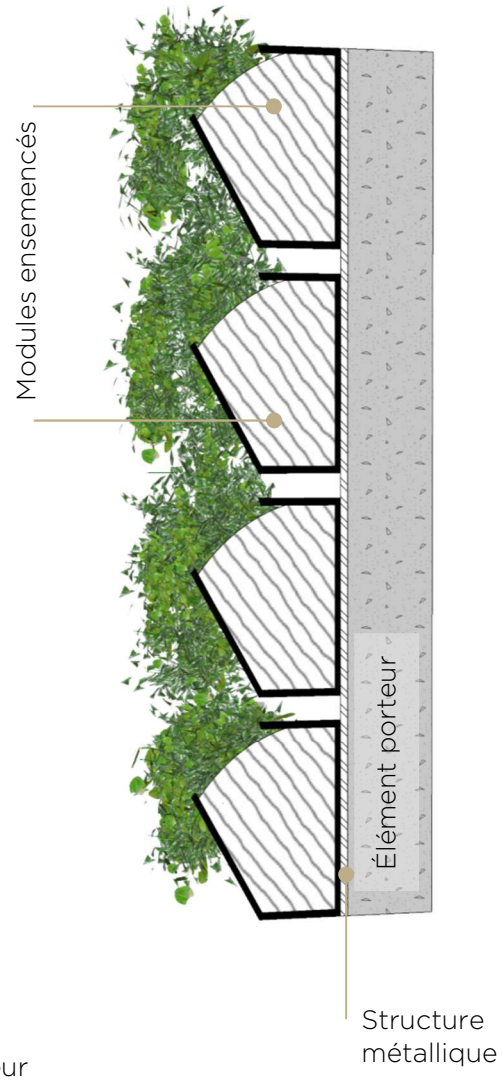
A contrario, les murs végétalisés à partir du sol, par des plantes ligneuses ou grimpantes (rosiers, lierres, vignes vierges, etc.) avec ou sans structure de soutien (tuteurs, câbles, treilles, etc.) ne sont pas comptabilisés.

Il est recommandé que le substrat comporte une grande capacité de rétention d'eau sans perte de volume, des caractéristiques antibactériennes et inodores. Les plantations doivent comporter au moins 10 espèces et genres différents en intégrant des espèces indigènes sauvages, et en privilégiant les espèces à floraison précoce et/ou tardive.

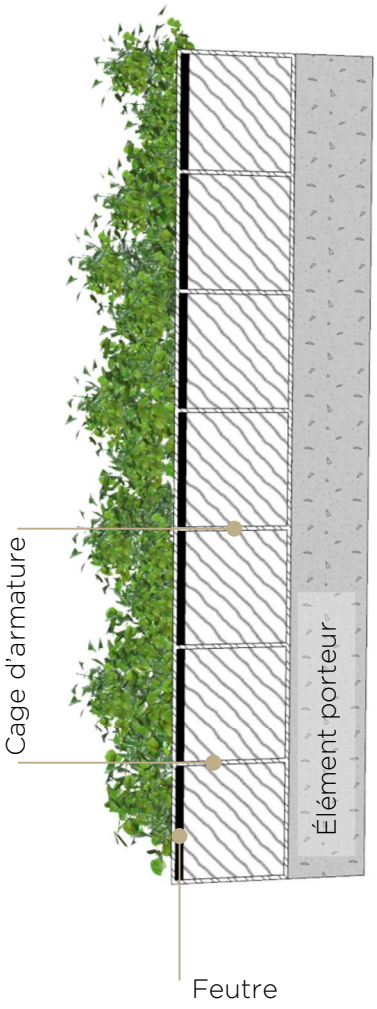
Poches de substrat



Éléments modulaires



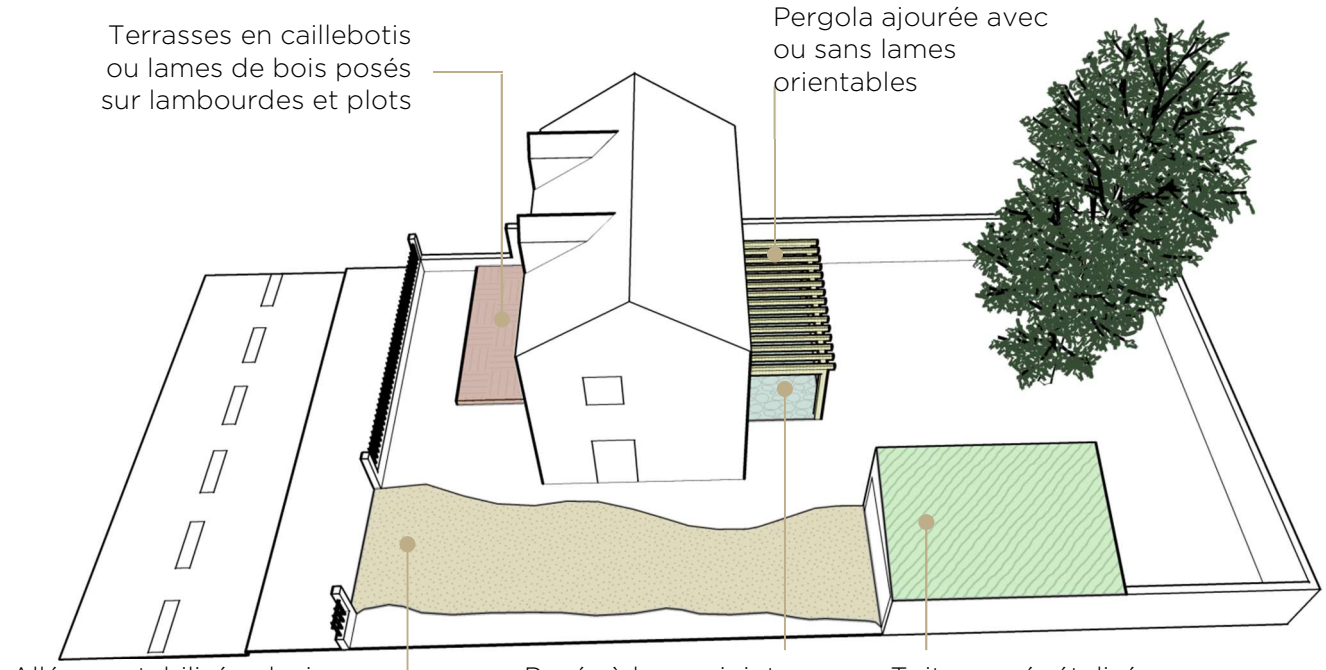
Armature sur mesure



4 - Surfaces de dégagement

Pondération : 0,2 %

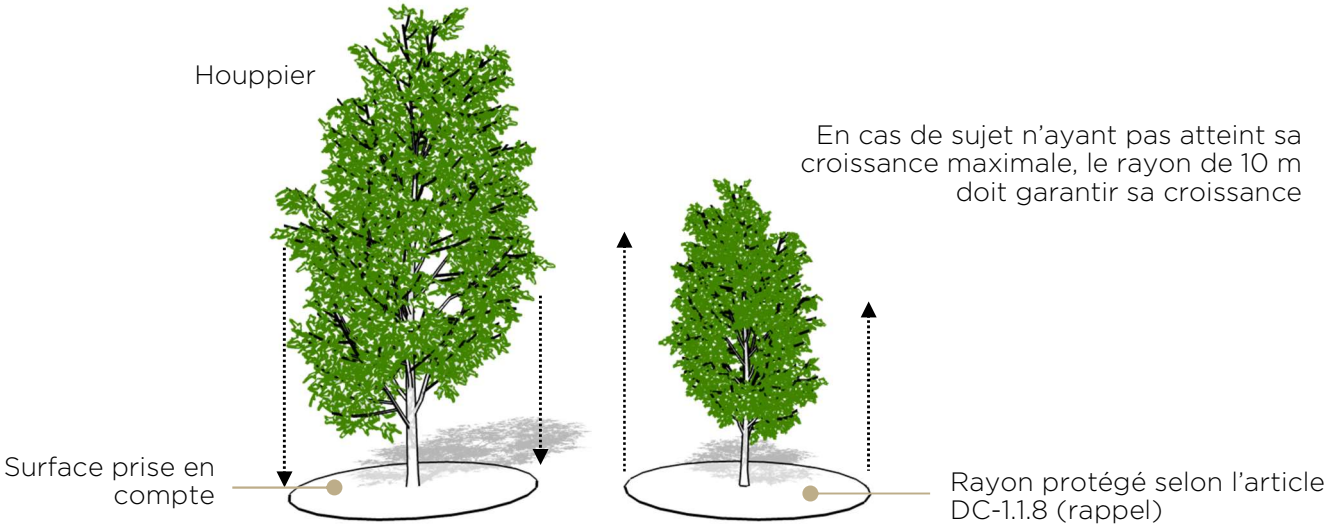
Caractéristiques les surfaces de dégagement correspondent aux espaces aménagés extérieurs peu ou pas végétalisés mais qui présentent cependant des capacités d'infiltration ou de rétention des eaux (coefficient de ruissellement inférieur à 0,6) et d'évapotranspiration des sols bénéfiques à la régulation des fortes précipitations et des sur-chaleurs. A usages et prestations équivalentes, ces aménagements, par leur technique de mise en œuvre, offrent un bénéficie environnemental supérieur. La liste d'exemples figurant ci-dessous n'est pas limitative et est de nature à évoluer au gré des innovations techniques.



5 - Périmètre d'un arbre protégé

Pondération : 2

Caractéristiques les parcelles comportant un ou plusieurs arbres protégés au titre de l'article DC-1.1.8 du présent règlement bénéficient d'une bonification au titre du coefficient de biotope par surface. Ainsi, le rayon de 10 m autour du pied de l'arbre protégé est comptabilisé 2 fois. Cette surface inconstructible, ainsi compensée, doit garantir la croissance de l'arbre.



ARTICLE DC-3.7 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et cycles doit correspondre aux besoins des constructions et des installations et, à l'exception des équipements publics, doit être assuré en dehors des voies.

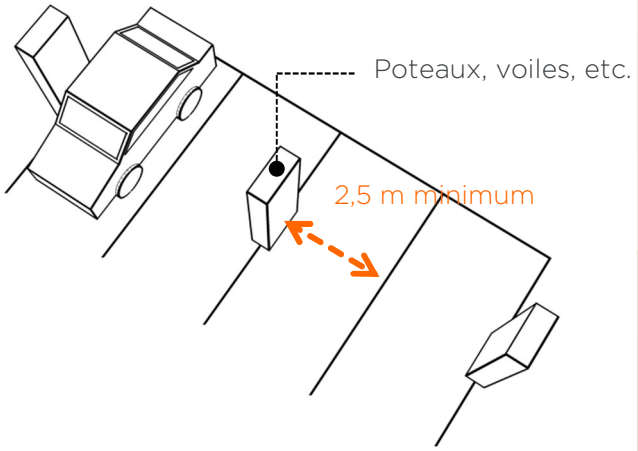
2. Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

>> ARTICLE DC-3.7.1 / MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES

1. Les normes de stationnement définies par le présent règlement sont applicables :

- aux nouvelles constructions ;
- aux travaux qui aboutissent à la création d'au moins une nouvelle unité d'habitation ;
- aux travaux d'aménagements, d'extensions, ou de divisions de constructions existantes portant sur des constructions autres que celles destinées à l'habitation ;
- pour les changements de destination, il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Fig. 18 - Dimensions utiles des places



>> ARTICLE DC-3.7.2 / NORMES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une longueur utile de 5 m au minimum et une largeur utile de 2,5 m au minimum. Dans les parcs de stationnement ouvragés, des dégagements de 5,5 m de longueur utile minimum seront aménagés.

2. Lorsque le nombre de places exigées n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

3. Afin de garantir la disponibilité des places, les stationnements commandés sont admis dans la limite de 10 % du nombre total de places exigées au titre du règlement.

4. Cette dernière obligation ne s'applique pas aux places de stationnement réalisées pour les constructions individuelles, lorsque ces places sont situées sur le terrain d'assiette de chaque construction.

>> ARTICLE DC-3.7.3 / NORMES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT DES CYCLES

1. Les emplacements nécessaires au stationnement des cycles doivent être organisés en épi, bataille, ou longitudinal et respecter une surface minimale d'1.2 m² par place.

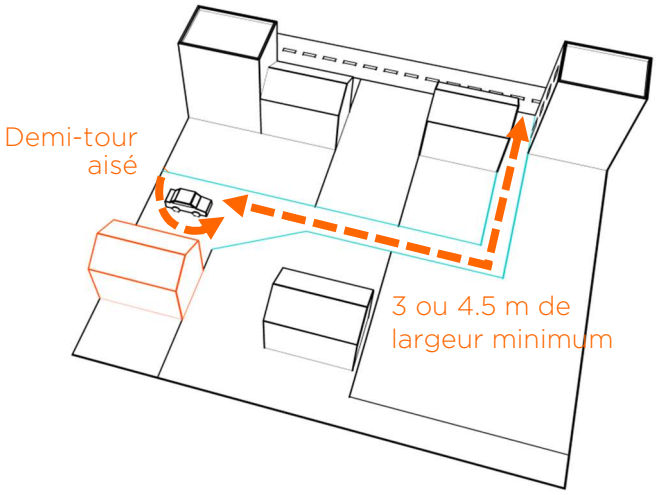
2. Lorsque le nombre de places exigées n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

>> ARTICLE DC-3.7.4 / CONFIGURATION DES VOIES INTERNES DESSERVANT LES PLACES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les voies de desserte internes menant aux places de stationnement doivent présenter une largeur minimale de 3 m sur toute leur longueur, sauf rétrécissement ponctuel en cas d'impossibilité technique avérée.

2. Cette largeur est portée à 4.5 m pour les opérations de 5 logements ou plus. En cas de circulation en sens unique, la largeur de cette voie peut être maintenue à 3 m.

Fig. 19 - Dimensions minimales des voies internes jusqu'aux stationnements



3. Les stationnements seront agencés afin de favoriser les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur.

4. Un soin particulier sera apporté aux accès et cheminements reliant les commerces et les établissements recevant du public aux arrêts de transports collectifs proches.

>> ARTICLE DC-3.7.5 / CONFIGURATION DES ACCÈS AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES CYCLES

1. L'espace dédié au stationnement de cycles doit être facilement accessible depuis les voies et emprises publiques. Il doit en outre être sécurisé, couvert et éclairé.

2. Cet espace pourra être réparti dans les box ou garages individuels lorsque l'opération les prévoit.

3. Pour les opérations de plus de 3 logements, cet espace sera constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et accessibles de plain-pied depuis la rue, sans marche ni ressaut.

>> ARTICLE DC-3.7.6 / NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS POUR VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES

1. Sauf indication contraire ou en l'absence de norme des règlements de zones, il est exigé que soit réalisé, au minimum, le nombre d'emplacements de stationnement indiqué dans les tableaux 22 et 23, modulé selon les destinations, certaines tranches ou caractéristiques ainsi que les secteurs TPC.

2. Les prescriptions graphiques indicées TPC couvrent les aires à proximité des points d'accès aux Transports Publics Collectifs en site propre. Les terrains partiellement couverts par un périmètre TPC, obéissent dans leur intégralité aux normes imposées dans ce même périmètre.

3. Ces tableaux précisent si le nombre de places est exprimé en unité d'habitation ou chambres, en mètres carrés de surface de plancher ou par effectif accueilli pour certains établissements recevant du public.

4. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Il pourra être exigé la réalisation de places supplémentaires si les besoins générés par les constructions et installations excèdent manifestement ces normes minimales, en particulier si elles nécessitent une flotte de véhicules professionnels.

Les normes relatives au logement imposent un minimum de places qui s'apprécie de la manière suivante : pour une opération de 30 logements de 1 800 m² de surface de plancher totale, dont la norme est d'1 place minimale exigible pour 35 m² de surface de plancher, sans être inférieure à 1 place par logement et supérieure à 3 places par logement, le nombre minimal de places exigé sera de 1 800 m² / 35 m² = 51 places ; cette obligation ne pouvant être inférieure à 30 places (30 logements x 1 places) ni supérieure à 90 places (30 logements x 3 places). Dans le cas d'un programme de 12 logements sur la même surface, le nombre minimal de places sera ainsi limité à 36 places (12 logements x 3 places).

>> ARTICLE DC-3.7.7 / IMPOSSIBILITÉ MATÉRIELLE DE RÉALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT

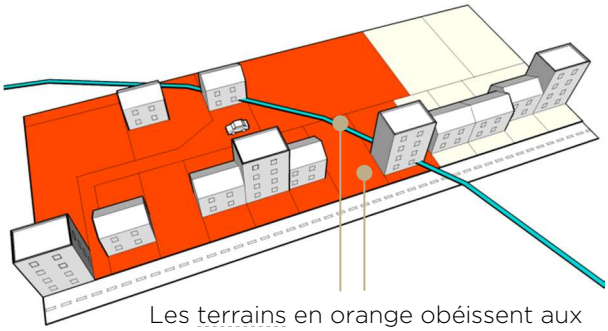
1. En cas d'impossibilité matérielle de réaliser les emplacements de stationnement obligatoires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon d'environ 300 m ;

- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) pour les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon d'environ 300 m.

Les terrains partiellement couverts par l'un de ces rayons bénéficient des dispositions du présent article dans leur intégralité.

Fig. 20 - Modalités d'application des périmètres des articles DC-3.7.6 et DC-3.7.7



Les terrains en orange obéissent aux règles fixées dans le périmètre bleu.

>> ARTICLE DC-3.7.8 / MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Lorsqu'une aire de stationnement est créée en demi-sous-sol ou rez-de-chaussée d'une construction, un soin particulier sera apporté au traitement de la façade sur rue, de manière à masquer l'aire de stationnement soit en présentant un front urbain de qualité soit au moyen d'un traitement paysager adapté au site. A cet égard, les murs aveugles, murs gabion, modénatures factices, ou éléments rapportés sur grilles et grillages sont interdits.

2. Afin d'animer ces façades, les halls d'entrée, locaux communs, etc. seront positionnés côté rue.

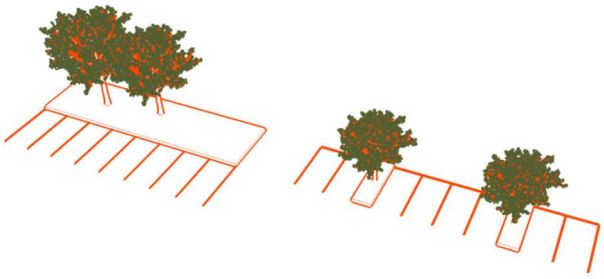
3. Dans les zones UC, UB et UF, à partir de 30 places créées, au moins 50 % d'entre-elles sera réalisé dans le volume du bâtiment.

4. Dans les zones UR, à partir de 15 places créées, au moins 50 % d'entre-elles sera réalisé dans le volume du bâtiment.

>> ARTICLE DC-3.7.9 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT PRIVÉES

1. Lorsqu'elles sont réalisées en extérieur, les aires de stationnement privées doivent être paysagées et plantées, notamment afin de réduire l'impact visuel des véhicules depuis les emprises et voies publiques, à raison d'1 arbre minimum pour 4 places.

Fig. 21 - Traitements paysagers possibles



À partir de 10 places de stationnement, aériennes non couvertes, 50 % d'entre elles doit être rendu perméable.

Les structures légères de type auvents, carports, pergolas, etc. couvrant 10 places de stationnement ou plus aménagées en extérieur doivent comporter un dispositif de production d'énergie solaire, sauf impossibilité technique (ombres portées, etc.).

>> ARTICLE DC-3.7.10 / AIRES DE LIVRAISON ET PLACES VISITEURS

1. Dans le cas où les flux générés par une activité nouvelle ou en extension, où à l'occasion d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination, sont susceptibles de perturber le trafic de la circulation générale, une aire de livraison ou une aire destinée au stationnement ou à l'attente de la clientèle pourra être exigée sur le terrain du projet.

2. Pour les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique (dark stores) et des cuisines dédiées à la vente en ligne (dark kitchen), un espace dédié à l'arrêt des deux-roues, dimensionné selon les flux prévus par le projet et adapté au type de véhicule venant récupérer les commandes devra être prévu.

3. Les opérations visées aux 6° et 7° de l'article DC-4.3 doivent comporter au moins 1 place visiteur aérienne pour les véhicules motorisés par tranche de 5 logements.

Ces places de livraison, d'attente ou visiteurs seront facilement accessibles et, le cas échéant, permettront des manœuvres aisées.

ARTICLE DC-3.7.11 / STATIONNEMENT ET AUTO-PARTAGE

En application de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, l'obligation de réalisation d'aires de stationnement est réduite de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres, en auto-partage, à raison au minimum d'un véhicule auto-partagé par tranche de 5 places de stationnement supprimées.

Fig. 22 - Nombre minimal d'emplacements de stationnement **des véhicules motorisés**

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Aucune règle fixée	
	Exploitation forestière		Aucune règle fixée	
Habitation	Logement	Opération < 5 logements	1 place / logement	1 place / 55 m² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
		Opération ≥ 5 logements	1 place / logement	1 place / 35 m² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
		LL Sociaux	0.5 place / logement	1 place / logement
	Hébergement	EPHAD	Aucune règle fixée	
		Etudiant	0.16 place / logement	0.5 place / logement
		Séniors	0.5 place / logement	1 place / logement
		Autre	0,5 place / logement	1 place / logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	< 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m² de SP	1 place / 75 m² de SP	1 place / 50 m² de SP
	Restauration	< 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m² de SP	1 place / 75 m² de SP	1 place / 50 m² de SP
	Commerce de gros		1 place /100 m² de SP	
	Activité de service accueillant une clientèle	< 200 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 200 m² de SP	1 place / 75 m² de SP	1 place / 50 m² de SP
	Cinéma		Selon les effectifs accueillis	
	Hôtels		0.5 place / chambre	1 place / chambre
	Autres hébergements touristiques		0,5 place / chambre	1 place / chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Aucune règle fixée	
	Locaux techniques des administrations publiques		Aucune règle fixée	
	Enseignement, santé et action sociale		Aucune règle fixée	
	Salles d'art et de spectacle		Selon les effectifs accueillis	
	Équipements sportifs		Selon les effectifs accueillis	
	Lieux de culte		1 place / 75 m² de SP	1 place / 50 m² de SP
	Autres équipements recevant du public		1 place / 75 m² de SP	1 place / 50 m² de SP
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place / 100 m² de SP	
	Entrepôt		1 place / 100 m² de SP	
	Bureau		1 place / 90 m² de SP	1 place / 45 m² de SP
	Centre de congrès et d'exposition		Aucune règle fixée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		2 places / 50 m² de SP, avec un minimum de 2 places	

Fig. 23 - Nombre minimal d'emplacements de stationnement **des cycles**

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Aucune règle fixée	
	Exploitation forestière		Aucune règle fixée	
Habitation	Logement	Opération < 5 logements	1 place / logement	1 place / 55 m² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
		Opération ≥ 5 logements	1 place / logement	1 place / 35 m² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
		Opération ≥ 40 logements	Seule la moitié des surfaces de locaux vélos exigées ci-dessus peut être aménagée sous la forme de box individuel, adapté au remisage des cycles.	
		LL Sociaux	0.5 place / logement	1 place / logement
	Hébergement	EPHAD	Aucune règle fixée	
		Etudiant	1 place / logement	
		Séniors	0.5 place / logement	
		Autre	1 place / logement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	< 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
	Restauration	< 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
	Commerce de gros		Aucune règle fixée	
	Activité de service accueillant une clientèle	< 200 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 200 m² de SP	Aucune règle fixée	
	Cinéma		Aucune règle fixée	
	Hôtels		0.15 place / chambre	0.3 place / chambre
	Autres hébergements touristiques		0,5 place / chambre	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Aucune règle fixée	
	Locaux techniques des administrations publiques		Aucune règle fixée	
	Enseignement, santé et action sociale		Aucune règle fixée	
	Salles d'art et de spectacle		Aucune règle fixée	
	Équipements sportifs		Aucune règle fixée	
	Lieux de culte		4 places minimum	
	Autres équipements recevant du public		Aucune règle fixée	
Autres activités des secteurs, primaires secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place / 200 m² de SP	
	Entrepôt		1 place / 400 m² de SP + espace dédié à l'arrêt 2-roues pour les dark stores	
	Bureau		1 place / 90 m² de SP	1 place / 45 m² de SP
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Espace dédié à l'arrêt 2 roues	
	Centre de congrès et d'exposition		Aucune règle fixée	

CHAPITRE 4
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

■ ARTICLE DC-4.1 / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quels collectivité ou concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Les équipements techniques privatifs, de type poste, armoire, compteur, boite de branchement d'eaux usées, etc. doivent être accessibles directement depuis les emprises publiques et les voies et être soit intégrés à la structure des bâtiments édifiés à l'alignement, soit intégrés à la clôture lorsque les bâtiments desservis sont édifiés en recul, soit faire l'objet d'un autre aménagement paysager discret lorsqu'ils sont destinés à desservir plusieurs constructions distinctes.

■ ARTICLE DC-4.2 / ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par un passage aménagé sur un fonds voisin ou par une servitude de passage, en application de l'article 682 du code civil, dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE DC-4.2.1 - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES ACCÈS

1. L'accès d'une parcelle doit être adapté à la nature et à l'importance du projet, à l'intensité du trafic et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des personnes et des biens.

2. L'accès d'une parcelle doit être conçu pour éviter tout danger ou gêne pour la libre circulation des véhicules, cycles et piétons empruntant les voies publiques.

3. Le permis de construire ou la déclaration pourra être refusé si les accès projetés sont de nature à générer un danger pour les piétons et cycles, à altérer le confort des espaces publics ou à rompre la composition paysagère de la rue. La mutualisation de plusieurs accès peut être imposée pour des motifs de sécurité.

4. Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

5. Les groupes de garages doivent être organisés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la rue.

6. Les seuils d'accès aux terrains situés en limite des voies publiques doivent faire l'objet d'une délimitation perceptible (bordurette, revêtement différencié, etc.).

>> ARTICLE DC-4.2.2 - CARACTÉRISTIQUES MÉTRIQUES MINIMALES

1. Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties, chaque accès devra présenter une largeur minimale de 3 m et observer un espacement d'1 m minimum avec un autre accès.

2. Les opérations à usage d'habitation de 5 logements ou plus, ou à usage autre que d'habitation de plus 1 000 m² de surface de plancher, doivent présenter un accès d'au moins 4 m de large.

3. Les pentes des rampes d'accès liées aux véhicules motorisés ne doivent pas excéder 5 % sur une longueur minimum de 4 m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées.

>> ARTICLE DC-4.2.3 - CONFIGURATION DES ACCÈS AU REGARD DE L'AMÉNAGEMENT DES VOIES PUBLIQUES

1. Les accès nouveaux doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et ne pas compromettre les plantations et espaces verts publics, les dispositifs de sécurité et de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ainsi que les places de stationnement et les pistes cyclables situées sur le domaine public ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie. Quand le contexte le permet, l'aménagement des accès doit permettre le raccordement au réseau de liaisons douces (venelles, etc.).

Afin de respecter l'organisation des rues et leur composition paysagère, les règles relatives aux accès peuvent être précisées, complétées ou remplacées par les dispositions des cahiers communaux.

Les éventuels coûts d'aménagement des accès ou de reconfiguration des espaces publics ou déplacements de réseaux en raison de la création d'un accès privatif sont à la charge exclusive du demandeur, lorsque ces aménagements peuvent être autorisés.

■ ARTICLE DC-4.3 / DESSERTE DES TERRAINS PAR LE RÉSEAU VIAIRE

1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions, installations et aménagements qu'elles sont destinées à desservir, de manière directe ou indirecte, en termes de gabarit et de fréquentation (structure et revêtements et équipements adaptés aux flux, etc.).

2. Les voies nouvelles, doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, etc.

3. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement aisé des véhicules, dans leur partie terminale.

4. Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement adaptée aux véhicules de collecte doivent présenter un local ou une aire de présentation des déchets discrète, en dehors des espaces publics, directement accessible depuis la voie empruntée par ces véhicules.

5. Les voies nouvelles des opérations autres que d'habitat doivent comporter des places visiteurs aisément accessibles et adaptées aux besoins et comporter le nombre de places visiteurs fixé par le 1° de l'article DC-3.7.10.

6. Les opérations de plus de 5 logements desservis par une voie nouvelle de plus de 25 m de profondeur et terminée en impasse, doivent comporter une aire de retournement permettant les demi-tours aisés des véhicules et comporter le nombre de places visiteurs fixé par le 2° de l'article DC-3.7.10.

7. Les opérations de plus de 30 logements individuels en habitat groupé ou lots à bâtir ne peuvent être desservies par une voie en impasse et comporter le nombre de places visiteurs fixé par le 2° de l'article DC-3.7.10.

8. Les points de jonction entre les voies et espaces privatifs et les voies et espaces publics doivent faire l'objet d'une délimitation perceptible (bordurette, revêtement différencié, etc.).

■ ARTICLE DC-4.4 / DESSERTE EN EAUX POTABLE ET DE DÉFENSE-INCENDIE

1. Les constructions nouvelles, installations et équipements qui nécessitent une alimentation en eau potable, ainsi que les extensions générant des besoins supplémentaires, doivent être distinctement et indépendamment raccordés au réseau public de distribution d'eau potable, par la voie de canalisations souterraines adaptées aux besoins des futurs occupants ou de leur usage et prévoir un branchement privatif situé en limite d'emprise publique ou de voie.

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées.

La capacité du réseau public ou privé de défense contre l'incendie doit satisfaire aux caractéristiques et à l'environnement du projet, conformément au règlement du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret.

Les dispositifs et autres équipements privatifs, concourants à la défense contre l'incendie, sont à la charge exclusive de leurs bénéficiaires.

■ ARTICLE DC-4.5 / DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

>> ARTICLE DC-4.5.1 - GESTION DES EAUX USÉES

1. Toute nouvelle construction, extension ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques, et être équipée d'un clapet anti-retours lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper sa construction d'un système d'assainissement non collectif, respectant la réglementation en vigueur, et faire valider sa conception auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. Il est conseillé de localiser cet équipement en anticipation d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Lorsque les programmes de travaux en matière d'assainissement permettent de déterminer la profondeur du réseau à déployer, les constructions nouvelles pouvant être desservies seront équipées d'un branchement d'attente en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

Par exception, les systèmes d'assainissement autonomes ne sont pas autorisés lorsque les conditions de desserte des terrains ne satisfont pas aux normes minimales d'accès des engins de vidange, soit en raison de largeur d'accès faibles soit d'autres impossibilités (absence de servitude de passage, etc.).

L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée au respect des règlements locaux. Les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.

Toute nouvelle construction, extension ou installation doit se conformer au règlement du service public d'assainissement collectif pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau métropolitain et du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Tout rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de l'autorité compétente.

>> ARTICLE DC-4.5.2 - GESTION DES EAUX INDUSTRIELLES

1. Le raccordement au réseau public d'assainissement en vue du rejet d'eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Une convention de déversement spéciale est rédigée définissant, cas par cas, les conditions techniques et financières de ce rejet. Des prescriptions peuvent en outre imposer la mise en place de dispositifs de prétraitement dans les installations privées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale par ailleurs non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

>> ARTICLE DC-4.5.3 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux obligations définies par le zonage des eaux pluviales du Schéma Directeur de l'Assainissement.

1. Les équipements internes nécessaires à la gestion des eaux pluviales, la limitation des débits d'évacuation et l'atteinte des seuils de qualité sont à la seule charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à son terrain et à son opération.

2. Doivent être recherchées en priorité les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sous réserve de la prise en compte de contraintes environnementales particulières telles que la présence d'argile, l'existence d'anciennes carrières souterraines ou du respect de servitudes de captage d'eau potable.

3. Les eaux pluviales seront en premier lieu traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié : la non imperméabilisation des sols et l'utilisation de matériaux perméables, les dispositifs de récupération des eaux de pluie à des fins domestiques (containers), la végétalisation des toitures, le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ou les dispositifs de stockage et d'infiltration à faible profondeur de type tranchée drainante.

4. Seul le surplus des eaux ne pouvant être traité autrement sera ensuite dirigé vers les dispositifs de stockage plus profonds (puisard, bassin enterré, etc.) puis vers le milieu naturel (mares, etc.) et en dernier lieu vers le réseau public.

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait autorisé, l'autorité compétente fixe une limite au débit de rejet sur ses équipements.

Le permis ou la déclaration pourra être refusé si les aménagements projetés sur le terrain sont manifestement inaptes à respecter cette limitation ou s'avèrent techniquement irréalisables (nature des sols, configuration de la parcelle, etc.).

Toute construction neuve, réhabilitation et installation autorisée à se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux de pluie doit en premier lieu satisfaire aux règles fixées par les gestionnaires de réseaux publics ou privés puis respecter le règlement d'Orléans Métropole pour ce qui concerne le raccordement sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas nuire à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

En cohérence avec les orientations du zonage d'assainissement, il est rappelé que, sauf impossibilité technique motivée, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'une infiltration à la parcelle.

■ ARTICLE DC-4.6 / RÉSEAUX ÉLECTRIQUES

1. Les constructions nouvelles, installations à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation électrique, ou les extensions entraînant la création d'un logement supplémentaire doivent être raccordées au réseau public de distribution d'électricité, par des réseaux enterrés, sauf impossibilité technique.

Le permis de construire ou la déclaration projetant l'installation d'un dispositif de production d'énergie destinée à la revente pourra être refusé lorsque les caractéristiques techniques du réseau ne permettent pas l'induction d'énergie.

Pour tout programme de construction de plus de 10 logements comportant au moins 2 logements dotés d'un parc de stationnement ou à usage de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique permettant la recharge des véhicules. Au moins 10 % des places de stationnement exigées, avec un minimum d'une place, doit être pré-câblé par des fourreaux, chemins de câble ou conduits depuis le tableau général basse tension.

ARTICLE DC-4.7 / COLLECTE DES DÉCHETS

1. Afin de faciliter le remisage et la collecte des déchets, un local de stockage dans tous les cas et une aire de présentation, pour les opérations supérieures à deux logements, seront imposés. Ces espaces pouvant être mutualisés seront dimensionnés pour répondre aux besoins. L'aire de présentation située à l'intérieur du terrain sera positionnée de manière à permettre le ramassage aisé des déchets.

2. Les cahiers communaux peuvent préciser les caractéristiques et règles d'insertion architecturale ou paysagère de ces aires ou locaux.

3. Les surfaces minimales de stockage des déchets en un ou plusieurs locaux :

- pour les créations d'unité d'habitation de 3 à 9 logements : 10 m², de 10 à 15 logements : 15 m², de 16 à 30 logements : 20 m². Au-delà de 30 logements : 10 m² supplémentaires par tranche échue de 10 logements ;
- pour les constructions à usage de bureaux et/ou de commerces, il pourra être imposé un local adapté aux besoins, avec un minimum de 10 m².

ARTICLE DC-4.8 / RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

1. Toute construction nouvelle doit prévoir par le moyen de gaines, fourreaux ou de pré-câblages le raccordement immédiat ou ultérieur aux réseaux numériques et de télécommunications.

Les dispositifs de téléphonie mobile et de radio-télécommunication doivent être intégrés aux bâtiments existants de manière discrète ou faire l'objet d'un camouflage adapté au site en privilégiant la mutualisation des équipements.

Les pylônes, antennes et autres supports de plus de 10 m de haut situés dans le champ de vision des cônes de vues et des perspectives majeures peuvent être autorisés s'ils font l'objet de mesures de camouflages les rendant imperceptibles.

ARTICLE DC-4.9 / AUTRES RÉSEAUX

1. Pour toute construction nouvelle, les autres réseaux de distribution (gaz, ...) sont conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

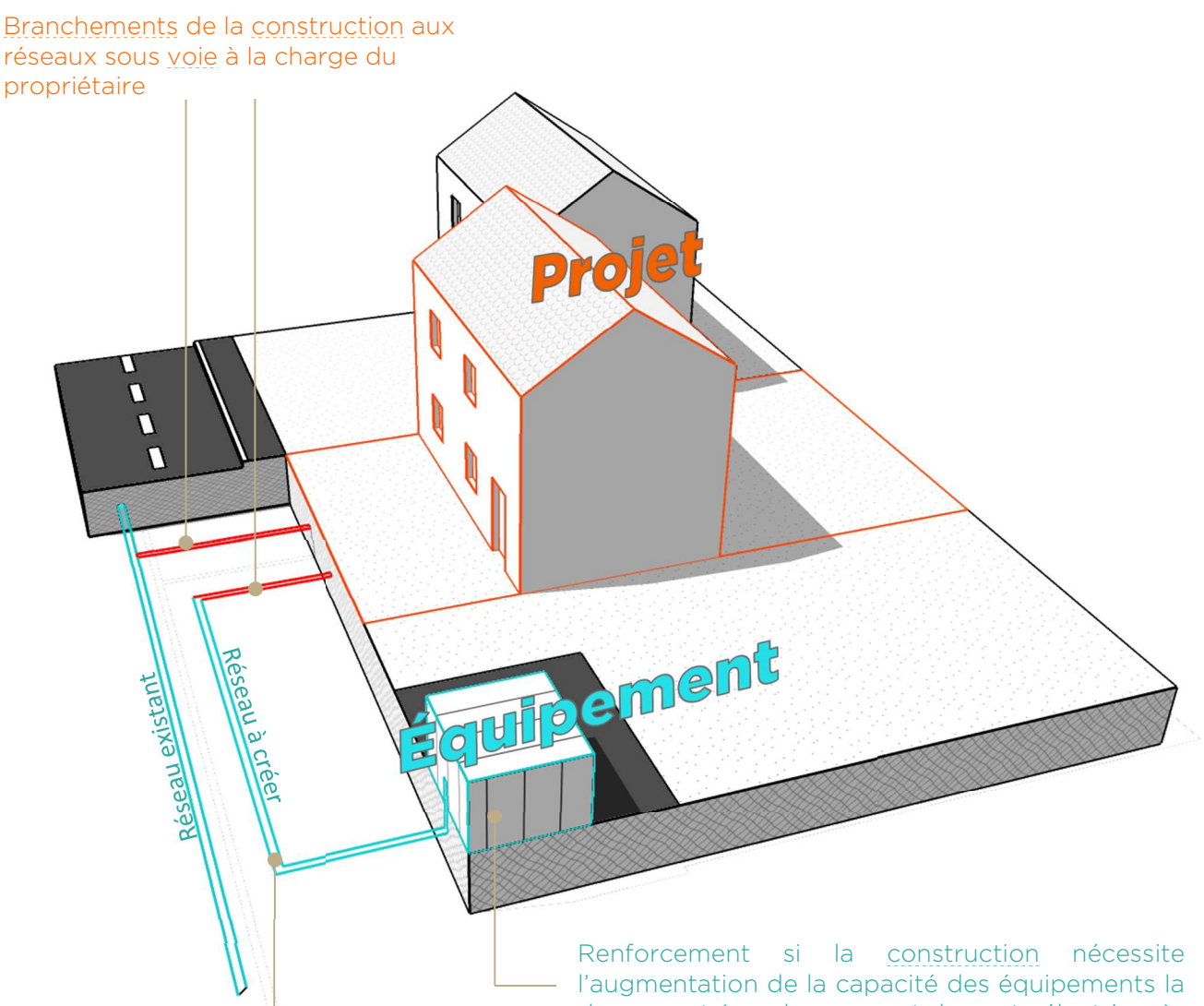
Les dispositifs à usage domestique de type antennes, paraboles, etc. sont localisés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Dans les immeubles collectifs, la mutualisation de ces équipements doit être privilégiée.

Toute construction de plus de 1 000 m², pouvant être desservie par la voie d'un simple branchement privé au réseau public de distribution de chaleur devra être raccordée à ce réseau et prévoir un local interne suffisant pour accueillir les équipements techniques nécessaires à son exploitation.

Suivant les secteurs et servitudes en vigueur, un approvisionnement au réseau de chaleur pourra être imposé.

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. » (Article L.111-11 du code de l'urbanisme)

Fig. 24 - Branchements, extensions et renforcements de réseaux (illustration)



En application de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement. L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur (...) prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, (...) ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

ZONE UC1

Le centre métropolitain

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC1

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UC1 correspond à la fois au centre-ville ancien d'Orléans et au centre métropolitain. Elle constitue le centre historique de l'orléanais et sa forte valeur patrimoniale fait l'objet de plusieurs protections simultanées (site patrimonial remarquable, abords de monuments historiques, valeur universelle exceptionnelle UNESCO, etc.). Elle correspond également au centre névralgique de la région (Préfecture, Hôtel de Région, etc.) et dispose de fonctions commerciales de premier plan.

La zone UC1 correspond aux secteurs de développement des centralités, caractérisés par un bâti dense, construit en ordre continu et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UC1 correspond au centre-ville d'Orléans à l'intérieur du demi-cercle formé par les mails, et aux bords de Loire du Nord du quartier de Saint Marceau, à l'exception du périmètre de zones d'aménagement concerté (ZAC) classées en zone UP.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire aura pour but d'organiser la mixité des fonctions et de préserver les caractéristiques architecturales homogènes du secteur, à l'aide notamment de gabarits adaptés aux différentes caractéristiques architecturales du centre-ville, sans toutefois faire double emploi avec les autres législations couvrant également cette zone.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UC1 comprend un secteur UC1-R, à vocation résidentielle, correspondant aux parties du centre-ville habitées, non mixtes et n'ayant pas vocation à le devenir mais partageant avec le reste de la zone des caractéristiques urbaines analogues.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que la partie Ouest de la zone UC1 (quartier des Carmes) est comprise dans un périmètre d'opération de restauration immobilière (ORI) pris en application de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, qui permet ainsi à Orléans Métropole d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UC1-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES EN ZONE UC1

Dans la zone UC1, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Commerce de gros*, *Autres hébergements touristiques* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne ;*

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

En secteur UC1-R, sont également interdites les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Restauration*, *Cinéma*, *Autres équipements recevant du public* et *Industrie*.

■ ARTICLE UC1-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UC1, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *lieux de culte* à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs, primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UC1-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UC1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

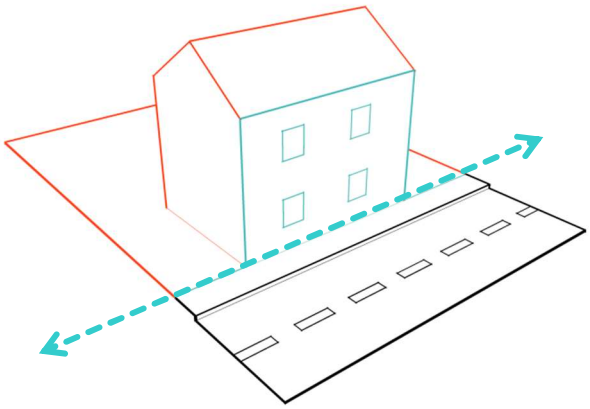
1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc. ainsi que les pointes de pignons inférieures à 2 m.

3. Des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Lorsque le terrain joint l'alignement sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions et des installations nouvelles par rapport aux limites séparatives.

Fig. 2 - Implantation à l'alignement



■ ARTICLE UC1-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

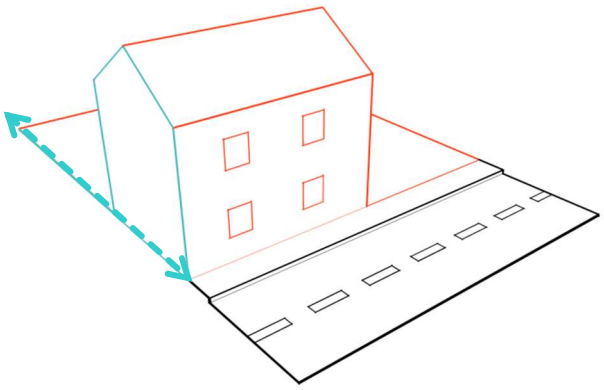
Dans la zone UC1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UC1-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 20 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Fig. 3 - Implantation en limite séparative



Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc. ainsi que les pointes de pignons inférieures à 2 m.

>> ARTICLE UC1-2.2.2 / AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 20 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

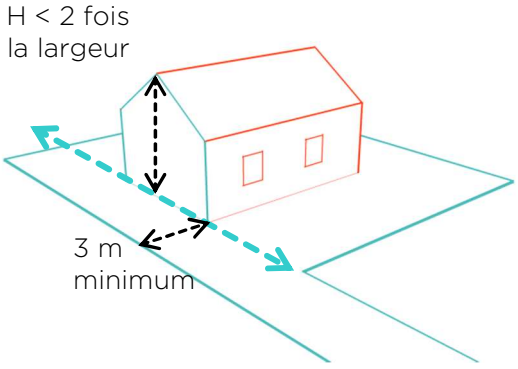
1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ; ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures ponctuels et limités tels que les garde-corps, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc. ainsi que les pointes de pignons inférieures à 2 m.

3. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :

   - soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
   - soit n'excédant pas 5,5 m de hauteur.

Fig. 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà d'une bande de 20 m

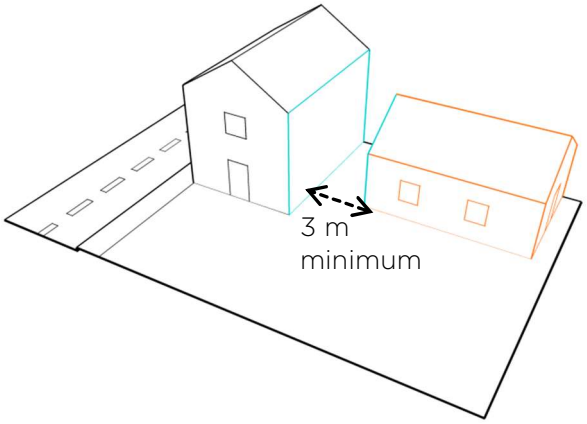


■ ARTICLE UC1-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point des deux constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc. ainsi que les pointes de pignons inférieures à 2 m.

Fig. 5 - Implantation de constructions sur une même propriété

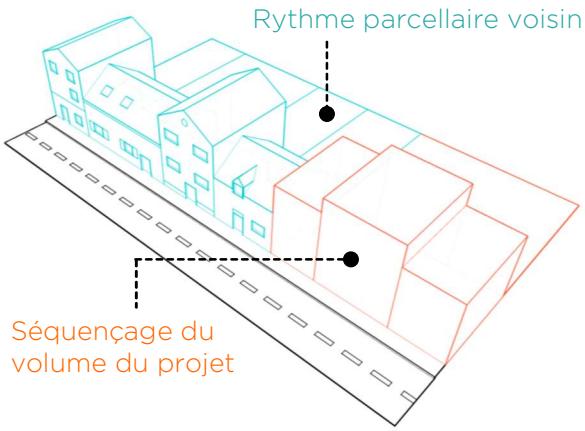


■ ARTICLE UC1-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des retraits ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



■ ARTICLE UC1-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UC1, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UC1-2.5.1 / HAUTEURS DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

1. Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UC1-2.2.1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 8.50 m au faîtage au cas de toiture à pente.

2. Dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, cette hauteur maximale est majorée d'1 m, sans pouvoir excéder la hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs.

>> ARTICLE UC1-2.5.2 / LIMITATION DES HAUTEURS

1. Afin d'éviter les ruptures de volume, la hauteur des constructions édifiées en contiguïté d'un immeuble existant ne peut excéder de plus de 3 m, en limite séparative, la hauteur de cet immeuble, hors volume de la toiture.

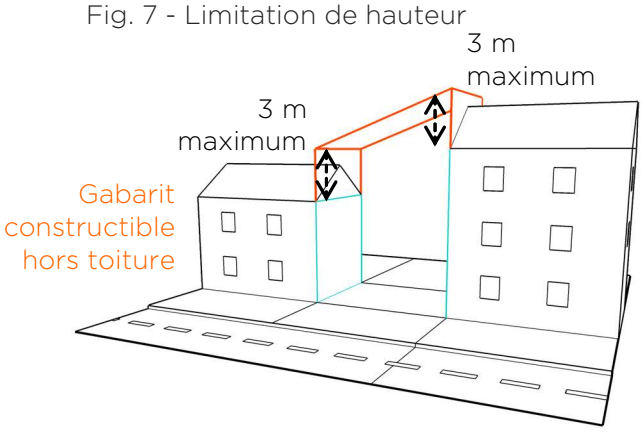
2. L'obligation précédente ne s'applique pas aux constructions édifiées en contiguïté de locaux techniques ou de constructions annexes (garages, dépendances, etc.).

>> ARTICLE UC1-2.5.3 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.

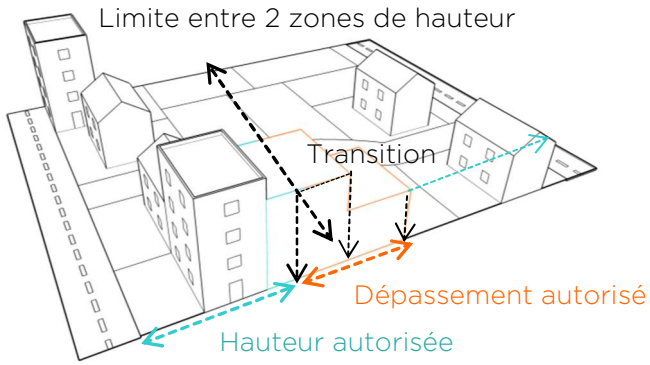
En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Limitation de hauteur



ORLÉANS MÉTROPOLE

Fig. 8 - Dépassement de hauteur



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UC1-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UC1, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Habitation	Logement	Opération < 10 logements	1 place / logement	
		Opération ≥ 10 logements	1 place / logement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	< 500 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 500 m² de SP	1 place / 50 m² de SP	1 place / 25 m² de SP
	Activité de service accueillant une clientèle	< 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m² de SP	1 place / 50 m² de SP	1 place / 25 m² de SP
	Hôtels		0.25 place / chambre	0,5 place / chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	< 200 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 200 m² de SP	1 place / 50 m²	1 place / 25 m²
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place / 90 m² de SP	1 place / 45 m² de SP
	Entrepôt		1 place / 200 m² de SP	

Dans le secteur UC1-R, les constructions et travaux (extension, changement de destination, etc.) relevant de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail,* il sera exigé la réalisation de 2 places de stationnement.

ZONE UC2

Les centres-villes

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC2

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UC2 correspond aux centres-villes constitués des communes urbaines, davantage rassemblés par leur mixité de fonction que leur forme urbaine variée, hérité de centres-bourgs linéaires continus ou de grands ensembles sur dalle des années 1950 et 1980.

Cette zone accueille des commerces de proximité et des équipements d'ampleur communale à intercommunale et présente également un patrimoine riche à préserver

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UC2 correspond aux centres-villes des communes les plus urbaines. Elle correspond à titre d'exemple à certaines zones de centralités de Fleury-les-Aubrais, La Chapelle Saint Mesmin, Olivet, Saint Jean de la Ruelle ou encore Saran.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire aura pour but d'organiser la mixité des fonctions et de préserver les caractéristiques architecturales locales.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UC2 comporte 1 secteur UC2-O visant à organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau et aménager une interface entre le centre urbain comparativement plus dense et ses secteurs périphériques.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UC2-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UC2, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Commerce de gros* , *Autres hébergements touristiques* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne ;*

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UC2-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UC2, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *lieux de culte* à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains.

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC2-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

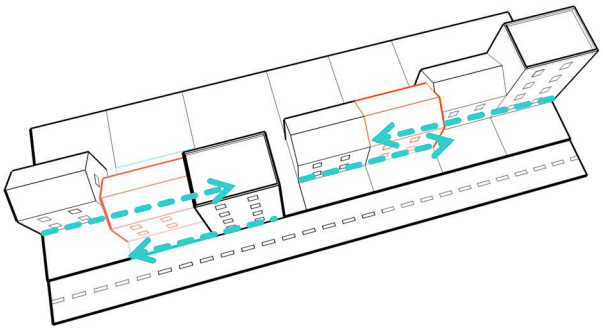
Dans la zone UC2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions et installations au regard du bâti environnant.

Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible volume de type annexes, garage, inférieures à 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur.

Lorsque la construction ou l'installation est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 2 - Possibilités d'implantation au regard du contexte bâti



ARTICLE UC2-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UC2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes :

>> ARTICLE UC2-2.2.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UC2

2. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives et/ou autres emprises publiques, ou en retrait des limites séparatives.

3. Une implantation sur l'une ou les deux limites séparatives latérales est imposée lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé par une ou plusieurs constructions elles-mêmes édifiées en limite séparative.

4. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

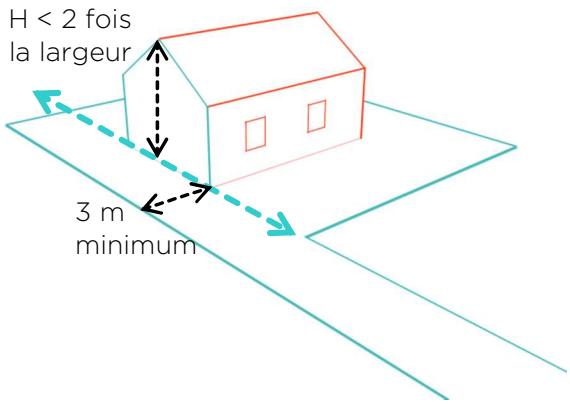
>> ARTICLE UC2-2.2.2 / IMPLANTATIONS DANS LE SECTEUR UC2-O

1. Dans une bande d'implantation de 20 m à compter de l'alignement, les constructions, doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article UC2-2.2.1.

2. Au-delà de cette bande d'implantation, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ; ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà d'une bande de 20 m

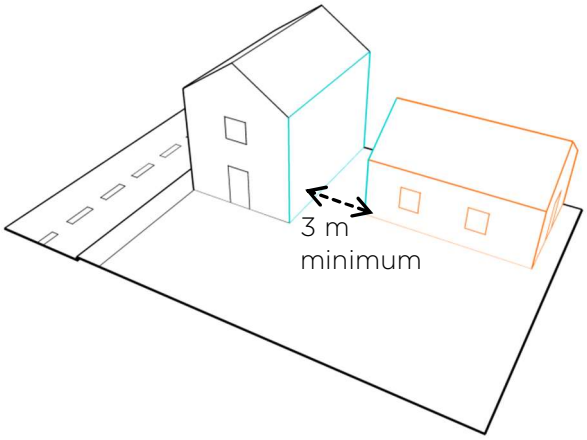


■ ARTICLE UC2-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation sur une même propriété

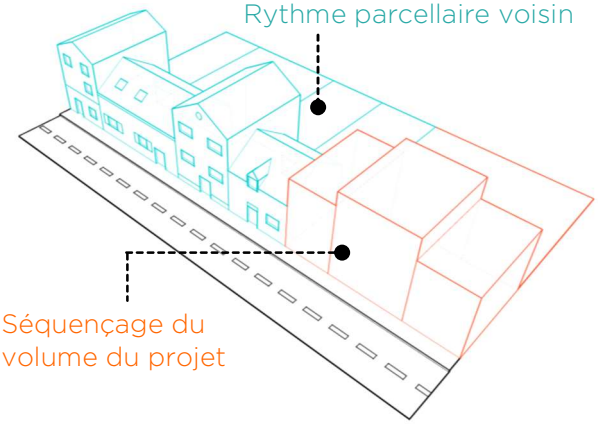


■ ARTICLE UC2-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



■ ARTICLE UC2-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

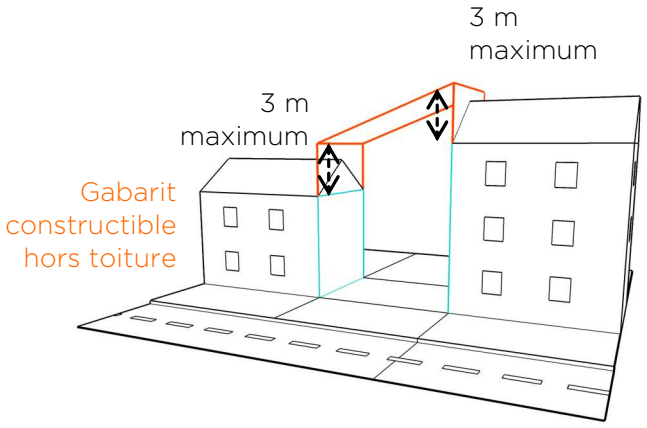
Dans la zone UC2, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UC2-2.5.1 / LIMITATION DES HAUTEURS

1. Afin d'éviter les ruptures de volume, la hauteur des constructions édifiées en contiguïté d'un immeuble existant ne peut excéder de plus de 3 m, en limite séparative, la hauteur de cet immeuble, hors volume de la toiture.

2. L'obligation précédente ne s'applique pas aux constructions édifiées en contiguïté de locaux techniques ou de constructions annexes (garages, dépendances, etc.).

Fig. 6 - Limitation de hauteur

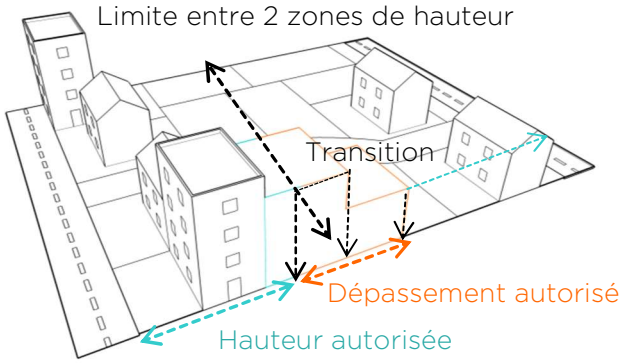


>> ARTICLE UC2-2.5.2 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.

En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Dépassement de hauteur



ZONE UC3

Les centres-bourgs

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC3

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UC3 correspond aux centres-bourgs. Elle correspond aux centralités principales des communes voire à l'ancien centre-bourg lorsque de nouveaux centres-villes ont été constitués postérieurement. Le bâti est le plus souvent marqué par une implantation des constructions à l'alignement des voies, en front continu, comportant parfois des percées.

Cette zone accueille une certaine mixité de fonctions, avec notamment des commerces, équipements de proximité et de petites entreprises artisanales et de services.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UC3 correspond principalement aux centralités des communes situées dans la 2e couronne du territoire métropolitain et aux centres-bourgs anciens des communes plus urbaines. Elle correspond par exemple aux bourgs de Chécy, Boigny sur Bionne, Bou, Chanteau, Ingré, Mardié, Saint Cyr en Val, Saint Denis en Val, Saint Jean le Blanc, Saint Hilaire Saint Mesmin.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire aura pour but d'accompagner l'évolution du bâti et des dents creuses par une évolution des constructions respectueuse des ensembles bâtis à valeur patrimoniale.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UC3 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UC3-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UC3, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Commerce de gros*, *Autres hébergements touristiques*, *Centre de congrès et d'exposition*, *Autres hébergements touristiques* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne ;*

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UC3-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UC3, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles se limitent à 25 chambres au maximum ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC3-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UC3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

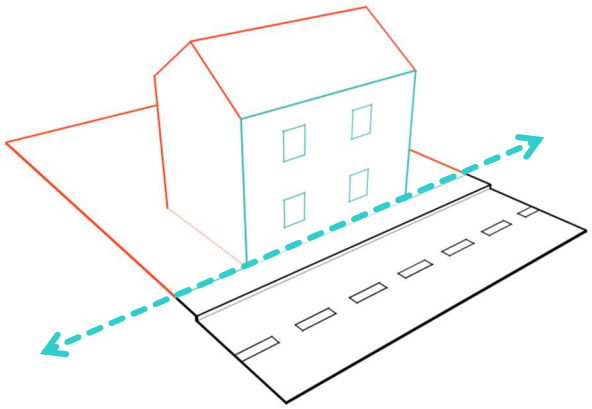
Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

2. Des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

3. Une implantation en recul de 5 m minimum est admise lorsque l'alignement est déjà constitué par une clôture d'intérêt patrimonial participant à la composition de la rue.

Lorsque le terrain joint l'alignement sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives.

Fig. 2 - Implantation à l'alignement



ARTICLE UC3-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

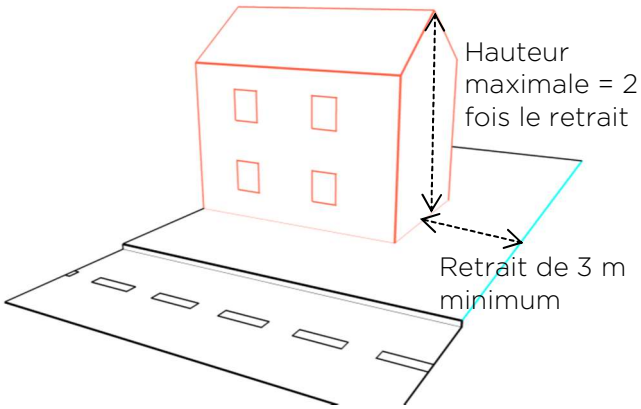
Dans la zone UC3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales soit sur l'une de ces limites.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc. ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 3 - Implantation en retrait des limites séparatives en zone UC3

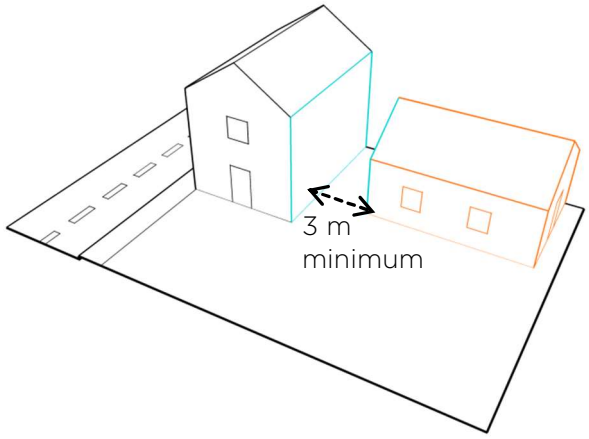


ARTICLE UC3-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc. ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation sur une même propriété

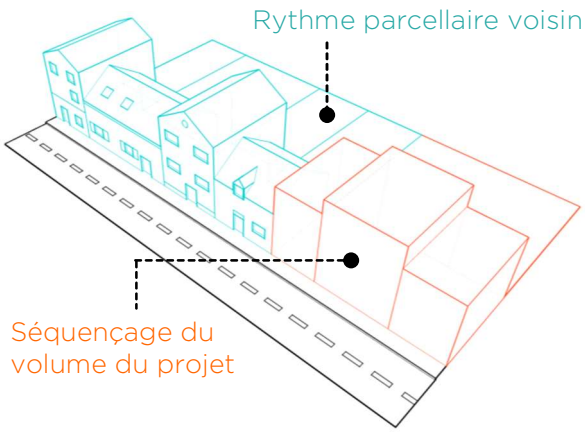


ARTICLE UC3-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



■ ARTICLE UC3-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

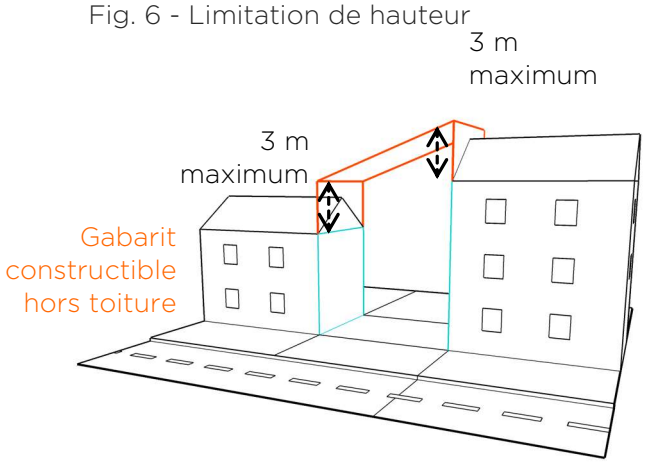
Dans la zone UC3, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UC3-2.5.1 / LIMITATION DES HAUTEURS

1. Afin d'éviter les ruptures de volume, la hauteur des constructions édifiées en contiguïté d'un immeuble existant ne peut excéder de plus de 3 m, en limite séparative, la hauteur de cet immeuble, hors volume de la toiture.

2. L'obligation précédente ne s'applique pas aux constructions édifiées en contiguïté de locaux techniques ou de constructions annexes (garages, dépendances, etc.).

Fig. 6 - Limitation de hauteur

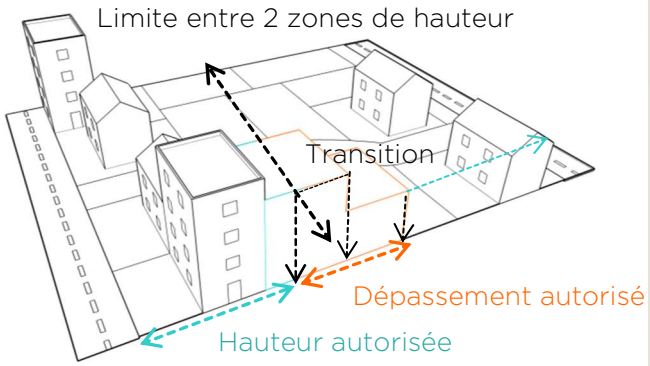


>> ARTICLE UC3-2.5.2 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.

En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Dépassement de hauteur



ORLÉANS MÉTROPOLE

ZONE UC4

Les centralités de quartiers

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC4

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UC4 correspond aux centralités de quartier des communes urbaines. Elle constitue le plus souvent, au centre d'un quartier résidentiel, une zone de commerces, de services et de rencontre satisfaisant aux besoins du quotidien et animant la « vie de quartier ».

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UC4 correspond aux centralités de taille limitée des communes urbaines. Elle correspond par exemple à la place de la Nouvelle Orléans, au centre Dauphine (Orléans), au Clos de la Grande Salle (Fleury les Aubrais) ou au vieux bourg de Saint Jean de Braye.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire aura pour but d'organiser la mixité de fonctions à proximité d'un tissu urbain à vocation résidentielle et le maintien de commerces et de services de proximité, tout en préservant des caractéristiques architecturales marquées (centralités de type bourg, bâti de la reconstruction d'après-guerre, grands ensembles, etc.) et en réduisant les ruptures de forme et de volume lorsqu'elles existent.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UC4 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UC4-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UC4, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques*, *Centre de congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne ;*

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UC4-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UC4, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hôtels* dans la limite de 25 chambres au maximum ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC4-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

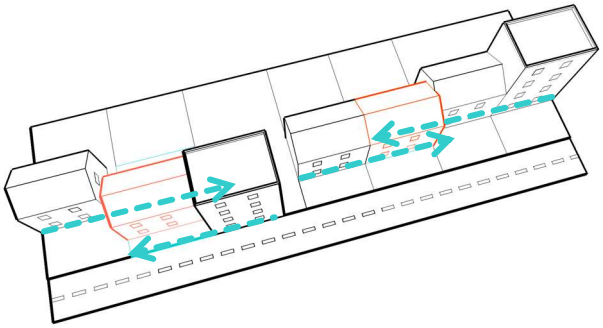
Dans la zone UC4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant.

Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de faible volume de type annexes, garage, inférieures à 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 2 - Possibilités d'implantation au regard du contexte bâti



ARTICLE UC4-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

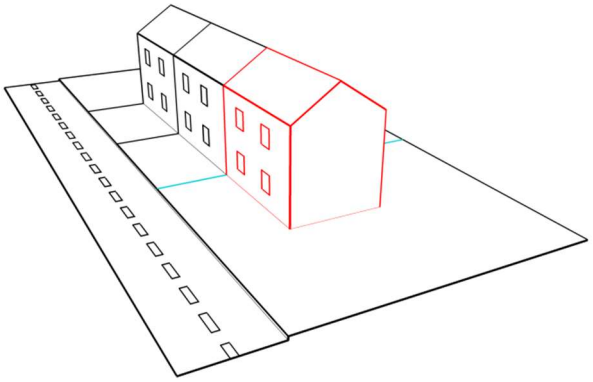
Dans la zone UC4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives et/ou autres emprises publiques.

2. Une implantation sur l'une ou les deux limites séparatives latérales est imposée lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé par une ou plusieurs constructions elles-mêmes édifiées en limite séparative.

3. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Fig. 3 - Implantation en limite séparative imposée



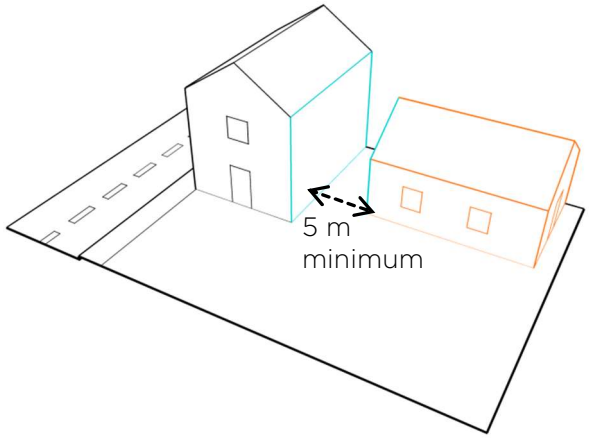
Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

ARTICLE UC4-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation sur une même propriété

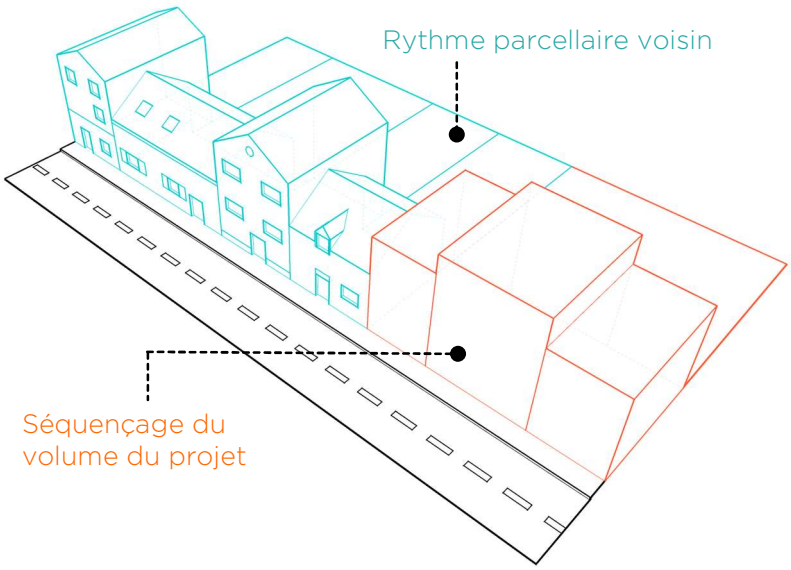


ARTICLE UC4-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



■ ARTICLE UC4-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

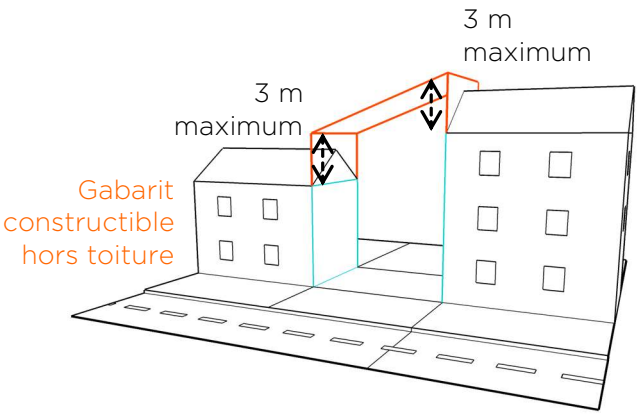
Dans la zone UC4, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UC4-2.5.1 / LIMITATION DES HAUTEURS

1. Afin d'éviter les ruptures de volume, la hauteur des constructions édifiées en contiguïté d'un immeuble existant ne peut excéder de plus de 3 m, en limite séparative, la hauteur de cet immeuble, hors volume de la toiture.

2. L'obligation précédente ne s'applique pas aux constructions édifiées en contiguïté de locaux techniques ou de constructions annexes (garages, dépendances, etc.).

Fig. 6 - Limitation de hauteur

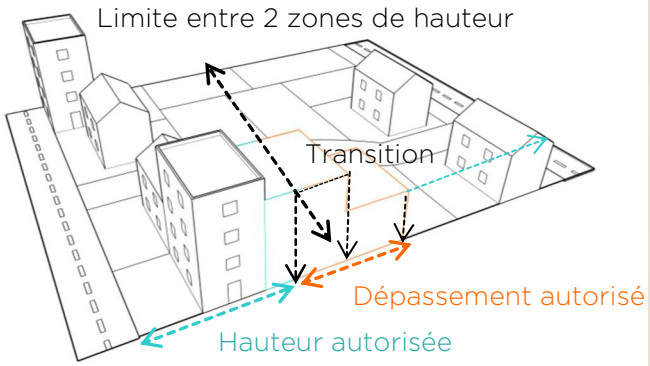


>> ARTICLE UC4-2.5.2 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.

En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Dépassement de hauteur



ZONE UB

Les grands boulevards

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UB correspond à la ceinture active du centre métropolitain, construite sur les limites des derniers remparts. Sa situation géographique, son bâti relativement récent, ses capacités de desserte et l'ampleur des espaces publics permettent à cette zone une certaine densification, par renouvellement urbain. Elle constitue également un paysage structurant de la mobilité et doit à ce titre faire l'objet d'attentions particulières.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux grands boulevards ceinturant le centre-ville d'Orléans, étendus jusqu'aux limites communales, depuis la Tête Nord du Pont de l'Europe jusqu'à l'Avenue des Droits de l'Homme et des quais jusqu'au secteur Libération et à l'interface des sites de projets des Groues et Interives.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UB aura pour but d'accompagner la mutation progressive du bâti, permettant la mise en œuvre de projets architecturaux ambitieux sans toutefois sacrifier les entités bâties à forte valeur patrimoniale qui bordent ponctuellement ces grands axes et d'admettre, sous réserve des protections issues du code du patrimoine, une architecture affirmée par sa qualité d'écriture plus que sa stature.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UB ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UB-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Commerce de gros*, *Autres hébergements touristiques* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UB-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UB, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UB-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UB, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

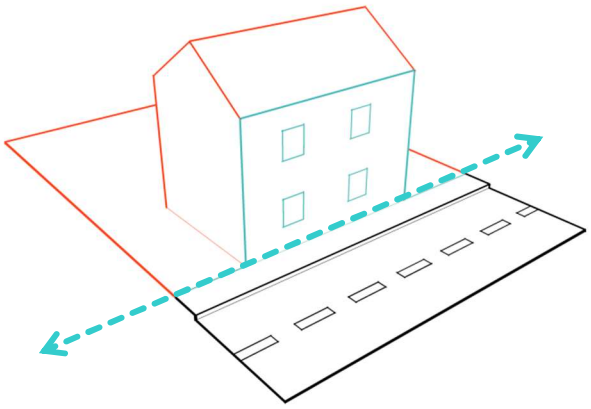
1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

3. Des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Lorsque le terrain joint l'alignement de la voie sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives et/ou autres emprises publiques.

Fig. 2 - Implantation à l'alignement de la voie



■ ARTICLE UB-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

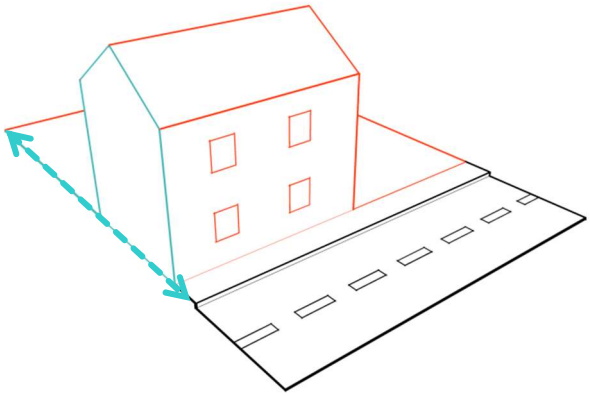
Dans la zone UB, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UB-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT DE LA VOIE

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Fig. 3 - Implantation en limite séparative



Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

>> ARTICLE UB-2.2.2 / AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT DES VOIES

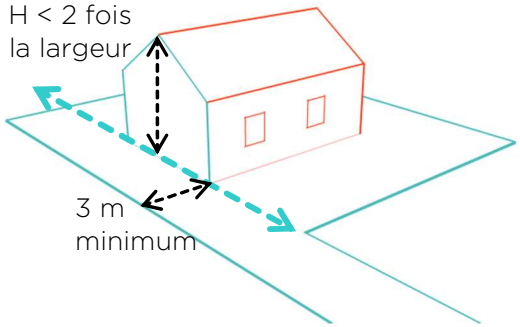
1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :

- soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
- soit n'excédant 5,5 m de hauteur.

Fig. 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) au-delà d'une bande de 18 m

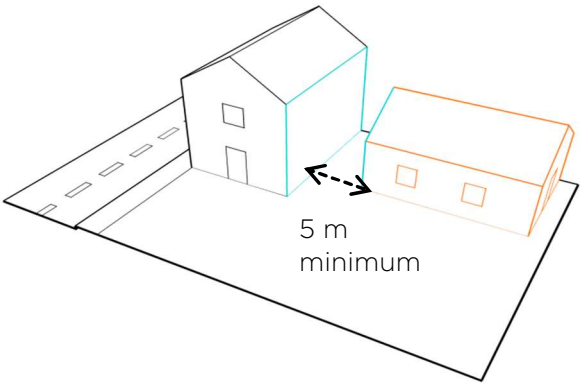


■ ARTICLE UB-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures ponctuels et limités tels que les garde-corps, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 5 - Implantation sur une même propriété

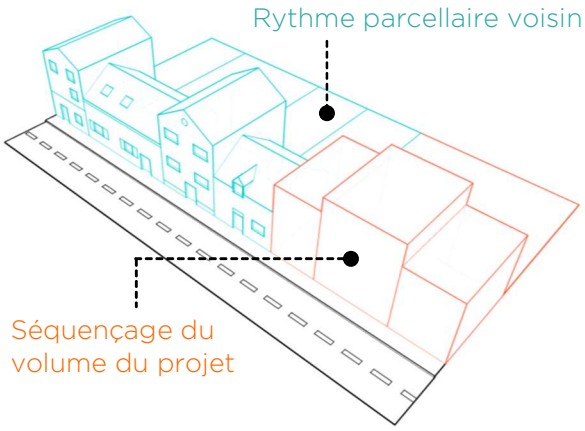


■ ARTICLE UB-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



■ ARTICLE UB-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UB, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UB-2.5.1 / HAUTEURS DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

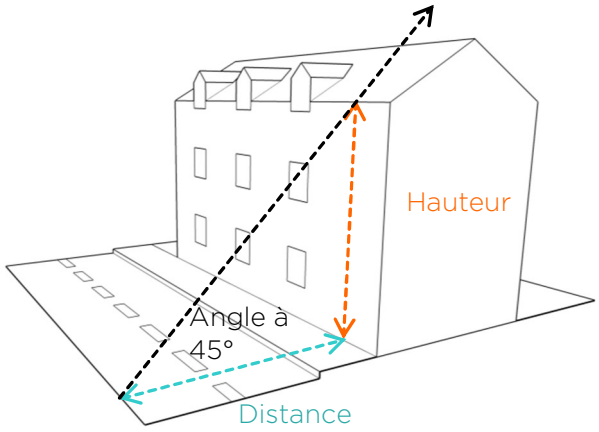
1. Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UB-2.2.1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 8.50 m au faîtage au cas de toiture à pente.

2. Dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, cette hauteur maximale est majorée d'1 m, sans pouvoir excéder la hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs.

>> ARTICLE UB-2.5.2 / HAUTEURS RELATIVES AUX GABARITS DES VOIES

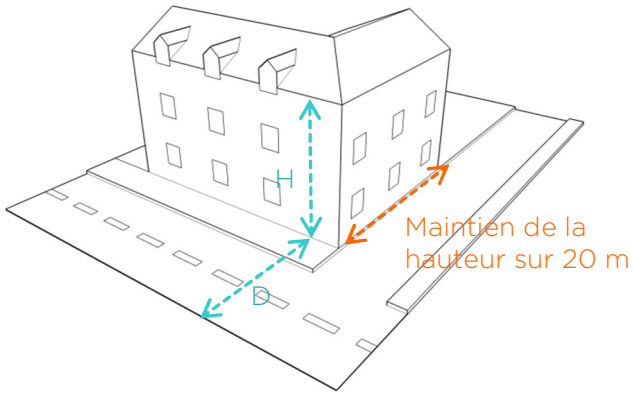
1. La distance de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (Distance = Hauteur).

Fig. 7 - Hauteur liée à la largeur de la voie



Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, la hauteur autorisée sur la rue la plus large peut être maintenue en retour sur la rue la moins large sur 20 m au maximum, afin de renforcer le caractère urbain de l'artère principale.

Fig. 8 - Hauteur à l'angle de deux rues



En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la rue la moins large, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

>> ARTICLE UB-2.5.3 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DONT LE LINÉAIRE DE FAÇADE EST SUPÉRIEUR À 25 M

1. Afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée.

>> ARTICLE UB-2.5.4 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.

En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UB-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UB, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Habitation	Logement		1 place / logement	1 place / 55 m² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	< 500 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 500 m² de SP	1 place / 50 m² de SP	1 place / 25 m² de SP
	Activité de service accueillant une clientèle	< 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m² de SP	1 place / 50 m² de SP	1 place / 25 m² de SP
	Hôtels		0.25 place / chambre	0,5 place / chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	< 200 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 200 m² de SP	1 place / 50 m²	1 place / 25 m²
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place / 90 m² de SP	1 place / 45 m² de SP
	Entrepôt		1 place / 200 m² de SP	

ZONE UF1

Les faubourgs urbains

RÈGLEMENT DE LA ZONE UF1

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UF1 correspond aux faubourgs historiques et axes structurants anciens du territoire. Ces secteurs se sont formés de manière linéaire le long des axes structurants historiques d'entrée dans la métropole et de manière linéaire « en doigt de gant » depuis le centre-ville d'Orléans.

Le bâti de faubourg est caractérisé par une implantation à l'alignement de la voie et sur les limites séparatives latérales. Des jardins sont présents en second rideau, préservant des cœurs d'îlot verts parfois généreux.

Ils disposent également d'une certaine richesse patrimoniale d'ensemble. Ces faubourgs accueillent par sections discontinues une mixité de fonctions, avec notamment des commerces, services et équipements de proximité. Ils constituent parfois, dans ce cas, des centralités secondaires à l'échelle des communes.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UF1 correspond aux voies d'accès historiques vers Orléans : Faubourgs Saint Jean, Saint Vincent, Madeleine (Orléans), rue Charles Beauhaire (Saint Jean de la Ruelle), rues Nationale et Route d'Orléans (La Chapelle Saint Mesmin), rue du Faubourg Bannier (Orléans, Fleury, Saran), route Nationale (Ingré, Ormes) et structure ainsi l'armature primaire de l'agglomération.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UF1 aura pour but d'accompagner l'évolution d'un bâti à valeur patrimoniale en confortant par ailleurs ses fonctions mixtes et notamment ses commerces de proximité et en soignant les espaces de contact entre les communes du territoire. Il veillera également à organiser la densité du bâti le long des axes et à privilégier le maintien d'un second rang à vocation d'espaces verts ou domestiques ou de constructions de moindre stature.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UF1 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UF1-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UF1, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Commerce de gros*, *Autres hébergements touristiques* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UF1-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UF1, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig.1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF1-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UF1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

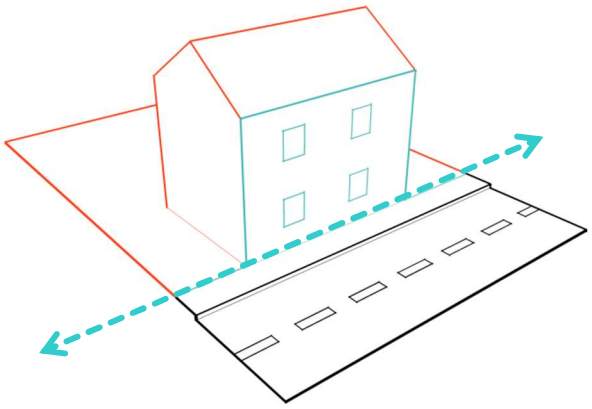
1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

3. Des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Lorsque le terrain joint l'alignement sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives.

Fig. 2 - Implantation à l'alignement



ARTICLE UF1-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UF1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UF1-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

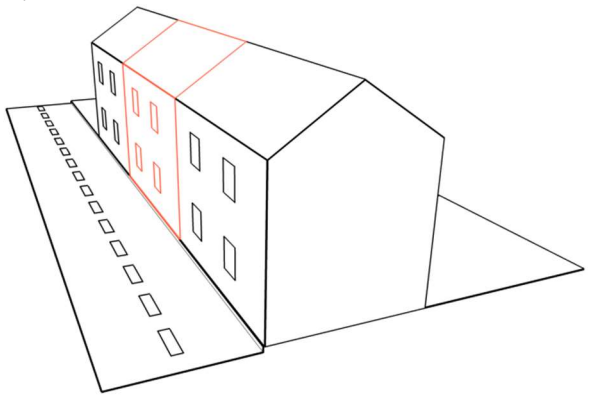
1. Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou sur les deux limites séparatives latérales.

Une implantation sur les deux limites séparatives latérales est imposée lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de constructions édifiées en limite séparative et présente une façade de moins de 15 m.

2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 3 - Implantation en limite séparative imposée



>> ARTICLE UF1-2.2.2 / AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ; ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (L=H/2 mini 5 m).

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

3. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :

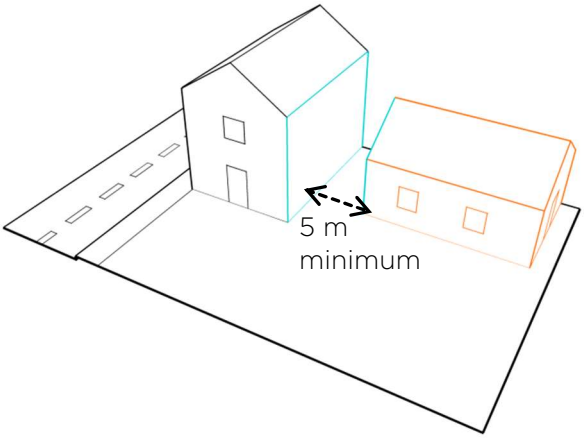
- soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
- soit n'excédant 3,5 m de hauteur.

ARTICLE UF1-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation sur une même propriété



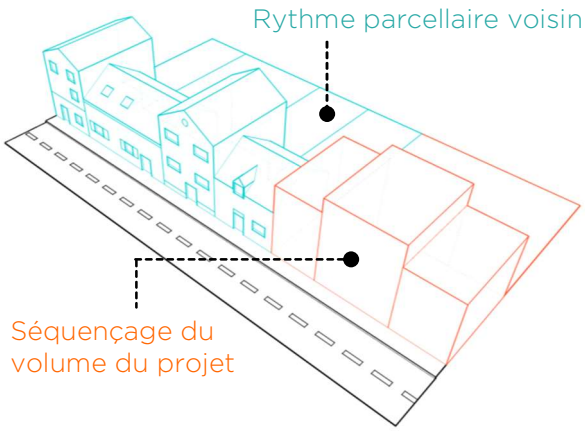
ARTICLE UF1-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures.

2. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

3. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



ARTICLE UF1-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UF1, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UF1-2.5.1 / HAUTEURS DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

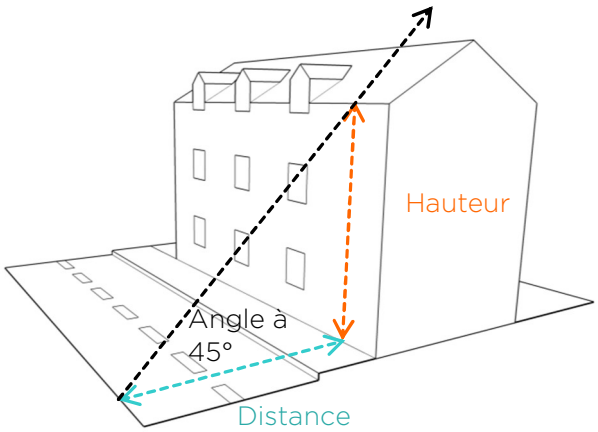
1. Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UF1-2.2.1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 8.50 m au faîtage au cas de toiture à pente.

2. Dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, cette hauteur maximale est majorée d'1 m, sans pouvoir excéder la hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs.

>> ARTICLE UF1-2.5.2 / HAUTEURS RELATIVES AUX GABARITS DES VOIES

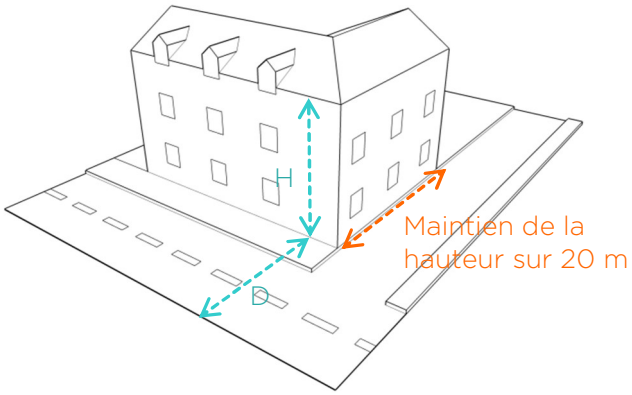
1. La distance de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (Distance = Hauteur).

Fig. 6 - Hauteur liée à la largeur de la voie



Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, la hauteur autorisée sur la rue la plus large peut être maintenue en retour sur la rue la moins large sur 20 m au maximum, afin de renforcer le caractère urbain de l'artère principale. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la rue la moins large, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Hauteur à l'angle de deux rues



>> ARTICLE UF1-2.5.3 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DONT LE LINÉAIRE DE FAÇADE EST SUPÉRIEUR À 25 M

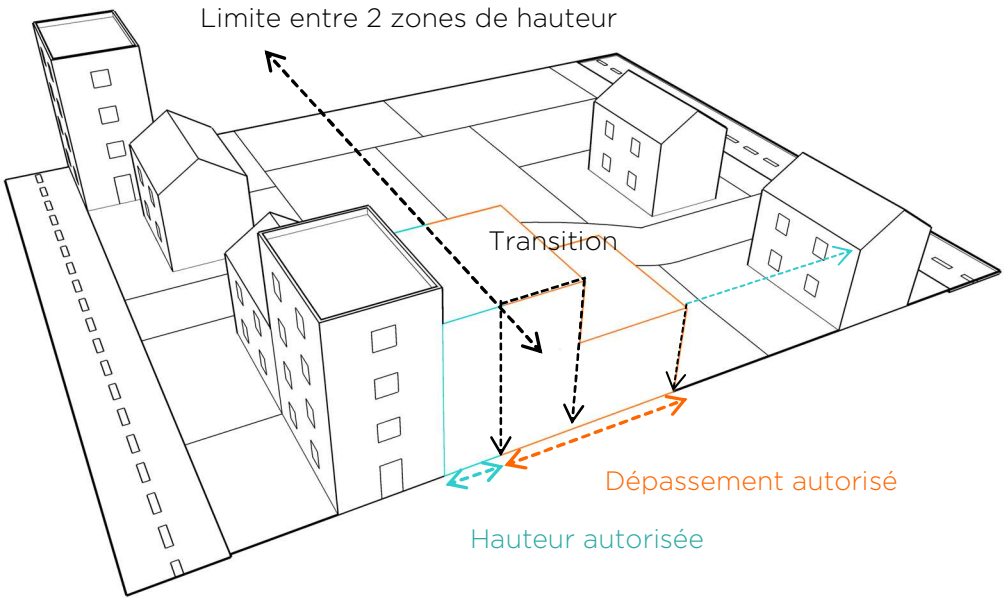
1. Afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée.

>> ARTICLE UF1-2.5.4 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans une bande de 18 m à compter de l'alignement, et dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.

En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 8 - Dépassement de hauteur



ZONE UF2

Les faubourgs résidentiels

RÈGLEMENT DE LA ZONE UF2

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UF2 correspond notamment aux extensions anciennes du centre-ville d'Orléans au-delà de la limite des remparts, entre les axes historiques de la zone UF1. Ces secteurs, développés de manière concentriques et non linéaires, sont caractérisés par des formes urbaines traditionnelles. Ce bâti quasi-exclusivement résidentiel se distingue par une implantation à l'alignement de la voie, en front urbain continu et présente une certaine richesse patrimoniale d'ensemble. Des jardins sont présents en second rideau, préservant de vastes cœurs d'îlot verts.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UF2 correspond notamment aux lotissements anciens du quartier Dunois, au quartier Vauquois ainsi qu'aux abords du parc Pasteur et de la rue Saint Marceau.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UF2 aura pour but d'accompagner l'évolution légère d'un bâti à valeur patrimoniale et protégé à ce titre, confortant la qualité de vie de ces espaces à vocation résidentielle. Il veillera ainsi à organiser la densité du bâti le long des axes et à privilégier le maintien d'un second rang à vocation d'espaces verts ou domestiques ou de constructions de moindre stature.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UF2 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UF2-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UF2, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition et Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

ARTICLE UF2-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UF2, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;

les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...) une clientèle*, *Enseignement, santé et action sociale* et *Salles d'art et de spectacle* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF2-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UF2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

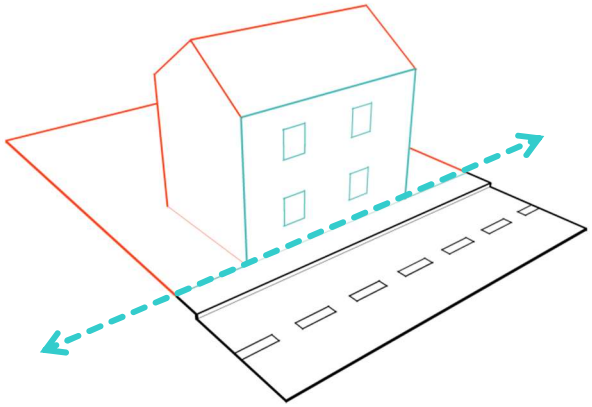
1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

3. Des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Lorsque le terrain joint l'alignement sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives

Fig. 2 - Implantation à l'alignement



ARTICLE UF2-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UF2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UF2-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales (ou autres emprises publiques) ou sur les deux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques).

Une implantation sur les deux limites séparatives latérales est imposée lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de constructions également édifiées en limite séparative et présente une façade de moins de 15 m.

2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

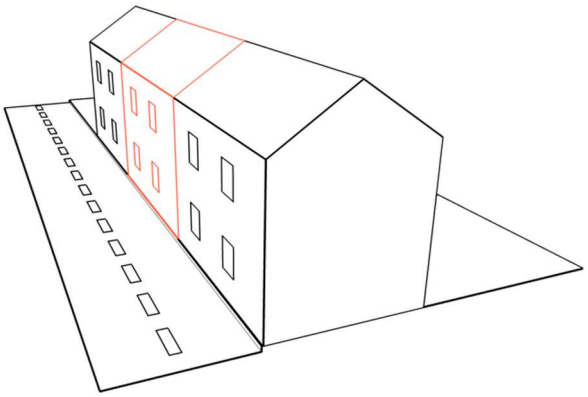


Fig. 3 - Implantation en limite séparative imposée

>> ARTICLE UF2-2.2.2 / AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (L=H/2 mini 5 m).

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

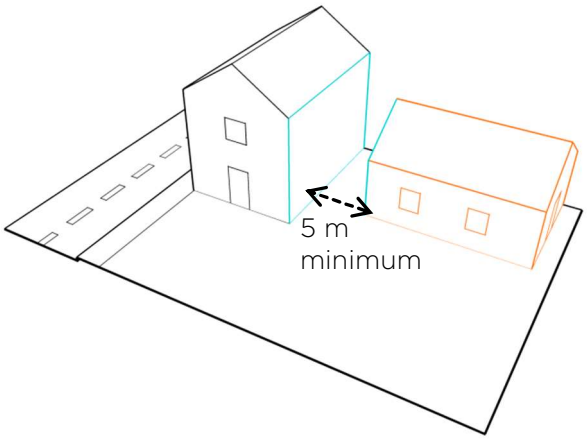
3. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :
   - soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
   - soit n'excédant 3,5 m de hauteur.

ARTICLE UF2-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures ponctuels et limités tels que les garde-corps, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation sur une même propriété



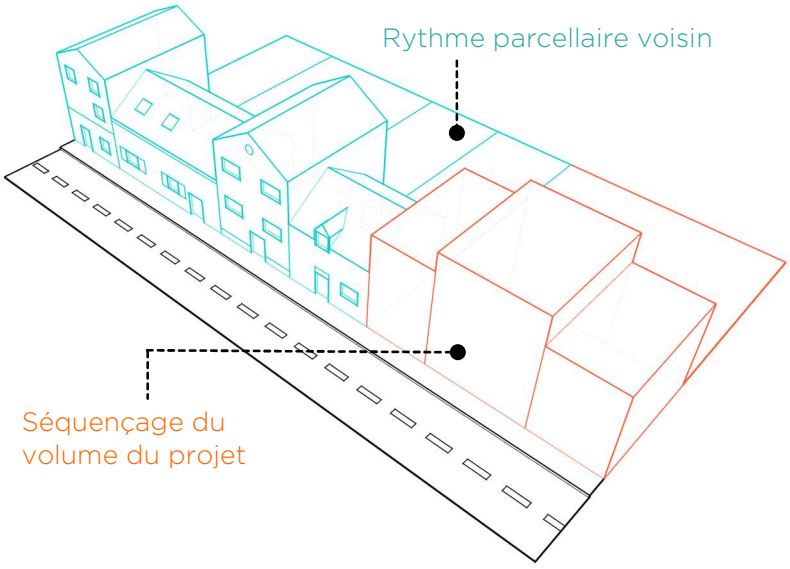
ARTICLE UF2-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures.

2. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

3. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



ARTICLE UF2-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UF2, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UF2-2.5.1 / HAUTEURS DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

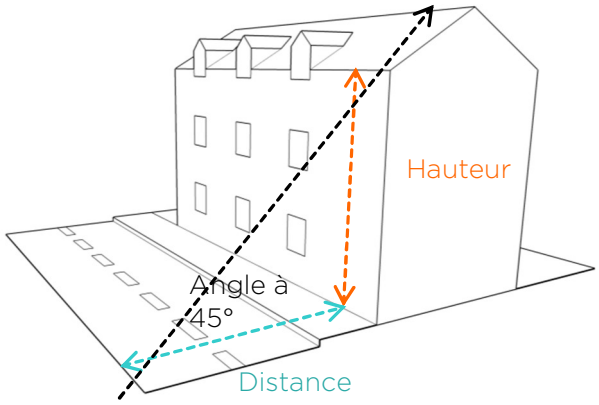
1. Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UF2-2.2.1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 8.50 m au faîtage au cas de toiture à pente.

2. Dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, cette hauteur maximale est majorée d'1 m, sans pouvoir excéder la hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs.

>> ARTICLE UF2-2.5.2 / HAUTEURS RELATIVES AUX GABARITS DES VOIES

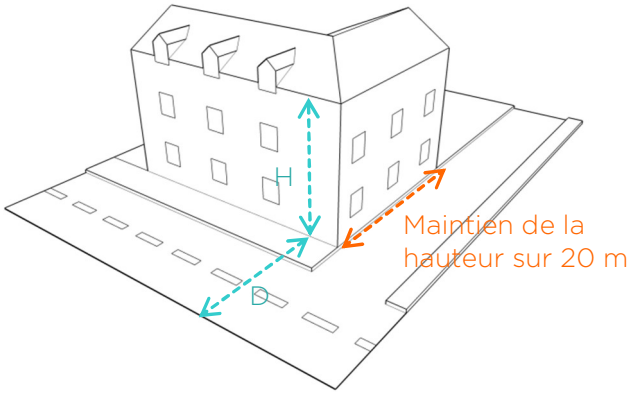
1. La distance de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (Distance = Hauteur).

Fig. 6 - Hauteur liée à la largeur de la voie



Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, la hauteur autorisée sur la rue la plus large peut être maintenue en retour sur la rue la moins large sur 20 m au maximum, afin de renforcer le caractère urbain de l'artère principale. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la rue la moins large, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Hauteur à l'angle de deux rues



>> ARTICLE UF2-2.5.3 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DONT LE LINÉAIRE DE FAÇADE EST SUPÉRIEUR À 25 M

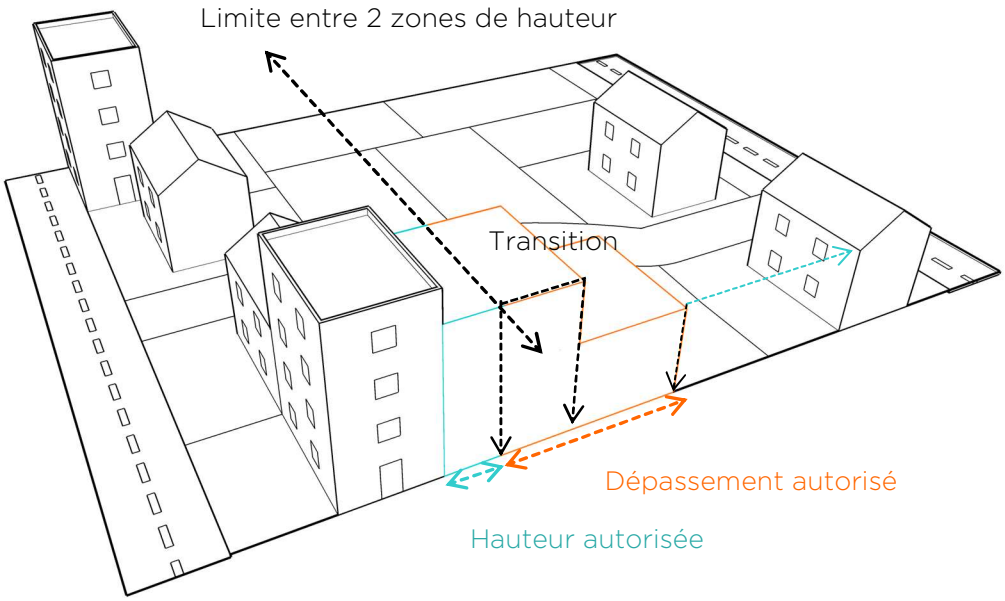
1. Afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée.

>> ARTICLE UF2-2.5.4 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans une bande de 18 m à compter de l'alignement, et dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.

En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 8 - Dépassement de hauteur



ZONE UF3

Les faubourgs diffus

RÈGLEMENT DE LA ZONE UF3

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UF3 correspond aux secteurs des linéaires structurants du territoire dont le bâti est implanté de manière plus lâche et discontinue que les autres zones UF. Ces espaces sont formés de manière linéaire, le long d'axes structurants historiques. Ils se placent souvent dans la continuité des faubourgs mixtes, avec une moindre densité, une implantation plus diversifiée et une vocation davantage résidentielle. Les formes urbaines dépendent de la situation de l'axe par rapport aux zones de centralité et de leur période de construction. La présence d'arbres d'alignement peut également renforcer leur caractère structurant dans le paysage de la mobilité. La place et la qualité des espaces de jardin est assez hétérogène entre les secteurs de faubourgs lâches.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UF3 correspond notamment à certaines portions de la rue Nationale (Ingré, Ormes), à la rue des Aydes, (Orléans - Saran) ou la Route d'Orléans à Saint Hilaire Saint Mesmin.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UF3 aura pour but d'accompagner l'évolution d'un bâti naturellement en densification à un rythme progressif, en confortant ses qualités paysagères, sa relative homogénéité et la diversification cependant limitée de ses fonctions ou en renforçant sa compatibilité avec un environnement existant résidentiel.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UF3 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UF3-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UF3, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UF3-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UF3, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;

les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...) une clientèle, Enseignement, santé et action sociale et Salles d'art* et *de spectacle* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UF3-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

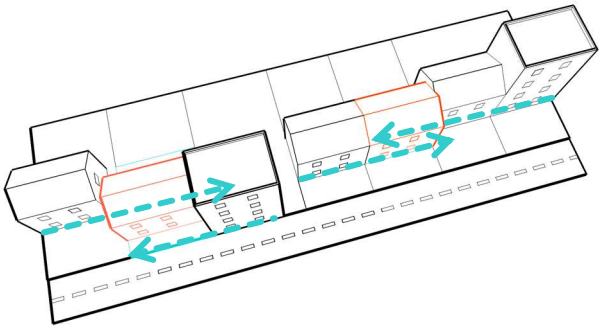
Dans la zone UF3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant.

Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architec-turales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 2 - Possibilités d'implantation au regard du contexte bâti



ARTICLE UF3-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UF3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UF3-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

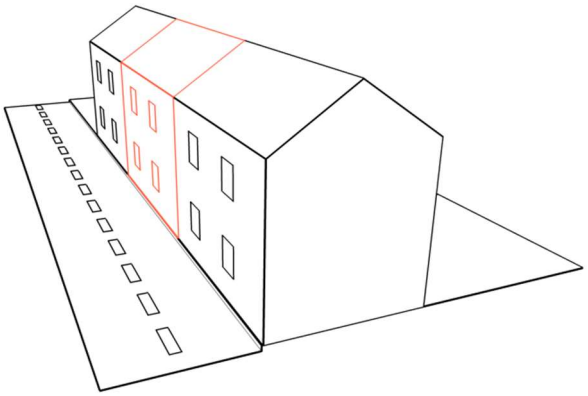
1. Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) ou sur les deux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques).

Une implantation sur les deux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) est imposée lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de constructions également édifiées en limite séparative et présente une façade de moins de 15 m.

2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 3 - Implantation en limite séparative imposée



>> ARTICLE UF3-2.2.2 / AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

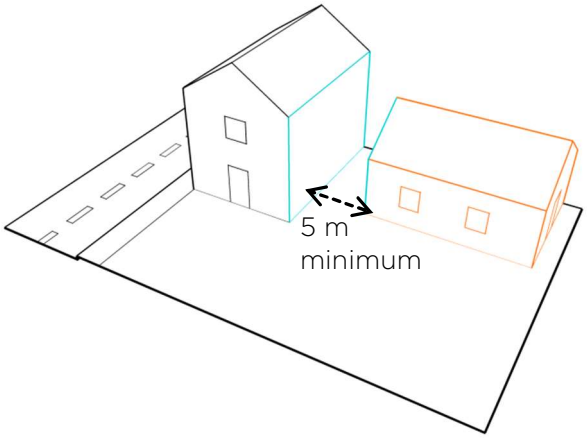
3. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :
   - soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
   - soit n'excédant 3,5 m de hauteur.

ARTICLE UF3-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation sur une même propriété



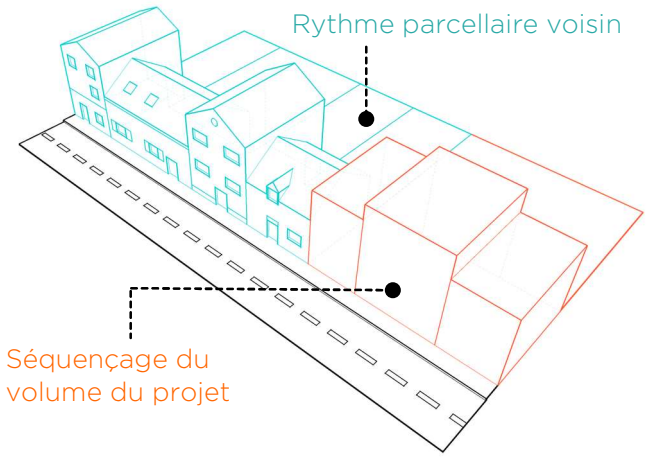
ARTICLE UF3-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures.

2. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



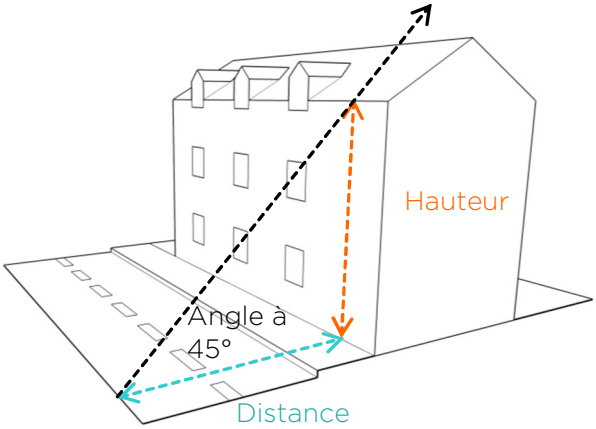
ARTICLE UF3-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UF3, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UF3-2.5.1 / HAUTEURS RELATIVES AUX GABARITS DES VOIES

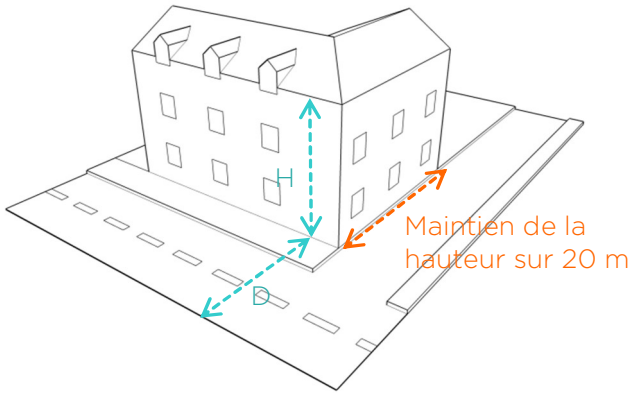
1. La distance de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (Distance = Hauteur).

Fig. 6 - Hauteur liée à la largeur de la voie



Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, la hauteur autorisée sur la rue la plus large peut être maintenue en retour sur la rue la moins large sur 20 m au maximum, afin de renforcer le caractère urbain de l'artère principale. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la rue la moins large, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Hauteur à l'angle de deux rues



>> ARTICLE UF3-2.5.2 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DONT LE LINÉAIRE DE FAÇADE EST SUPÉRIEUR À 25 M

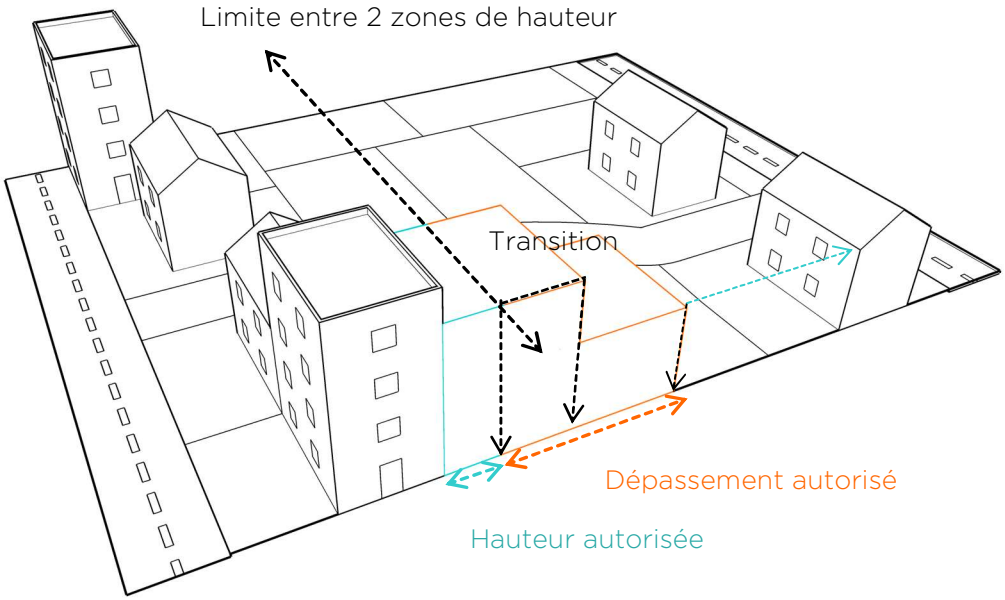
1. Afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée.

>> ARTICLE UF3-2.5.3 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.

En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 8 - Dépassement de hauteur autorisés



ZONE UR1

Les secteurs résidentiels urbains

RÈGLEMENT DE LA ZONE UR1

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UR1 correspond aux secteurs d'habitats diversifiés, constitués de manière diffuse et suivant différentes formes urbaines parfois entremêlées (individuelle, collectif, pavillonnaire). Cette zone comporte des espaces mutables importants, notamment en renouvellement urbain progressif et tenant compte de qualités paysagères et cœurs d'ilots à préserver. Elle présente également un bâti aux implantations, statures, vocabulaires architecturaux relativement divers.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UR1 correspond notamment aux espaces bâtis vernaculaires, constitués majoritairement après-guerre entre les principales voies d'accès vers Orléans, en remplacement ou adjonction de bâti préexistants et d'anciennes exploitations agricoles. Cette zone, fréquente sur le territoire métropolitain est principalement appliquée sur les espaces résidentiels « de ville ».

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UR1 aura pour but d'accompagner la mutation d'un bâti en couture avec les constructions environnantes, évitant les ruptures de volume et recherchant à adoucir celles existantes. Le règlement de la zone UR1 vise également à accueillir de manière limitée des fonctions mixtes, admises uniquement lorsqu'elles ne bouleversent pas le caractère résidentiel des lieux.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UR1 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UR1-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UR1, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Commerce de gros*, *Autres hébergements touristiques*, *Centre de congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

ARTICLE UR1-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UR1, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;

les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...) une clientèle, Enseignement, santé et action sociale* et *Autres équipements recevant du public* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UR1-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

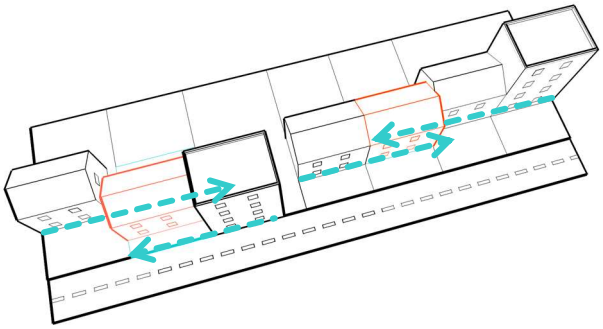
Dans la zone UR1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant.

Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architec-turales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 2 - Possibilités d'implantation



ARTICLE UR1-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UR1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UR1-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. En cas d'implantation des constructions à l'alignement, la bande d'implantation est fixée à 15 m à compter de cette limite.

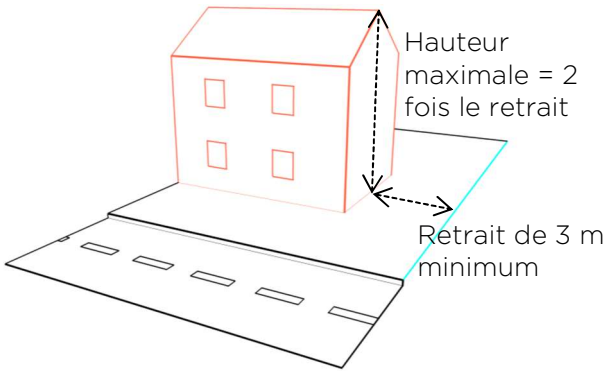
2. En cas de recul, la bande d'implantation est étendue de la même distance que ce recul, sans pouvoir excéder 20 m de profondeur à compter de l'alignement.

3. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ;

4. En cas d'implantation en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) , celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités, tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc...

Fig. 3 - Implantation en retrait des limites



>> ARTICLE UR1-2.2.2 / AU-DELÀ DE CETTE BANDE D'IMPLANTATION

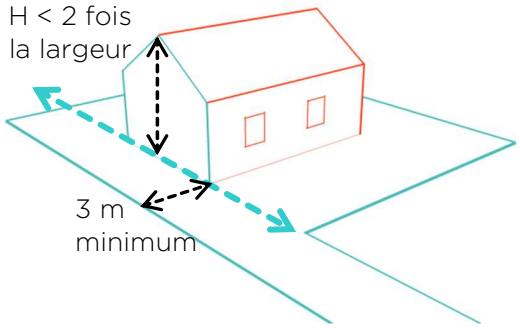
1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

2. Cette distance minimale est portée à 6 m lorsque la façade regardant la limite séparative (et/ou autres emprises publiques) comporte des baies, sauf si celles-ci s'inscrivent dans le profil d'un mur ou d'une façade aveugle édifiés en limite séparative (et/ou autres emprises publiques).

3. Cette règle de retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

4. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :
   - soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
   - soit n'excédant 3,5 m de hauteur.

Fig. 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

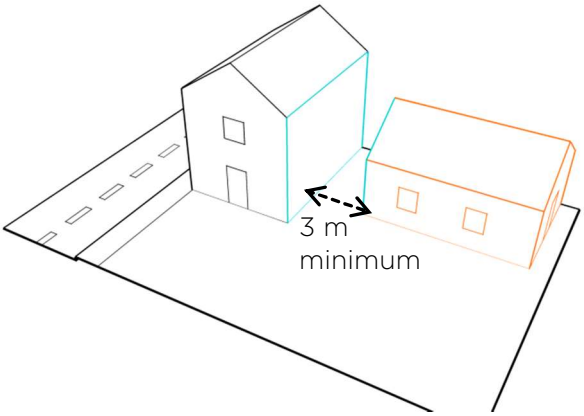


■ ARTICLE UR1-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. **Dans la zone UR1**, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 5 - Implantation sur une même propriété

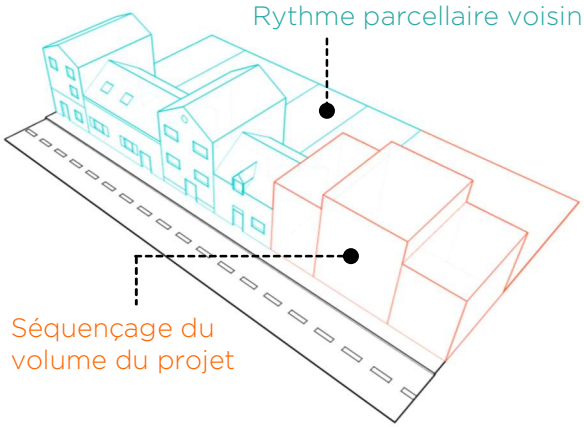


ARTICLE UR1-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



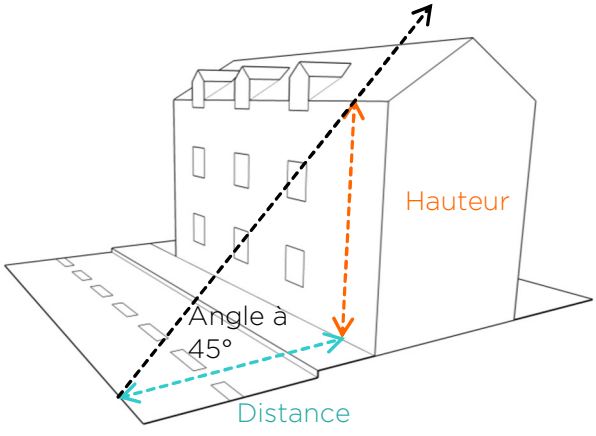
ARTICLE UR1-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UR1, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UR1-2.5.1 / HAUTEURS RELATIVES AUX GABARITS DES VOIES

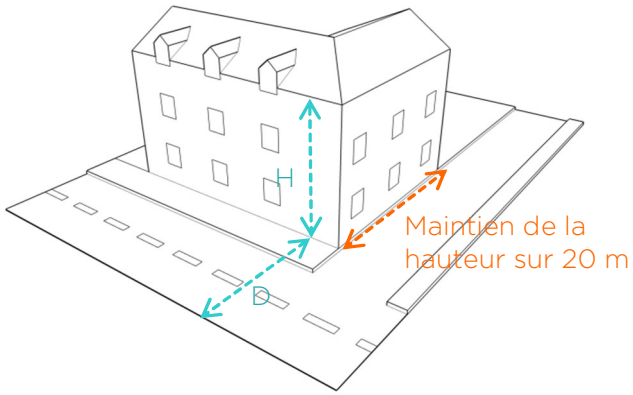
1. La distance de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (Distance = Hauteur).

Fig. 7 - Hauteur liée à la largeur de la voie



Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, la hauteur autorisée sur la rue la plus large peut être maintenue en retour sur la rue la moins large sur 20 m au maximum, afin de renforcer le caractère urbain de l'artère principale. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la rue la moins large, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 8 - Hauteur à l'angle de deux rues



>> ARTICLE UR1-2.5.2 / HAUTEURS DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

1. Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UR1-2.2.1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 8.50 m au faîtage en cas de toiture à pentes.

Dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, cette hauteur maximale est majorée d'1 m, sans pouvoir excéder la hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs.

>> ARTICLE UR1-2.5.3 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DONT LE LINÉAIRE DE FAÇADE EST SUPÉRIEUR À 25 M

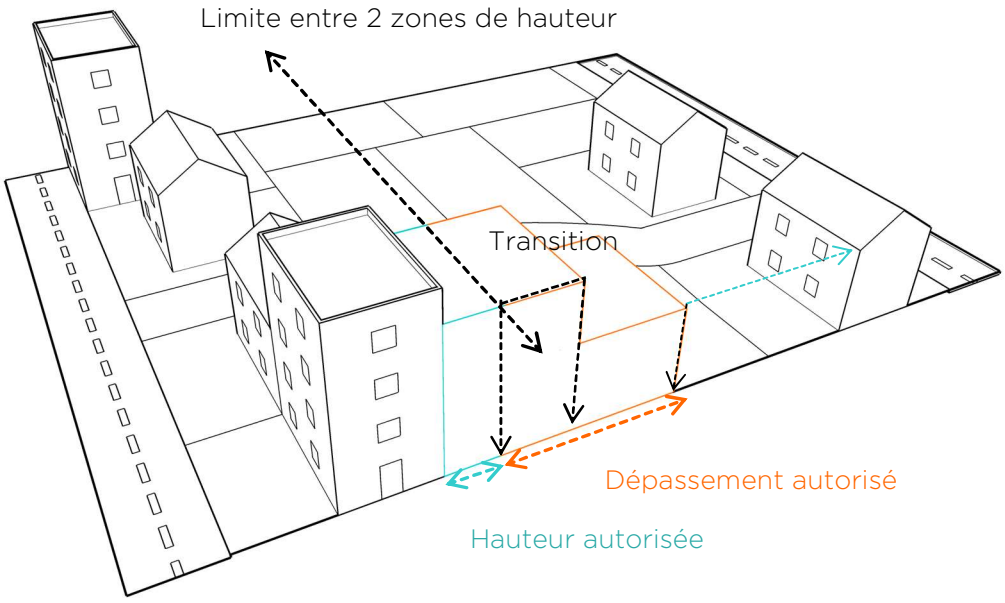
1. Afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée.

>> ARTICLE UR1-2.5.4 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.

En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 9 - Dépassement de hauteur autorisé



ZONE UR2

Les secteurs d'ensembles résidentiels

RÈGLEMENT DE LA ZONE UR2

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UR2 regroupe les ensembles d'habitat groupé, essentiellement constitués sous la forme de lotissements ou permis groupé de maisons accolées ou jumelées mais également des ensembles collectifs, tous structurés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ces espaces, densément bâtis, ne sont appelés à évoluer que légèrement et sous la condition de ne pas contrarier ni altérer les partis pris architecturaux des opérations qui les ont organisés. Dédiée principalement à l'habitat, la zone UR2 peut ponctuellement accueillir des services.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UR2 correspond notamment aux quartiers Bustière, Clos de l'Ange (Fleury les Aubrais), Petite Espère (Saint Jean de la Ruelle), Montission (Saint Jean le Blanc), Clos de Lorette (Olivet).

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UR2 aura pour but d'accompagner une évolution limitée du bâti, dans le respect de l'harmonie générale du bâti existant, autorisant par exemple les extensions limitées, annexes et constructions nouvelles dans les dents creuses.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UR2 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UR2-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UR2, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions nouvelles édifiées hors « dent creuse » ou qui ont pour effet ou conséquence de dénaturer la composition d'ensemble, et notamment le rythme des constructions, de la rue, du quartier ou de la zone dans laquelle elles se situent, à l'exception d'une annexe inférieure à 25 m² et 3,5 m de haut ainsi que d'une possibilité d'extension à la date d'entrée en vigueur du PLUM du 07/04/2022 ;

2. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Artisanat et commerce de détail*, *Restauration*, *Commerce de gros*, *Cinéma*, *Autres hébergements touristiques*, *Lieux de culte*, *Autres équipements recevant du public*, *Industrie*, *Entrepôt*, *Centre de congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;

les installations classées pour la protection de l'environnement ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

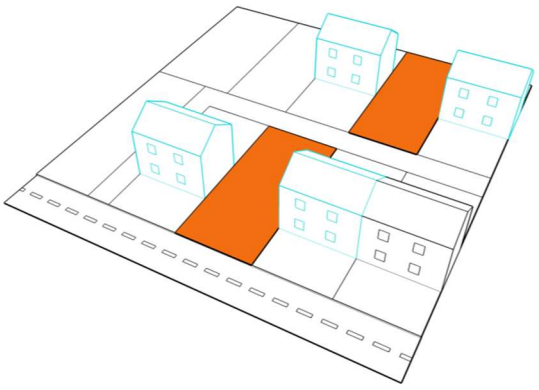
le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

Fig. 1 - Repérage de « dents creuses »



ARTICLE UR2-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UR2, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Hébergement* et *Hôtels* à condition qu'elles se limitent à 25 chambres au maximum ;

les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...) une clientèle*, *Enseignement, santé et action sociale* et *Salles d'arts et de spectacles* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Bureau* nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

l'extension de constructions et affectations des sols non autorisées existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Fig. 2 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UR2-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

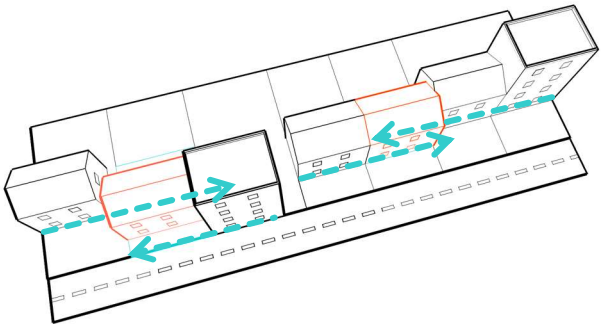
Dans la zone UR2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant.

Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architec-turales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 3 - Possibilités d'implantation



ARTICLE UR2-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UR2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale (et/ou autres emprises publiques) soit en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques), selon les mêmes implantations que celles du bâti environnant ;

2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un retrait de référence par rapport au bâti environnant, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale (et/ou autres emprises publiques) et doivent observer, le cas échéant, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation en limite séparative

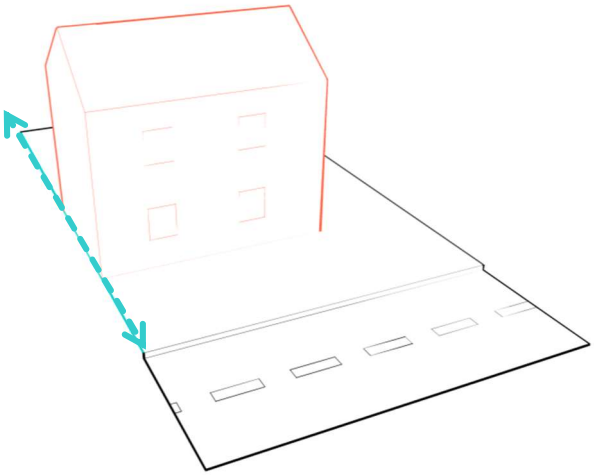
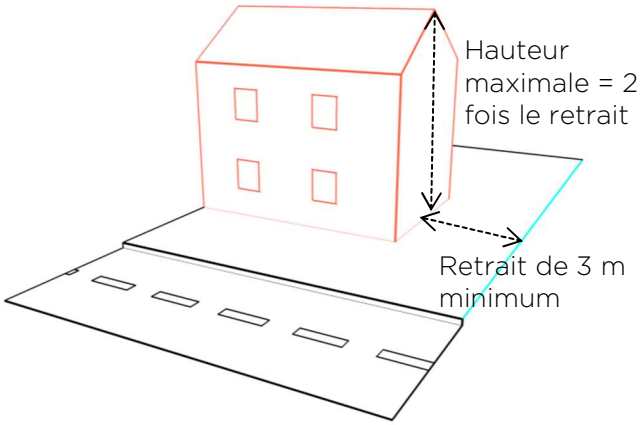


Fig. 5 - Implantation en retrait des limites séparatives

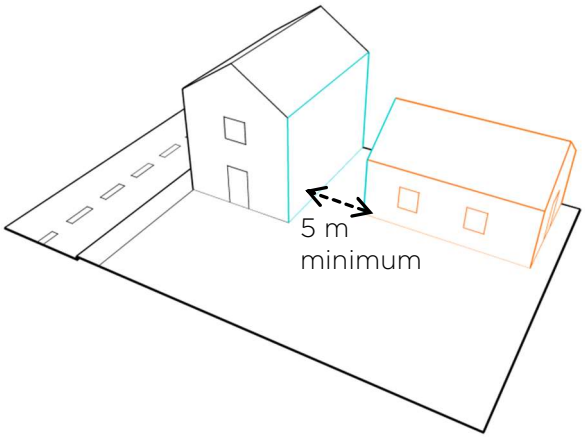


■ ARTICLE UR2-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. **Dans la zone UR2**, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 6 - Implantation sur une même propriété



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UR2-3.1 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les opérations qui projettent la création de voiries nouvelles, dans les conditions fixées aux 5°, 6° et 7° de l'article DC-4.3 doivent comporter au moins 1 place visiteur aérienne pour 3 logements.

ZONE UR3

Les secteurs pavillonnaires

RÈGLEMENT DE LA ZONE UR3

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UR3 regroupe les lotissements pavillonnaires, essentiellement constitués sous la forme d'opérations d'ensemble. Moins denses que les secteurs d'habitat groupé et plus souples dans leur composition et leur vocabulaire architectural, ces espaces représentent toutefois des ensembles relativement homogènes appelés à évoluer de manière encadrée.

Les constructions sont le plus souvent implantées en recul des voies et en retrait d'au-moins une des limites séparatives. L'emprise au sol se révèle relativement limitée avec d'importantes parts d'espaces verts de pleine-terre.

Cette zone a pour vocation exclusive de n'accueillir qu'un habitat résidentiel.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UR3 correspond notamment aux secteurs du Clos de la Brossette, de la rue du Cellier (Chanteau), des Auvernais et des Bruelles (La Chapelle Saint Mesmin), Maisons Brulées (Marigny les Usages), de La Claye ou de Changelin (Ingré), de la Chaumette (Ormes), de la Petite Mérie (Saint Cyr en Val), de Melleray (Saint Denis en Val) ou du Villarmoy (Saran).

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UR3 aura pour but d'accompagner une évolution limitée du bâti, dans le respect de l'harmonie générale de la zone pavillonnaire. La conservation d'une part importante de pleine-terre doit permettre de maintenir un cadre végétalisé de qualité.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UR3 comporte quatre secteurs :

- UR3-L visant à limiter la constructibilité des fonds de parcelles dans une double perspective de maintien de la composition d'ensemble de la zone et de valorisation de percées vers les cœurs d'ilots et franges paysagères ;
- UR3-TL poursuivant les mêmes objectifs sur une profondeur de constructibilité moindre ;
- UR3-O visant à organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau ;
- UR3-OL cumulant les deux dispositifs des secteurs UR3-L et UR3-O.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UR3-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UR3, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;

2. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nouvelles ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

ARTICLE UR3-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UR3, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* et *Hôtels* à condition qu'elles se limitent à 25 chambres au maximum ;

les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...) une clientèle, Enseignement, santé et action sociale* et *Salles d'arts et de spectacles* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

les travaux et extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », sous réserve qu'ils ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Bureau* nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

les travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes sous réserve de réduire les risques et nuisances pour le voisinage et de répondre à la satisfaction de besoins courants.

ARTICLE UR3-1.3 / AFFECTATIONS DES SOLS LIMITÉES DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

Dans les secteurs UR3-L et UR3-OL, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles sont interdites au-delà d'une bande de constructibilité de 50 m, à l'exception des réhabilitations, des extensions et des annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut, des piscines et des équipements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UR3-TL, cette bande de constructibilité est réduite à 25 m.

Fig. 1 - Bande de constructibilité

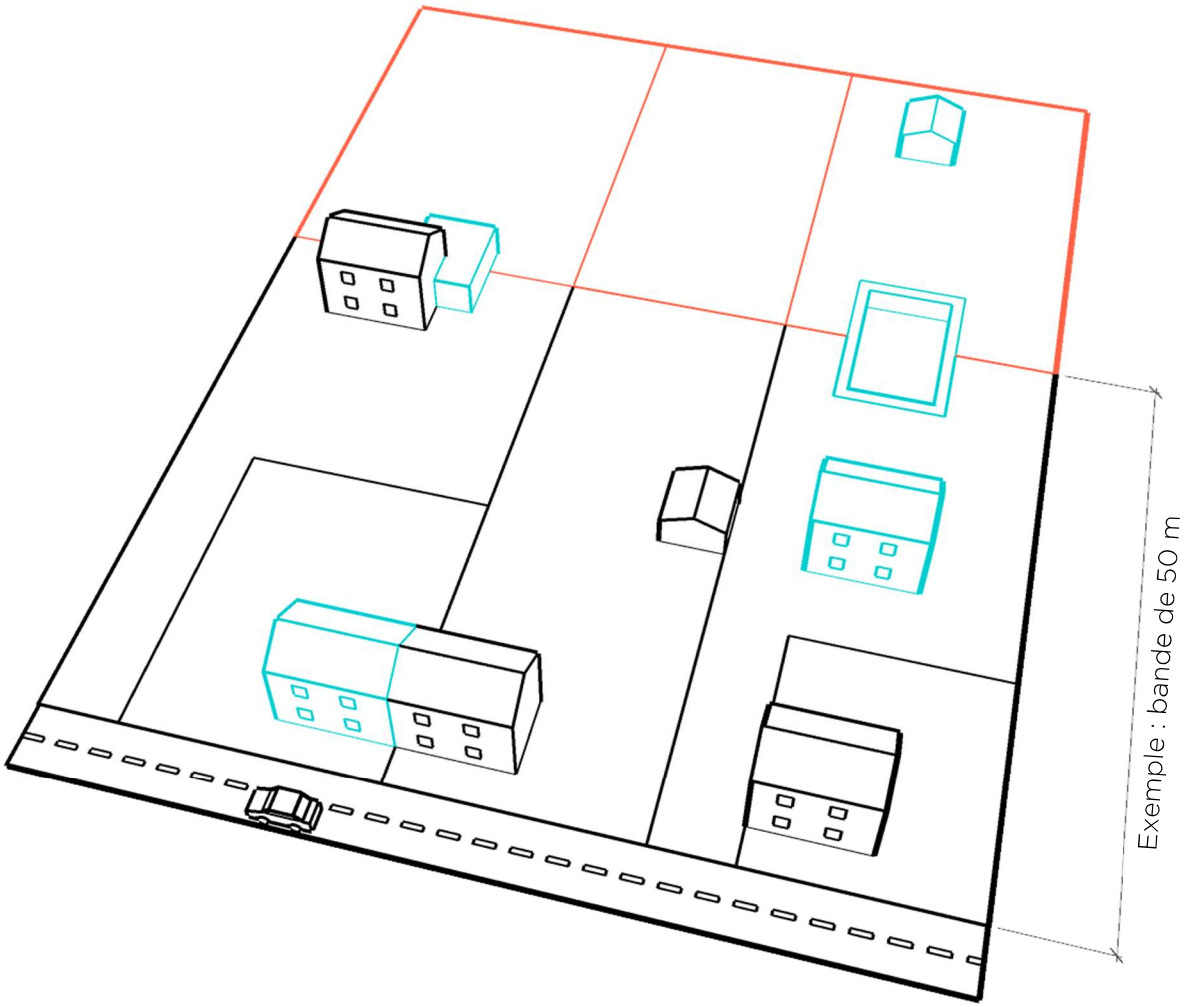


Fig. 2 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

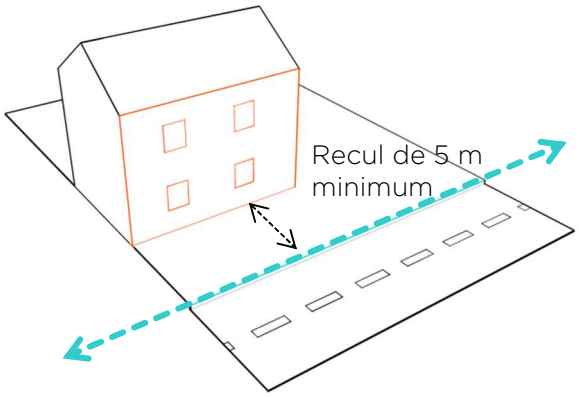
■ ARTICLE UR3-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UR3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes :

1. Les constructions et installations doivent être implantées en recul de 5 m minimum des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc...

Fig. 3 - Implantation en recul de 5 m



■ ARTICLE UR3-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UR3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes :

>> ARTICLE UR3-2.2.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UR3

1. Les constructions doivent être implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) soit en retrait de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation en limite séparative (et/ou autres emprises publiques)

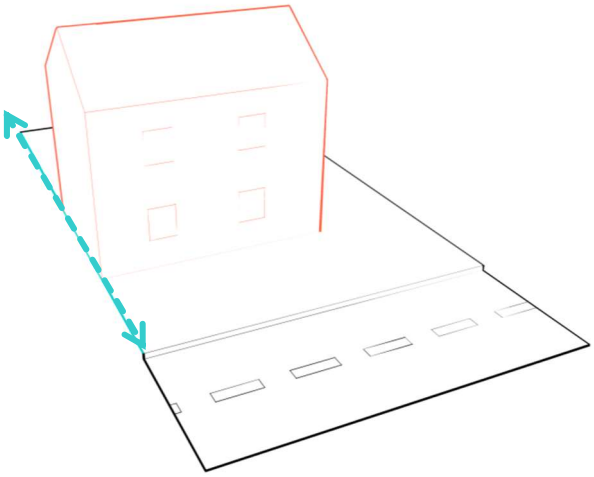
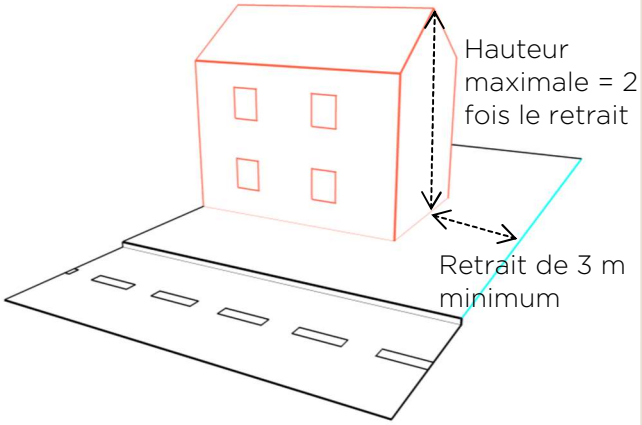


Fig. 5 - Implantation en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) dans la zone UR3



>> ARTICLE UR3-2.2.2 / IMPLANTATIONS DANS LES SECTEURS UR3-O et UR3-OL

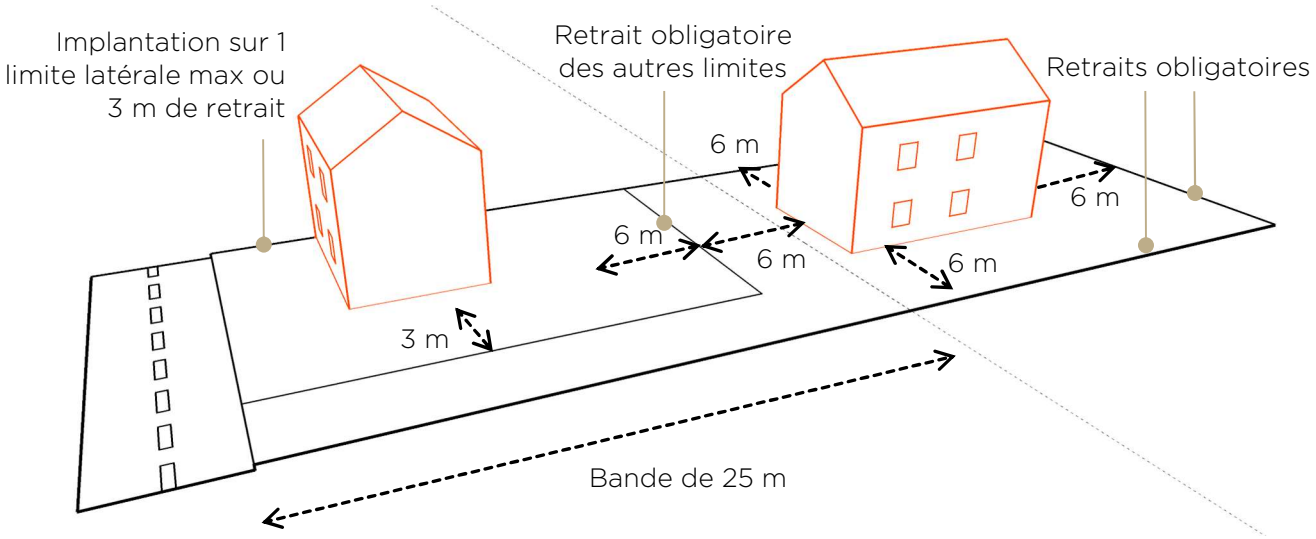
1. Dans une bande d'implantation de 25 m à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article UR3-2.2.1 par rapport aux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) et observer un retrait par rapport aux autres limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres (L=H/2 mini 6 m).

2. Au-delà de cette bande d'implantation de 25 m, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) et doivent observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres (L=H/2 mini 6 m).

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative.

Fig. 6 - Implantation par rapport aux limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) dans les secteurs UR3-O et UR3-OL



ARTICLE UR3-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

>> ARTICLE UR3-2.3.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UR3

1. Dans la zone UR3, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures ponctuels et limités tels que les garde-corps, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

>> ARTICLE UR3-2.3.2 / IMPLANTATIONS DANS LES SECTEURS UR3-O et UR3-OL

1. Dans une bande d'implantation de 25 m à compter de l'alignement, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 6 m, en tout point de la construction.

2. Au-delà de cette bande d'implantation de 25 m, lorsque l'une des deux constructions dispose ou projette de disposer de baies orientées face à la seconde construction, cette distance est portée à 12 m.

3. Cette règle ne s'applique pas aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 7 - Implantation sur une même propriété dans la zone UR3

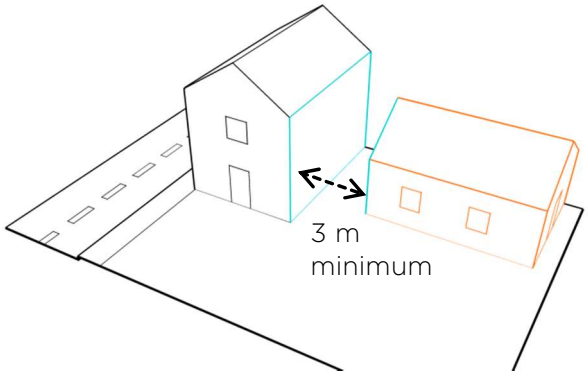
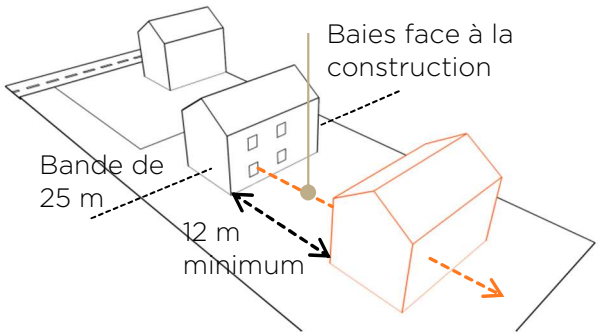


Fig. 8 - Implantation sur une même propriété dans les secteurs UR3-O et UR3-OL

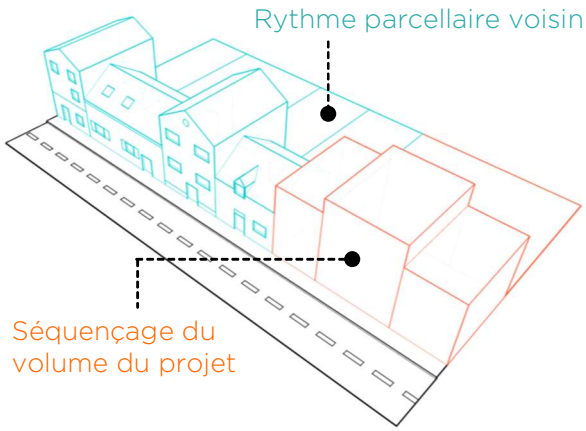


ARTICLE UR3-2.4 / LINÉAIRES DE FAÇADE À L'ALIGNEMENT DE VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UR3-3.1 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les opérations qui projettent la création de voiries nouvelles, dans les conditions fixées aux 5°, 6° et 7° de l'article DC-4.3 doivent comporter au moins 1 place visiteur aérienne pour 3 logements.

ARTICLE UR3-3.2 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, ESPACES DE DÉGAGEMENT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Par exception aux dispositions du 2° de l'article DC-3.6.2, les limites résultant des emprises de pleine-terre et du coefficient de biotope par surface ne s'appliquent pas aux constructions et installations des services publics et d'intérêt collectif, aux extensions relevant de la destination artisanat et commerce de détail, aux extensions de moins de 25 m² des autres destinations et sous-destinations, aux seuls bassins des piscines de moins de 40 m², les rampes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, ainsi qu'aux constructions annexes de moins de 25 m² ²d'emprise au sol et de moins de 3,5 m de haut, de type abris de jardin, etc.

ZONE UR4

Les secteurs résidentiels diffus

RÈGLEMENT DE LA ZONE UR4

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UR4 regroupe les secteurs d'habitat constitués de manière diffuse, au fil du temps et au gré des mutations foncières, et formés sans recherche particulière d'un plan d'ensemble. Les constructions sont le plus souvent situées en retrait des voies, suivant une implantation relativement libre. La part d'espace vert de pleine-terre est comparativement la plus importante de la zone U du territoire métropolitain.

La densification accrue de ces espaces aux compositions diverses appelle une organisation et une maîtrise d'ensemble.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UR4 correspond notamment au secteur dit du « quadrilatère » (Chanteau), des Selliers ou des Coutes (Ingré), du Pont aux Moines (Mardié), de la Moussetterie ou des Chabasses (Ormes), de la rue des Cormes (Saint Cyr en Val), les franges de Loire (Saint Pryvé Saint Mesmin) ou de la Beurrière (Saran).

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UR4 aura pour but d'accompagner une évolution maîtrisée des constructions et de leur jardin. Lorsqu'elle existe, la transition avec les espaces agricoles ou naturels doit être prise en compte avec attention, ainsi que la constitution de cœurs d'ilots verts, par des dispositifs de protection des espaces de pleine-terre.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UR4 comporte quatre secteurs :

- UR4-L visant à limiter la constructibilité des fonds de parcelles dans une double perspective de maintien de la composition d'ensemble de la zone et de valorisation de percées vers les cœurs d'ilots et franges paysagères ;
- UR4-TL poursuivant les mêmes objectifs sur une profondeur de constructibilité moindre ;
- UR4-O visant à organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau ;
- UR4-OL cumulant les deux dispositifs des secteurs UR4-L et UR4-O.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UR4-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UR4, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Restauration*, *Commerce de gros*, *Cinéma*, *Autres hébergements touristiques*, *Lieux de culte*, *Autres équipements recevant du public*, *Industrie*, *Entrepôt*, *Bureau*, *Centre des Congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne ;*

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nouvelles ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

Dans le périmètre de protection Primagaz (260 m), figurant aux documents graphiques, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous les conditions fixées à l'article UR4-1.2.

ARTICLE UR4-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UR4, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Hébergement* et *Hôtels* à condition qu'elles se limitent à 25 chambres au maximum ;

les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...) une clientèle*, *Enseignement, santé et action sociale* et *Salles d'arts et de spectacles* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

les travaux et extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », sous réserve qu'ils ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

les travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes sous réserve de réduire les risques et nuisances pour le voisinage et de répondre à la satisfaction de besoins courants.

Dans le périmètre de protection Primagaz (260 m), figurant aux documents graphiques, peuvent seulement être admis :

1. les aménagements ou extensions limitées des constructions existantes, qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements ;

2. les annexes et extensions d'habitations (sans création de logements) de moins de 35 m² de surface de plancher sur des terrains comportant déjà des constructions ;

3. les locaux techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif liés et nécessaires aux réseaux ou occupations du sol autorisées.

ARTICLE UR4-1.3 / AFFECTATIONS DES SOLS LIMITÉES DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

Dans les secteurs UR4-L et UR4-OL, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles sont interdites au-delà d'une bande de constructibilité de 50 m, à l'exception des réhabilitations, des extensions et des annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut, des piscines et des équipements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UR4-TL, cette bande de constructibilité est réduite à 25 m.

Fig. 1 - Bande de constructibilité

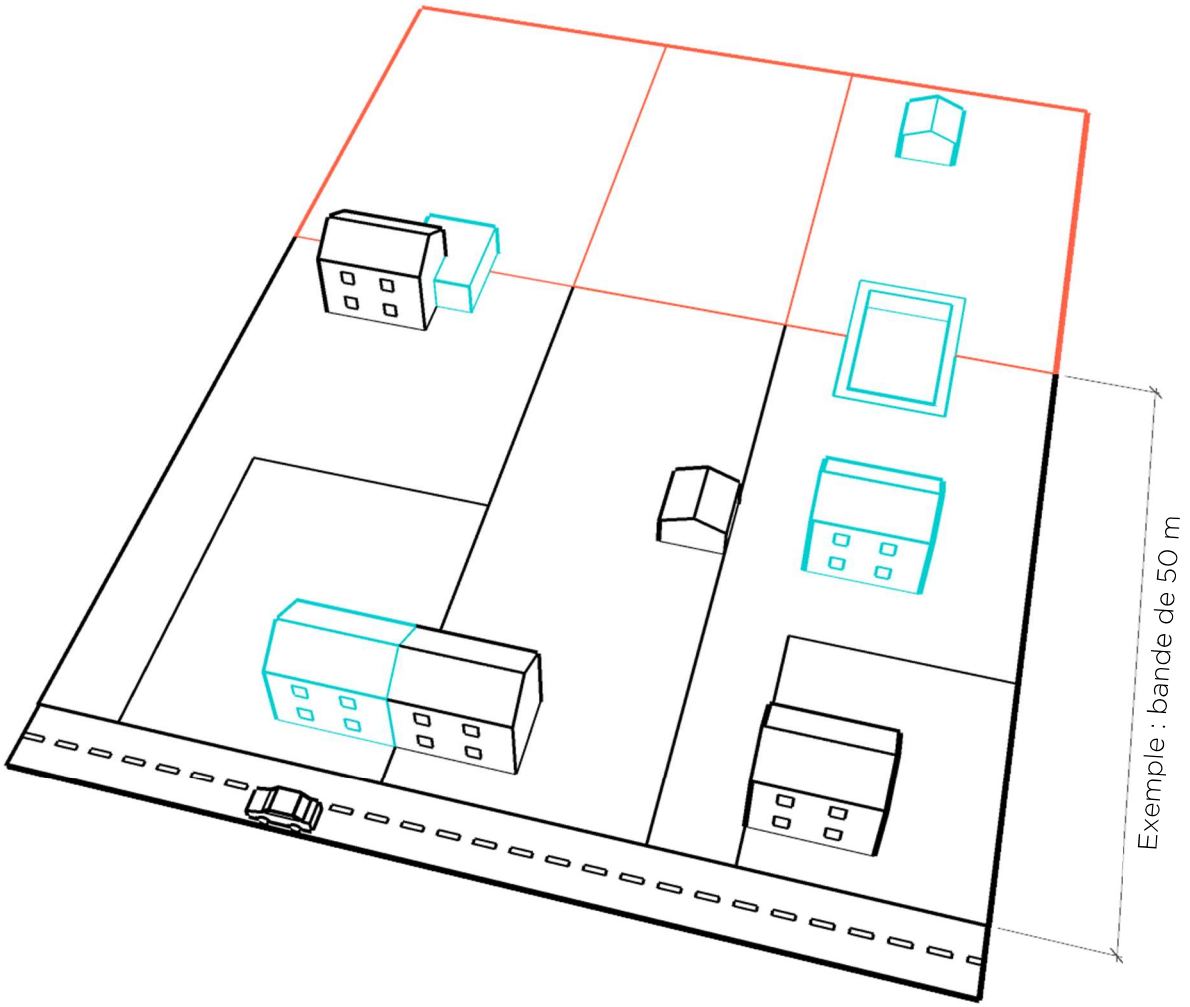


Fig. 2 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UR4-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

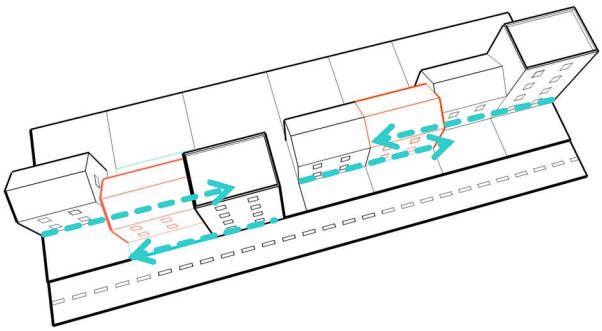
Dans la zone UR4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant.

Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architec-turales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 3 - Possibilités d'implantation



ARTICLE UR4-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UR4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UR4-2.2.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UR4

1. Les constructions doivent être implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques), soit en retrait de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Fig. 4 - Implantation en limite séparative

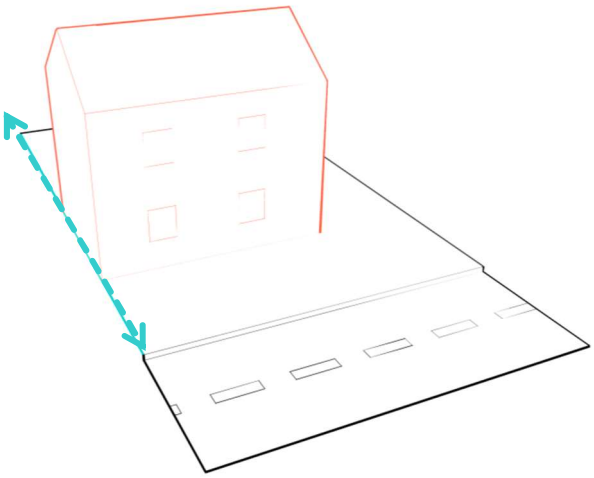
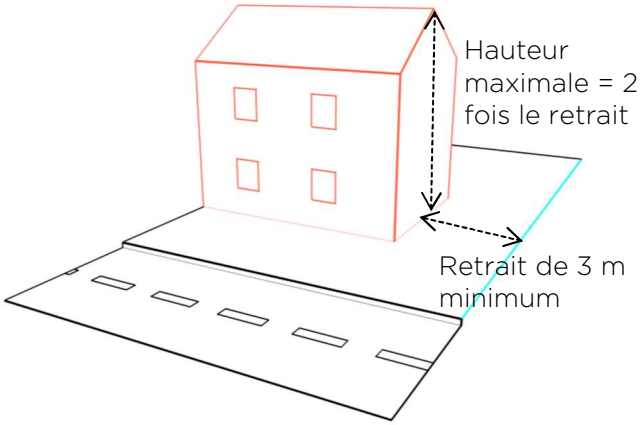


Fig. 5 - Implantation en retrait des limites séparatives dans la zone UR4



Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

>> ARTICLE UR4-2.2.2 / IMPLANTATIONS DANS LES SECTEURS UR4-O et UR4-OL

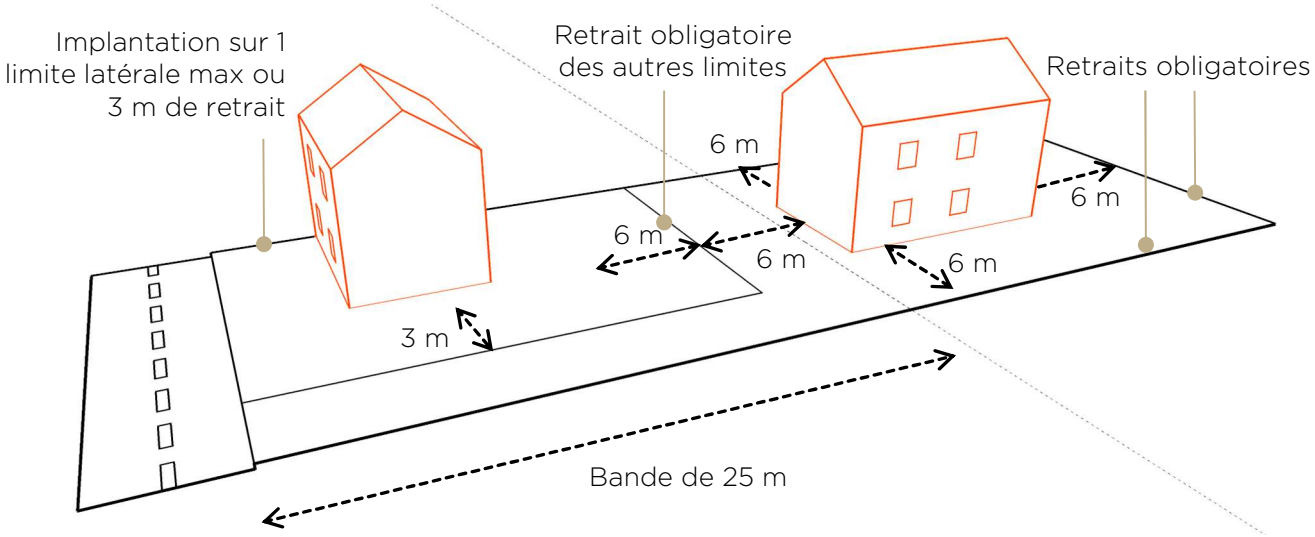
1. Dans une bande d'implantation de 25 m à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article UR4-2.2.1 par rapport aux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) et observer un retrait par rapport aux autres limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres (L=H/2 mini 6 m).

2. Au-delà de cette bande d'implantation de 25 m, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres (L=H/2 mini 6 m).

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

4. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative.

Fig. 6 - Implantation par rapport aux limites séparatives dans les secteurs UR4-O et UR4-OL



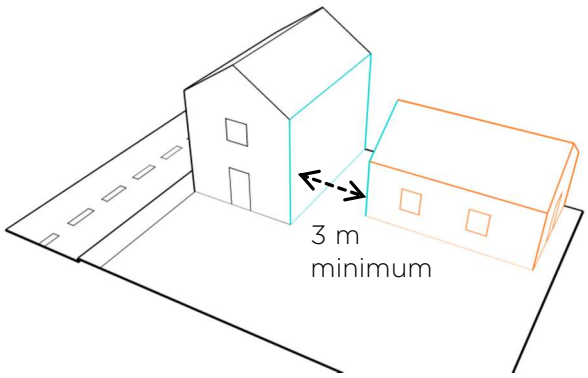
ARTICLE UR4-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

>> ARTICLE UR4-2.3.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UR4

1. Dans la zone UR4, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 7 - Implantation sur une même propriété dans la zone UR4



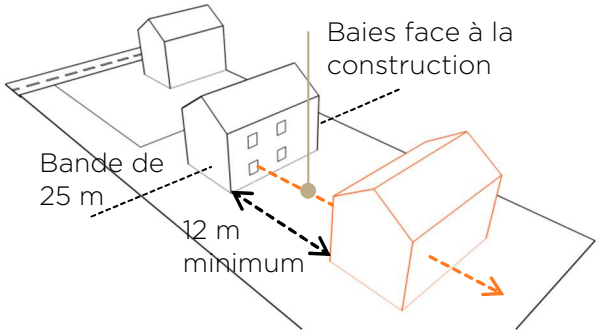
>> ARTICLE UR4-2.3.2 / IMPLANTATIONS DANS LES SECTEURS UR4-O et UR4-OL

1. Dans une bande d'implantation de 25 m à compter de l'alignement, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 6 m, en tout point de la construction.

2. Au-delà de cette bande d'implantation de 25 m, lorsque l'une des deux constructions dispose ou projette de disposer de baies orientées face à la seconde construction, cette distance est portée à 12 m.

3. Cette règle ne s'applique pas aux extensions et annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 8 - Implantation sur une même propriété dans les secteurs UR4-O et UR4-OL

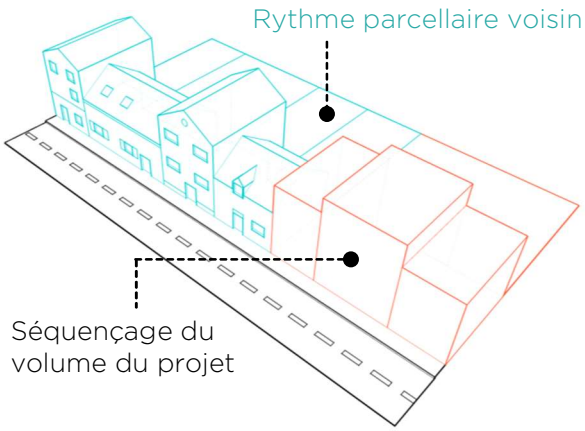


ARTICLE UR4-2.4 / LINÉAIRES DE FAÇADE À L'ALIGNEMENT DE VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



CHAPITRE 3
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UR4-3.1 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les opérations qui projettent la création de voiries nouvelles, dans les conditions fixées aux 5°, 6° et 7° de l'article DC-4.3 doivent comporter au moins 1 place visiteur aérienne pour 3 logements.

ZONE UR5

Les hameaux

RÈGLEMENT DE LA ZONE UR5

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UR5 regroupe les hameaux historiques, caractérisés par la présence d'anciennes fermes, parfois en activité, de type longères, organisées autour d'une cour et / ou à l'alignement d'une voie. L'aspect patrimonial de cette zone induit la préservation des principales caractéristiques architecturales du bâti patrimonial et des formes architecturales d'accompagnement pour les constructions nouvelles, lorsqu'elles sont admises.

L'implantation des constructions est relativement souple : à l'alignement et sur limite séparative pour les constructions les plus anciennes, au centre de la parcelle pour les constructions les plus récentes. L'articulation des constructions autour d'un bâti originel doit être recherchée au maximum.

Cette zone a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat compatible avec la proximité de petites activités artisanales et agricoles.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UR5 correspond notamment au secteur du Bourgneuf (Chécy), de La Grésie (Ingré), des Maisons Rouges (La Chapelle Saint Mesmin), les Muids (Saint Hilaire Saint Mesmin), Saint Nicolas (Saint Pryvé Saint Mesmin), des Poiriers (Saran) ou des Tarêtes (Semoy).

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UR5 aura pour vocation d'accompagner une évolution maîtrisée des hameaux anciens, dans le respect de leur caractère patrimonial et pittoresque, en transition avec les zones agricoles et naturelles situées à proximité.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UR5 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UR5-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UR5, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Artisanat et commerce de détail*, *Restauration*, *Commerce de gros*, *Cinéma, Autres hébergements touristiques*, *Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne ;*

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

ARTICLE UR5-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UR5, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* et *Hôtels* à condition qu'elles se limitent à 25 chambres au maximum ;

les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...) une clientèle*, *Enseignement, santé et action sociale* et *Salles d'arts et de spectacles* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UR5-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UR5, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

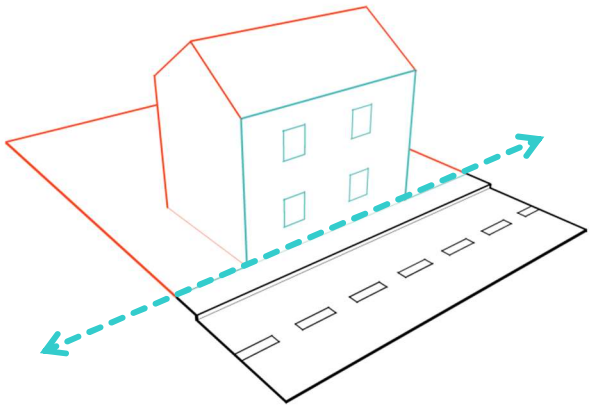
1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architec-turales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

2. Une implantation en recul de 5 m minimum est admise lorsque l'alignement est déjà constitué par une clôture d'intérêt patrimonial participant à la composition de la rue.

2. Lorsque le terrain joint l'alignement sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives.

Fig. 2 - Implantation à l'alignement



ARTICLE UR5-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UR5, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques), soit en retrait de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 3 - Implantation en limite séparative

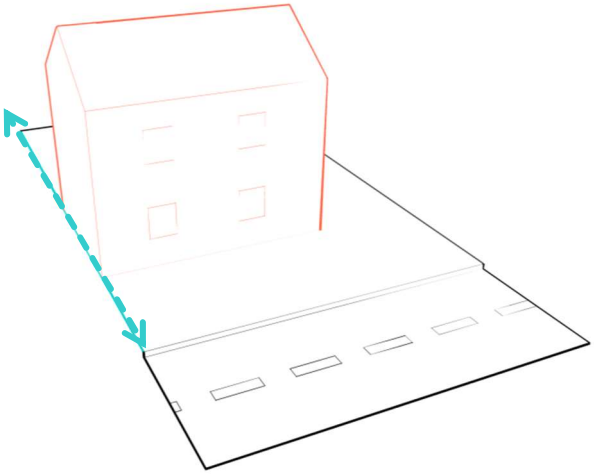
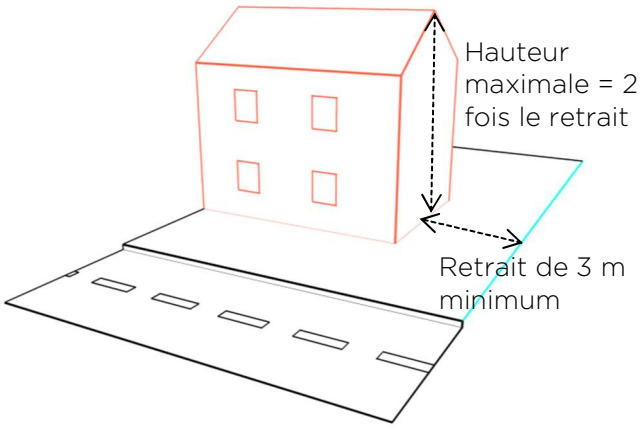


Fig. 4 - Implantation en retrait des limites séparatives dans la zone UR5

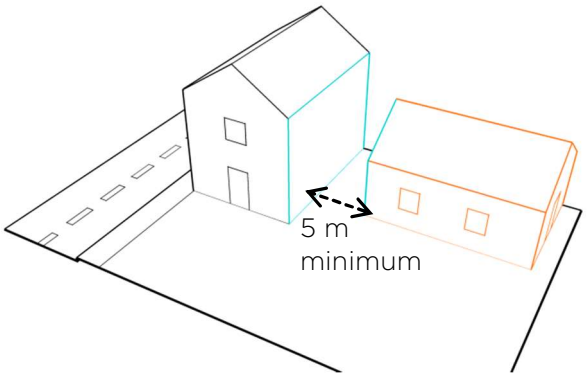


■ ARTICLE UR5-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. **Dans la zone UR5**, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 5 - Implantation sur une même propriété



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UR5-3.1 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les opérations qui projettent la création de voiries nouvelles, dans les conditions fixées aux 5°, 6° et 7° de l'article DC-4.3 doivent comporter au moins 1 place visiteur aérienne pour 3 logements.

ZONE UP

Les secteurs de projet et de revitalisation urbaine

RÈGLEMENT DE LA ZONE UP

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UP regroupe les secteurs de projet et de revitalisation urbaine. Cette zone correspond majoritairement aux secteurs des Zones d'Aménagement Concerté ou secteurs en zone U couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ou encore compris dans le périmètre d'une opération de renouvellement urbain, conventionnée ou non avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Cette zone se caractérise moins par une forme urbaine recherchée par un contexte bâti que par le besoin d'assouplir, au regard des enjeux d'aménagement et de conduite d'opération, de l'ampleur de projets ou de la présence d'autres documents cadres (cahiers des charges, concessions, conventions, etc.) la réglementation du PLU Métropolitain.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UP correspond notamment au secteur d'aménagement « Interives » (Fleury-les-Aubrais), à la Zone d'Aménagement Concerté « Carmes-Madeleine » (Orléans), au secteur « Bel-Air » (Orléans) ou au site Renault-TRW (Saint Jean de la Ruelle).

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UP aura pour objet de compléter les autres documents-cadres d'aménagement (tels que les cahiers des charges de Zone d'Aménagement Concerté ou de lotissement) en s'adaptant aux contraintes spécifiques des projets de renouvellement urbain (phasage, site potentiellement occupé, reprise des équipements publics, etc.).

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UP comporte un secteur UP-A, n'autorisant pas de construction nouvelle dans l'attente de la réorganisation, de l'extension ou du renforcement des réseaux desservant le secteur, un secteur UP-B correspondant à la ZAC du Clos du Bourg (Olivet), un secteur UP-CM correspondant à la ZAC Carmes-Madeleine (Orléans), un secteur UP-I correspondant à la ZAC Interives 1, UP-II correspondant aux espaces en vis-à-vis de la ZAC Interives 1, UP-III correspondant aux espaces situés au Nord du Grand Interives, divisé en UP-III-a (sols non pollués) et UP-III-b (sols pollués), un UP-R correspondant à un secteur situé en rive de Loire et bordé par l'avenue Clémenceau et faisant l'objet d'un projet d'ensemble à dominante d'habitat, traduit dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Berges d'Houlippe ».

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UP-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UP, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Autres hébergements touristiques* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

Dans le secteur UP-A, sont interdits tous travaux et affectations des sols non autorisés à l'article UP-1.2,

Dans le secteur UP-I, sont interdites les sous-destinations *Exploitation agricole*, *Commerce de gros*, *Autres hébergements touristiques*, *Industrie* et *Entrepôt*.

Dans le secteur UP-II, sont interdites les sous-destinations *Exploitation agricole*, *Commerce de gros*, *Cinéma*, *Hôtels*, *Autres hébergements touristiques, Entrepôt*, *Centre de congrès et d'exposition.*

Dans le secteur UP-III-a, sont interdites les sous-destinations *Exploitation agricole, Logement, Hébergement*, *Commerce de gros*, *Cinéma*, *Hôtels*, *Autres hébergements touristiques, Industrie*, *Entrepôt* et *Centre de congrès et d'exposition.*

Dans le secteur UP-III-b, sont interdits tous travaux et affectations des sols non autorisés à l'article UP-1.2.

■ ARTICLE UP-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UP, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Dans le secteur UP-A, sont admis :

1. les aménagements des constructions et des installations existantes, dont la destination et les activités ne sont pas autorisées, à condition qu'il s'agisse d'aménagements légers et de travaux conservatoires ;

2. les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration notamment énergétique et de confortement des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante ;

3. les travaux d'aménagement paysagers et de mise en valeur du site ;

4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Locaux techniques des administrations publiques* notamment les travaux, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées.

Dans le secteur UP-III-b, sont admises les sous-destinations *Artisanat et commerce de détail*, *Bureaux*, et *Équipements d'intérêt collectif et services publics* compatibles, après accord du Préfet, avec la servitude d'utilité publique « sites et sols pollués de la Grande Paroisse ».

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UP-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UP, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

Dans les secteurs UP-I, UP-II, UP-III et UP-R, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur UP-R, les saillies sur l'espace public sont autorisées à partir de 3,5 m lorsqu'elles sont limitées à 0,8 m de profondeur sur l'espace public.

Dans la zone UP et ses secteurs, une implantation différente de celles définies précédemment peut être imposée ou admise selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation et à la volumétrie des constructions au regard du bâti environnant.

En cas d'implantation à l'alignement, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

■ ARTICLE UP-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UP, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² et à 3,5 m de haut.

Dans les secteurs UP-I, UP-II et UP-III, les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit sur l'une des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) soit en retrait de 4 m par rapport à celles-ci

Dans le secteur UP-R, sur une profondeur maximale de 20 m à compter de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en bordure d'au moins une des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Au-delà, pour tout point d'une façade percée de baies, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 3 m. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 m (L=H/2 - 3 m, mini 3 m).

Dans la zone UP et ses secteurs, une implantation différente de celles définies précédemment peut être imposée ou admise selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation et à la volumétrie des constructions au regard du bâti environnant.

■ ARTICLE UP-2.3 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans le secteur UP, une hauteur différente de celle définie sur le plan des hauteurs peut être admise pour un bâtiment signal repéré dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le secteur UP-R, indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation, la hauteur des constructions devra respecter les deux hauteurs fixées en référence au Nivellement Général de la France (côtes NGF) définies par l'orientation d'aménagement et de programmation Les Berges d'Houlippe, celle de l'acrotère ou de l'égout du toit et celle du faîtage, dans le cas d'un bâtiment couvert par une toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un comble habitable, sa surface ne pourra excéder 50 % de la surface du dernier plancher de la construction.

CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UP-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UP et ses secteurs, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Habitation	Logement		0.5	1
Commerce et activités de service	Restauration		Selon les effectifs accueillis	
	Hôtels		Selon les effectifs accueillis	
Autres activités…	Bureau		1 place / 180 m² de SP	1 place / 90 m² de SP

Dans le secteur UP-B (ZAC Clos du Bourg) :

1. Pour les constructions et travaux relevant de la sous-destination *Logement*, il sera exigé la réalisation d'1,7 place par logement créé, et pour toute opération de plus de 5 logements, une aire pour le stationnement des cycles et poussettes. Ce local sera aisément accessible au rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1er sous-sol de la construction et sera suffisamment dimensionné pour accueillir au minimum 1 place à destination des cycles pour deux logements.

2. Pour les constructions et travaux relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail* et *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, il sera exigé la création d'1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà des 100 premiers m².

3. Pour les constructions et travaux relevant de la sous-destination *Restauration*, il n'est pas exigé de place.

   Pour les constructions et travaux relevant de la sous-destination *Bureau*, il sera exigé la réalisation d'1 place pour 60 m² de surface de plancher, les 2/3 de ces places devant être couvertes, ainsi que la réalisation au minimum de 3 points d'ancrage extérieurs pour le stationnement des cycles.

Dans le secteur UP-R (Les Berges d'Houlippe) :

1. Pour les constructions et travaux relevant de la sous-destination *Logement*, il sera exigé la réalisation d'1,25 place par logement en sous-sol et des garages à vélos.

Pour les constructions et travaux relevant des sous-destinations *Restauration*, *Activité de service accueillant une clientèle*, *Hébergement hôtelier et touristique*, *Enseignement, santé et action sociale* et *Bureau*, il sera exigé la réalisation d'1 place pour 100 m² de surface de plancher situé en sous-sol pour au moins 90 % des places réalisées.

Pour les constructions et travaux relevant de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail*, il sera exigé la réalisation d'1 place pour 30 m² de surface au-delà des 300 premiers m².

Des garages à vélos devront être prévus sans toutefois fixer un nombre minimal d'emplacements.

Dans le secteur UP-CM (Carmes-Madeleine) :

1. Dans les parcs de stationnement ouvragés, des dégagements de 5 m de longueur utile minimum seront aménagés.

Dans les secteurs UP-A, UP-I, UP-II et UP-III (Opération Interives), hors périmètre TPC :

Destinations	Normes minimales de stationnement des véhicules individuels motorisés	
	Secteurs UP-I et UP-II	Zone UP-A et UP-III
Logement	Pour les opérations de moins de trois logements • 2 places par logement dont une place couverte minimum. Pour les opérations de plus de trois logements • 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Pour les opérations de 15 logements et plus : • 50% des places doivent être réalisées en sous-sol. Les stationnements devront être réalisés en sous-sol à la parcelle et / ou en rez-de-chaussée des constructions. Les stationnements réalisés en rez-de-chaussée devront être intégrés au volume global de la construction principale avec un accès unique depuis l'espace public. En outre, un maximum de 10 % des stationnements	Pour les opérations de moins de trois logements • 2 places par logement dont une place couverte minimum. Pour les opérations de plus de trois logements • 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ; • 1 place visiteurs pour 3 logements Travaux sur bâti existant, sans changement de destination, ayant pour effet la création de nouveaux logements : • 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ; • 2 places par logement de 50 m² ou plus de surface de plancher. Dès le 1er logement supplémentaire créé et en plus des places déjà existantes pour répondre au besoin des logements existants :

Destinations	Normes minimales de stationnement des véhicules individuels motorisés	
	Secteurs UP-I et UP-II	Zone UP-A et UP-III
	(arrondis à l'unité inférieure) pourra être pourvu hors volume global des constructions, en stationnement aérien, sur la parcelle. Pour les opérations de moins de 3 logements le stationnement pourra être réalisé totalement en rez-de-chaussée des constructions. Les stationnements réalisés en rez-de-chaussée devront être intégrés au volume global de la construction principale.	• 1 place visiteurs pour 3 logements. Pour les opérations de 15 logements et plus : • 50% des places doivent être réalisées en sous-sol.
Bureau	1 place minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher. Les stationnements devront être réalisés en sous-sol à la parcelle et / ou en rez-de-chaussée des constructions. Les stationnements réalisés en rez-de-chaussée devront être intégrés au volume global de la construction principale avec un accès unique depuis l'espace public. En outre, un maximum de 10 % des stationnements (arrondis à l'unité inférieure) pourra être pourvu hors volume global des constructions, en stationnement aérien, sur la parcelle.	Bureau dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200m² : • pas d'obligation. Bureau dont la surface de plancher est supérieure à 200m² : • 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.
Artisanat et commerce de détail	Local dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : • pas d'obligation. Local dont la surface de plancher est comprise entre 201 m² et 1 000m² : • 1 place par tranche de 90m² de surface de vente. Local dont la surface de plancher est strictement supérieure à 1 000 m² : • 1 place par tranche de 70m² de surface de vente.	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Local dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : • pas d'obligation. Local dont la surface de plancher est comprise entre 201 m² et 1 000 m² : • 1 place par tranche de 90m² de surface de plancher. Local dont la surface de plancher est strictement supérieure à 1 000 m² : • 1 place par tranche de 70m² de surface de plancher.	
Restauration	En fonction des effectifs et de la capacité d'accueil de l'établissement projeté	
Hébergement hôtelier et touristique	En fonction des effectifs et de la capacité d'accueil de l'établissement projeté	

Destinations	Normes minimales de stationnement des véhicules individuels motorisés	
	Secteurs UP-I et UP-II	Zone UP-A et UP-III
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des effectifs, de la capacité d'accueil et de la desserte en transports en commun	

■ ARTICLE UP-3.2 / NORMES DE STATIONNEMENT DES CYCLES

Destinations	Normes minimales de stationnement des véhicules non motorisés	
	Secteur UP-I et UP-II	Zone UP-A et UP-III
Logement Hébergement (excepté l'hébergement des personnes âgées et handicapées)	Pour les opérations de plus de 3 logements ou chambres : • 2 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher	• 1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher
Bureau	• 2 places par tranche de 100m² de surface de plancher, plafonné à 50 places	Bureau dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 100m² : • pas d'obligation Bureau dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² : • 2 places par tranche de 100m² de surface de plancher, plafonné à 50 places
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• 1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher, plafonné à 50 places	Local dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : • pas d'obligation Local dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² : • 1 place par tranche de 100m² de surface de vente, plafonné à 50 places
Restaurants	• 1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher, plafonné à 50 places	• 1 place pour 50 m² de surface de vente, plafonné à 50 places
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des effectifs, de la capacité d'accueil et de la desserte en transports en commun	

■ ARTICLE UP-3.3 / AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

Dans le secteur UP-R, 25 % de la surface du terrain doit être traité en espace de pleine-terre ou équivalent en dalles plantées, à condition que l'épaisseur de terre excède 60 cm.

CHAPITRE 4
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

■ ARTICLE UP-4.1 / COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le secteur UP-CM, les normes de dimensionnement des locaux déchets sont définies par des dispositions communes à toutes les zones, à l'exception de la norme suivante :

Les surfaces minimales de stockage des déchets en un ou plusieurs locaux :
1. Pour les constructions à usage d'hébergement d'un public spécifique, il pourra être imposé un local adapté aux besoins avec un minimum de 25 m²

ZONE UAE1

Les secteurs d'activités économiques mixtes

RÈGLEMENT DE LA ZONE UAE1

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UAE1 regroupe les activités économiques non spécialisées du territoire métropolitain et pouvant coexister au sein d'espaces partagés. Elle regroupe ainsi les activités commerciales, artisanales, de bureau, le plus souvent de taille relativement limitée.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UAE1 correspond notamment aux parcs Adelis (Ingré/Saint Jean de la Ruelle), des Forges (la Chapelle Saint Mesmin), Expo Sud (Orléans), Sabannes (Saint Denis en Val), Cossonnières (Saint Jean le Blanc), Les Quatre Cheminées (La Chapelle-Saint-Mesmin).

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UAE1 aura principalement pour vocation d'accompagner le développement d'activités économiques en offrant un cadre relativement souple et sécurisé et de veiller à assurer la qualité paysagère des entrées de ville et de métropole et en soignant les transitions avec les zones voisines, notamment résidentielles.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UAE1 comporte trois secteurs :

- UAE1-M correspondant aux espaces mixtes, dans lesquels se mêlent des activités industrielles, économiques, tertiaires ou commerciales ;
- UAE1-P correspondant aux espaces regroupant des services et activités économiques de proximité davantage insérés dans le tissu urbain dense ;
- UAE1-S correspondant aux zones principalement artisanales dans lesquelles les autres activités sont limitées.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UAE1-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UAE1, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public ;*

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

Dans la zone UAE1, **à l'exception du secteur UAE1-M**, sont également interdits les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UAE1-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UAE1, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder un logement inférieur à 50 m² de surface de plancher. L'emprise au sol maximale est plafonnée à 20 % supplémentaire de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. En aucun cas le logement ne pourra être dissocié de l'activité principale ;

3. les extensions des logements existants, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, dans la limite de 25 m² de surface de plancher ainsi que leurs annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut et les piscines ;

4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* liées ou nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 1 000 m² de surface de plancher ;

6. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité, ou qu'il s'agisse de points permanents de livraison ou de points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique et sous réserve de ne pas excéder 2 000 m² de surface de plancher ;

8. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

9. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des activités riveraines.

Dans le secteur UAE1-M, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher

3. les extensions des logements existants, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, dans la limite de 25 m² de surface de plancher ainsi que leurs annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut et les piscines ;

4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* liées ou nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances sans toutefois fixer de condition de surface de plancher ;

6. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité, ou qu'il s'agisse de points permanents de livraison ou de points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, sans toutefois fixer de condition de surface de plancher ;

7. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

8. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des activités riveraines.

Dans le secteur UAE1-P, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher

3. les extensions des logements existants, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, dans la limite de 25 m² de surface de plancher ainsi que leurs annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut et les piscines ;

4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* liées ou nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher ;

6. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité, ou qu'il s'agisse de points permanents de livraison ou de points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique et sous réserve de ne pas excéder 1 000 m² de surface de plancher ;

7. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition de répondre à la seule satisfaction de besoins de proximité (station-service, déchetterie, etc.).

8. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des activités riveraines.

Dans le secteur UAE1-S, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher ;

3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail*, *Restauration*, sous réserve de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher ;

4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* liées ou nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 1 000 m² de surface de plancher ;

6. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité, ou qu'il s'agisse de points permanents de livraison ou de points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique et sous réserve de ne pas excéder 2 000 m² de surface de plancher ;

7. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition de répondre à la seule satisfaction de besoins de proximité (station-service, déchetterie, etc.).

8. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des activités riveraines.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UAE1-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UAE1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées en recul de 5 m minimum des voies.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc...

■ ARTICLE UAE1-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES DE ZONES

Dans la zone UAE1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

2. Une implantation sur une limite séparative latérale (et/ou autres emprises publiques) est autorisée pour les éléments de modénature de façade ou de toiture ne constituant pas de surface de plancher (portiques, arches, etc.) ou lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

3. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 5 mètres (L=H/2 mini 5 m).

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

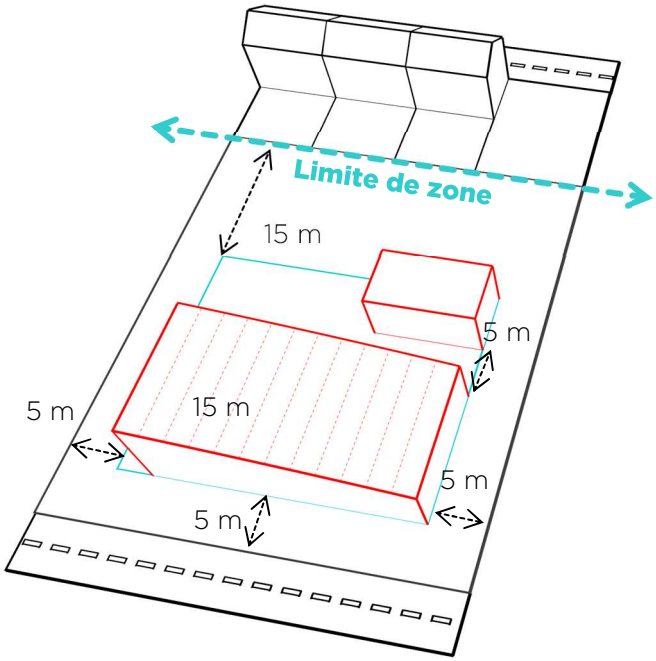
5. Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone autorisant des occupations résidentielles, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum de la limite de cette zone.

■ ARTICLE UAE2-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

Fig. 2 - Implantation des constructions au regard des voies, des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) et limites de zones et des autres constructions sur une même propriété



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UAE1-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UAE1, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail *	< 100 m² de SP	10	
		≥ 100 m² de SP	1 place / 35 m² de SP	
	Restauration *	< 100 m² de SP	10	
		≥ 100 m² de SP	1 place / 35 m² de SP	

** En application de l'article DC-3.7.6, dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.*

ZONE UAE2

Les secteurs d'activités commerciales

RÈGLEMENT DE LA ZONE UAE2

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UAE2 correspond aux secteurs d'activités commerciales de niveau métropolitain voire supra-métropolitain et reconnus comme tels par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UAE2 correspond notamment aux secteurs identifiés au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) décliné du SCOT, tels que les zones de Belles Rives (Chécy), de Montaran (Fleury les Aubrais), des Trois-Fontaines (Saint Jean de la Ruelle), des Provinces-Aulnaies (Olivet), des Quinze Pierres (Saint Pryvé Saint Mesmin), ou des Cent Arpents (Saran).

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UAE2 aura principalement pour objectif d'accompagner et d'encadrer l'évolution de ces secteurs commerciaux en offrant un cadre souple, adapté aux besoins des commerces mais limité aux activités strictement commerciales et activités associées ou nécessaires aux besoins du fonctionnement de la zone.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UAE2 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Il est rappelé qu'en application de l'article L.752-1 du Code de Commerce : « sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet 1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² » mais également « 4° La création d'un ensemble commercial (...) dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 m² », selon les conditions fixées par l'article L.752-3.

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UAE2-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UAE2, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Logement, Hébergement, Autres hébergements touristiques, Salles d'art et de spectacle, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public* et *Industrie ;*

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UAE2-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UAE2, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Enseignement, santé et action sociale* à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs ou professionnels (halte-garderie, crèche d'entreprise, etc.) ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Équipements sportifs* à conditions qu'elles soient nécessaires à la gestion, la mise en valeur ou à la mise aux normes des sites sportifs existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain, ou qu'il s'agisse de points permanents de livraison ou de points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique ou sur un terrain situé à proximité ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Bureau* à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité générée sur site et soient situées sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain situé à proximité immédiate ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

les constructions et affectations des sols de la sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des activités riveraines.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UAE2-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UAE2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées en recul de 5 m minimum des voies.

■ ARTICLE UAE2-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES DE ZONES

Dans la zone UAE2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

2. Une implantation sur une limite séparative latérale (et/ou autres emprises publiques) est autorisée pour les éléments de modénature de façade ou de toiture ne constituant pas de surface de plancher (portiques, arches, etc.) ou lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 5 mètres (L=H/2 mini 5 m).

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

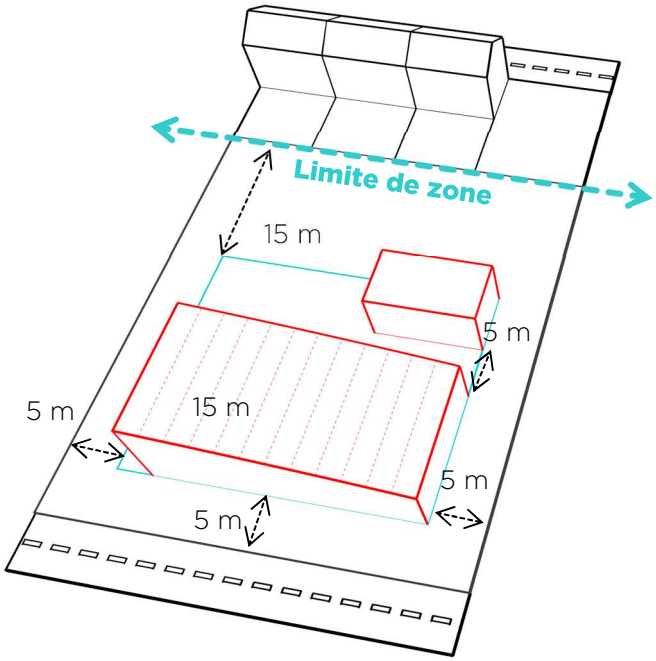
Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone autorisant des occupations résidentielles, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum de la limite de cette zone.

■ ARTICLE UAE2-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

Fig. 2 - Implantation des constructions au regard des voies, des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) et limites de zones et des autres constructions sur une même propriété



CHAPITRE 3
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UAE2-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UAE2, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail *	< 100 m² de SP	10	
		≥ 100 m² de SP	1 place / 35 m² de SP	
	Restauration *	< 100 m² de SP	10	
		≥ 100 m² de SP	1 place / 35 m² de SP	

** En application de l'article DC-3.7.6, dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.*

ZONE UAE3

Les secteurs d'activités à dominante industrielle

RÈGLEMENT DE LA ZONE UAE3

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UAE3 correspond aux zones industrielles et productives du territoire métropolitain. Elle accueille ainsi, dans un cadre leur permettant d'exercer leur activité, parfois source de nuisances, les ateliers, usines et secteurs d'emplois secondaires de la Métropole. La zone présente également une part d'espaces verts relativement importante qui renforce les qualités paysagères de ces parcs et offre une vitrine économique à préserver dans un cadre singulier.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UAE3 correspond notamment aux parcs d'activité des Bicharderies (Fleury les Aubrais), de la frange Est du quartier de La Source (Orléans), de la Saussaye (Saint Cyr en Val), Pôle 45 (Ormes, Saran).

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UAE3 aura principalement pour vocation d'offrir un cadre adapté aux besoins des activités industrielles et de leurs activités accessoires en ménageant toutefois des mesures souples de maintien des espaces verts. Les points permanents de livraison et les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique sont autorisés à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'ils ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des activités riveraines.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UAE3 comprend un secteur UAE3-U correspondant aux implantations économiques situées dans un tissu urbain à maille plus resserrée.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UAE3-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UAE3, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Hébergement*, *Activité de service (...) une clientèle*, *Cinéma*, *Hôtels*, *Autres hébergements touristiques*, *Salles d'art et de spectacle*, *Équipements sportifs*, *Lieux de culte*, *Autres équipements recevant du public* et *Centre de congrès et d'exposition ;*

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

Dans le périmètre de protection Primagaz (260 m), figurant aux documents graphiques, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous les conditions fixées à l'article UAE3-1.2.

■ ARTICLE UAE3-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UAE3, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail* à condition qu'elles soient accessoires à l'activité principale autorisée et sous réserve que la commercialisation des produits constitue le prolongement de l'acte de production ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Restauration* à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs (restauration à destination des professionnels) ou existantes ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Enseignement, santé et action sociale* à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs ou professionnels (halte-garderie, crèche d'entreprise, etc.) ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Bureau* à condition qu'elles soient *directement* nécessaires à l'activité générée sur site et soient situées sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain situé à proximité immédiate.

Dans le périmètre de protection Primagaz (260 m), figurant aux documents graphiques, peuvent seulement être admis :

- les constructions nouvelles liées à des ICPE ou établissements existants, dès lors que ces constructions concourent à l'amélioration de la sécurité ;

- les extensions limitées des bâtiments existants comprenant des ICPE ou des établissements d'activités, qui n'entraînent pas d'augmentation d'effectifs supérieurs à 20 %, par rapport aux effectifs constatés à la date d'établissement du périmètre de protection de 260m (décembre 2013) ;

- les locaux et ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activité de service accueillant une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UAE3-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UAE3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées en recul de 15 m minimum des voies.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

Dans le secteur UAE3-U, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum des voies.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

■ ARTICLE UAE3-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES DE ZONES

Dans la zone UAE3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 8 mètres (L=H/2 mini 8 m).

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

3. Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone autorisant des occupations résidentielles, les constructions doivent être implantées en retrait de 25 m minimum de la limite de cette zone.

Dans le secteur UAE3-U, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Peuvent s'implanter sur une seule limite séparative non contiguë à une voie de desserte interne au terrain riverain, les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUM du 07 avril 2022, sauf en limite de zone d'habitations. Des aménagements et mesures devront être pris pour assurer la sécurité des

usagers et pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

3. Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone autorisant des occupations résidentielles, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum de la limite de cette zone.

ARTICLE UAE3-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

Fig. 2 - Implantation des constructions dans la zone UAE3

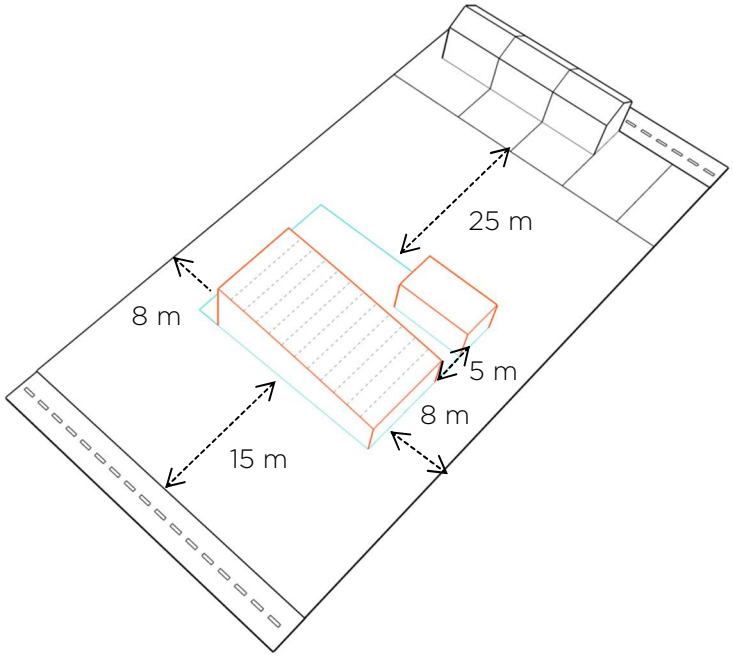
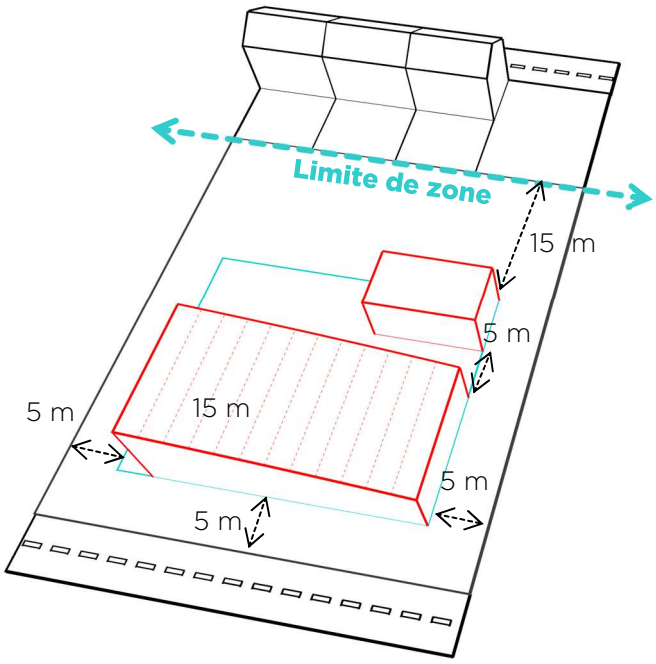


Fig. 3 - Implantation des constructions dans le secteur UAE3-U



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UAE3-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UAE3, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Commerce et activités de service	Restauration *	< 100 m² de SP	10	
		≥ 100 m² de SP	1 place / 35 m² de SP	
Autres activités des secteurs ...	Entrepôt		1 place / 300 m² de SP	

** En application de l'article DC-3.7.6, dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.*

ARTICLE UAE3-3.2 / AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

>> ARTICLE UAE3-3.2.1 / ORGANISATION DES FLUX ET DU STATIONNEMENT

1. Dans le cas où les constructions nouvelles impactent l'écoulement du trafic routier sur le domaine public, notamment lorsque l'activité génère des flux réguliers, il sera exigé :

- la création d'un accès en retrait, permettant le stockage temporaire des engins quittant le domaine public ;

- la réalisation d'une aire d'attente ou de livraison suffisamment dimensionnée sur le terrain d'assiette du projet.

2. Le stationnement des véhicules réalisé hors volume construit doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être dissimulé lorsqu'il est perceptible depuis les emprises publiques et les voies au moyen d'un aménagement adapté de type haies, haies arbustives, etc.

ZONE UAE4

Les secteurs de bureaux et d'activités médicales

RÈGLEMENT DE LA ZONE UAE4

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UAE4 regroupe les secteurs spécialisés des parcs de bureaux et des activités médicales.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UAE4 correspond notamment au secteur Château du Cros (Chécy), du Moulin (Olivet), au Centre Hospitalier Régional (Orléans) ou au pôle Oréliance (Saran).

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UAE4 aura principalement pour vocation d'accompagner le développement des activités médicales et de bureau et à leurs activités accessoires, en offrant un cadre très d'évolution souple et en limitant la concurrence des autres modes d'occupation des sols dans ces secteurs stratégiques.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UAE4 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UAE4-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UAE4, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Artisanat et commerce de détail, Commerce de gros, Activité de service (...) une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public* et *Centre de congrès et d'exposition ;*

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UAE4-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UAE4, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergements* à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation de la zone, notamment médicale (soins de suite ou de réadaptation, etc.), ou que la proximité des équipements de la zone soit indispensable au fonctionnement des constructions (maison des parents, internat, etc.) ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Restauration* à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs (restauration à destination des professionnels) ou existantes ;

les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Industrie* et *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UAE4-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UAE4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UAE4-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UAE4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

CHAPITRE 3
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UAE4-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UAE4, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Commerce et activités de service	Restauration *	< 100 m² de SP	10	
		≥ 100 m² de SP	1 place / 35 m² de SP	

** En application de l'article DC-3.7.6, dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.*

ZONE UE

Les secteurs d'équipements à vocation collective

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UE regroupe les secteurs d'équipements publics ou à vocation collective des communes et des autres institutions publiques. Elle correspond ainsi aux secteurs d'équipements sportifs, plaines de loisirs, ensembles scolaires, ateliers municipaux, salles des fêtes, etc.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UE correspond au maillage des équipements publics majeurs, intermédiaires ou de proximité, dès lors que leur assiette foncière représente une certaine taille, structurant sur le territoire de la métropole et est donc présente sur la quasi-totalité des communes.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UE aura principalement pour vocation d'accompagner les évolutions nécessaires et développements des équipements, par un règlement souple et adapté et autoriser toute forme architecturale.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UE ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UE-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UE, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière*, *Artisanat* et *Commerce de détail*, *Commerce de gros* et *Industrie* ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, ferrailles, pneus, etc. ;

■ ARTICLE UE-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UE, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de surveillance ou de gardiennage ou indispensables à satisfaire des besoins de logement d'urgence ;

les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Restauration* à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs (restauration à destination des professionnels) ou existantes ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée, continue ou discontinue, de 3 mois dans les périmètres de stationnement des caravanes et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, repérés par les documents graphiques en application de l'article DC-1.3.4 ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

CHAPITRE 2

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UE-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UE, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul des voies existantes, à modifier ou à créer.

■ ARTICLE UE-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UE, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

   En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).



ZONE 1AU

Les secteurs à urbaniser à court-moyen terme

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ou aux friches urbaines destinées à être ré-urbanisées. Elle est complétée par des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond notamment aux zones de projet d'aménagement sous forme de zone d'aménagement concerté ou de lotissement communal ainsi qu'aux opérations privées.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone 1AU aura pour vocation d'encadrer les modalités d'urbanisation de la zone sans contrarier les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTORISATION DE LA ZONE

- 1AU-... complété d'un nom de zone U existante, préfigurant ainsi une forme urbaine déjà définie dans par la zone U du PLUM. En ce cas, les règles applicables aux secteurs de cette zone 1AU sont identiques à celles de la zone U à laquelle ils font référence ;
- 1AU-R à vocation essentiellement d'habitat résidentiel et dont la forme urbaine projetée n'est pas déjà définie par une zone U existante ;
- 1AU-AE à vocation d'accueil d'activités économiques et dont la forme urbaine projetée n'est pas déjà définie par une zone U existante ;
- 1AU-M à vocation mixte et dont la forme urbaine projetée n'est pas déjà définie par une zone U existante ;
- 1AU-M-A relatif au projet d'aménagement de la ZAC Grainloup à Chécy ;
- 1AU-M-B relatif aux projets d'aménagement des ZAC Fil Soie et Val Ouest à Orléans ;
- 1AU-R-C et 1AU-AE-C respectivement dédiés à la programmation résidentielle (R) et à la programmation économique (AE) de la ZAC Alleville Nord à Saint Jean de la Ruelle ;
- 1AU-R-CA dédié à la programmation résidentielle (R) de la ZAC du Clos de l'Aumône à Mardié ;
- 1AU-M-D relatif au projet d'aménagement de la ZAC du Champ Prieur à Semoy.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES « AU »

ARTICLE 1AU-1.1 / MODALITÉS D'OUVERTURE DES ZONES À L'URBANISATION

1. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU est subordonnée à la création préalable d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et sous réserve que les réseaux en périphérie immédiate de la zone concernée aient une capacité suffisante pour desservir les constructions projetées.

2. Les constructions et installations en zone 1AU sont uniquement autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble correspondant à l'intégralité de la surface d'une zone formant une seule entité, afin de ne pas compromettre la cohérence de son aménagement.

3. Par exception, lorsque le nom de la zone comporte un suffixe _PC (exemple : 1AU-M-PC), les constructions et installations sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant au moins à 80 % de la surface de la zone formant une seule entité et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

4. Par exception, lorsque le nom de la zone comporte un suffixe _NC (exemple : 1AU-R-NC), les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sans condition de surface.

5. Dans l'attente de l'engagement d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont autorisés les travaux et changements de destination des constructions existantes, les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022, les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ainsi que les équipements publics.

ARTICLE 1AU-1.2 / RÈGLES APPLICABLES SELON LA NATURE DU SECTEUR

1. En sus des modalités d'ouverture des zones à l'urbanisation fixées ci-dessus, les règles applicables aux secteurs de la zone 1AU, lorsqu'ils font référence à une zone U existante ou à l'un de ses secteurs, sont identiques à celles de cette zone ou à l'un de ses secteurs, dans les conditions suivantes :

- les règles applicables au secteur 1AU-C2 sont celles de la zone UC2 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-C2-O sont celles du secteur UC2-O ;
- les règles applicables au secteur 1AU-C3 sont celles de la zone UC3 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-C4 sont celles de la zone UC4 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-B sont celles de la zone UB ;
- les règles applicables au secteur 1AU-F3 sont celles de la zone UF3 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R1 sont celles de la zone UR1 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R2 sont celles de la zone UR2 ;

- les règles applicables au secteur 1AU-R3 sont celles de la zone UR3 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R3-O sont celles du secteur UR3-O ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R3-L sont celles du secteur UR3-L ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R3-OL sont celles du secteur UR3-OL ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R4 sont celles de la zone UR4 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R4-O sont celles du secteur UR4-O ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R4-L sont celles du secteur UR4-L ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R4-OL sont celles du secteur UR4-OL ;
- les règles applicables au secteur 1AU-E sont celles du secteur UE ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE1 sont celles de la zone UAE1 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE1-M sont celles du secteur UAE1-M ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE1-P sont celles du secteur UAE1-P ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE1-S sont celles du secteur UAE1-S ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE3 sont celles de la zone UAE3 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE3-U sont celles du secteur UAE3-U ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE4 sont celles du secteur UAE4.

En sus des modalités d'ouverture des zones à l'urbanisation fixées précédemment, les règles applicables aux secteurs 1AU-R, 1AU-R-NC-C, 1AU-AE, 1AU-AE-NC-C, 1AU-M, 1AU-M-A, 1AU-M-B-PC et 1AU-M-D sont définies par le présent règlement de la zone.

CHAPITRE 2

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE 1AU-2.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans les secteurs 1AU-R, 1AU-R-C et 1AU-R-CA, sont interdites les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Bureau* et *Centre de congrès et d'exposition.*

Dans les secteurs 1AU-AE et 1AU-AE-C, sont interdites les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Hébergement, Autres hébergements touristiques, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte,* et *Autres équipements recevant du public.*

Dans les secteurs 1AU-M, 1AU-M-A, 1AU-M-B et 1AU-M-D, sont interdites les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques, Centre de congrès et d'exposition* et *Lieux de culte,.*

Dans la zone 1AU, sont également interdites les affectations des sols suivantes :

1. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE 1AU-2.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs 1AU-R, 1AU-R-C et 1AU-R-CA, sont admises sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics), les constructions et affectations des sols relevant des sous-destinations *Activité de service accueillant une clientèle* et *Enseignement, santé et action sociale.*

Dans les secteurs 1AU-AE et 1AU-AE-C, sont admises sous réservé qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher, les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement.*

Dans les secteurs 1AU-M, 1AU-M-A, 1AU-M-B et 1AU-M-D, sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier, qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 400 m² de surface de plancher, les constructions et affectations des sols relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activité de service accueillant une clientèle, Autres équipements recevant du public, Industrie* et *Entrepôt.*

Dans la zone 1AU, sont également admises sous conditions les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	1AU-R	1AU-AE	1AU-M
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	sous condition	sous condition	sous condition
	Exploitation forestière	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé	sous condition	Autorisé
	Hébergement	Autorisé	Non autorisé	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé	Autorisé	sous condition
	Restauration	Non autorisé	Autorisé	sous condition
	Commerce de gros	Non autorisé	Autorisé	Non autorisé
	Activité de service accueillant une clientèle	sous condition	Autorisé	sous condition
	Cinéma	Non autorisé	Autorisé	Autorisé
	Hôtels	Non autorisé	Autorisé	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques des administrations publiques	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Enseignement, santé et action sociale	sous condition	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Non autorisé	Non autorisé	Autorisé
	Équipements sportifs	Non autorisé	Non autorisé	Autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé	Non autorisé	sous condition
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé	Autorisé	sous condition
	Entrepôt	Non autorisé	Autorisé	sous condition
	Bureau	Non autorisé	Autorisé	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	Autorisé	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

CHAPITRE 3
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU-3.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone 1AU, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant

2. Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architec-turales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Dans le secteur 1AU-R-CA, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant

2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 0,5m.

ARTICLE 1AU-3.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone 1AU, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Dans les secteurs 1AU-R, 1AU-R-C et 1AU-M, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal 3 mètres.

3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

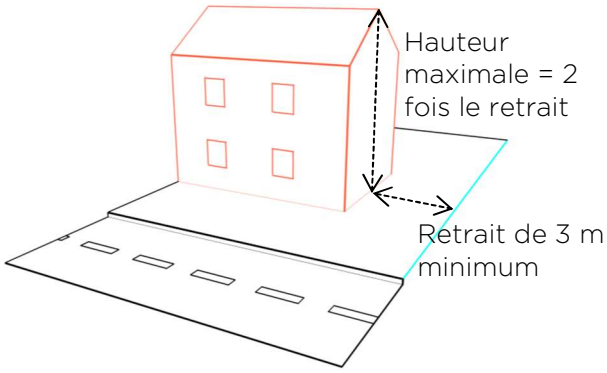
Dans la zone 1AU-R-CA, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2 mètres.

3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 2 - Implantation en retrait des limites



■ ARTICLE 1AU-3.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone 1AU, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Dans la zone 1AU-R-CA, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes :

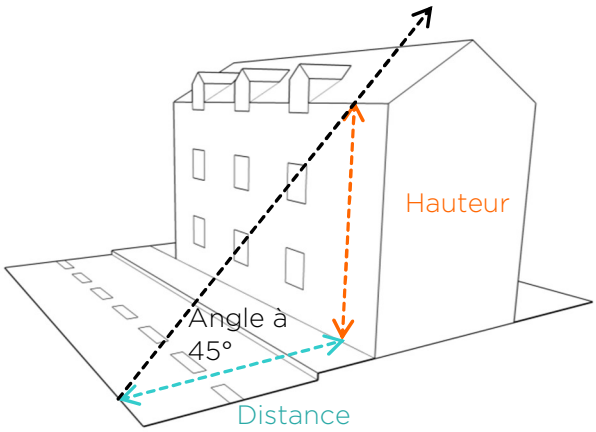
1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU-3.4 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone 1AU, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent respecter les hauteurs maximales figurant au plan des hauteurs et, à défaut de valeur, les hauteurs fixées par les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les secteurs 1AU-R et 1AU-R-C, en sus des dispositions précédentes, la distance de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (Distance = Hauteur).

Fig. 3 - Hauteur liée à la largeur de la voie



CHAPITRE 4

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE 1AU-4.1 / NORMES DE STATIONNEMENT

Dans les secteurs 1AU qui font référence à une zone U existante ou à l'un de ses secteurs et dans le secteur 1AU-R-CA, les normes de stationnement sont fixées par les dispositions particulières de ces zones ou de leurs secteurs. En l'absence de dispositions particulières, les normes de stationnement sont fixées par les dispositions communes à toutes les zones.

Dans les secteurs 1AU-AE, 1AU-R et 1AU-M, il n'est pas fixé de normes afin de tenir compte des obligations découlant des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales propres à chaque opération d'aménagement.

Dans le secteur 1AU-M-A, les normes de stationnement sont définies par les dispositions communes à toutes les zones, à l'exception des normes suivantes :

SP = surface de plancher			Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal
Habitation	Logement	< 45 m² SP	1 place
		≥ 45 m² SP	2 places

Dans le secteur 1AU-M-B, les normes de stationnement sont définies par les dispositions communes à toutes les zones, à l'exception des normes suivantes :

SP = surface de plancher		Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Nombre de places minimal
Habitation	Logement	1 place / 50 m² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 2 places par logement

Dans le secteur 1AU-R-C, les normes de stationnement sont définies par les dispositions communes à toutes les zones, à l'exception des normes suivantes :

SP = surface de plancher		Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Nombre de places minimal
Habitation	Logement	2 place / logement

Dans le secteur 1AU-AE-C, les normes de stationnement sont définies par les dispositions communes à toutes les zones, à l'exception des normes suivantes :

SP = surface de plancher

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimal
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m² de SP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune règle fixée
	Locaux techniques des administrations publiques	
	Enseignement, santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place / 100 m² de SP
	Entrepôt	1 place / 100 m² de SP
	Bureau	1 place / 40 m² de SP

Dans le secteur 1AU-M-D, les normes de stationnement sont définies par les dispositions communes à toutes les zones, à l'exception des normes suivantes :

SP = surface de plancher			Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal
Habitation	Logement	< 60 m² SP	1 place
		≥ 60 m² SP	1 place par tranche entamée de 30 m² SP sans excéder 3 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		1 place par tranche entamée de 60 m² SP
	Activité de service accueillant une clientèle		
	Hôtels		
Autres activités des secteurs...	Bureau		



ZONE 2AU

Les secteurs à urbaniser à moyen-long terme

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

Cette zone est par nature inconstructible ; son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUM.

En conséquence, les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent aux travaux et aménagements réalisés principalement sur des constructions existantes et qu'aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, de manière dérogatoire.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond notamment aux espaces interstitiels entre les zones urbaines et les zones agricoles ou naturelles du territoire métropolitain ainsi que certaines friches ou poches non urbanisées à l'intérieur de l'espace urbain.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone 2AU aura pour vocation de limiter tous travaux sur le site qui seraient de nature à renchérir ou rendre plus complexe l'opération d'urbanisme à venir, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes ainsi que les aménagements légers liés aux activités d'attente.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone 2AU ne comprend aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE 2AU-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone 2AU, toutes les constructions et affectations des sols non expressément autorisées à l'article 2AU-1.2 sont interdites, y compris :

1. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts et les aires de stockage non liés à une activité autorisée.

■ ARTICLE 2AU-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone 2AU, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols relevant de la sous destination *Locaux techniques des administrations publiques* ainsi que les équipements d'intérêt collectif (installations et réseaux divers) ;

les travaux, aménagements et installations légères relevant de la sous-destination *Exploitation agricole*, de type « serres tunnels », dispositifs d'irrigations et autres supports nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ;

l'extension de constructions et affectations des sols existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ayant une destination ou une sous-destination interdite dans la zone, dans une limite de 25 m² d'emprise au sol.

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone 2AU, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques ou orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent être implantées dans les conditions suivantes :

1. l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante ;

2. des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions, travaux, aménagements et installations relevant des sous destinations *Exploitation agricole* et *Locaux techniques des administrations publiques* ainsi que les équipements d'intérêt collectif autorisés dans la zone.

ARTICLE 2AU-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone 2AU, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques ou orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

1. l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, doit respecter un retrait au minimum égal à celui de la construction existante ;

2. des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions, travaux, aménagements et installations relevant des sous destinations *Exploitation agricole* et *Locaux techniques des administrations publiques* ainsi que les équipements d'intérêt collectif autorisés dans la zone.

ZONE A

Les secteurs agricoles

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces, de limiter leur mitage et de favoriser le fonctionnement pérenne des exploitations agricoles. La reconnaissance de constructions existantes, à usage non agricole, et de projets limités, sans incidence sur la vocation de la zone peut toutefois être autorisée, sous certaines conditions.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone A correspond majoritairement aux espaces périphériques du territoire métropolitain : les grandes cultures du Nord-Ouest, les secteurs d'arboriculture et de maraîchage du Val ou encore les secteurs d'horticulture du Sud-Est.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone A aura pour vocation de réserver les espaces à un usage strictement nécessaire à une activité agricole et autoriser les évolutions limitées de bâtiments non agricoles en zone A.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone A comprend 8 secteurs aux vocations distinctes, dont 7 correspondant à plusieurs « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) :

- A-A, correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés dans l'attente d'un retour à une activité agricole (STECAL) ;
- A-ENR correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable compatibles avec la qualité paysagère du site (STECAL) ;
- A-I correspondant aux activités à caractère industriel de stockage, transformation de produits agricoles et recherche et innovation dans le domaine des pratiques culturales (STECAL) ;
- A-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale tels que les centres de loisirs ou jardins familiaux (STECAL) :
- A-L correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc. (STECAL) ;
- A-S, correspondant à une recherche de préservation, de valorisation et de développement de bâtiments à valeur patrimoniale sans usage agricole (STECAL) ;
- A-U, correspondant aux zones actuellement à vocation agricole, identifiées pour de possibles besoins de développement urbain à engager après la durée d'exécution du présent document ;
- A-V correspondant aux zones d'habitat adapté à l'accueil des gens du voyage (STECAL).

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone A, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Hébergement, Restauration, Commerce de gros, Activité de service accueillant une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Enseignement, santé et action sociale, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Bureau* et *Centre de congrès et d'exposition* ;

2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois, sauf dans les conditions fixées par le 6° de l'article A-1.2 ;

4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

5. les dépôts et les aires de stockage non liés à une activité autorisée ;

6. les piscines.

Dans le secteur A-U, sont interdites toutes les affectations des sols à l'exception des seuls aménagements et équipements légers strictement nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.

ARTICLE A-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'elles s'insèrent dans le paysage et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols :

1. les constructions et affectations des sols nouvelles, notamment de *Logement* et d'*Entrepôt*, sous réserve de justifier d'une activité agricole à titre principal et de démontrer que la construction projetée a un lien direct avec l'activité agricole et que sa présence est strictement nécessaire à l'exercice de cette activité ;

2. les piscines annexes aux logements des agriculteurs, dans la limite de 25 m².

3. les extensions, annexes et réhabilitations des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, hors secteur agricole protégé de type « ZAP », « AOC », « PAEN », etc., relevant de la sous-destination *Logement* dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et d'une distance maximale de 25 m de l'habitation existante et qu'elles n'aient pas pour effet la création d'un logement supplémentaire ;

4. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail* et *Industrie* nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Locaux techniques des administrations publiques* notamment les travaux, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;

6. les travaux nécessaires à l'entretien ou à la rénovation des constructions existantes

dont la destination n'est pas autorisée dans la zone ;

7. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée, continue ou discontinue, de 3 mois dans les périmètres de stationnement des caravanes et résidences démontables constituant l'habitat permanant de leurs utilisateurs, repérés par les documents graphiques en application de l'article DC-1.3.4 ;

8. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (usine à méthanisation, etc.), compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Dans le secteur A-A, sont en outre autorisés :

- les aménagements légers tels que les accès, clôtures, aires de stationnement drainantes, cheminements internes, enseignes, auvents, serres, ouvrages de protection, dépôts de matériaux organiques ou naturels, bassins, etc. à l'exclusion de tout autre bâtiment ;
- les constructions à usage industriel ou d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburants automobiles, à la consommation domestique, ou nécessaire à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone ;
- les réservoirs enterrés de stockages de liquides polluants à condition qu'ils disposent d'un dispositif de sécurité renforcé.

Dans le secteur A-ENR, sont en outre autorisés les travaux, équipements, locaux et autres installations techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

Dans le secteur A-I, sont en outre autorisées, les sous-destinations *Commerce de gros*, *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques des administrations publiques, Industrie, Enseignement, santé et action sociale, Autres équipements recevant du public* et *Entrepôt,* toutes liées soit à la valorisation d'activités ou de productions agricoles locales soit à la recherche ou à l'enseignement sur les pratiques culturales.

Dans le secteur A-J, est en outre autorisée la sous-destination *Enseignement, santé et action sociale*.

Dans le secteur A-L, sont en outre autorisées les sous-destinations *Autres hébergements touristiques* et *Equipements sportifs*.

Dans le secteur A-S, sont en outre autorisées, les sous-destinations *Logement*, *Artisanat et commerce de détail*, *Restauration*, *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* et *Hôtels*.

Dans le secteur A-V, sont en outre autorisées les sous-destinations *Logement* et *Hébergement* adaptées à l'accueil des gens du voyage.

Le changement de destination du bâti identifié au règlement graphique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, notamment en matière de gestion discrète des aires de stationnement, et de ne concerner que les seules sous-destinations *Logement*, *Artisanat et commerce de détail*, *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Restauration*, dans la limite de 150 m² de surface de plancher et *Hôtels,* dans la limite de 25 chambres.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques des administrations publiques			X
	Enseignement, santé et action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone A, sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE A-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone A, sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires, notamment l'article L 111-3 du Code rural) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis d'immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée vis-à-vis des bâtiments agricoles à toute nouvelle construction et à tout changement de destination (sauf changement de destination vers la destination *Exploitation agricole*) nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

ARTICLE A-2.3 / LIMITATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DANS LES STECAL

Dans les secteurs situés dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), l'emprise au sol maximale autorisée est fixée par ce document. En dehors de ce périmètre, l'emprise au sol maximale admise est déterminée selon les règles suivantes.

Dans le secteur A-A, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m² supplémentaires à l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.

Dans le secteur A-ENR, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions et des installations, hors panneaux photovoltaïques, est limitée à 5 % de la superficie du terrain. La hauteur des constructions et des installations est limitée à 5 m.

Dans les secteurs A-I et A-V, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au terrain. La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans le secteur A-J, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au terrain. En l'absence d'indication sur ce plan, l'emprise au sol maximale est plafonnée à 30 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. Si une prescription graphique de « jardin familial et partagé » est appliquée sur le secteur, les occupations des sols et capacités d'accueil admises sont fixées par l'article DC-1.1.3 du présent règlement. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans le secteur A-L, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au terrain. En l'absence d'indication sur ce plan, l'emprise au sol maximale est plafonnée à 30 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans le secteur A-S, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.



ZONE N

Les secteurs naturels et sensibles

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire participant à la trame verte et à la qualité du cadre de vie. Les aménagements ne devront pas remettre en cause le caractère naturel des lieux. Néanmoins, la reconnaissance des constructions existantes et de petits projets confortant les caractéristiques de la zone peut être admise, sous certaines conditions.

LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone N correspond principalement aux grands ensembles forestiers du Nord Est et du Sud du territoire métropolitain, à la vallée de la Loire et à ses affluents ainsi qu'aux espaces intra-urbains constituant un réseau continu ou en « pas japonais » de lieux favorables à la biodiversité.

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone N aura pour vocation de limiter l'occupation des sols, à l'exception de faibles capacités d'évolution du bâti existant et de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées identifiés par un secteur.

SECTORISATION DE LA ZONE

La zone N comprend 8 secteurs aux vocations distinctes, dont 7 correspondant à plusieurs « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) :

- N-A, correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés dans l'attente d'un retour à une vocation d'espace naturel (STECAL) ;
- N-E, correspondant à des équipements collectifs tels que les plaines de jeux, stades, terrains de sport, parcours santé, foirails, cimetières paysagers compatibles avec la zone « N », au sens du 1° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- N-ENR correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable compatibles avec la qualité paysagère du site (STECAL) ;
- N-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale dont l'activité nécessite un éloignement de centres urbains tels que les centres d'hébergement fermés, centre de loisirs ou jardins familiaux (STECAL) ;
- N-L correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc. (STECAL) ;
- N-RES correspondant aux sites d'extraction de matières premières, en dérogation de l'article DC-1.5 (STECAL) ;
- N-S correspondant à des projets divers réhabilitant et valorisant les ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle (STECAL) ;
- N-V correspondant aux zones d'habitat adapté à l'accueil des gens du voyage (STECAL).

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone N, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations suivantes : *Hébergement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activité de service accueillant une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Enseignement, santé et action sociale, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Bureau* et *Centre de congrès et d'exposition* ;

2. l'ouverture et l'exploitation de carrières en dehors du secteur N-RES ;

3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois dans les conditions fixées au 3 de l'article N-1.2 ;

4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs N-E et N-L ;

5. les dépôts et les aires de stockage non liés à une activité autorisée

6. les piscines.

Dans le périmètre de protection Primagaz (260 m), figurant aux documents graphiques, toutes les constructions nouvelles sont interdites, ainsi que les aménagements d'aérodromes, d'hélistations, d'hélisurfaces et de plateformes pour ULM.

ARTICLE N-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les extensions, annexes (y compris les piscines) et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, de la sous-destination *Logement* dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et d'une distance maximale de 25 m de l'habitation existante et qu'elles n'aient pas pour effet la création d'un logement supplémentaire ;

2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Locaux techniques des administrations publiques* notamment les travaux, installations et les ouvrages nécessaires à la réalisation d'équipements liés à la salubrité ou aux réseaux, y compris les voies routières et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;

3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée, continue ou discontinue, de 3 mois dans les périmètres de stationnement des caravanes et résidences démontables constituant l'habitat permanant de leurs utilisateurs, repérés par les documents graphiques en application de l'article DC-1.3.4 ;

4. Les aménagements légers concourant à la mise en valeur et à l'usage responsable des espaces accessibles par le public, tels que les cheminements piétons, aires de jeux, panneaux d'information, toilettes, etc. ;

5. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes et nécessaires à la satisfaction de besoins courants (station d'épuration), évitant une aggravation des nuisances ou des risques et compatibles avec les infra-structures et équipements existants.

Dans le secteur N-A, sont en outre autorisées les sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Industrie* et *Entrepôt* à condition de relever d'aménagements légers tels que les accès, clôtures, aires de stationnement drainantes, cheminements piétons, enseignes, auvents, serres, ouvrages de protection, dépôts de matériaux organiques ou naturels, bassins, etc. à l'exclusion de tout autre bâtiment.

Dans le secteur N-E, sont en outre autorisées les installations et constructions légères liées à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur N-ENR, sont en outre autorisés les travaux, équipements, locaux et autres installations techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

Dans le secteur N-J, est en outre autorisée la sous-destination *Enseignement, santé et action sociale*.

Dans le secteur N-L, sont en outre autorisées les sous-destinations *Autres hébergements touristiques* et *Equipements sportifs*.

Dans le secteur N-RES, l'exploitation de carrières existantes est admise ainsi que les constructions et installations qui lui sont strictement nécessaires.

Dans le secteur N-S, sont en outre autorisées les sous-destinations *Logement, Hébergement, Restauration, Activité de service accueillant une clientèle, Hôtels, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Enseignement, santé et action sociale* ainsi qu'*Autres équipements recevant du public*.

Dans le secteur N-V, sont en outre autorisées les sous-destinations *Logement* et *Hébergement* adaptées à l'accueil des gens du voyage.

Le changement de destination du bâti identifié au règlement graphique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et de ne concerner que les sous-destinations *Logement*, *Artisanat et commerce de détail*, *Restauration*, *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* et *Hôtels*.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques des administrations publiques			X
	Enseignement, santé et action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone N, sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE N-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone N, sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres (L=H/2 mini 3 m).

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires, notamment l'article L 111-3 du Code rural, soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis d'immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée vis-à-vis des bâtiments agricoles à toute nouvelle construction et à tout changement de destination (sauf changement de destination vers la destination *Exploitation agricole*) nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

ARTICLE N-2.3 / LIMITATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DANS LES STECAL

Dans les secteurs situés dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), l'emprise au sol maximale autorisée est fixée par ce document. En dehors de ce périmètre, l'emprise au sol maximale admise est déterminée selon les règles suivantes.

Dans le secteur N-A, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m² supplémentaires à l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.

Dans le secteur N-ENR, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions et des installations, hors panneaux photovoltaïques, est limitée à 5 % de la superficie du terrain. La hauteur des constructions et des installations est limitée à 5 m.

Dans le secteur N-J, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au terrain. En l'absence d'indication sur ce plan, l'emprise au sol maximale est plafonnée à 30 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. Si une prescription graphique de « jardin familial et partagé » est appliquée sur le secteur, les occupations des sols et capacités d'accueil admises sont fixées par l'article DC-1.1.3 du présent règlement. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans les secteurs N-L l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au terrain. En l'absence d'indication sur ce plan, l'emprise au sol maximale est plafonnée à 30 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans le secteur N-RES, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions est limitée à 5 % de la superficie du terrain. La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans le secteur N-S, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est limitée à 50 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.

Dans le secteur N-V, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au terrain. La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE N-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans le secteur N-V, 1 place visiteur sera réalisée pour 3 places de stationnement créées.

ANNEXES

ANNEXE 1 - LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 234

ANNEXE 2 - LISTE DES SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE 261

ANNEXE I

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

CODE PLAN	COMMUNE CONCERNÉE	DESCRIPTION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE DE LA SERVITUDE	SURFACE EN M2
A001	Boigny-sur-Bionne	Extension du cimetière	Commune	1 366
A002	Boigny-sur-Bionne	Liaison douce	Commune	27 215
A003	Boigny-sur-Bionne	Liaison douce	Commune	4 107
B002	Bou	Elargissement d'un fossé	Orléans Métropole	4 310
B003	Bou	Aire de stationnement et accès à la Binette	Commune	8 697
B004	Bou	Accès agricole au Clos de l'Evêque	Commune	271
B005	Bou	Extension du groupe scolaire	Commune	2 051
B006	Bou	Accès Est à la zone agricole	Commune	355
B007	Bou	Accès Nord à la zone agricole	Commune	298
B008	Bou	Accès Ouest à la zone agricole	Commune	372
B009	Bou	Accès Sud à la zone agricole	Commune	380
B010	Bou	Création d'un bassin d'orage	Orléans Métropole	8 967
C001	Chanteau	Réalisation d'un bassin d'eau pluviale	Orléans Métropole	711
C003	Chanteau	Projet d'extension du cimetière	Commune	9 254
D001	La Chapelle-Saint-Mesmin	Voie de liaison douce	Orléans Métropole	4 069
D002	La Chapelle-Saint-Mesmin	Voie de contournement Ouest	Orléans Métropole	44 757

D003	La Chapelle-Saint-Mesmin	Création d'un forage au Moulin de Pailly	Orléans Métropole	2 513
D004	La Chapelle-Saint-Mesmin	Elargissement du passage de la rue d'Ingré	Orléans Métropole	186
D005	La Chapelle-Saint-Mesmin	Elargissement de la rue des Bas Champs	Orléans Métropole	4 445
D006	La Chapelle-Saint-Mesmin	Création de jardins familiaux	Commune	3 648
D007	La Chapelle-Saint-Mesmin	Création d'un parking Ouest	Orléans Métropole	18 312
D008	La Chapelle-Saint-Mesmin	Voie de contournement Nord-Est	Orléans Métropole	15 270
D009	La Chapelle-Saint-Mesmin	Elargissement de la rue des Boulardes	Orléans Métropole	5 907
D010	La Chapelle-Saint-Mesmin	Agrandissement du forage Gouffault	Orléans Métropole	3 705
D011	La Chapelle-Saint-Mesmin	Accès et aire de stationnement au lieu-dit La Perrière	Orléans Métropole	5 822
D012	La Chapelle-Saint-Mesmin	Aménagement d'un espace vert / parc public	Orléans Métropole	11 495
D014	La Chapelle-Saint-Mesmin	Agrandissement de l'espace public	Commune	1 083
D015	La Chapelle-Saint-Mesmin	Liaison avec franchissement de la voie ferrée	Orléans Métropole	3 073
D016	La Chapelle-Saint-Mesmin	Sécurisation de la sortie du lotissement des Grands Clos	Orléans Métropole	47
D017	La Chapelle-Saint-Mesmin	Elargissement du pont d'Orentay	Orléans Métropole	1 137
D018	La Chapelle-Saint-Mesmin	Voie de liaison douce	Orléans Métropole	1 174
D019	La Chapelle-Saint-Mesmin	Accès à zone agricole Moulin Paillly	Commune	4 257
D020	La Chapelle-Saint-Mesmin	Voie de liaison douce	Orléans Métropole	119
D021	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 1 et 3 rue de la Gabellière	Orléans Métropole	69
D022	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 14 rue de Beauvois	Orléans Métropole	4

D023	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 2 rue des Chaffauts	Orléans Métropole	114
D024	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 22 et 24 rue de Paillly	Orléans Métropole	92
D025	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 27 rue de Montaut	Orléans Métropole	55
D026	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 29 rue de la Perrière	Orléans Métropole	23
D027	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 28, 28 bis et 32 rue de la Perrière	Orléans Métropole	34
D028	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 35 bis route de Chaingy	Orléans Métropole	78
D029	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 39 rue des Auvernais	Orléans Métropole	18
D030	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 45 route de Chaingy	Orléans Métropole	5
D031	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 47 bis rue de la Gabellière	Orléans Métropole	22
D032	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - Rue de l'Autruche	Orléans Métropole	1 174
D033	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 74 rue de Paillly	Orléans Métropole	96
D034	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 52 rue de la Gabellière	Orléans Métropole	108
D035	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - du 49 au 51 rue de Cahotus	Orléans Métropole	119
D036	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 63 rue de Monteloup	Orléans Métropole	15
D037	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 69 rue de Monteloup	Orléans Métropole	8
D038	La Chapelle-Saint-Mesmin	Création d'un terrain de BMX	Commune	36 072
D039	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 8 rue de Beauvois	Orléans Métropole	6
D040	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - du 5 au 17 rue des Hauts Champs	Orléans Métropole	181
D041	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - 8 rue des Cahotus	Orléans Métropole	12

D042	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - du 9 au 17 rue des Hauts Champs	Orléans Métropole	292
D043	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - du 16 au 24 rue du Petit Muids	Orléans Métropole	154
D044	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - du 39 au 41 rue de la Perrière	Orléans Métropole	59
D045	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - du 48 au 54 rue de la Perrière	Orléans Métropole	159
D046	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - du 31 au 39 rue des Auvernais	Orléans Métropole	188
D047	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - du 37 au 41 bis route de Chaingy	Orléans Métropole	92
D048	La Chapelle-Saint-Mesmin	Aménagement d'un carrefour - Descartes	Orléans Métropole	607
D049	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement - Rue des Boulardes	Orléans Métropole	808
D050	La Chapelle-Saint-Mesmin	Création piste cyclable	Orléans Métropole	764
D051	La Chapelle-Saint-Mesmin	Alignement de voirie	Orléans Métropole	134
E001	Chécy	Elargissement de la voie	Orléans Métropole	212
E002	Chécy	Elargissement de la rue du Godet	Orléans Métropole	914
E003	Chécy	Aménagement de l'école	Commune	93
E004	Chécy	Equipements sportif et de loisirs	Commune	23 716
E005	Chécy	Espace vert	Commune	2 715
E006	Chécy	Accès à la Zone Agricole Protégée	Commune	606
E007	Chécy	Accès Zone Agricole Protégée	Commune	913
E008	Chécy	Liaison douce	Commune	3 827
E009	Chécy	Accès au parking	Commune	588

E010	Chécy	Equipement public	Orléans Métropole	788
E011	Chécy	Liaison douce	Orléans Métropole	102
E012	Chécy	Création de voirie	Orléans Métropole	3 188
E013	Chécy	Elargissement de la rue	Orléans Métropole	98
E014	Chécy	Aménagement d'un carrefour	Orléans Métropole	1 333
E015	Chécy	Elargissement de la voie	Orléans Métropole	5 449
E016	Chécy	Elargissement au chemin	Commune	280
E017	Chécy	Ouvrage d'assainissement	Orléans Métropole	3 680
E018	Chécy	Ouvrage d'assainissement	Orléans Métropole	996
E019	Chécy	Elargissement de la voie	Orléans Métropole	208
E020	Chécy	Elargissement de la voie	Orléans Métropole	1 013
E021	Chécy	Liaison douce	Orléans Métropole	133
E022	Chécy	Infrastructure d'assainissement	Orléans Métropole	274
E023	Chécy	Accès	Commune	605
E024	Chécy	Alignement – aménagement de carrefour	Orléans Métropole	39
E026	Chécy	Liaison douce	Commune	52
F001	Combleux	Activités autour maraîchage et élevage de type pédagogique (point de vente et logement)	Commune	1 043
F002	Combleux	Liaison douce	Orléans Métropole	679
F003	Combleux	Aire de stationnement	Commune	1 387

F004	Combleux	Aménagement d'une voirie : élargissement et prolongement du chemin du cimetière	Orléans Métropole	2 681
F005	Combleux	Projet de rénovation de l'écluse – point d'animation pour la valorisation du patrimoine	Commune	540
F006	Combleux	Création d'un cheminement (une promenade)	Commune	7 747
G001	Fleury-les-Aubrais	Elargissement et prolongement rue Victor Hugo et Joie	Orléans Métropole	17 488
G002	Fleury-les-Aubrais	Aménagement paysager structurant et aménagement d'un transport collectif en site propre nord-sud et d'une liaison douce	Orléans Métropole	68 741
G003	Fleury-les-Aubrais	Liaison douce depuis la rue Marcelin Berthelot	Commune	240
G004	Fleury-les-Aubrais	Aménagement sécuritaire du carrefour	Orléans Métropole	118
G005	Fleury-les-Aubrais	Liaison douce vers la foret	Commune	1 086
G006	Fleury-les-Aubrais	Réalisation parking à proximité du groupe scolaire J. Brel	Commune	96
G007	Fleury-les-Aubrais	Elargissement et prolongement rue Victor Hugo et Joie	Orléans Métropole	108
G008	Fleury-les-Aubrais	Liaison douce par la rue H. De Balzac	Commune	84
G009	Fleury-les-Aubrais	Liaison douce vers la foret	Commune	5 417
G010	Fleury-les-Aubrais	Accès aux jardins familiaux	Commune	507
G011	Fleury-les-Aubrais	Parc et jardin	Commune	567
G012	Fleury-les-Aubrais	Elargissement et réaménagement de l'accès à l'école	Commune	259
G013	Fleury-les-Aubrais	Accès et liaison douce depuis la rue Marc Sangnier	Commune	300
G014	Fleury-les-Aubrais	Liaison douce	Commune	86
G015	Fleury-les-Aubrais	Stationnement au sud et liaison douce à l'Est	Commune	1 126
G016	Fleury-les-Aubrais	Création d'une liaison douce	Orléans Métropole	1 109

G017	Fleury-les-Aubrais	Accès véhicule et parking et liaison douce	Commune	1 459
G018	Fleury-les-Aubrais	Liaison douce depuis la rue Barriere St Marc	Commune	608
G019	Fleury-les-Aubrais	Aménagement accès et sortie Clos de la Porte	Commune	1 490
G020	Fleury-les-Aubrais	Elargissement de la venelle	Orléans Métropole	57
G021	Fleury-les-Aubrais	Réhabilitation de la salle communale François Villon et de ses abords	Commune	597
G022	Fleury-les-Aubrais	Elargissement de l'accès depuis la rue Stendhal	Commune	436
G023	Fleury-les-Aubrais	Liaison douce par la rue G. Coute	Commune	53
G024	Fleury-les-Aubrais	Continuité de la liaison douce le long de la Tangentielle	Commune	1 123
G025	Fleury-les-Aubrais	Aménagement du giratoire, élargissement de la voie	Orléans Métropole	1 918
G026	Fleury-les-Aubrais	Réhabilitation de la salle François Villon et de ses abords	Commune	778
G027	Fleury-les-Aubrais	Restructuration du complexe sportif et des bâtiments communaux	Commune	730
G028	Fleury-les-Aubrais	Elargissement de la RD2020	Orléans Métropole	615
G029	Fleury-les-Aubrais	Création de voirie	Orléans Métropole	2287
G030	Fleury-les-Aubrais	Aménagement du giratoire, élargissement de la voie	Orléans Métropole	1597
H001	Ingré	Elargissement de l'accès vers le secteur des Terres Blanches	Orléans Métropole	297
H002	Ingré	Création d'une voirie et d'une liaison douce pour accéder au secteur de La Chapelle Ouest	Orléans Métropole	508
H003	Ingré	Accès des engins agricoles	Commune	525
H004	Ingré	Liaison douce- rue de Selliers	Orléans Métropole	339
H005	Ingré	Elargissement du rond-point rue de la Vallée / rue de Chivache	Orléans Métropole	1 007

H007	Ingré	Création d'une voie d'accès (routière et douce) vers les Hauts de Changelin	Orléans Métropole	2 181
H008	Ingré	Création d'une voie de desserte (routière et douce) vers les Hauts de Changelin	Orléans Métropole	484
H009	Ingré	Création voie d'accès pour entretien vers la zone naturelle de Beauvois	Commune	535
H010	Ingré	Création d'un espace vert et d'une infrastructure compatible avec la voie de liaison Pole 45 - Libération	Orléans Métropole	4 640
H011	Ingré	Création voie d'accès pour entretien vers la zone naturelle de Beauvois	Commune	649
H012	Ingré	Création d'un accès vers le secteur des Terres Blanches	Orléans Métropole	1 206
H013	Ingré	Elargissement de la rue de Chivache et création d'une liaison douce	Orléans Métropole	1 407
H014	Ingré	Création d'une liaison douce pour accéder au secteur des Terres Blanches	Orléans Métropole	733
H015	Ingré	Création d'une liaison douce de la rue de la Mairie vers la rue des Sureaux	Commune	226
H016	Ingré	Création liaison douce Pointe de la Claye	Orléans Métropole	359
H017	Ingré	Extension de la zone d'équipements publics Plaine de Bel-Air	Commune	93 385
H018	Ingré	Liaison douce entre la place de la Mairie et la rue des Sureaux	Orléans Métropole	166
H019	Ingré	Accès des engins agricoles	Commune	269
H020	Ingré	Echangeur entre la tangentielle et la voie de liaison ouest	Orléans Métropole	78 632
I001	Mardié	Aménagement du carrefour	Orléans Métropole	1 693
I002	Mardié	Création de la déviation de Jargeau	Département du Loiret	190 689
I003	Mardié	Aménagement d'une station d'arrêt de train	Orléans Métropole	4 502
I004	Mardié	Bassin de mouillage, halte fluviale de plaisance et aménagement d'une piste cyclable	Commune	4 989
I005	Mardié	Aménagement paysager pour cône de vue sur le Val	Commune	5 901

I006	Mardié	Création d'un accès	Commune	1 285
I007	Mardié	Station de traitements complémentaires eau potable	Orléans Métropole	6 626
I008	Mardié	Aménagement d'un fossé	Orléans Métropole	589
I009	Mardié	Liaison douce	Commune	7 043
I010	Mardié	Elargissement de la rue	Orléans Métropole	2 352
I011	Mardié	Accès	Commune	354
I012	Mardié	Aménagement du chemin	Commune	6 927
I013	Mardié	Liaison douce	Département du Loiret	1 821
I014	Mardié	Accès	Commune	603
I015	Mardié	Accès à la zone agricole	Commune	634
I016	Mardié	Aménagement du chemin	Commune	2 460
I018	Mardié	Aménagement de l'intersection	Orléans Métropole	332
I019	Mardié	Aménagement du bassin d'eaux pluviales	Orléans Métropole	6 461
I020	Mardié	Création accès technique vers le canal	Orléans Métropole	249
I021	Mardié	Accès	Commune	531
I022	Mardié	Création d'un arrêt et stationnement	Orléans Métropole	764
I023	Mardié	Elargissement de la rue des Merisier	Orléans Métropole	4 272
I024	Mardié	Création d'une voie	Orléans Métropole	2 761
I025	Mardié	Extension groupe scolaire	Commune	269

I026	Mardié	Extension du nouveau cimetière	Commune	1 582
I028	Mardié	Liaison douce	Commune	43
I029	Mardié	Aménagement d'un carrefour	Commune	208
J001	Marigny-les-Usages	Elargissement d'une voirie	Orléans Métropole	398
J002	Marigny-les-Usages	Création d'une voirie et d'une liaison douce	Orléans Métropole	213
J003	Marigny-les-Usages	Extension du cimetière	Commune	4 761
J004	Marigny-les-Usages	Liaison douce	Commune	16 368
J005	Marigny-les-Usages	Création d'un bassin des eaux pluviales	Orléans Métropole	5 014
J006	Marigny-les-Usages	Extension du groupe scolaire	Commune	941
K001	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	3 681
K002	Olivet	Chemin de randonnée	Commune	274
K003	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	917
K004	Olivet	Elargissement de la rue de Châteauroux	Orléans Métropole	101
K005	Olivet	Elargissement de la rue des Quatre Vents	Orléans Métropole	175
K006	Olivet	Elargissement carrefour et élargissement de la rue	Orléans Métropole	3 924
K007	Olivet	Aménagement du carrefour et création d'un bassin de retenue	Orléans Métropole	2 361
K008	Olivet	Elargissement de la voie	Orléans Métropole	1 123
K009	Olivet	Accès	Commune	772
K010	Olivet	Aménagement de carrefour	Commune	727

K011	Olivet	Aménagement de carrefour	Orléans Métropole	932
K012	Olivet	Accès à la Zone Agricole Protégée	Commune	3 168
K013	Olivet	Liaison douce	Commune	731
K014	Olivet	Elargissement de la voie	Orléans Métropole	334
K015	Olivet	Aménagement de carrefour	Orléans Métropole	12
K017	Olivet	Aménagement du carrefour	Orléans Métropole	1 088
K018	Olivet	Liaison douce	Commune	2 697
K019	Olivet	Aménagement du carrefour Lazin	Orléans Métropole	813
K020	Olivet	Accès à la Zone Agricole Protégée	Commune	962
K021	Olivet	Accès	Commune	380
K022	Olivet	Accès	Commune	1 277
K023	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	322
K024	Olivet	Accès	Commune	601
K025	Olivet	Accès	Commune	1 747
K026	Olivet	Accès	Commune	1 412
K027	Olivet	Accès	Commune	916
K028	Olivet	Accès	Commune	1 292
K029	Olivet	Accès	Commune	935
K030	Olivet	Accès	Commune	846

K031	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	662
K032	Olivet	Elargissement de la voie	Commune	134
K033	Olivet	Accès	Commune	1 367
K034	Olivet	Accès	Commune	888
K035	Olivet	Accès	Commune	803
K036	Olivet	Accès	Commune	797
K037	Olivet	Accès	Commune	607
K038	Olivet	Accès	Commune	577
K039	Olivet	Accès	Commune	915
K040	Olivet	Accès	Commune	707
K041	Olivet	Accès	Commune	1 211
K042	Olivet	Liaison douce	Commune	116
K043	Olivet	Accès à la Zone Agricole Protégée	Commune	2 078
K044	Olivet	Accès à la Zone Agricole Protégée	Commune	1 193
K045	Olivet	Corridors écologiques	Commune	3 821
K046	Olivet	Accès	Commune	704
K047	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	164
K048	Olivet	Accès	Commune	1 489
K049	Olivet	Accès	Commune	1 430

K050	Olivet	Liaison douce	Commune	1 785
K051	Olivet	Accès	Commune	645
K052	Olivet	Liaison douce	Commune	227
K053	Olivet	Liaison douce	Commune	602
K054	Olivet	Liaison douce	Commune	1 366
K055	Olivet	Liaison douce	Commune	3 577
K056	Olivet	Liaison douce	Commune	354
K057	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	238
K058	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	277
K059	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	240
K060	Olivet	Liaison douce	Commune	222
K061	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	670
K062	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	384
K063	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	2 591
K064	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	1 376
K065	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	56
K066	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	500
K067	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	102
K068	Olivet	Liaison douce	Orléans Métropole	1 279

K069	Olivet	Logements sociaux	Commune	748
K070	Olivet	Accès	Commune	161
K071	Olivet	Reconfiguration du front bâti et liaison douce	Commune	1 005
K072	Olivet	Requalification des espaces publics	Commune	3 053
K073	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	979
K074	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	1 077
K075	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	190
K076	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	1 142
K077	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	191
K078	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	208
K079	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	251
K080	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	253
K081	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	140
K082	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	38
K083	Olivet	Alignement	Orléans Métropole	10
K084	Olivet	Equipements scolaires	Commune	38 847
K085	Olivet	Equipements scolaires	Commune	16 755
K086	Olivet	Extension groupe scolaire	Commune	1 975
K087	Olivet	Equipement sportifs	Commune	36 937

K088	Olivet	Pôle agricole de proximité	Commune	11 631
K089	Olivet	Aménagement paysager	Commune	78
K090	Olivet	Accès de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	Commune	205
K091	Olivet	Extension paysagère	Commune	10 147
K092	Olivet	Extension du parking relais	Orléans Métropole	260
K093	Olivet	Projet de construction d'un équipement collectif	Commune	2447
K094	Olivet	Alignement de voirie	Orléans Métropole	447
K095	Olivet	Alignement de voirie	Orléans Métropole	306
L001	Orléans	Liaison douce	Orléans Métropole	7 593
L002	Orléans	Elargissement de l'Avenue de la Libération	Orléans Métropole	9 589
L003	Orléans	Création de voie pour l'opération Val Ouest	Commune	40 001
L004	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	126
L005	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	284
L006	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	393
L007	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	432
L008	Orléans	Liaison douce	Orléans Métropole	28 699
L009	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	114
L011	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	279
L012	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	241

L032	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	3
L033	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	22
L034	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	61
L035	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	46
L036	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	46
L037	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	81
L038	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	30
L039	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	6
L040	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	6
L041	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	63
L042	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	594
L043	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	25
L044	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	17
L045	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	14
L046	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	46
L047	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	85
L048	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	69
L049	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	2 402
L050	Orléans	Création d'un parking	Commune	860

L051	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	25
L052	Orléans	Coulée verte	Orléans Métropole	1 187
L054	Orléans	Construction d'un groupe scolaire	Commune	2 954
L056	Orléans	Local technique	Commune	3 390
L057	Orléans	Aménagement de carrefour	Orléans Métropole	2 018
L058	Orléans	Accès vers le CFA	Orléans Métropole	629
L059	Orléans	Aménagement paysager	Orléans Métropole	2 942
L060	Orléans	Accès à la Zone d'Aménagement Concerté	Orléans Métropole	1 170
L061	Orléans	Accès	Orléans Métropole	541
L062	Orléans	Liaison douce	Orléans Métropole	698
L063	Orléans	Voie de desserte – La Source	Orléans Métropole	32 869
L064	Orléans	Activités sanitaires et de santé	Orléans	1 544
L065	Orléans	Prolongement de la rue	Orléans Métropole	3 188
L067	Orléans	Désenclavement et recomposition du cœur d'ilot	Commune	7 766
L068	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	63
L069	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	775
L070	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	19
L071	Orléans	Régularisation foncière – alignement	Orléans Métropole	18
L072	Orléans	Création d'équipements d'intérêt collectif	Commune	3 807

L073	Orléans	Elargissement et prolongement rue Victor Hugo et Joie	Orléans Métropole	111
L074	Orléans	Amélioration de l'accès à la gare routière	Région Centre Val- de-Loire	665
M001	Ormes	Elargissement du CE N° 11	Commune	640
M002	Ormes	Aménagement du giratoire et de la liaison Pôle 45 – Libération	Orléans Métropole	12 987
M003	Ormes	Collège et ateliers municipaux	Commune	28 845
M005	Ormes	Elargissement chemin rural de la Ranconnière	Commune	1 098
M006	Ormes	Accès au réseau assainissement	Commune	374
M007	Ormes	Elargissement du CE N° 10	Commune	544
N001	Saint-Cyr-en-Val	Circulation douce/Piste cyclable	Orléans Métropole	13 989
N002	Saint-Cyr-en-Val	Réaménagement terrain Sud du Dhuy	Commune	919
N003	Saint-Cyr-en-Val	Création d'un collège	Département du Loiret	74 531
O001	Saint-Denis-en-Val	Extension de cimetière	Commune	4 126
O002	Saint-Denis-en-Val	Création d'un accès	Commune	275
O003	Saint-Denis-en-Val	Bassin d'orage	Orléans Métropole	2 131
O004	Saint-Denis-en-Val	Parc de Loire	Orléans Métropole	40 850
O005	Saint-Denis-en-Val	Bassin de rétention des eaux pluviales	Orléans Métropole	2 739
O006	Saint-Denis-en-Val	Fossé de gestion des eaux pluviales	Orléans Métropole	403
P001	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Liaison douce	Commune	1 020
P002	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Liaison douce	Commune	533

P003	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Liaison douce : périmètre	Orléans Métropole	1 326
P004	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Liaison douce	Commune	908
P005	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Equipement public lié au groupe scolaire	Commune	1 871
P006	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Liaison douce	Commune	76
P007	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Arrêt de bus	Orléans Métropole	1
P008	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Création d'un abri bus	Orléans Métropole	60
P009	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Création d'un accès	Commune	396
P010	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Création d'un accès	Orléans Métropole	471
P011	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Création d'un accès	Orléans Métropole	56
P012	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Liaison douce reliant une future passerelle	Orléans Métropole	1 517
P013	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Création d'une parking	Commune	280
P014	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Création d'une parking	Commune	216
P015	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Alignement de voie	Commune	596
P016	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Stationnement et circulation autour de l'église	Commune	1102
P017	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Création d'un parking et d'un accès entre le passage du Carolus et la route d'Orléans	Commune	492
P018	Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Requalification d'une venelle	Commune	531
Q001	Saint-Jean-de-Braye	Accès au parc	Commune	1 174
Q002	Saint-Jean-de-Braye	Espace vert - Bords de Bionne	Commune	36 402
Q003	Saint-Jean-de-Braye	Extension du tram	Orléans Métropole	17 907

Q004	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	11 452
Q005	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	2 695
Q006	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	297
Q007	Saint-Jean-de-Braye	Chemin de hallage	Commune	9 471
Q008	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	145
Q009	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	213
Q010	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	76
Q011	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	233
Q012	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	998
Q013	Saint-Jean-de-Braye	Corridor écologique	Commune	3 229
Q014	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	430
Q015	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	2 729
Q016	Saint-Jean-de-Braye	Elargissement de la rue	Orléans Métropole	388
Q017	Saint-Jean-de-Braye	Extension Lycée Gaudier Brzeska	Région Centre Val-de-Loire	1 830
Q018	Saint-Jean-de-Braye	Accès	Orléans Métropole	279
Q019	Saint-Jean-de-Braye	Aménagement du carrefour	Orléans Métropole	3 662
Q021	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	398
Q022	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	1 865
Q023	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	266

Q024	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	2 527
Q025	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	21
Q026	Saint-Jean-de-Braye	Accès	Orléans Métropole	589
Q027	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	484
Q028	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	1 074
Q029	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	16
Q030	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	157
Q031	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	667
Q032	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	254
Q033	Saint-Jean-de-Braye	Stationnement, liaison douce	Orléans Métropole	2 731
Q034	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	1 200
Q035	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	463
Q036	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	451
Q037	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	14
Q038	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	111
Q039	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	8
Q040	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	222
Q041	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	30
Q042	Saint-Jean-de-Braye	Espace vert	Commune	5 192

Q044	Saint-Jean-de-Braye	Liaison douce	Orléans Métropole	323
Q045	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	162
Q046	Saint-Jean-de-Braye	Régularisation alignement	Orléans Métropole	34
Q047	Saint-Jean-de-Braye	Création d'un cheminement (promenade)	Commune	1 012
Q048	Saint-Jean-de-Braye	Bassin de récupération d'eau pluviale	Orléans Métropole	10 849
Q049	Saint-Jean-de-Braye	Bassin de récupération d'eau pluviale	Orléans Métropole	21 668
Q050	Saint-Jean-de-Braye	Aire de stationnement	Commune	301
Q051	Saint-Jean-de-Braye	Création d'un accès	Commune	265
R001	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Echangeur entre la tangentielle et la voie de liaison ouest	Orléans Métropole	83 993
R002	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Elargissement de trottoir de la rue du Poirier	Orléans Métropole	404
R003	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Elargissement de la rue Paul Doumer	Orléans Métropole	956
R004	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Liaison douce	Orléans Métropole	3 271
R005	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Liaison douce pour franchissement de la ligne SNCF	Orléans Métropole	4 958
R006	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Equipement public - collège et annexes	Orléans Métropole	20 946
R007	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Aménagement du carrefour	Orléans Métropole	44
R008	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Liaison douce	Commune	368
R009	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Liaison douce	Orléans Métropole	5 617
R010	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Liaison douce	Orléans Métropole	2 489
R011	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Accès	Commune	688

R012	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Accès	Commune	493
R013	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Liaison douce	Commune	2 276
R014	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Liaison douce Nord-Sud	Commune	559
R015	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Equipement public - Espace sportif	Orléans Métropole	1 866
R016	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Liaison douce	Orléans Métropole	1 035
R017	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Accès piéton à l'espace vert du Petit Clos des Chaises	Orléans Métropole	322
R018	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Equipement public - parc paysager	Commune	16 871
R019	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Accès à la Zone d'Aménagement Concerté des Groues	Commune	3 487
R020	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Liaison douce	Orléans Métropole	476
R021	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Equipement public	Commune	1 416
R022	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Liaison douce	Commune	208
R023	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Liaison douce	Orléans Métropole	3577
R024	Saint-Jean-de-la-Ruelle	Equipement public - Parc de stationnement	Orléans Métropole	6 183
S002	Saint-Jean-le-Blanc	Aménagement d'un carrefour	Orléans Métropole	183
S003	Saint-Jean-le-Blanc	Accès	Orléans Métropole	539
S004	Saint-Jean-le-Blanc	Logements sociaux	Commune	1 444
S005	Saint-Jean-le-Blanc	Stationnement et équipements publics	Orléans Métropole	4 480
S006	Saint-Jean-le-Blanc	Aménagement d'un carrefour et/ou aire de stationnement	Orléans Métropole	590
T001	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Extension du cimetière	Commune	2 766

T002	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Création d'un accès	Commune	310
T004	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Création d'un accès	Commune	413
T005	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Création d'un accès	Commune	443
T006	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Création d'un accès	Commune	415
T007	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Liaison douce	Commune	338
T008	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Liaison douce	Orléans Métropole	185
T009	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Création d'un accès	Commune	201
T010	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Création d'un accès	Commune	385
T011	Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	Aménagement d'un giratoire	Département du Loiret	2 434
U001	Saran	Voie d'accès vers une zone naturelle	Commune	2 017
U002	Saran	Jardins familiaux du Bois Joly	Commune	13 485
U003	Saran	Voie d'accès vers une zone naturelle	Commune	1 993
U005	Saran	Accès à la Zone Agricole Protégée	Commune	119
U006	Saran	Liaison cyclable	Orléans Métropole	2 025
U007	Saran	Voie d'accès au milieu de la zone 2AU Grange Maillet	Commune	645
U008	Saran	Extension du collège La Montjoie	Commune	4 821
U009	Saran	Quatrième groupe scolaire	Commune	30 150
U010	Saran	Voie d'accès vers le Sud de la zone 2AU Grange Maillet	Orléans Métropole	1 695
U011	Saran	Accès à la Zone Agricole Protégée : aménagement du carrefour	Commune	799

U012	Saran	Accès au bois des Trainières	Commune	113
U013	Saran	Elargissement du trottoir	Orléans Métropole	311
U014	Saran	Liaison piétonne et cyclable	Orléans Métropole	480
U015	Saran	Liaison piétonne et cyclable	Orléans Métropole	302
U016	Saran	Liaison piétonne	Orléans Métropole	2 458
U017	Saran	Espace vert de la Médicinerie	Commune	44 141
U018	Saran	Accès à la Zone Agricole Protégée : élargissement et réaménagement du sentier rural	Commune	189
U019	Saran	Accès à la Zone Agricole Protégée	Commune	885
U020	Saran	Accès au bois des Trainières	Commune	189
U021	Saran	Voie d'accès vers le Nord de la zone 2AU Grange Maillet	Commune	1 036
U022	Saran	Accès au bois des Trainières	Commune	138
U023	Saran	Liaison cyclable	Orléans Métropole	4 961
U024	Saran	Liaison piétonne et cyclable (ZAC Porte du Loiret)	Orléans Métropole	5 888
U025	Saran	Liaison piétonne	Orléans Métropole	512
U026	Saran	Elargissement de la RD 2020	Orléans Métropole	11 520
U027	Saran	Liaison piétonne	Orléans Métropole	2 630
V001	Semoy	Accès	Orléans Métropole	1 000
V002	Semoy	Accès	Orléans Métropole	393
V003	Semoy	Aménagement de voirie	Orléans Métropole	2 853

V004	Semoy	Accès	Commune	1 112
V005	Semoy	Extension du cimetière	Commune	4 129
V006	Semoy	Accès	Commune	441
V007	Semoy	Accès	Commune	280
V008	Semoy	Accès	Commune	1 431
V009	Semoy	Élargissement de voirie	Orléans Métropole	182
V010	Semoy	Accès	Orléans Métropole	323
V011	Semoy	Elargissement de la voie	Orléans Métropole	43
V012	Semoy	Elargissement de la voie	Orléans Métropole	20
V013	Semoy	Elargissement de la voie	Orléans Métropole	27
V014	Semoy	Elargissement de la voie	Orléans Métropole	98
V015	Semoy	Elargissement de la voie	Orléans Métropole	302
V016	Semoy	Liaison douce	Orléans Métropole	771
V017	Semoy	Accès	Commune	884
V018	Semoy	Liaison douce	Orléans Métropole	3 833
V019	Semoy	Liaison douce	Orléans Métropole	1 105
V020	Semoy	Ouvrage d'assainissement	Orléans Métropole	1 465
V021	Semoy	Accès	Commune	589
V022	Semoy	Élargissement du carrefour et stationnement	Orléans Métropole	964

ANNEXE II

LISTE DES SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE (L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Secteur de projet	N° de secteur	Commune	Seuils au-delà duquel s'applique la servitude	Date d'institution
Ex. site industriel La Nivelle	01	Saint Pryvé Saint Mesmin	25 m² d'emprise au sol	Date d'approbation du PLUM
Secteur d'attente d'Interives	02	Fleury les Aubrais	25 m² d'emprise au sol	Date d'approbation du PLUM
Ex. ZAC de Limère	03	Saint Cyr en Val	25 m² d'emprise au sol	Date d'approbation du PLUM
Ex. site industriel rue Hatton	04	Saint Pryvé Saint Mesmin	25 m² d'emprise au sol	Date d'approbation du PLUM
Quatre Vents	05	Saint Cyr en Val	25 m² d'emprise au sol	Date d'approbation du PLUM
Libération	06	Orléans	25 m² d'emprise au sol	Date d'approbation du PLUM

NUMÉROS UTILES

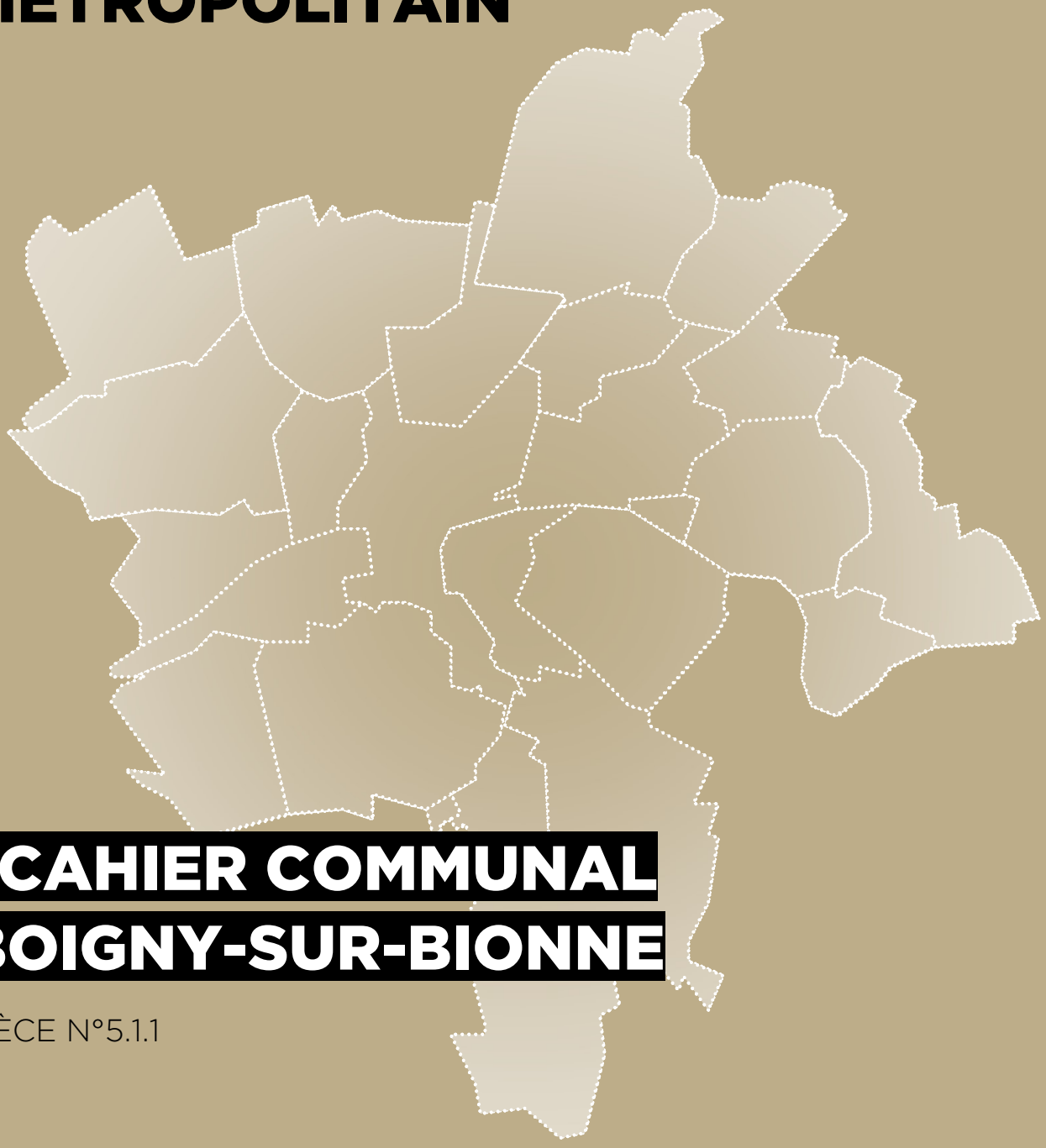
Élaboration du PLU Métropolitain

Autorité compétente	Téléphone	Courriel	Adresse postale
Orléans Métropole	02 38 79 22 22	plum@orleans-metropole.fr	5, place du 6 juin 1944 / 45 000

Instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, etc.)

Commune du projet	Téléphone	Courriel	Adresse postale
Boigny sur Bionne	02.38.75.26.53	urbanisme@boignysurbionne.fr	3, rue de Verdun / 45 760
Bou	02.38.58.15.65	mairie@mairiedebou.fr	8, rue du Bourg / 45 430
Chanteau	02.38.75.00.59	mairie@ville-chanteau.fr	1, route d'Orléans / 45 400
Chécy	02.38.46.60.60	contact@checy.fr	11, place du Cloître / 45 430
Combleux	02.38.55.11.13	contact@mairie-combleux.fr	59, rue du Cas Rouge / 45 800
Fleury les Aubrais	02.38.71.93.65	urbanisme.foncier@ville-fleurylesaubrais.fr	64C, rue des Fossés / 45 400
Ingré	02.38.22.85.22	urbanisme@ingre.fr	24, rue de Coûtes / 45 140
La Chapelle St Mesmin	02.38.22.12.54	contact.mairie@ville-lachapellesaintmesmin.fr	2, rue du Château / 45 380
Mardié	02.38.46.69.64	urbanisme@ville-mardie.fr	105, rue Maurice Robillard / 45 430
Marigny les Usages	02.38.75.04.15	mairie@marignylesusages.fr	Place de l'Eglise / 45 760
Olivet	02.38.69.83.44	urba@olivet.fr	283, rue du Général de Gaulle / 45 160
Orléans	02.38.79.25.80	dds@ville-orleans.fr	1, place de l'Etape / 45 040 CEDEX 1
Ormes	02.38.70.85.20	urbanisme@ville-ormes.fr	147, rue Nationale / 45 140
St Cyr en Val	02.38.76.93.49	urbanisme@mairie-saintcyrenval.fr	140, rue du 11 novembre 1918 / 45 590
St Denis en Val	02.38.76.52.85	mairie@saintdenisenval.com	60, rue de Saint-Denis / 45 560
St Hilaire St Mesmin	02.38.76.66.09	mairie@mairie-st-hilaire-st-mesmin.fr	494, route d'Orléans / 45 160
St Jean de Braye	02.38.52.40.71	urbanisme@ville-saintjeandebraye.fr	25, rue de Mondésir / 45 800
St Jean de la Ruelle	02.38.79.58.17	urbafoncier@ville-saintjeandelaruelle.fr	77, rue Croix Baudu / 45 140
St Jean le Blanc	02.38.66.39.61	urbanisme@saintjeanleblanc.com	Place de l'Eglise / 45 650
St Pryvé St Mesmin	02.38.22.64.10	mairie@saint-pryve.fr	215, route de Saint-Mesmin / 45 750
Saran	02.38.80.34.56	courrier@ville-saran.fr	Place de la Liberté / 45 770
Semoy	02.38.61.96.00	urbanisme@ville-semoy.fr	20, place François Mitterrand / 45 400

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL BOIGNY-SUR-BIONNE

PIÈCE N°5.1.1

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PREAMBULE**

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les façades commerciales
  - Les toitures
  - Les menuiseries
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

PRÉAMBULE

Située en périphérie d'Orléans Métropole, Boigny sur Bionne a su garder un cadre de vie agréable, avec une situation privilégié le long de la Bionne. L'histoire de Boigny remonte à l'époque Gallo Romaine. Bien que de petite taille, le village a très tôt une place dans l'histoire, et certains traits de la vie de la commune en témoignent encore aujourd'hui.
Boigny s'étend sur 753 ha (7,53km) dont 2/3 sont occupés par des bois et des champs . L'altitude est comprise entre 98 et 121m. Boigny se situe à la transition entre les sols sablo-argileux dits de Sologne -les parties hautes de la commune- et les calcaires de Beauce sous-jacents qui affleurent dans les parties basses.

La population s'est stabilisée autour de 2100 habitants, après la poussée démographique des années 70.

Une extension de la commune vers le Nord est en cours dans le cadre de la ZAC de la Clairière qui comprendra 140 logements réalisables sur 10 ans.

Le territoire est traversé par l'Esse, qui vient de Loury, et par le Ruet qui vient de Marigny les Usages. Ils confluent et forment la Bionne. La Bionne est alimentée aussi par des résurgences de la Nappe de Beauce. Une dérivation de la Bionne alimente l'étang de La Commanderie, autrefois réserve d'eau pour l'ancien Moulin à eau. Aux Barres, en limite de commune passe l'Ivoirie, affluent qui prend sa source à Trainou et se jette dans la Bionne à Chécy. Son cours est en partie busé. En 2016, une inondation importante a touché les parties basses de la commune, ainsi que le hameau des Barres.

L'économie, l'éducation et l'associatif à Boigny se mesurent par ...

- 14 PME sur la partie boigniacienne du Parc Technologique Orléans Charbonnière, en constante évolution.
- plus de 15 artisans, une dizaine de commerçants, 9 professionnels de santé...
- ...représentant plus de 2500 emplois sur la commune.

Boigny sur Bionne s'est doté d'un AGENDA 21 en 2015.



LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible. En zone inondable, aucun remblai ne sera autorisé (cf.PPRI).

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain. Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de combustibles gazeux ou liquides doivent être enterrées.

Les techniques constructives, formes architecturales, matériaux doivent viser :

- Une optimisation énergétique des constructions,
- Une gestion optimum des eaux pluviales,
- Une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain.

En cas de dispositif de végétalisation de la toiture et/ou de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique…) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci. Dans les secteurs couverts par le PPRi, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLUM.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Concernant l'implantation de capteurs solaires, vérandas, installations de production énergétique, la meilleure harmonie avec la façade doit être recherchée. Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel et urbain, dans le respect de la loi sur le bruit.

LES DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET DES CHAUFFE-EAUX SOLAIRES

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de panneaux solaires doivent être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES AIRES DE STOCKAGE OU DE DÉPÔT

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts.

La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les ouvertures visibles du domaine public doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes. A l'exception des portes de garages, des vitrines ou portes charretières, elles doivent respecter un format plus haut que large

LES MODÉNATURES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc.) représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de

rénovation. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

LES ENSEIGNES

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment : couleur, dimensions, matériaux

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

LES TOITURES À PENTES

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les lucarnes doivent être en bâtière à deux pans ou à croupe (à la capucine), à l'égout du toit ou engagées dans le mur goutereau.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée. Ils sont alignés entre eux.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

LES MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des habitations doit être réalisée en ardoise naturelle, en petites tuiles plates, en zinc, en cuivre, ou dans les matériaux teinte, forme et aspect de l'ardoise, de la tuile plate, du zinc ou du cuivre. Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales. Ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Les châssis des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent s'intégrer dans l'ordonnancement et la composition architecturale d'ensemble de la construction.

LES CHEMINEES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES PARABOLES

Les paraboles doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les bâtiments et être en harmonie avec l'existant. Les enceintes composées de murs en pierres ou maçonnées doivent être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte. Dans une bande de 50 m à partir des cours d'eau, les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur.

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

La hauteur des clôtures sur rue et/ou espace public est limitée à 1,80 m, au-delà de 1,20 m elle doit être ajourée.

Les piliers sont non compris.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture, sauf impossibilité technique.

Pour les clôtures en limite de terrains ferroviaires :
L'implantation d'une clôture d'une hauteur de 2 mètres et d'un dispositif de protection sonore est préconisée sur la limite séparative en bordure des terrains ferroviaires.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

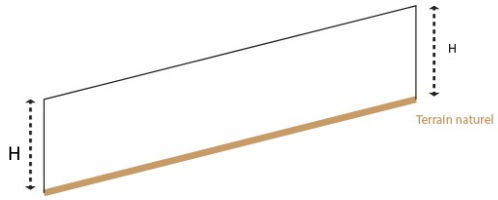
La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

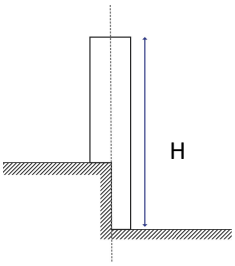
La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

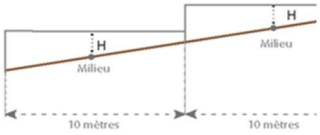
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

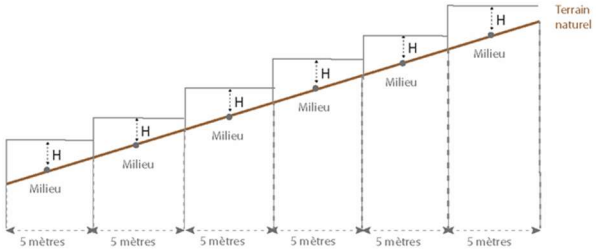
La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.







Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Toutes les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies monovariétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simple et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être plantés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux. Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades
Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures
Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries
- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries
- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

>> Les portes de garage
- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures
- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

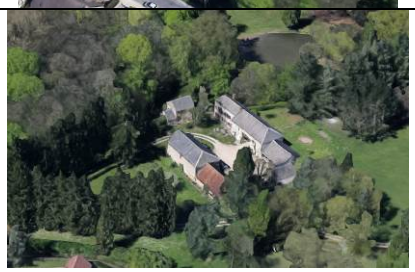
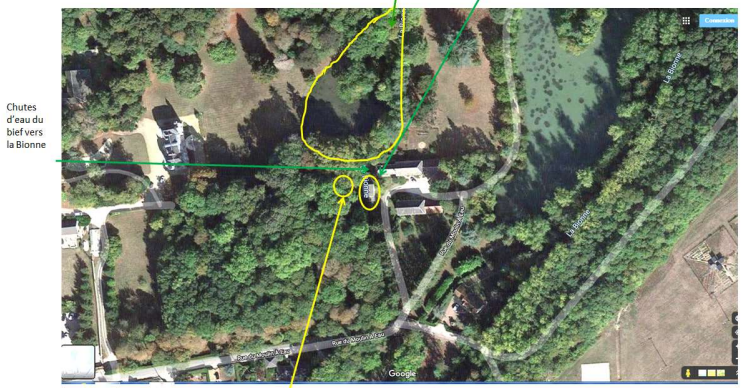
Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
328	3 rue de Verdun Mairie et salle du conseil	Bâtiments publics	 
329	13 bis Rue de la Commanderie Ensemble château et tour de guet	Châteaux et parc	
330	187 Rue du Vieux Bourg	Longères, fermes et bâtis de ferme	
359	553 Les Tertres	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1350	860 à 930 route des Barres	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1351	Nord du Bourg Croix Nord du Bourg	Petit patrimoine	
1363	Sortie Nord du bourg Croix de la Motte aux Saulniers	Petit patrimoine	
1364	43 route des Barres - Les Epoisses & Vierge à l'enfant	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1365	353 rue des Tertres Four à pain	Petit patrimoine	
1366	Sortie Nord du bourg Croix Sortie Nord du Bourg	Petit patrimoine	
1367	Centre bourg – rue de Verdun Bâtiment Lafaye	Maisons de maître	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1368	Rue du Vieux Bourg, face à l'église Puit du vieux bourg	Petit patrimoine	
1497	Nord du Bourg – rue du Vieux Église Saint-Pierre-lès-liens	Bâtiments religieux	
1498	Centre Bourg Pont de Boigny	Ouvrage d'art	
1499	Lieu-dit Les Sables – sortie Nord du bourg Croix au lieu-dit Sables	Petit patrimoine	
1529	257 rue des Tertres	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1648	706 rue des Tertres	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1649	661 rue des Tertres Puit	Petit patrimoine	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2854	13 ter rue de la Commanderie Pigeonnier	Petit patrimoine	
2855	13 ter rue de la Commanderie Ancienne ferme	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2856	3 rue du Moulin à eau Moulin, chute d'eau, plan d'eau, bélier hydraulique du XVIIè. Ensemble XVI et XVII° faisant un tout	Longères, fermes et bâtis de ferme	 Pièce d'eau servant de réserve pour turbiner l'eau de jour. L'eau provient du bief, parallèle à la Bionne Moulin : anciennement roue à aubes, puis turbine hydro-électrique Chutes d'eau du bief vers la Bionne  Bélier hydraulique du XVII° dans un abri. Utilisait la force de la chute pour élever de l'eau vers la tour du guêt rue de la Commanderie, qui servait de château d'eau
2857	323 rue de Ponchapt Ancien relais de poste situé sur une ancienne voie romaine	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4272	13 bis rue de la Commanderie Pigeonnier	Petit Patrimoine	

FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.

Four à pain rue des Tertres



Nature de l'élément identifié

Four à pain

Localisation

N°353 rue des Tertres



Description de l'élément

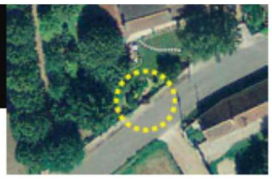
L'élément à protéger est composé de trois anciennes fermes situées de part et d'autre de la rue des Tertres, d'un édicule situé sur le domaine public au n°353 abritant un four à pain et d'un puits couvert attenant à l'habitation d'à côté. L'ensemble est constitué de bâtiments de différents volumes composant un ensemble homogène, représentatif de l'habitat rural ancien et peu modifié dans ses grandes dimensions. Le four à pain est situé en domaine public. Son ouverture n'est pas visible ni accessible depuis l'extérieur. Il semble s'agit d'un ancien four à usage domestique.



- ***Intérêt***

Objet architectural, marqueur de la culture et de l'histoire locale.

Puits rue des Tertres



Nature de l'élément identifié

Puits

Localisation

N°661 rue des Tertres



Description de l'élément

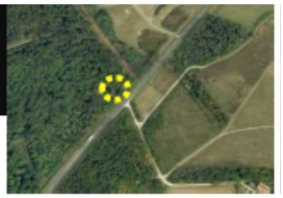
Le puits est situé à cheval sur le domaine public et une propriété privée. De forme vaguement rectangulaire à coins fortement arrondis, le muret le délimitant est maçonné et enduit. Il n'y a pas de margelle apparente. Il est couvert d'un petit toit à deux pans, habillés de tuiles plates.



- ***Intérêt***

Objet architectural qui relève du petit patrimoine ancien

Croix de la Motte aux Saulniers



Nature de l'élément identifié

Edicule religieux

Localisation

Sortie Nord du bourg





Description de l'élément

Cette croix se situe le long de la route nationale 152, proche de l'entrée du Parc de la Charbonnière au Nord-Ouest du bourg. Elle fut édifiée en 1948 pour le massacre de quatre ouvriers agricoles de Vendôme. Elle fut gravée par le curé NOLLENT de Boigny. Suite à des dégradations en 1968, elle a été reconstruite grâce aux dons du curé de Boigny. Elle est disposée sur l'ancien socle de 1948. Elle est en pierre encerclée par une grille en fer.

Croix au lieu-dit Sables

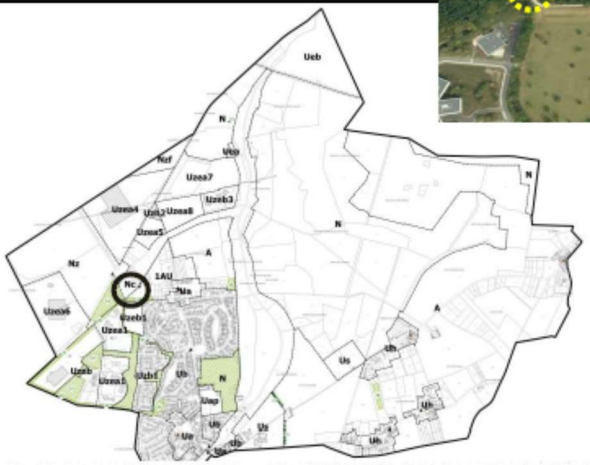


Nature de l'élément identifié

Edicule religieux

Localisation

Lieu-dit Les Sables – sortie Nord du bourg



Description de l'élément

Il s'agit d'une croix de style mérovingien, reconstruite grâce à un don de Monsieur Eugène Vignal. Elle se trouve dans les arbres entre les lotissements récemment construits et la route nationale. Elle remplace une ancienne croix de 1851. Elle a été restaurée en 1957. Elle est en fer, sur une colonne en pierre taillée, elle-même reposant sur un socle gravé.





Croix aux chevaliers de Saint Lazare

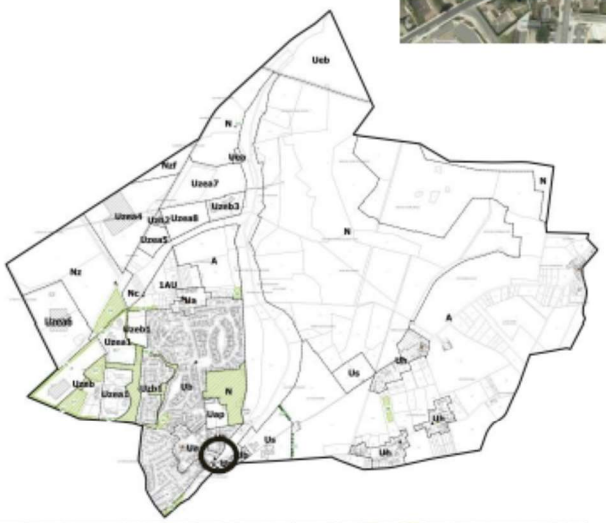


Nature de l'élément identifié

Edicule religieux

Localisation

Centre bourg



Description de l'élément

Croix ancienne en pierre du pays. Elle se trouvait probablement dans l'enceinte de l'ancienne Commanderie magistrale de l'Ordre militaire et hospitalier de Saint Lazare de Jérusalem. Elle fut transférée à son actuel emplacement après la construction de l'actuel château. L'inscription qui figure sur la croix est « ALMA CRUCIS TUT ELA CUM NOMINE RESTITUTA LOCO ». Restaurée en 1950, elle est saluée depuis 1964 chaque année par les Chevaliers de Saint Lazare. En 1970, revenant de Terre Sainte, ils placèrent solennellement au pied de la croix, de la terre provenant de Jérusalem, contenue dans un coffre de chêne. Elle est en calcaire blanc.



Croix Nord du Bourg





Nature de l'élément identifié

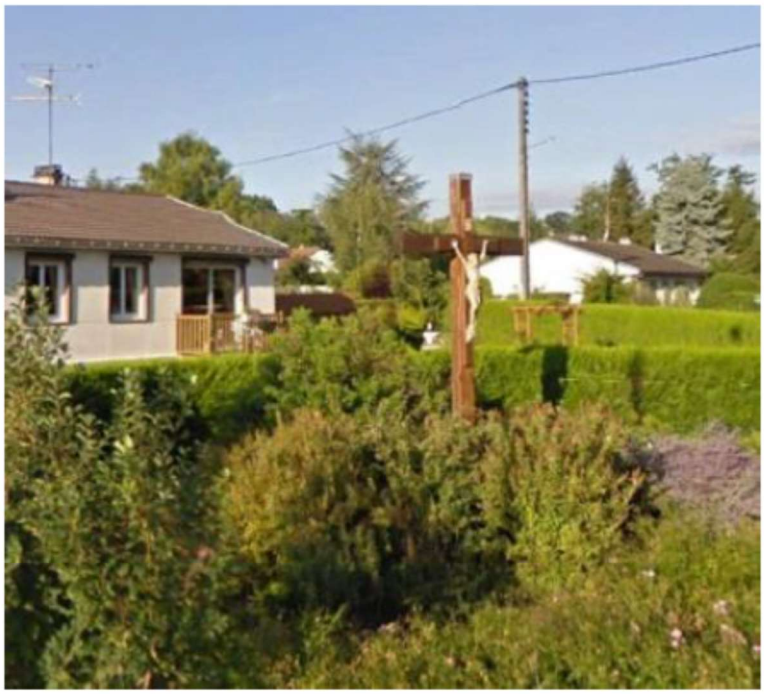
Edicule religieux

Localisation

Nord du Bourg

Description de l'élément

Croix dite de Jérusalem. Elle se trouve au croisement de la rue de la Commanderie et de la rue de Jérusalem. Exécutée en 1923, elle fut portée à Jérusalem lors d'un pèlerinage avant d'être érigée en 1924 sur les terres de l'ancienne Commanderie, où elle fut bénie par l'évêque d'Orléans, le cardinal Touchet. Elle fut déplacée lors de l'implantation du lotissement vers 1963.



Croix Sortie Nord du Bourg





Nature de l'élément identifié

Edicule religieux

Localisation

Sortie Nord du bourg

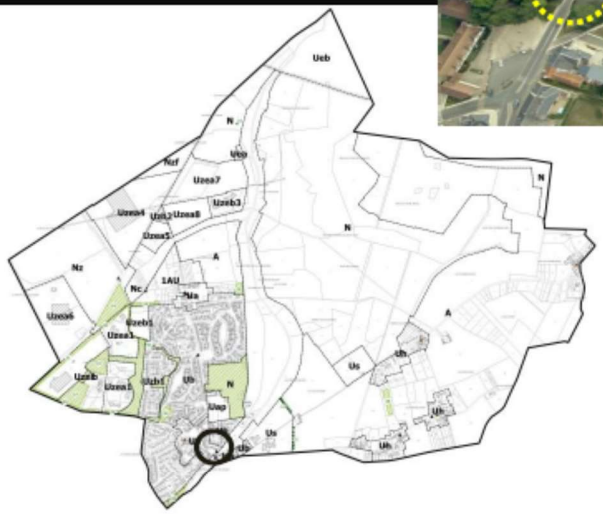
Description de l'élément

Elle se situe à gauche du parvis de l'église. Elle est en fer forgée sur un socle de pierre de taille (calcaire).



Pont de Boigny





Nature de l'élément identifié

Edifice

Localisation

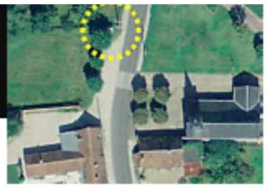
Centre bourg

Description de l'élément

Ce pont est en deux arches. A l'est du pont le côté gauche de la rue fait partie de Boigny et le côté droit fait partie de Checy. Les pierres étaient liées par du ciment rose mais en 1960 le pont fut recrépit en ciment gris. Ce pont a été construit au XVème siècle en calcaire de Beauce.



Puits rue du Vieux Bourg



Nature de l'élément identifié

Puits

Localisation

Rue du Vieux Bourg, face à l'église



Description de l'élément

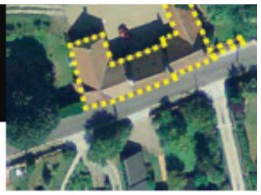
Le puits est situé sur le domaine public. Il s'agit d'un édicule maçonné, de plan rectangulaire, avec moellons semi-apparents, couronné d'une margelle en pierre. Une porte de visite, côté rue, permet l'accès au mécanisme de remontée et d'accrocher / décrocher le récipient. L'ensemble est abrité par un toit à deux pans en clins de bois, posé sur la margelle. Les montants de la charpente servent également de support à la manivelle du mécanisme de remontée. L'ensemble est en excellent état, visiblement restauré assez récemment.



- ***Intérêt***

Objet architectural qui relève du petit patrimoine ancien

Bâtiments rue des Tertres (n°257)



Nature de l'élément identifié

Ensemble bâti

Localisation

N°257 rue des Tertres – Hameau des Tertres



Description de l'élément

Cette ancienne ferme est composée d'un ensemble de bâtiments qui sont un bel exemple d'architecture agricole. Le bâtiment situé rue des Tertres destiné à l'habitation a été largement modifié. Il est probablement postérieur à la construction des bâtiments de ferme proprement dit et n'est pas l'objet de mesure de protection. Le corps de ferme comprenant trois bâtiments disposés en rectangle autour d'une cour de ferme font l'objet de cette mesure de protection. Ils se caractérisent par une unité de volume et d'aspect. Ils se déploient sur près de 100 mètres.



- ***Intérêt***

Malgré quelques reprises ou réparations ponctuelles manquant de qualité, l'ensemble paraît n'avoir subi que peu d'altérations et être encore pour l'essentiel « dans son jus ». Il serait judicieux pour l'avenir de veiller à maintenir, lors d'éventuelles opérations de réhabilitation ou de transformation, cet aspect assez peu « léché », qui donne à l'édifice la plus grande partie de son caractère. A éviter aussi les altérations trop substantielles des volumes et des percements.

Bâtiments rue des Tertres (n°706)

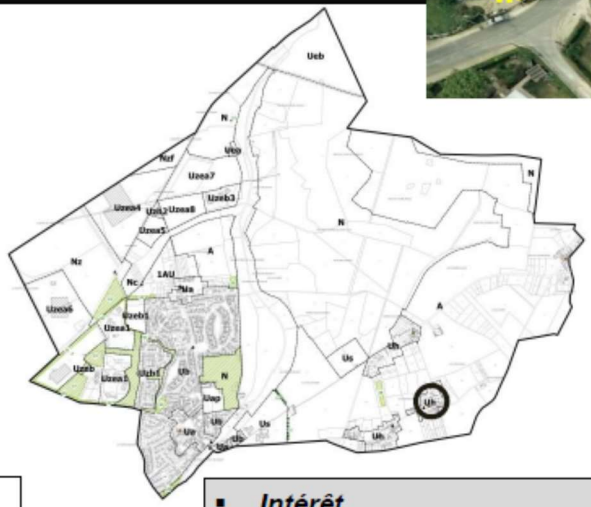


Nature de l'élément identifié

Ensemble bâti

Localisation

N°706 rue des Tertres – Hameau des Tertres



Description de l'élément

Succession de petits bâtiments de même volumétrie cet ensemble homogène s'inspire du modèle de la « longère », forme traditionnelle et locale pour une petite exploitation agricole / viticole associant en continuité bâtie bâtiments d'exploitation et d'habitation. En l'occurrence, il s'agit ici plutôt d'habitat rural, lié certainement à une forme d'exploitation agricole, comme par exemple de l'habitat pour familles d'ouvriers agricoles. Il n'est pas exclu que d'autres bâtiments d'exploitation, liés à cet ensemble, aient pu exister et être détruits.



- ***Intérêt***

La forme générale du bâti est peu commune dans la mesure où elle plie sa façade nord au tracé de la route, ce qui est inhabituel dans le cas de longère. Par ailleurs, la façade nord totalement aveugle pourrait faire penser, si cette disposition est d'origine, à une exploitation viticole qui aurait perdu son toit en « basse goutte » , prolongement du pan de toit nord jusqu'au sol, permettant de ménager une cave semi-enterrée protégée du soleil. La façade sud de l'ensemble, largement percée, correspondrait ainsi à la face « habitation » du volume, la face nord assumant le rôle dédié à l'exploitation viticole. Cette disposition est très répandue dans toutes les communes de l'agglomération qui ont un passé viticole important.

Bâtiment route des Barres





Nature de l'élément identifié

Bâtiment

Localisation

N°43 route des Barres – Hameau des Barres

Description de l'élément

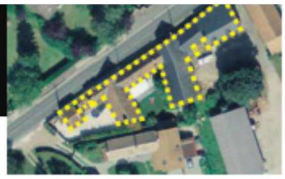
Il s'agit d'un bâtiment d'exploitation agricole, une remise ou un pressoir. Il fait partie d'un ensemble plus important de bâtiments de même nature, à la fois habitation et exploitation. Cet ensemble était probablement destiné, à l'origine, à la viticulture, les bâtiments étant trop peu étendus pour abriter du bétail et engranger les récoltes. L'histoire du hameau des Barres remonte à minima au Moyen- Age (présence d'une maladrerie et d'une chapelle attestée au XIe siècle). Sa situation géographique, au carrefour de chemins venant de Boigny, de Chécy et de Vennecy, aux portes de la forêt royale et sur une voie antique reliant Orléans à Sens et Troyes, laisse penser que l'origine du hameau est encore plus ancienne.



- ***Intérêt***

La volumétrie du bâtiment, les dimensions de son accès et l'architecture de la maison d'habitation située derrière, qui reprend une modénature familière des bâtiments viticoles (visible à Semoy, par exemple) accréditent la thèse d'un bâtiment abritant un pressoir. La statue de la Vierge, installée dans une niche incrustée en hauteur dans la façade, vient rappeler l'ancienne maladrerie des Barres et la chapelle, consacrée à Notre-Dame des Barres, qui lui était associé. Elle constitue en l'occurrence un marqueur historique et culturel important.

Bâtiments route des Barres



Nature de l'élément identifié

Ensemble bâti



Localisation

N°860 à 930 route des Barres – Hameau des Epoisses

Description de l'élément

Il s'agit d'un ensemble relativement hétérogène de bâtiments à vocation agricole, peut-être viticole, rassemblant bâtiments d'habitation et d'exploitation. Il semble que, dans l'ensemble, le bâti n'ait que peu d'ancienneté. En effet, si les cartes d'état-major du milieu du XIXe siècle font mention du lieu-dit « les Epoisses » et montrent des bâtiments à cet endroit (en plus de la ferme des Epoisses proprement dite), la carte de Cassini (dernier quart du XVIIIe siècle) n'en porte pas trace. Il faut noter cependant que le hameau des Epoisses se situe non loin des grandes voies antiques (Gaule romaine et Haut Moyen-Age), sur l'un des diverticules menant vers Sens et Troyes.

- ***Intérêt***

L'apparente hétérogénéité provient des différences assez importantes de volumétrie entre les bâtiments et de l'alternance entre pignons et longs pans le long de la rue. En revanche, une impression d'homogénéité s'en dégage en raison du parfait alignement sur rue, sur près de 70 mètres, du bâti. La mitoyenneté des bâtiments contribue à donner une présence imposante à l'ensemble qui ainsi marque fortement cette partie de la route des Barres. Le fort contraste entre cet ensemble d'apparence densément bâtie et les champs qui s'étendent quelques mètres plus loin marque une forme d'entrée de ville, avec le caractère particulier des hameaux ruraux.



Bâtiment Lafaye

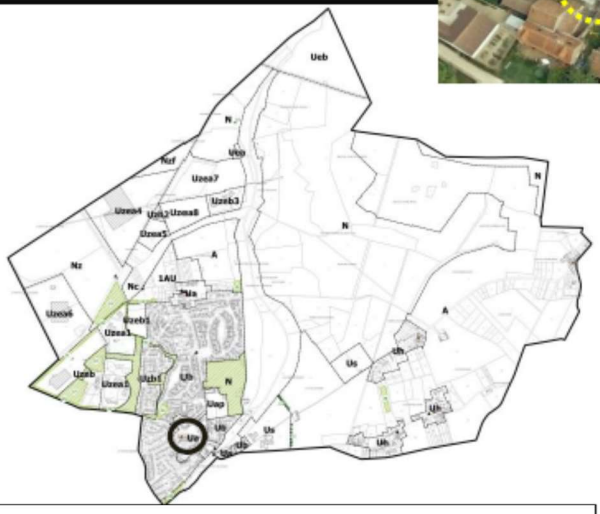


Nature de l'élément identifié

Ensemble bâti

Localisation

Centre bourg – rue de Verdun



Description de l'élément

Cette maison illustre le type de construction traditionnelle des hameaux et centre-bourgs au XIX° siècle. Son agencement régulier et harmonieux, sa position en retrait de la rue de Verdun et le jardin situé entre rue et façade en font un édifice typé et original, qui est resté en centre bourg et qui atteste d'un habitat ancien typé.



Eglise Saint-Pierre-lès-Liens



Nature de l'élément identifié

Edifice religieux



Localisation

Nord du Bourg – rue du Vieux Bourg

Description de l'élément

L'église se situe à la sortie nord de Boigny. Elle comporte deux nefs inégales séparées par cinq arcades avec des piliers carrés à chanfreins, portant imposts sur les quatres faces. Les arcades sont à arcs brisés sauf la seconde qui comporte un arc surélevé. Sur le côté subsiste un pilier contrefort cruciforme (début XI° siècle). Entre deux murs sans caractère, les assises anciennes demeurent sur une certaine hauteur. En façade à la base on trouve un chanfrein monté sur plinthe. L'église a conservé un pan de mur du XI° siècle. Au nord trois contreforts du XV° siècle portant larmier à cavet et bec. Façade : fenêtre en plein ceintre. Chenet : ouverture à arc brisé. Portail : en arc brisé à deux voussures et archivolte, porte des claveaux à la clef à joints minces. Son archivolte prend appui sur deux têtes en cul-de-lampe. Une pierre tombale est utilisée comme linteau d'une porte donnant accès au presbytère ; cette pierre tombale porte gravée au trait une croix de dessin mérovingien. Dans cette église l'union entre Louis VII et Constance de Castille fut bénie au XI°siècle.





LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.

Alignement d'arbres La Caillaudière



Nature de l'élément identifié

Alignements d'arbres prolongés par une haie.

Localisation

Entre la rue de Ponchapt et le boisement longeant la Bionne.



Description de l'élément

Il s'agit de deux lignes d'arbres composites, avec arbustes, qui se font suite et jalonnent la limite Est et la zone d'équipements de la Caillaudière.

La ligne d'arbres située au nord correspond à une ancienne pêcherie. C'est un large fossé, parfois encore en eau, qui se raccordait autrefois au tracé naturel de la Bionne. De part et d'autre du fossé, des arbres et arbustes ont poussé et se rejoignent en une voûte végétale.

La ligne d'arbres située au sud est également double et borde le chemin d'accès à la propriété de la Caillaudière, ancien relais de poste.

Ces deux espaces boisés marquent l'entrée Est de Boigny-sur-Bionne, en formant un écran boisé, en limite entre la plaine agricole et la zone urbaine. Elles créent une séparation entre deux paysages distincts : d'un côté, des grands espaces ouverts avec des vues lointaines ; et de l'autre, un espace cadré par les éléments bâtis ou boisés le long de la voie. L'effet paysager créé est intéressant.







Boisement des Saulniers





Nature de l'élément identifié

Boisement

Localisation

Nord du Bourg – rue du Vieux Bourg

Description de l'élément

Cette parcelle présente un double intérêt : elle participe à la continuité écologique entre les Bois de Charbonnière et les surfaces boisées de Boigny et elle présente un peuplement végétal authentique, ancien, non remanié récemment par l'exploitation forestière et comportant un bon nombre de chênes séculaires.





Ensemble boisé et étangs de La Salle



Nature de l'élément identifié

Boisement

Localisation

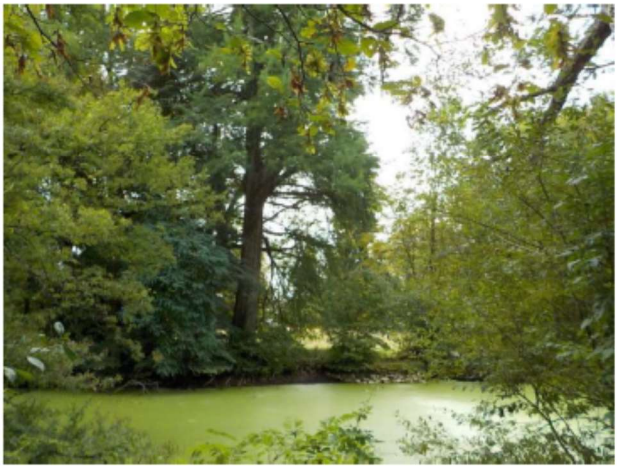
Ouest du centre bourg



Description de l'élément

Deux étangs et leur environnement topographique, partie intégrante de l'ancien domaine de La Salle, existent toujours et sont à protéger. Ils participent au cycle de l'eau sur la commune : les sols à dominante argileuse de ce lieu sont très peu perméables et d'anciens aménagements superficiels participent au drainage de l'eau en direction des étangs. L'eau y est recueillie en raison de la pente du sol, elle y stagne puis s'infiltre lentement, ce qui évite que ne se produisent des ruissellements désordonnés lors de fortes pluies, dommageables pour les habitations qui se trouvent en aval pente c'est-à-dire à l'Est (Clos de La Salle). Ces étangs sont entourés de boisements à conserver pour leur impacts positifs tant paysagèrement (au cœur du PTOC) qu'écologiquement.





Boisement du Clos de la Salle

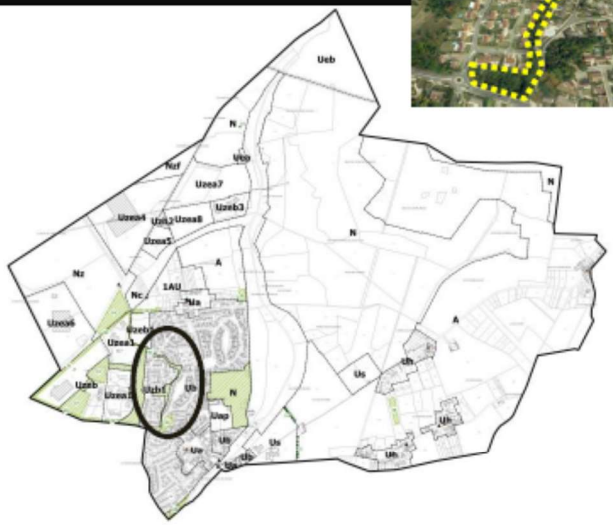


Nature de l'élément identifié

Boisement

Localisation

Ouest du centre bourg



Description de l'élément

Il s'agit d'une ligne boisée qui longe le lotissement du Clos de la Salle. Cette dernière possède autant d'intérêt paysager, en inscriavnt ce lotissement dans un écrin de verdure, qu'écologique, en dessinant un corridor écologique en plein secteur urbain. Ce boisement fait partie de la trame verte et bleue de la commune





Bois de la Métairie

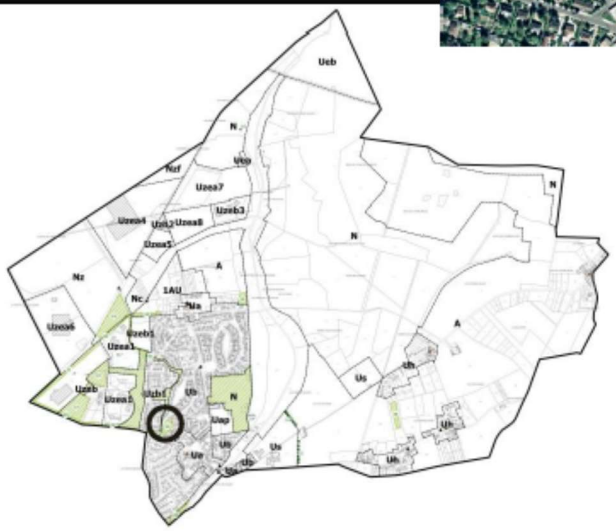


Nature de l'élément identifié

Bois de la Métairie

Localisation

Rue des Hauts Bois



Description de l'élément

Le bois de la Métairie constitue un espace verdoyant d'environ 4 000 m² au coeur de la zone urbaine boignacienne. Des espèces feuillues (principalement représentées par des chênes, platanes, noyers, marronniers, charmes, etc. qui se mêlent à quelques individus résineux). Cet espace représente une aération dans le tissu urbain de la commune et confère au quartier une ambiance boisée remarquable.

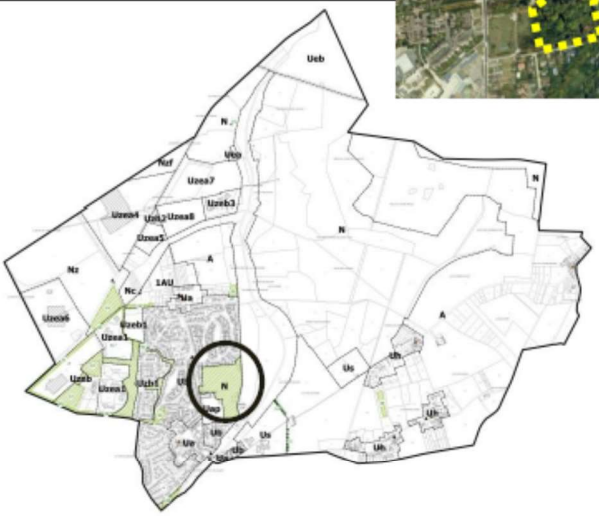


Parc boisé de la Commanderie



Nature de l'élément identifié

Boisements



Localisation

Rue de la Commanderie

Description de l'élément

Il s'agit du parc boisé du Domaine de la Commanderie. Il est principalement constitué de Pins et de Chênes, plutôt denses, ce qui renforce l'image de barrière visuelle végétale du site de la Commanderie. Ses intérêts sont multiples, puisque paysagèrement il constitue l'élément fort qui accompagne l'ensemble du domaine, et écologiquement il fait le lien entre les espaces naturels des berges de Bionne et le secteur urbain du centre bourg.



Boisement du sentier de la Garenne



Nature de l'élément identifié

Boisements



Localisation

Le long du chemin de la Garenne

Description de l'élément

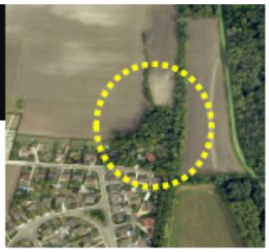
Ce boisement d'environ 5 000 m², se situe au nord de la zone urbaine de la commune. Il sépare physiquement et visuellement l'urbanisation de Boigny sur Bionne, essentiellement composée d'ensembles pavillonnaires, avec une plaine aujourd'hui cultivée mais destinée à être urbanisée. Cet ensemble boisé relativement dense, est constitué d'une strate arbustive et d'une strate arborée. Des espèces feuillues telles que le chêne, s'y développent.



- ***Intérêt***

Le boisement prolonge le bois de Charbonnière et permet une imbrication entre espaces bâtis et espaces naturels, pouvant jouer un rôle dans la préservation de continuités écologiques entre les grandes réserves de biodiversité.

Boisement rue de la Planche



Nature de l'élément identifié

Boisement



Localisation

Nord Est Centre bourg – rue de la Planche

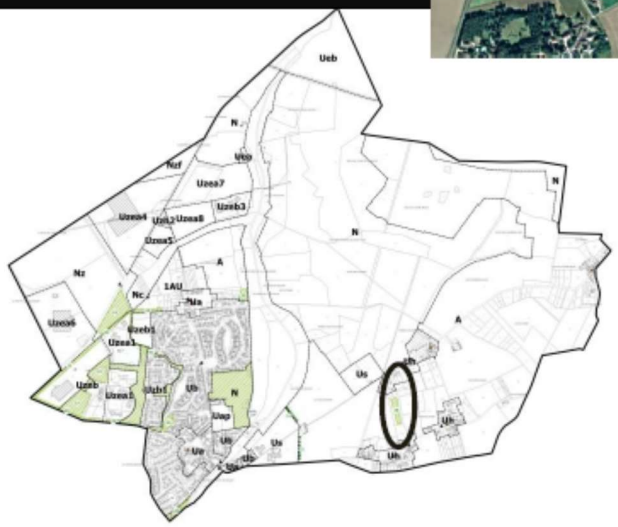
Description de l'élément

Il s'agit d'un boisement qui se situe au Nord Est du centre bourg. Il est principalement composé de chênes. Il se situe non loin des berges de la Bionne, ce qui lui confère un rôle écologique non négligeable.



Haie chemin de Saint Vrain





Nature de l'élément identifié

Haie

Localisation

Entre les Tertres et les Epoisses

Description de l'élément

Cette haie mélange les espèces arborées et arbustives. Elle limite les vues lointaines, et notamment les vues sur la route départementale RD 124 depuis les Tertres (et inversement). Elle constitue ainsi un écran visuel intéressant. De plus, elle marque la limite entre le hameau des Epoisses et celui des Tertres

De plus, elle renforce le caractère arboré de la commune en constituant un rappel végétal au milieu de grands espaces agricoles ouverts.





Ensemble boisé du Chemin des Pervenches



Nature de l'élément identifié

Boisement



Localisation

Sud Ouest de la commune au sein de la ZAC 2 du PTOC

Description de l'élément

Cet ensemble boisé participe à la qualité paysagère propre au Parc Technologique Orléans Charbonnière. En ce sens il est essentiel de le préserver au mieux tout en permettant son entretien et le développement économique



Boisements naturels au Sud de la Bionne



Nature de l'élément identifié

Boisement

Localisation

Sud de la Bionne sur les berges



Description de l'élément

Ces boisements constituent l'un des derniers boisements naturels au Sud de la Bionne sur ses berges, puisque au Sud du Pont de Boigny, la Bionne a fait l'objet d'aménagements de valorisation du site impliquant le déboisement de certaines parties. Compte tenu de sa richesse écologique, sa préservation est importante.



Alignements d'arbres remarquables le long de la route de Boigny

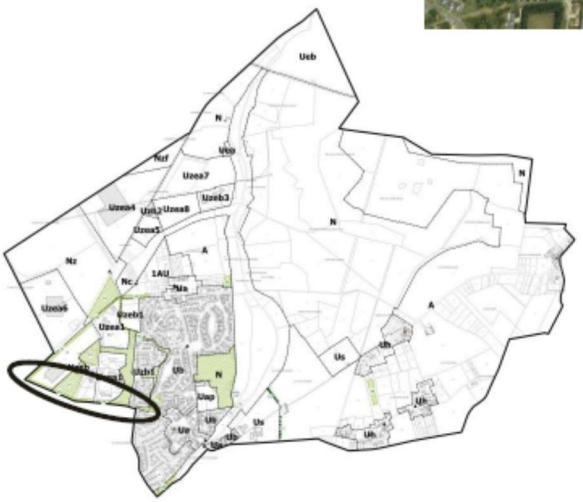


Nature de l'élément identifié

Alignement d'arbres

Localisation

Le long de la Route de Boigny



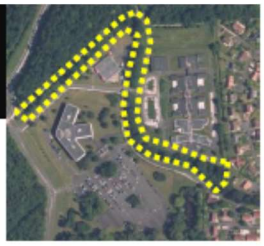
Description de l'élément

Cet alignement d'arbres le long de la route de Boigny recense des grands chênes dont certains ont plus de 100 ans. Il permet de donner une perspective verte à cette route et fait partie intégrante de la qualité paysagère dans laquelle s'inscrit le PTOC





Alignement d'arbres la Motte aux Saulniers



Nature de l'élément identifié

Alignement d'arbres

Localisation

Le long de la Route de la Motte aux Saulniers



Description de l'élément

Il s'agit d'un alignement d'arbres au sein du PTOC en continuité du boisement du Clos de la Salle. Ce boisement participe à la qualité paysagère et environnementale du Parc Technologique Orléans Charbonnière.





Alignement d'arbres le long de la D2152



Nature de l'élément identifié

Alignement d'arbres

Localisation

Le long de la D 2152



Description de l'élément

Il s'agit d'un alignement d'arbres au sein du PTOC qui longe la D2152. Ce boisement participe à la qualité paysagère et environnementale du Parc Technologique Orléans Charbonnière.





PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL BOU

PIÈCE N°5.1.2

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les façades commerciales
  - Les toitures
  - Les menuiseries
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible. En zone inondable, aucun remblai ne sera autorisé (cf.PPRI).

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle du Val de Loire.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…).

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique…) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Dans les secteurs couverts par le PPRI, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLUM. Cette disposition ne concerne pas les maisons sur pilotis.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

LES DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies publiques, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... est interdit.

S'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets doivent être dissimulés par lambrequin en harmonie avec la façade.

Sont interdits en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Lorsqu'une autre solution s'avère techniquement impossible, les sorties de chaudière à ventouse et/ou les blocs de climatisation doivent être installés au moins à 2 m de hauteur.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées de manière harmonieuse dans la composition générale de la façade, par exemple en étant placées au droit des murs de refend.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont limitées à la hauteur de la rambarde et harmonisées avec la teinte du bâti.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 :

- Tout projet d'extension de caractère traditionnel doit reprendre le même traitement que la façade dont elle constitue l'extension ;
- Tout projet d'extension d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment originel.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ..., ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts.

Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre sont interdits. Le décroutage des façades enduites (et prévues comme telles dans leur conception) est interdit.

La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.
L'application de peinture sur les enduits (hors technique de badigeon traditionnelle) ou sur les briques est interdite.

Les enduits et peintures de ravalement ne doivent pas présenter de relief important. Il est ainsi recommandé qu'ils soient effectués avec finition talochée, grattée ou grésée.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant et les couleurs vives sont proscrits à l'exception de ceux destinés aux enseignes et logos.

Seuls sont autorisés les bardages en bois, à peindre ou à laisser griser.

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

Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.

Le blanc pur est interdit pour les enduits, de même que le noir et les teintes vives. Les façades des constructions doivent être de couleur sable de Loire ou bois naturel.

Les murs en pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisie formant relief sont interdits.

Concernant les enduits de ravalement, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux, notamment pour la mise en valeur d'encadrements de fenêtre.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade visibles du domaine public sont interdits.

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements sont identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respectent l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

Dans un souci de cohérence, le nombre de format d'ouvertures est limité et celles-ci sont alignées entre le rez-de-chaussée et l'étage (ouvertures centrées et alignées bord-à-bord).

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est recommandée.

Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit sont proscrites.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Les vitrines peuvent être établies soit en retrait de 25 centimètres minimum par rapport à l'alignement de la façade, soit au nu du mur.

Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origine de façades commerciales ayant pu être masquées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres pour les constructions nouvelles.

LES COULEURS

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que pour souligner l'architecture, sur de petites surfaces ainsi que sur les éléments menuisés.

LES ENSEIGNES

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

La forme des toitures n'est pas réglementée (toiture à 1 ou 2 pente(s), toitures terrasses, toitures à courbe intégrale...).

Une végétalisation des toitures terrasses est recommandée dans la mesure du possible.

Les constructions nouvelles ne peuvent pas comporter de toitures à 4 pentes.

- Cette disposition ne s'applique pas dans le cas des bâtiments d'angle.

Dans le cas de toitures à deux pentes, la pente de toit doit être comprise entre 30° et 45°.

- Cette disposition ne concerne pas les annexes.
- Cette disposition ne concerne pas les vérandas et piscines couvertes.

Des toitures à un seul versant sont autorisées, la pente de toit sera de 0° à 30°.

- 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 15°.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, le bardeau bitumineux est interdit.

Les paraboles, antennes de télévision et autres éléments techniques doivent être disposés dans les combles dès lors que cette prescription est techniquement possible.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

LES TOITURES À PENTES

Le débord des toitures à pentes est limité à 50 cm maximum.
Une pente plus ou moins importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique d'une construction existante.

Des toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis).

LES AUTRES TOITURES

Les toitures-terrasses d'une superficie minimale de 20 m² doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.
Les toitures-terrasses peuvent également accueillir de l'agriculture urbaine (jardin potager,
ruche...).

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert en-dehors des volets roulants. Ils sont alignés entre eux.

L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Il est recommandé d'intégrer les panneaux dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie importante.
Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

LES CHEMINÉES

Les souches de cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

Les souches de cheminées maçonnées sont en brique et de gabarit simple et massif.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les revêtements d'aspect plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes sont autorisées, ainsi que l'ardoise et la tuile de tonalité brun rouge.

LES MENUISERIES

LES TEINTES

Les menuiseries sont obligatoirement d'une couleur uniforme pour toute la maison.

Les menuiseries des fenêtres et volets doivent être peintes dans des teintes traditionnelles claires telles que les gris colorés, blanc cassé de beige, les portes sont de préférence de teinte foncée, à l'exclusion du ton bois.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut, surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois, doublé ou non d'une haie vive. La clôture doit être ajourée de 2/3 par mètre linéaire ;
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut, surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants. Ces dispositions doivent être particulièrement suivies s'il existe des clôtures repérées comme élément du patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme dans l'environnement du site de projet.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Tous travaux sur les murs de clôture anciens en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille notamment, doivent être effectués dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux. Les créations d'ouvertures dans ce type de mur doivent respecter les dispositions d'origine (dimension, matériaux, mise en œuvre). Les matériaux d'imitation et les éléments standardisés qui dénaturent l'ouvrage sont interdits.

Les clôtures de type « fil barbelés » sont interdites.

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Pour les clôtures sur rue :

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,
- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être réhaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

La combinaison de plusieurs types de clôture sur un même linéaire est possible.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m, portails et piliers compris.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,60 m.

Les piliers ne doivent pas excéder 0,60 m de large.

Les grillages peuvent recevoir un mur de soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25cm.

Les murs en ouvrage maçonnés sont chaperonnés et obligatoirement enduits sur les deux faces.

Dans le cas où une clôture est constituée d'une haie vive, elle peut être doublée d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas la hauteur de la haie.

Dans le périmètre du PPRi :
Les dispositions du PPRi s'appliquent prioritairement.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Dans la zone A :
Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois (sans soubassement maçonné) et de fil de fer lisse, ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

La création de clôtures sous la forme de murs pleins est interdite.

Une lisse horizontale (clôture « paddock ») peut être envisagée d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètre.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine noire, framboisier, cornouillers, genet à balais, noisetier, bambou, plantes grimpantes...).

Les murs de clôtures doivent être couleur sable de Loire ou bois naturel.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

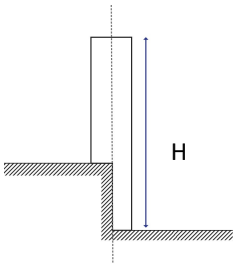
LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

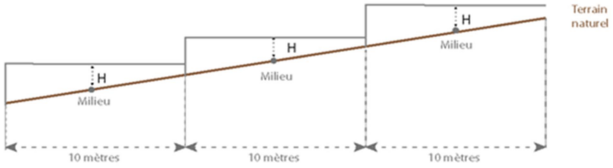
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

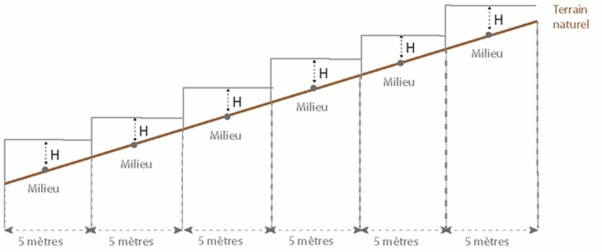


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est obligatoire afin d'éviter des haies monovariétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Les arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces verts doivent être reliés par des cheminements doux piétonniers.

Les allées piétonnes doivent être réalisées avec des matériaux perméables (pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.).

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

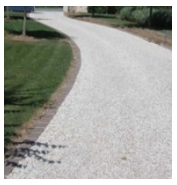
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

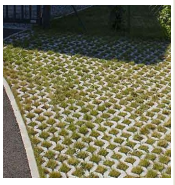
Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.
Les aires de stationnement extérieures doivent être localisées par petites unités.

Les revêtements de voies et stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »


Gravillon


Béton


Dalle alvéolaire


Pavés à joints enherbés


Platelage

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

>> Les portes de garage

- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures

- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

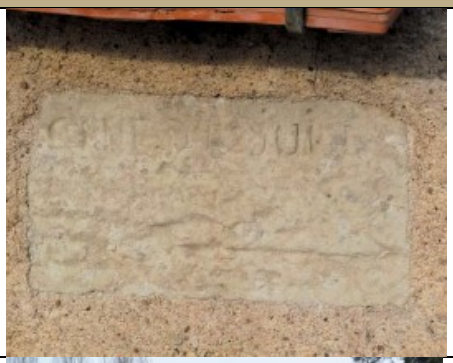
LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
569	3 rue de Meulin	Maisons à boutique ou ateliers	
570	10 rue de Meulin	Maisons de maitre	
571	12 rue de Meulin	Maisons de maitre	
696	46 rue d'Alboeuf	Longères, fermes et bâtis de ferme	
697	52 rue d'Alboeuf	Longères, fermes et bâtis de ferme	

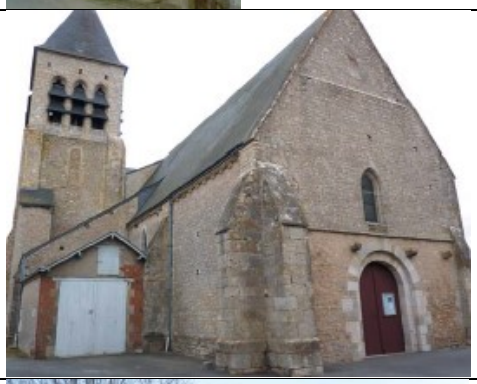
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
698	Carrefour rue des Varennes / rue de Sourde.	Longères, fermes et bâtis de ferme	
699	6 rue des Varennes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
700	2 rue des Varennes	Maisons de maitre	
703	Rue du Clos Saint Georges	Longères, fermes et bâtis de ferme	
727	36 Grande Rue	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1369	rue de la Binette	Ouvrages d'art	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1370	32 rue du Saumon	Petit patrimoine	
1371	1 rue du Port	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1372	10 rue du Port	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1493	22 rue des Varennes Marque de Crue	Petit patrimoine	
1494	21 Grand rue Cabane de vigne	Petit patrimoine	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1496	89 Grand rue Lieu-dit « La Hainaude »	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1530	11 rue de Meulin Puit	Maisons de ville ou de bourg	
1531	5 rue du Puits de l'Orme Girouette	Petit patrimoine	
1532	30 rue de Meulin	Petit patrimoine	
1533	34 rue de la Petite Levée	Petit patrimoine	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1534	67 Grand rue Portail et percées	Petit patrimoine	 
1538	28 rue du Saumon Maison et puits	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1544	Levée de Loire Pointe de la Bonde Bonde	Ouvrages d'art	
1545	Rue de la Binette, face au N°93 Muraille	Ouvrages d'art	
1547	Carrefour rue de Caslin et rue du Puits de l'Orme	Petit patrimoine	

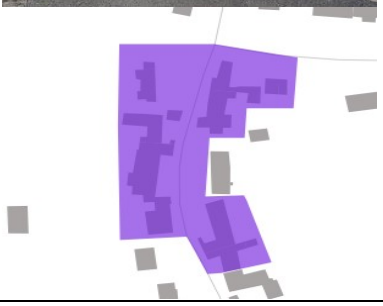
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1590	Carrefour rue des Bordes / rue de Mardié Croix de chemin ou votive	Petit patrimoine	
1592	11 rue Saint-Marc	Petit patrimoine	
1593	10 rue du Puits de l'Orme	Maisons de ville ou de bourg	

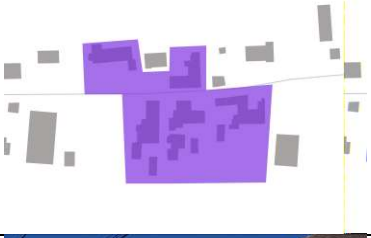
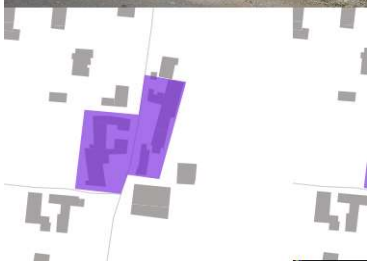
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1594	13 rue du Puits de l'Orme	Longères, fermes et bâti de ferme	
1595	25 rue du Bourg Corbeaux sur façades	Petit patrimoine	
1597	Place du Bourg	Bâtiments religieux	
1598	39 et 41 rue de la Binette	Maisons de maitre	

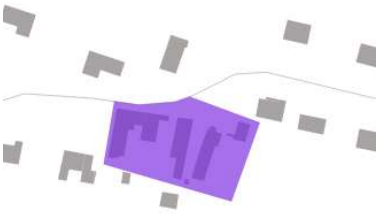
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1599	48 rue de la Petite Levée Deux puits et une marque de crue	Petit patrimoine	
1600	12 rue du Bourg Marque de crue	Petit patrimoine	
2800	52 rue d'Alboeuf Bas-relief	Petit patrimoine	
2801	Place Bourg, Eglise Marque de Crue	Petit patrimoine	
2802	4 rue du Puits de l'Orme Lucarne	Petit patrimoine	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2804	14 rue du Chillou	Maisons de maitre	
2805	24 rue du Bourg	Longères, fermes et bâtis de ferme	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
564	48 rue d'Alboeuf	Hameaux	 

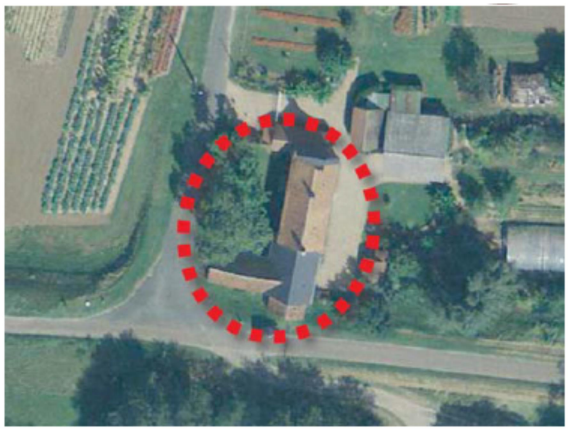
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
565	28 rue des Varennes	Hameaux	 
567	65-67 Grand Rue	Hameaux	 
568	Rue de Meulin - Rue du Bourg	Centre-Bourg	 

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
572	Rue de Mardié	Hameaux	 
573	30 rue de Caslin	Hameaux	 
3000	21, 22 – 32 rue de Meulin	Hameaux	 

FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.







Nature de l'élément identifié

Ensemble bâti (maison).

Localisation

N°89 Grand'rue Lieu-dit « La Hainaude ».

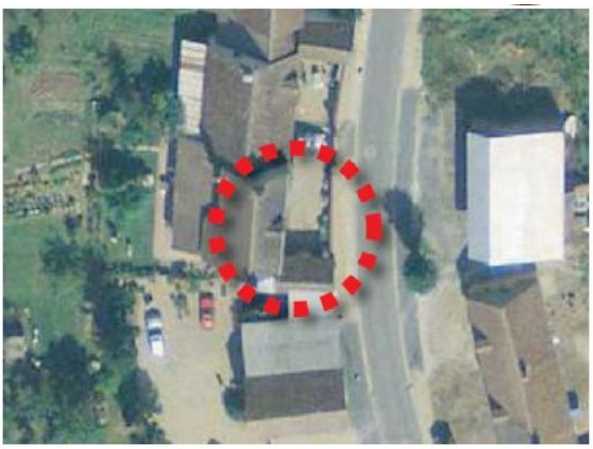
Description

Il s'agit d'un ensemble relativement homogène, différenciant la fonction « habitation » (bâti à deux niveaux) des annexes. Divers éléments de modénature de la façade (porte murée avec linteau en plein-cintre) semblent attester une ancienneté certaine. Par ailleurs, cette maison figure sur les cartes dès le XVII[e] siècle. Elle aurait abrité à cette époque une famille de voituriers par eau (*) dont l'activité était à priori liée à la batellerie de Loire.

Intérêt

Cet ensemble bâti semble en bon état et a visiblement fait l'objet d'une restauration soignée il y a peu de temps. Ces travaux ont conservés tout son caractère à la maison. L'originalité de son implantation, comme « nichée » au creux de la levée, constitue une mise en situation particulièrement intéressante du lien entre le fleuve et la plaine submersible, dont la levée est l'ultime rempart.







Nature de l'élément identifié

Bas-relief.

Localisation

N°52, rue d'Albœuf.

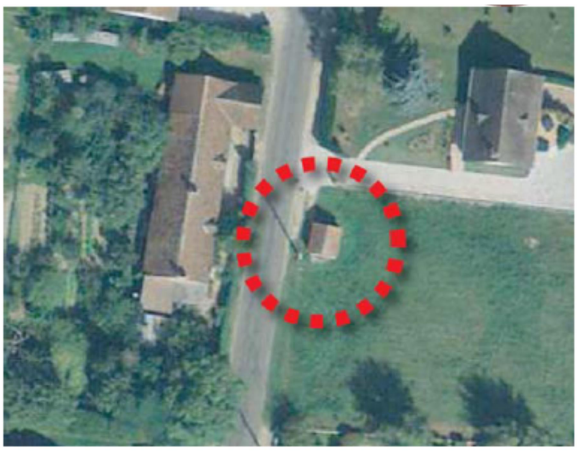
Description

Ce bas-relief, installé au-dessus de la porte d'entrée et représentant une gabare de Loire, pourrait signifier que nous sommes en présence d'une ancienne maison de marinier de Loire. La date de 1618 figure sur le bas-relief et une petite niche subsiste, dans laquelle aurait été incrustée une statuette de Saint-Nicolas, patron des mariniers (*).

Intérêt

À la fois l'ancienneté et l'originalité de ce motif font son intérêt. Il contribue à entretenir le lien mémoriel et culturel entre le village et l'activité ligérienne.







Nature de l'élément identifié

Cabane de vigne.

Localisation

N° 21, Grand'rue.

Description

Ce petit édifice fait de pierres, de briques et de moellons a été construit fin XIXe ou tout début du XXe siècle par un habitant de Chécy, propriétaire de nombreuses vignes à Bou. Les vignerons venus travailler la journée y prenaient leurs repas. A partir de 1920, il a abrité un trieur et un aplatisseur à grain (machine permettant de faire éclater les grains –orge par exemple- destinés à la nourriture animale) appartenant à la Coopérative de Battage.(*)

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988

Intérêt

Exemple de bâti utilitaire découlant directement d'un contexte agricole et économique, ce bâtiment est modeste mais sa très bonne facture architecturale montre le soin qu'on y a porté. La modénature de briques notamment, en chaînage d'angles et en tour de fenêtre, n'a rien à envier à des bâtiments plus nobles et plus importants. Après plus de cent ans, il est encore dans un état tout à fait viable et conserver ce témoignage d'architecture vernaculaire serait sans aucun doute souhaitable.



Nature de l'élément identifié

Marques de crue.

Localisation

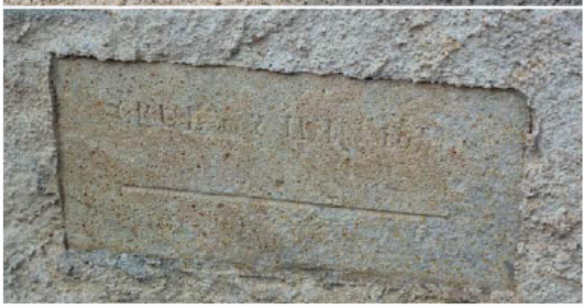
N°22, rue des Varennes.

Description

Ces deux marques de crue sont situées sur le pignon d'une maison ancienne, côté rue. La marque du bas, peu lisible, concerne la crue de 1856 et se situe à 1 m du sol environ. En revanche, la seconde portant inscription de la crue de 1866 s'accroche à plus de 2,50 m du sol.







Intérêt

Comme l'ensemble des marques de crue, elles contribuent à maintenir vivant le lien avec la culture ligérienne de l'inondation, une culture qui est celle du risque lié au fait d'habiter au bord d'un fleuve capricieux. En ce sens, ces marques sont un outil précieux de mémoire locale.







Nature de l'élément identifié

Maison.

Localisation

N°10, rue du Port Maison dite « du Port ».

Description

Cette maison fait partie des bâtiments composant le Quartier du Port, qui est intitulé sur les cartes du XVII^{e}-XVIII^{e} siècles « Port de Bondifer ». Ce domaine comprenait autrefois le Château de Bou (disparu aujourd'hui) dont le propriétaire fut, en 1574, brûlé en place de Grève comme « déiste » (*). La construction en moellons, simple et de belles proportions, fait intervenir pierres taillées et briques en chaînage et modénature.

Intérêt

Les restaurations et travaux dont cette maison a visiblement fait l'objet ont su lui conserver toute sa simplicité et son caractère. Quel qu'est pu être à l'origine son usage (métairie du domaine ?), son architecture un peu rude tempérée par une volumétrie élégante, au-delà du strict utilitarisme agricole, en fait un bâti rural de grande qualité. À noter la présence d'une marque de crue.

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988







Nature de l'élément identifié

Ensemble bâti (maison).

Localisation

N°1, rue du Port.

Description

Comme la maison dite « du Port » située tout près, cet ensemble fait partie des bâtiments composant le Quartier du Port, qui est intitulé sur les cartes du XVII^{e}-XVIII^{e} siècles « Port de Bondifer ». C'est une des rares maisons du Val de Loire construite à l'extérieur de la levée principale et venant s'encastrer dans celle-ci (*). Assemblage de volumes assez hétérogènes et plutôt massifs, son architecture apparaît plus fruste que celle de la maison du Port. L'enduit ciment dont sont recouverts les murs ne contribue pas à mettre en valeur ses qualités.

Intérêt

La suppression de l'enduit ciment des murs permettrait de mieux mettre en valeur cet ensemble.

À noter la présence d'un puits maçonné côté levée et de deux marques de crue.

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988







Nature de l'élément identifié

Marque de crue.

Localisation

N°32, rue du Saumon.

Description

Apposée sur le long pan d'un maison ancienne, l'inscription concerne la crue de 1856 et est, malheureusement, très peu lisible.

Intérêt

Comme l'ensemble des marques de crue, elle contribue à maintenir vivant le lien avec la culture ligérienne de l'inondation, une culture qui est celle du risque lié au fait d'habiter au bord d'un fleuve capricieux. En ce sens, cette marque est un outil précieux de mémoire locale.







Nature de l'élément identifié

Escalier, échelle de crue et marques de crue.

Localisation

Lieu-dit « La Binette ».

Description

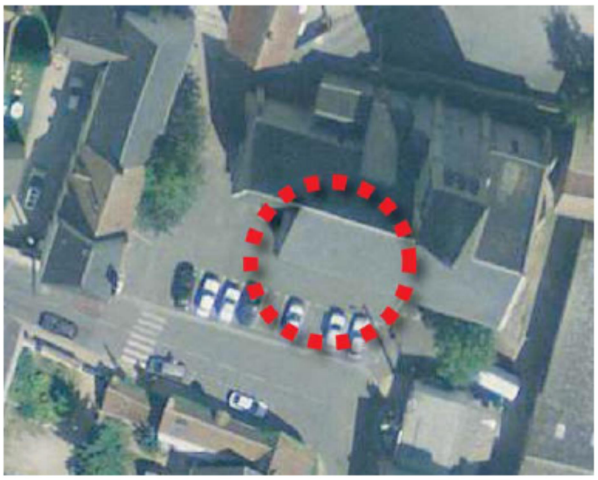
Situé tout prêt de l'endroit où les cartes du XVIIIe siècle positionnent un port important, le Port de la Pointe du Loup, l'escalier pourrait être lié à l'activité portuaire. Port d'attente pour les mariniers qui descendaient sur Orléans, on y débarquait toutes sortes de marchandises, en particulier le bois, provenant du Morvan et du Nivernais, nécessaire à la culture de la vigne. La présence de l'escalier peut aussi être liée à l'existence, indiquée sur une carte de 1848, du bac de la Binette (*). L'escalier aurait pu permettre l'accès à l'embarcadère de ce bac.

Intérêt

Outre le caractère de marqueur de l'histoire locale que porte cet escalier, l'échelle des crues gravée sur son rampant nord en fait un instrument de prévision des crues, permettant de mesurer heure par heure l'évolution du niveau du fleuve. Presque au sommet de l'escalier, une pierre porte les marques des crues de 1846 et 1856, qui furent parmi les plus dévastatrices du Val d'Orléans.

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988







Nature de l'élément identifié

Marque de crue.

Localisation

Église, place du Bourg.

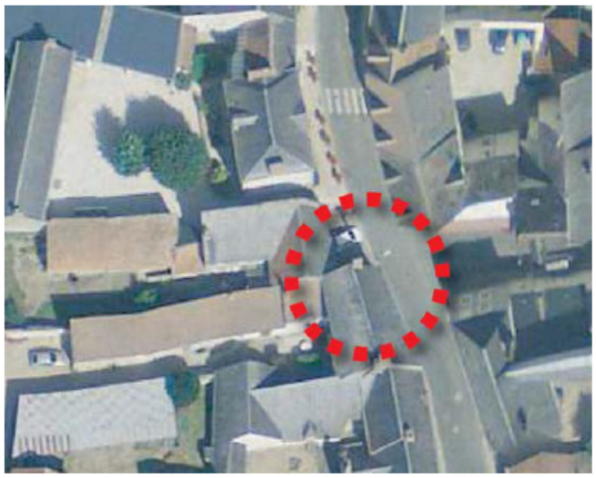
Description

Apposée à côté du pilier droit de la porte latérale de l'église, la plaque porte la marque du niveau atteint par l'eau lors de la crue de 1866. Cette crue fût probablement la plus dévastatrice pour la commune de Bou car, contrairement aux crues de 1846 et 1856, celle-ci a submergé la totalité du village.

Intérêt

Comme l'ensemble des marques de crue, elle contribue à maintenir vivant le lien avec la culture ligérienne de l'inondation, une culture qui est celle du risque lié au fait d'habiter au bord d'un fleuve capricieux. En ce sens, cette marque est un outil précieux de mémoire locale.







Nature de l'élément identifié

Marque de crue.

Localisation

N°12, rue du Bourg.

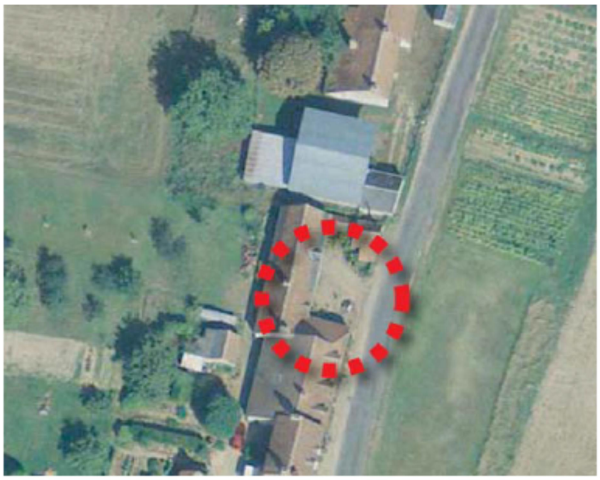
Description

Apposée sur l'appui d'une fenêtre de rez-de-chaussée, l'inscription fait référence à la crue de 1856.

Intérêt

Comme l'ensemble des marques de crue, elle contribue à maintenir vivant le lien avec la culture ligérienne de l'inondation, une culture qui est celle du risque lié au fait d'habiter au bord d'un fleuve capricieux. En ce sens, cette marque est un outil précieux de mémoire locale.







Nature de l'élément identifié

Deux puits et marque de crue.

Localisation

N°48, rue de la Petite Levée.

Description

Seul le puits situé côté est de la maison est visible depuis l'espace public. C'est un puits maçonné à margelle basse. Le mécanisme de puisage avec sa manivelle est encore présent, il s'agit d'un système à cylindre permettant de descendre et de remonter un récipient en déroulant / enroulant un câble/une corde. Le second puits est situé derrière la maison.

Intérêt

La commune de Bou compte de nombreux puits, une vingtaine a pu être recensée. À noter la présence d'une marque de crue.







Nature de l'élément identifié

Ensemble bâti (maison de caractère).

Localisation

N°39 et 41, rue de la Binette.
Lieu-dit « les Thiertes » ou « les Tertres ».

Description

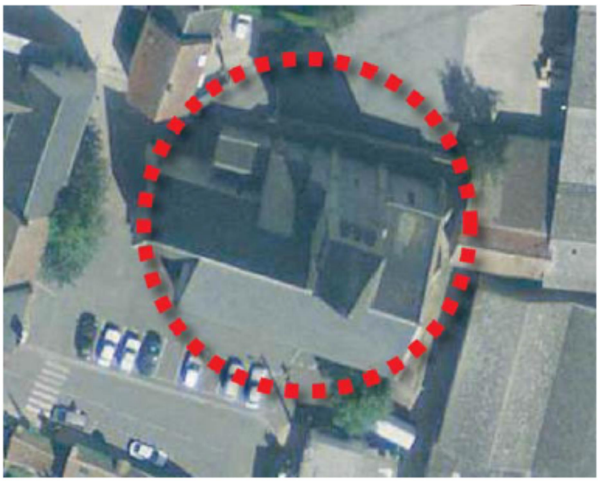
Cet ensemble est constitué de deux bâtiments : d'une part, une maison basse et longue à vocation initiale d'habitat et qui, après la construction de la demeure bourgeoise située à côté, abrita des cuves pour la conservation des vins, d'autre part, un bâtiment à vocation nettement agricole, de type grange. La grange pourrait être de construction plus récente que la maison d'habitation. En effet, un incendie détruisit une partie des dépendances des Thiertes en 1905 et la grange aurait pu être construite pour remplacer les bâtiments détruits par le feu. Emir Jacquet, qui habita la propriété dans la seconde moitié du XIX^{e} siècle, aurait été l'innovateur qui introduisit la culture de l'asperge à Bou (*).

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988

Intérêt

Ces deux bâtiments sont de caractère homogène, tous les deux en bon état et constituent un ensemble cohérent. Cette cohérence est renforcée par leur implantation identique en pied de levée. La qualité architecturale de la maison d'habitation sera mieux mise en valeur si elle perdait l'enduit ciment présent sur plusieurs murs.







Nature de l'élément identifié

Église.

Localisation

Place du Bourg.

Description

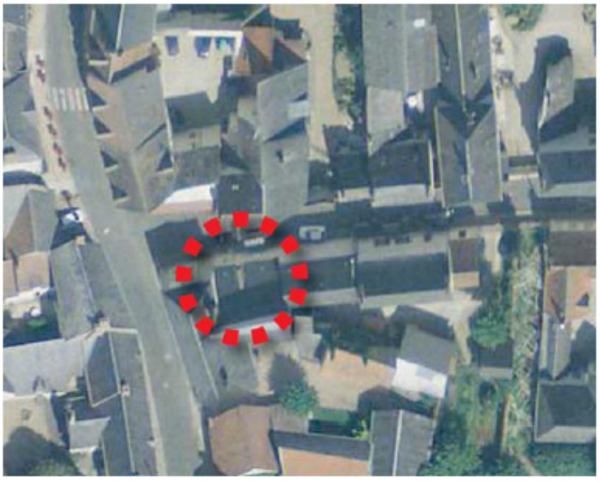
Imposante, volumineuse voire massive, l'église de Bou a été construite aux XIe, XIIe et XVe siècles. Elle peut contenir jusqu'à 500 personnes, ce qui est une capacité très inusité pour un petit village. Ces dimensions démesurées par rapport à la taille de la commune s'expliquent par l'intense activité économique du Bou au temps de la marine de Loire. Un mémoire de 1791 nous apprend qu'il n'était pas rare de voir jusqu'à 80 bateliers y venir à l'office (*).

Intérêt

Le chœur et le clocher sont classés monuments historiques (1922), la nef et les bas-côtés inscrits à l'inventaire supplémentaire (1935).

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988







Nature de l'élément identifié

Lucarne.

Localisation

N°4, rue du Puits de l'Orme.

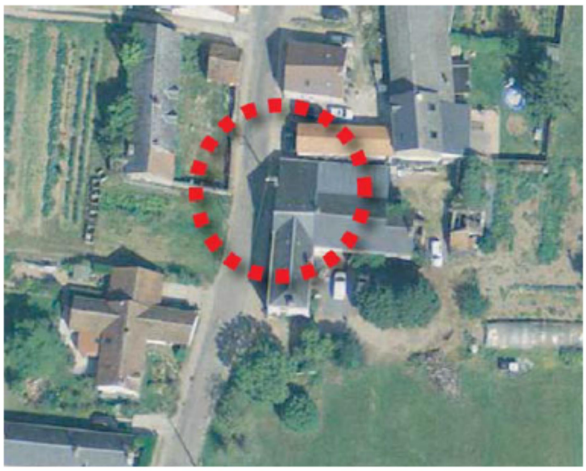
Description

Il s'agit d'une lucarne engagée, à croupe (dite « capucine »), typique des lucarnes « à foin », c'est-à-dire qui servait d'accès extérieur et par laquelle on montait le foin dans le fenil situé en grenier. C'est un élément étroitement lié à l'architecture agricole.

Intérêt

Cette très belle lucarne engagée n'est pas vraiment typique de l'architecture rurale locale qui préfère souvent des lucarnes d'une forme moins évoluée. Cette relative sophistication est probablement liée à la position du bâtiment au milieu du bourg et peut illustrer la richesse économique passée de la commune





Nature de l'élément identifié

Corbeaux sur façade.

Localisation

N°25, rue du Bourg.

Description

Cette maison serait un ancien grenier à sel. Habitée par un dévot dans la seconde moitié du XIX^{e} et le début du XX^{e} siècle, les corbeaux de pierre visibles sur la façade servaient à supporter les ornements religieux apposés lors des processions (*). Toutefois il est vraisemblable, le bâtiment apparaissant nettement plus ancien, que l'usage initial des corbeaux corresponde à celui fréquemment rencontré dans les bourgs anciens : des supports pour une poutre de bois, amovible, servant à tendre une toile ou un auvent en avant de la façade et permettant d'abriter, par exemple, des étals de vente ou une activité artisanale exercée à l'air libre. On voit nettement sur la face supérieure des corbeaux l'encoche destinée à recevoir la poutre. Par ailleurs, les percements du rez-de-chaussée sont tout à fait compatibles avec un usage d'échoppe dans cette partie du bâtiment.

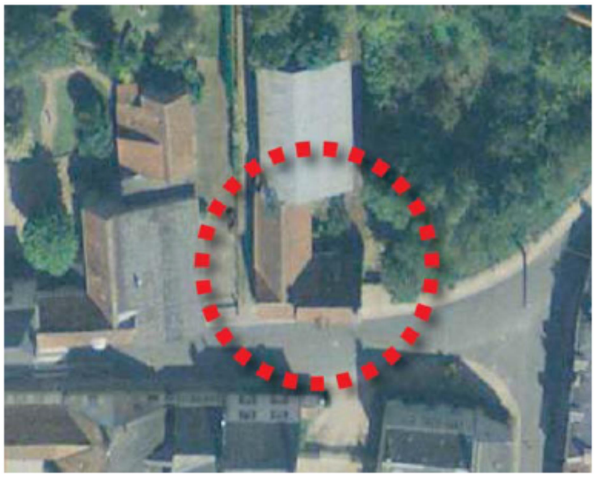
(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988



Intérêt

Une curiosité architecturale plutôt rare dans de petits bourgs. On peut penser que la qualité de la façade serait mieux mise en valeur en étant débarrassée de son enduit.







Nature de l'élément identifié

Maison vigneronne.

Localisation

N°13, rue du Puits de l'Orme.

Description

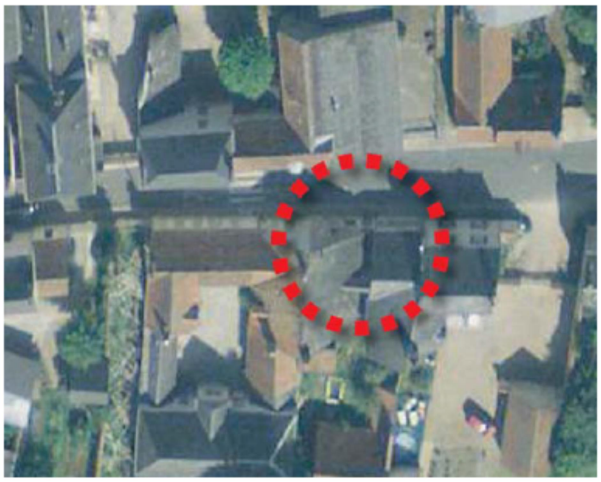
La maison est composée de deux éléments. D'une part, la partie habitation, maisonnette d'un seul volume avec façade principale parallèle à la rue et la traditionnelle lucarne engagée permettant l'accès au grenier ; d'autre part, une partie destinée à l'exploitation viticole, en un volume qui s'imbrique à la maison d'habitation, se déploie en profondeur, perpendiculairement à la rue, et dont la desserte s'effectue par l'arrière de l'ensemble bâti.

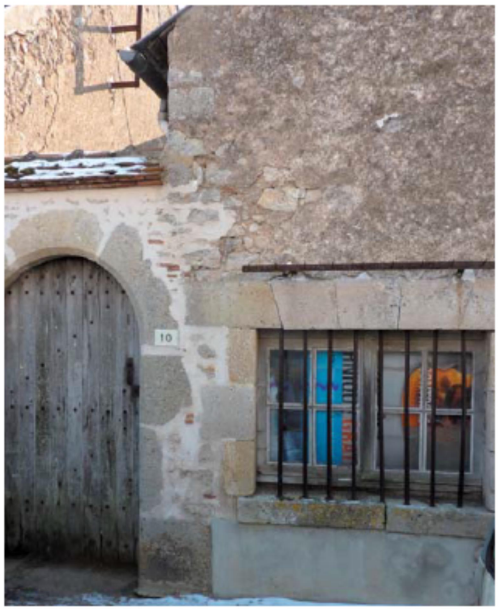
Intérêt

Cette maison vigneronne sur cave, caractéristique de l'architecture du Val de Loire, est mentionnée dans l'enquête d'architecture rurale réalisée en 1942 par le Musée National des Arts et Traditions Populaires (*).

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988







Nature de l'élément identifié

Maison remarquable.

Localisation

N°10, rue du Puits de l'Orme.

Description

De manière typique des secteurs les plus denses des bourgs anciens, l'accès se fait non pas en accédant directement à l'intérieur de la maison mais par une porte principale ouvrant sur une cour intérieure, laquelle dessert les différentes parties de l'habitation (ou des habitations, parfois). Ici, suivant ce schéma, l'accès à la cour se fait par une magnifique porte en plein-cintre. La rampe de crochets qui subsiste au-dessus de la fenêtre de droite rappelle que jusqu'en 1939, la pièce côté rue servait d'étal à un boucher de Chécy, venant chaque samedi à Bou (*).

Intérêt

Outre le caractère très particulier de l'accès à l'habitation, qui entend une organisation très urbaine du bâti sur la parcelle, la subsistance de la rampe de crochets permet de conserver au bâti une partie de son « jus » en le reliant à la vie du village et de ses habitants.

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988







Nature de l'élément identifié

Puits.

Localisation

N°11, rue Saint-Marc.

Description

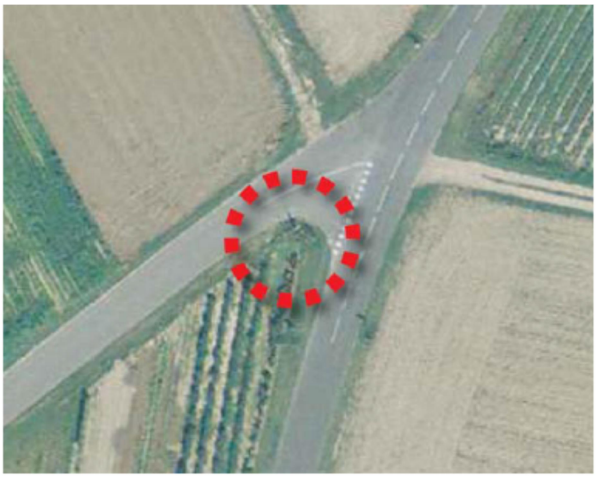
Ce puits maçonné, clos et circulaire, coiffé d'une calotte conique, est sans doute le plus remarquable des puits présents sur la commune. Il ouvre par une porte en bois et date probablement du milieu du XVIII[e] siècle, vraisemblablement contemporain de la maison voisine portant l'inscription « 1754 » (*).

Intérêt

La commune de Bou compte de nombreux puits, une vingtaine a pu être recensée. L'originalité de ce puits suffit à lui donner un intérêt.

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988





Nature de l'élément identifié

Croix de chemin ou votive.

Localisation

Carrefour rue des Bordes / rue de Mardié.

Description

Implantée au carrefour, cette croix ne figure pas dans les 10 croix apparaissant sur le cadastre napoléonien (1834). En effet, celle-ci n'a été érigée qu'à la fin du XIX^{e} siècle. Don d'un particulier, on doit à ce même dévot l'un des vitraux de l'église (*). Grande croix de fer sur un haut piédestal de pierre, cet ouvrage a perdu sa verticalité, ce qui lui enlève une partie de son impact.

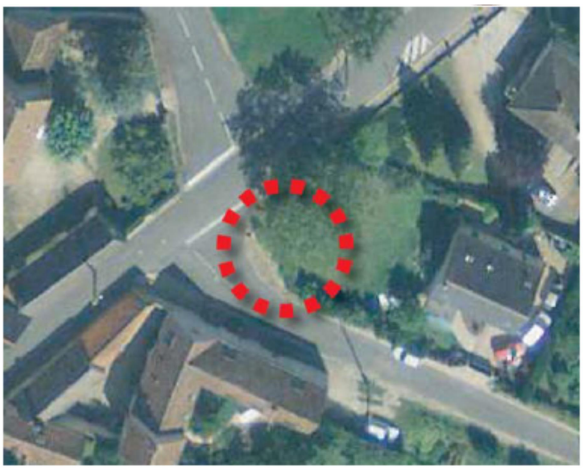


Intérêt

Située à un endroit stratégique, elle marque la principale entrée du village en venant de Mardié. Le premier acte pour une mise en valeur de cet ouvrage serait de lui rendre sa verticalité.

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988







Nature de l'élément identifié

Croix de chemin ou votive.

Localisation

Carrefour rue du Puits de l'Orme / rue de Caslin.

Description

La « Croix rouge » est un croix très simple en fer, au dessin fortement inspiré de la croix celtique. Elle fait partie des 10 croix apparaissant sur le cadastre de 1834 … dont elle est la seule à subsister de nos jours (*).

Intérêt

Naturellement discrète par la finesse de son dessin et sa couleur sombre, elle est encore moins visible aujourd'hui, toute sa partie basse étant cachée par une clôture. Il serait souhaitable qu'un jour elle puisse être vue en entier, même au prix d'un petit repositionnement.

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988







Nature de l'élément identifié

Muraille.

Localisation

Rue de la Binette, face au N°93.

Description

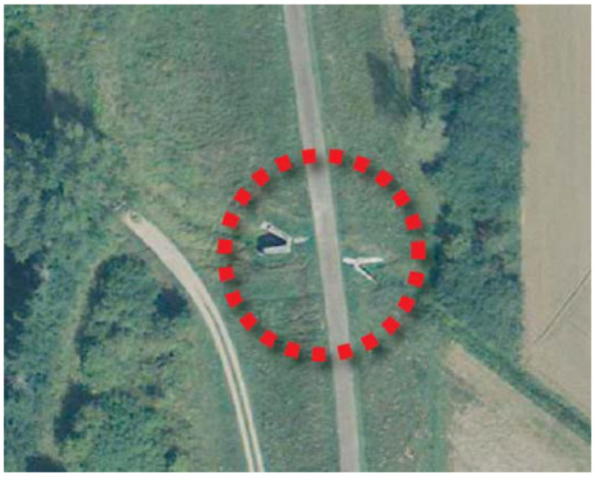
Fortification de l'ancienne levée du XVI[e] siècle, cette muraille fut construite sur l'ordre de Colbert dans les années 1660-1680. Une carte de 1848 situe le bac de la Binette à hauteur de cette muraille (*). Sa raison d'être est probablement liée au fait qu'à cet endroit le courant ligérien est particulièrement puissant et érosif vis-à-vis de la base de la levée. Des travaux de protection de la rive, en pied de levée, ont du être réalisés il y a quelques années.

Intérêt

Cette muraille est un symbole de la lutte des habitants contre les colères du fleuve. À ce titre, elle participe aujourd'hui au maintien de la mémoire locale et de la culture ligérienne de l'inondation.

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988







Nature de l'élément identifié

Bonde.

Localisation

Levée de Loire, à la « Pointe de la bonde ».

Description

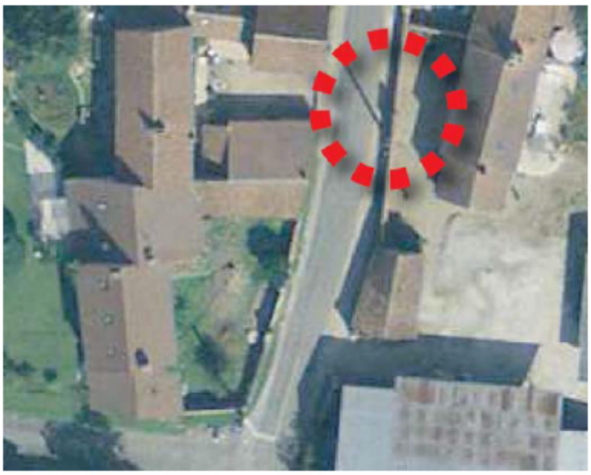
La bonde est l'exutoire du réseau (fossés) de drainage des eaux pluviales de l'ensemble des terres boumiennes situées à l'intérieur de la levée. C'est un évacuateur qui fonctionne dès que le niveau des eaux pluviales, dans le Val, est supérieur à celui de la Loire. En période de crue de la Loire, elle doit être impérativement fermée. Celle-ci date probablement de la réalisation des grandes levées (XVIe siècle) ou de leur renforcement (XVIIe siècle) (*).

Intérêt

Cet ouvrage, bien qu'éminemment technique, contribue, comme l'ensemble des marques de crue, à maintenir vivant le lien avec la culture ligérienne de l'inondation, une culture qui est celle du risque lié au fait d'habiter au bord d'un fleuve capricieux. En ce sens, cet ouvrage est un outil précieux de mémoire locale en même temps qu'une nécessité vitale.

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988









Nature de l'élément identifié

Portail et percées.

Localisation

N°67, Grand'rue.

Description

Ce très beau portail en plein-cintre, donnant accès à la cour de la maison, porte la date de 1602. C'est la plus ancienne des marques lapidaires relevées dans le village.

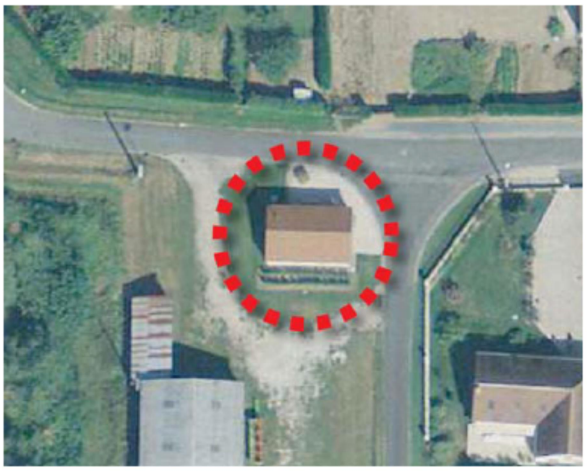
Dans le mur de clôture qui suit vers le sud subsistent deux grandes percées prévues en cas d'inondation. On les obstruait légèrement (briques et plâtre) pour pouvoir les déboucher facilement afin de libérer le passage des eaux. (*)

Intérêt

Les percées « fusibles » des murs de clôture sont des dispositifs typiques des plaines inondables. Leur présence à Bou n'est guère surprenante, leur subsistance l'est plus et il faut s'en féliciter car, même aujourd'hui, elles auraient un rôle à jouer en cas d'inondation de la Loire : faciliter le passage des eaux pour diminuer les dégâts matériels alentour pendant la crue et accélérer l'évacuation des eaux après la crue.

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988







Nature de l'élément identifié

Maison de la Distillation.

Localisation

Carrefour rue des Varennes / rue de Sourde.

Description

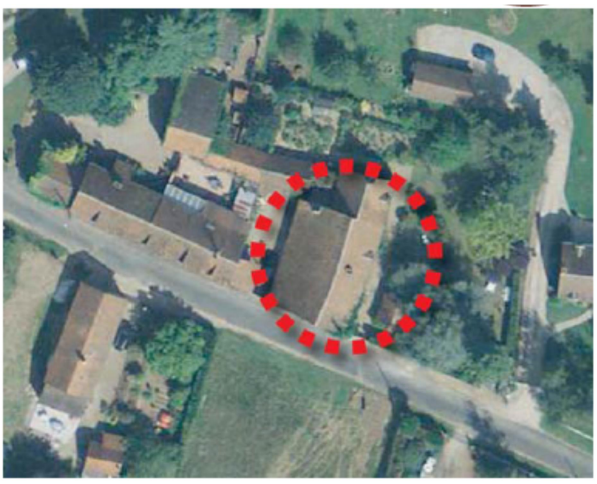
Original centre d'interprétation centré sur le thème de la distillation, la Maison de la Distillation est à la fois un conservatoire de la tradition viticole de la commune mais aussi un lieu ouvert aux aspects scientifiques et aux questions contemporaines de la production d'alcool. Elle occupe le bâtiment construit par la « Coopérative de distillerie », fondée en 1919 par un groupe de vignerons de Bou, Mardié et Chécy. La coopérative a cessé son activité en 1980.

Intérêt

Un élément majeur du patrimoine boumien, témoin de l'histoire sociale et agricole de la commune.

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988









Nature de l'élément identifié

Maison et puits.

Localisation

N°28, rue du Saumon.

Description

Relevée dans l'enquête d'architecture rurale réalisée en 1942 par le Musée de Arts et Traditions Populaires, cette maison possède une «chambre haute» à laquelle on accède par un escalier extérieur et qui servait de logement en cas d'inondation.(*)

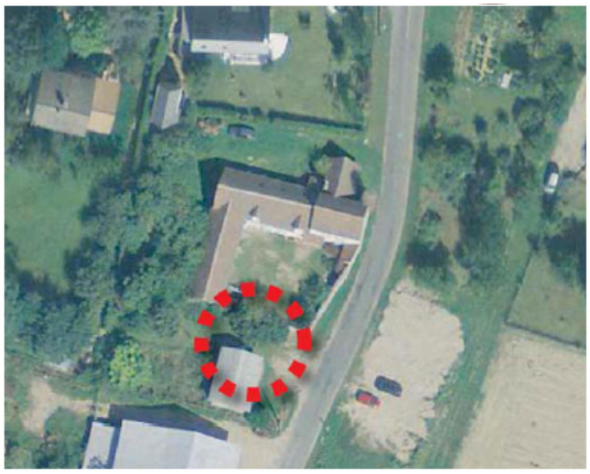
Dans la cour, côté est, se trouve un beau puits sur base carré, en moellons maçonnés et couvert d'un petit toit à deux pans en tuiles, soutenu par une charpente de bois.

Intérêt

Maison typique des constructions de l'ancienne plaine submersible de la Loire (*).

(*) Christian Chenault – A la découverte du patrimoine de Bou - 1988







Nature de l'élément identifié

Puits.

Localisation

N°34, rue de la Petite Levée.

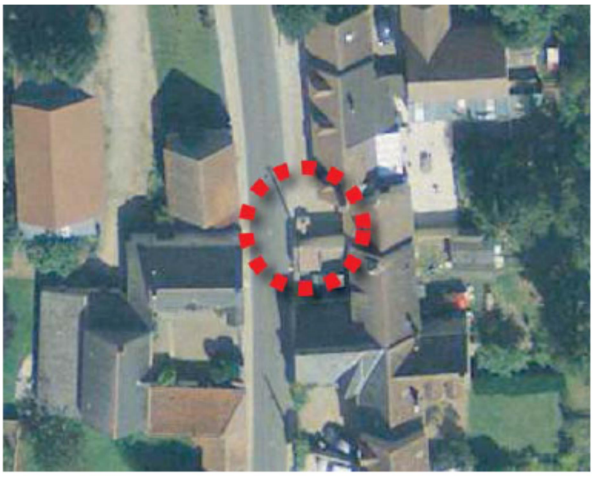
Description

Puits maçonné en briques, il a conservé la plus grande partie de son mécanisme de puisage (cylindre en bois avec sa chaîne, support et manivelle métallique).

Intérêt

La commune de Bou compte de nombreux puits, une vingtaine a pu être recensée.







Nature de l'élément identifié

Puits.

Localisation

N°30, rue de Chécy.

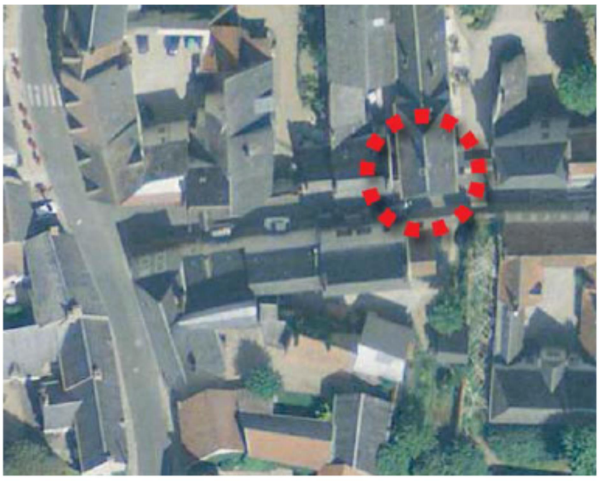
Description

Puits à margelle haute, sur base carrée. Le mécanisme, encore présent, est entièrement capoté. La facture de la maçonnerie indique une réhabilitation récente.

Intérêt

La commune de Bou compte de nombreux puits, une vingtaine a pu être recensée.







Nature de l'élément identifié

Girouette.

Localisation

N°5, rue du Puits de l'Orme.

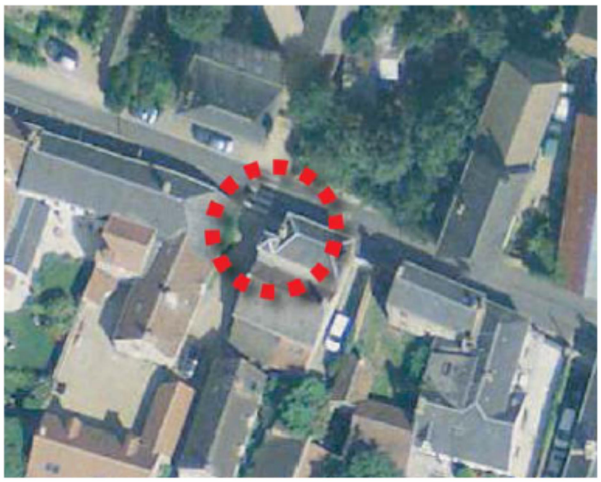
Description

Très belle girouette à motifs d'étendard et de fleurs.

Intérêt

A préserver pour l'originalité, la qualité et la finesse de l'ouvrage.







Nature de l'élément identifié

Puits.

Localisation

N°11, rue de Meulin.

Description

Très beau puits à margelle basse. Celle-ci est constituée de deux pierres sculptées en arc de cercle et liées par de grosses agrafes en fer. Le support du système de puisage, a priori en fer forgé, est élégamment travaillé.

Intérêt

La commune de Bou compte de nombreux puits, une vingtaine a pu être recensée.

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME *(ARTICLE DC-1.1.8)*

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.







Nature de l'élément identifié

Vue remarquable.

Localisation

Depuis la levée, à l'est de la commune (secteur de l'Orme aux cochons).

Description

La levée forme une surélévation sur le territoire boumien qui permet aux promeneurs de surplomber la Loire. Au niveau du site, elle se situe relativement proche du fleuve et offre une vue dégagée et lointaine sur les paysages ligériens.

Intérêt

Ce point de vue panoramique est particulièrement qualitatif par rapport au paysage : le fleuve et la rive opposée – préservée de l'urbanisation et occupée par une ligne boisée accompagnant le fleuve – présentent un aspect naturel et sauvage remarquable.







Nature de l'élément identifié

Vue remarquable.

Localisation

Depuis la levée, au lieu-dit « la Binette ».

Description

Depuis la levée, point haut sur la commune, le panorama est particulièrement grandiose. Au lieu-dit de « la Binette », des paysages exceptionnels, caractéristiques de la Loire moyenne et encore préservés de l'urbanisation, s'offrent à la vue des promeneurs : le fleuve ponctué de sinuosités, la végétation ligérienne et les petites îles sableuses, composent un paysage naturel plein de couleurs.

Intérêt

Au-delà de la vision panoramique et lointaine sur le fleuve, le caractère exceptionnel du point de vue est renforcé par la proximité de la Loire et par la légère avancée du territoire dans le méandre du fleuve.

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL CHANTEAU

PIÈCE N°5.1.3

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PREAMBULE**

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les façades commerciales
  - Les toitures
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

PREAMBULE

Située au nord de la Métropole d'Orléans et au cœur de la Forêt d'Orléans, Chanteau est un « village clairière ». La commune tient son identité de cette situation spécifique, qui lui confère un fort caractère végétal, conforté par une urbanisation harmonieuse et modérée.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.
Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

En cas de dispositif de végétalisation de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique…) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

LES DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET DES CHAUFFE-EAUX SOLAIRES

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de panneaux solaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies publiques, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... est interdit.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts.

La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Les teintes des enduits doivent être de couleur régionale.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

LES COULEURS

Les couleurs utilisées doivent être des couleurs régionales.

LES ENSEIGNES

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions nouvelles peuvent avoir des toitures à pente(s), ou des toitures terrasses.

Dans le cas de toitures à pente, la pente de toit doit être comprise entre 35° et 50°.

- Cette disposition ne concerne pas les annexes.

Dans le cas d'une extension avec pente de toiture, cette dernière est comprise entre 35 et 50° ou dans le même angle que la construction existante.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

LES TOITURES À PENTES

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Les châssis des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent s'intégrer harmonieusement avec la toiture sans former de saillie par rapport à la couverture existante. Ils doivent s'intégrer dans l'ordonnancement et la composition architecturale d'ensemble de la construction.

LES CHEMINEES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les clôtures peuvent être doublées uniquement si elles sont végétalisées.

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1,20 m, surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Pour les clôtures sur rue :

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,
- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être réhaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m ;
- soit d'un grillage ajouré d'une hauteur maximale de 2 m, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,60 m sur rue, hors piliers (ceux-ci ne devront pas excéder la hauteur de 1,80 m).
La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

Pour les clôtures en limite de terrains ferroviaires :
L'implantation d'une clôture d'une hauteur de 2 mètres et d'un dispositif de protection sonore est préconisée sur la limite séparative en bordure des terrains ferroviaires.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone.

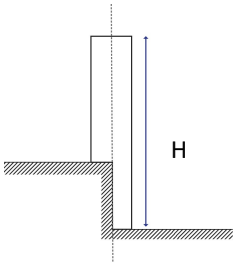
LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

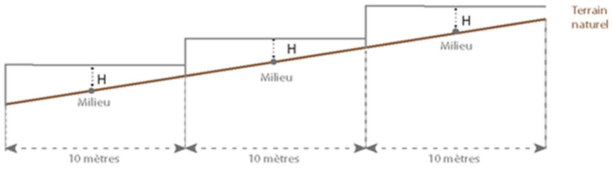
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

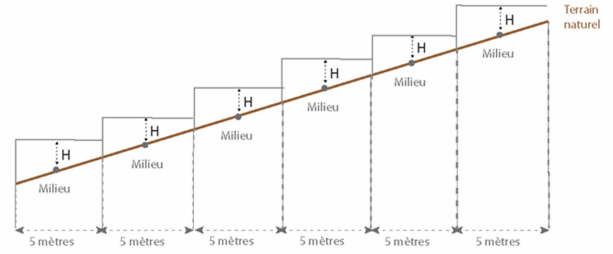


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les claustras en limite de voie publique ou privée sont interdits. Ces derniers sont autorisés en limite séparative.

LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

La hauteur des portails et portillons est limitée à 1,60 m.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Les arbres existants doivent être préservés. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

La plantation de bouleaux et d'arbres traçants (bambous…) est interdite.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

La plantation de bouleaux, d'arbres traçants (bambous…), d'arbres à fruits et d'arbres nécessitant un entretien régulier (taille, ramassage des feuilles…) est interdite sur les espaces de stationnement.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades
Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures
Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries
- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries
- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

>> Les portes de garage

- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures
- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

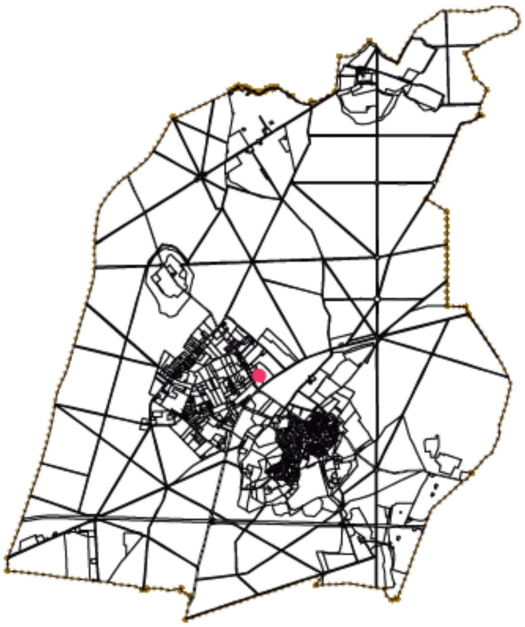
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1284	rue des Hauts Bois – Les Hauts Bois	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1285	rue des Hauts Bois – La Peignerie	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1286	route Forestière des Chapelles	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1306	435 rue de la Chapelle Domaine de la Chapelle	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1308	route d'Orléans Château de la Brossette	Châteaux et parc	

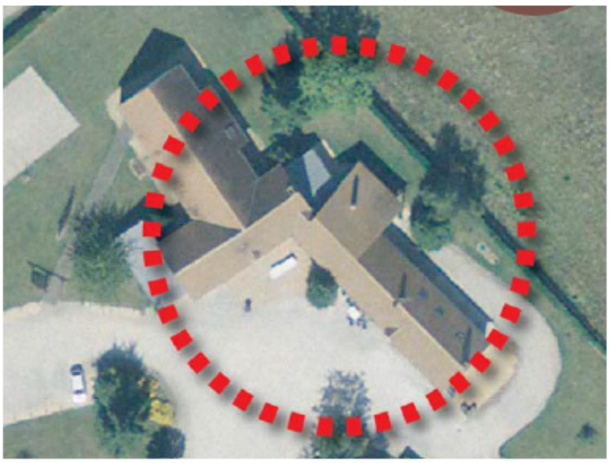
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1309	La Cochonnerie - Angle route d'Orléans / rue Neuve	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1310	route d'Orléans La Grande Cour	Longères, fermes et bâtis de ferme	
324	212 rue du Moulin	Longères, fermes et bâtis de ferme	
325	121 rue du Moulin	Longères, fermes et bâtis de ferme	
326	1 route d'Orléans	Bâtiments religieux	
327	1 route d'Orléans	Bâtiments publics	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
2806	Route d'Orléans 'St Emérance »	Maisons de ville ou de bourg	
2807	Rue de la Chapelle Lieu-dit « La Poterie »	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2808	Route de Goumiers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2809	Route d'Orléans Lieu-dit « La Bouverie »	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2810	446 rue des Rasles	Longères, fermes et bâtis de ferme	

FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.







Élément identifié

Ferme.

Localisation

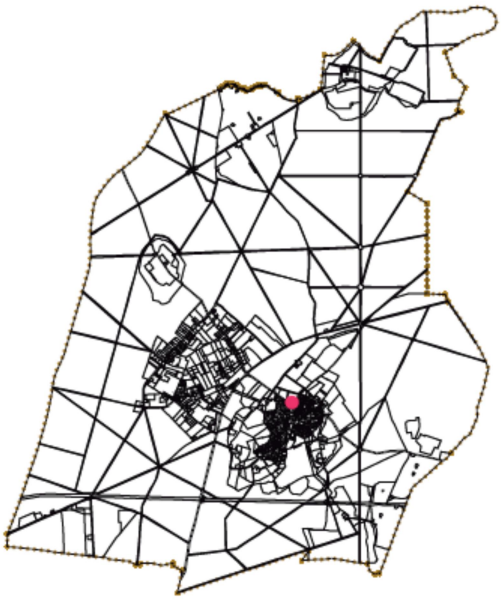
La Cochonnerie – Angle route d'Orléans / rue Neuve.

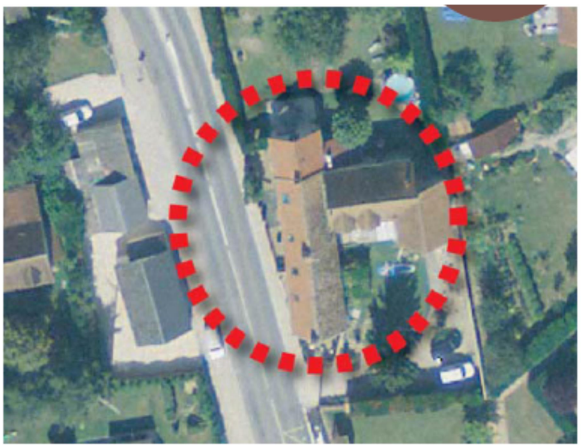
Description

Ensemble bâti aux volumes assez complexes, cette ferme semble l'assemblage de deux éléments différents : une partie résolument de style « longère », dont elle adopte la volumétrie et les codes architecturaux, une partie plus complexe, d'une volumétrie plus importante, ressemblant à une longère sur laquelle on aurait greffé une aile centrale, d'une manière fort peu « agricole ». L'ensemble s'organise en forme de L, suivant le mode de la « cour ouverte » caractéristique du Val de Loire. Quelle que soit l'authenticité ou l'ancienneté du bâti, celui-ci adopte sans fautes les codes de l'architecture rurale (lucarne engagée au-dessus de la porte, par exemple).

Intérêt

Situé à un endroit stratégique, presque au centre de la clairière et au croisement des deux principales voies qui la desservent, la Cochonnerie occupe un endroit sans conteste emblématique. La faible visibilité du bâti depuis l'espace public, ou les visions quelque peu fragmentées qu'on peut en avoir, n'est pas en phase avec sa localisation clé. Améliorer cette visibilité pourrait contribuer à « habiter » plus fortement le paysage de ce carrefour, point de passage presque incontournable.







Élément identifié

Corps de bâtiment.

Localisation

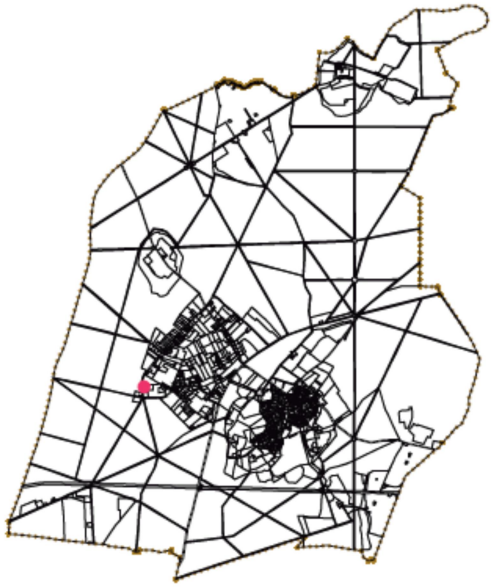
373, route d'Orléans.

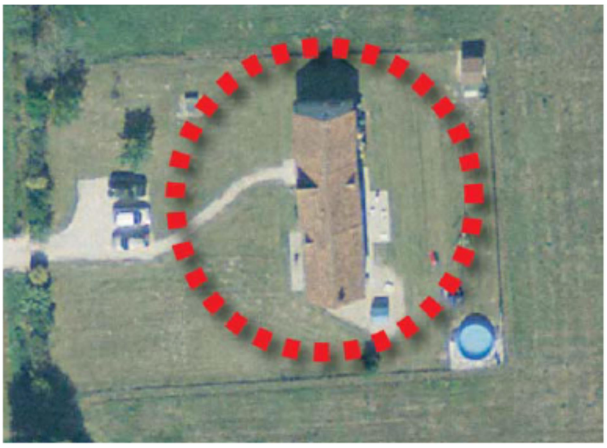
Description

La détermination de l'usage initial de ce bâtiment est peu aisée. Il peut s'agir de deux choses : soit d'un corps de ferme, d'une forme apparentée aux « longères », qui serait le reliquat d'un ensemble plus grand, soit d'une maison de bourg abritant à l'origine plusieurs familles, apparentée aux « locatures », ces petites maisons rurales louées aux ouvriers agricoles travaillant dans les fermes alentour. Certains éléments architecturaux semblent plutôt attester la première version : le percement du pignon, qui milite en faveur d'un usage agricole du grenier (type grenier à foin), la disparité des percements qui n'accrédite pas la thèse d'un rez-de-chaussée entièrement habitable.

Intérêt

Quel que soit la raison d'être initiale de ce bâtiment, il est d'une belle architecture rurale et vient aujourd'hui avec bonheur souligner la rue principale du bourg de Chanteau. Seul bâtiment de cette qualité et de cette nature à être tout proche de la rue, il a ici une fonction vraiment patrimoniale, à savoir ancrer l'histoire chanteausienne au cœur même du bourg et en être un jalon.







Élément identifié

Ferme.

Localisation

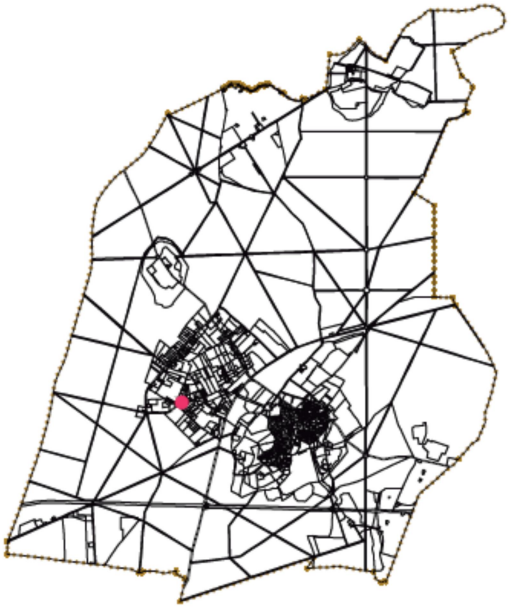
La Peignerie – rue des Hauts Bois.

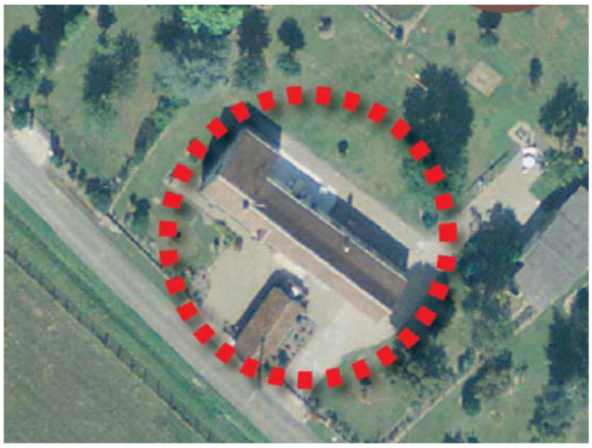
Description

La Peignerie est un très bel exemple de « longère », c'est-à-dire un ensemble de plusieurs corps de bâtiment accolés les uns aux autres, de même volumétrie et d'usages différents mais cependant centrés sur l'activité agricole. Ces volumes sont parfois rassemblés sous un même toit, ce qui n'est pas le cas ici. On peut identifier ce qui, à l'origine, constituait la partie purement liée à l'exploitation grâce à la trace en façade (partie comblée en faux pan de bois) de la porte de grange. A cette partie correspond, côté est, une belle façade en pan de bois. On peut en déduire que la partie la plus au sud correspondait à l'habitat. Les percements, s'ils sont d'origine, viennent conforter cette déduction, de même que la seule cheminée visible.

Intérêt

Malgré quelques éléments inappropriés, l'ensemble a été remis en état et réhabilité avec beaucoup de soins, en respectant le caractère particulier de la longère et la simplicité de son volume. L'absence d'arbres de haute tige à proximité immédiate de la maison permet, en dégageant la vue, de mettre en valeur ses qualités architecturales et volumétriques, qui restent cependant fragiles. En effet, l'adjonction d'annexes ou des ajouts qui ne s'inscriraient pas dans la logique volumique d'ensemble pourraient rapidement venir gommer l'essentiel de ces qualités.







Élément identifié

Ferme.

Localisation

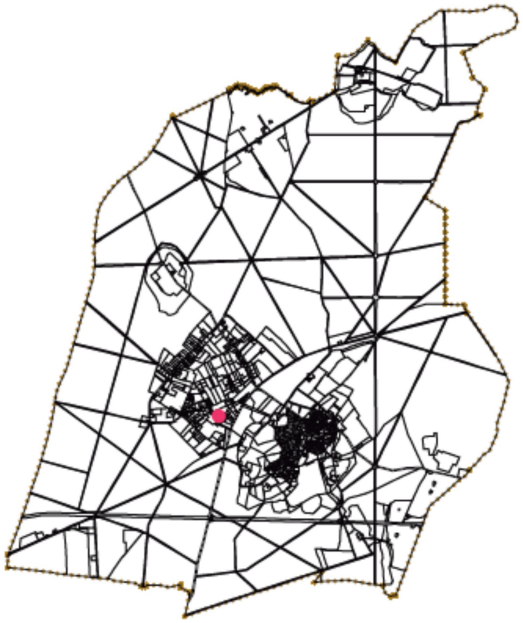
Les Hauts Bois – rue des Hauts Bois.

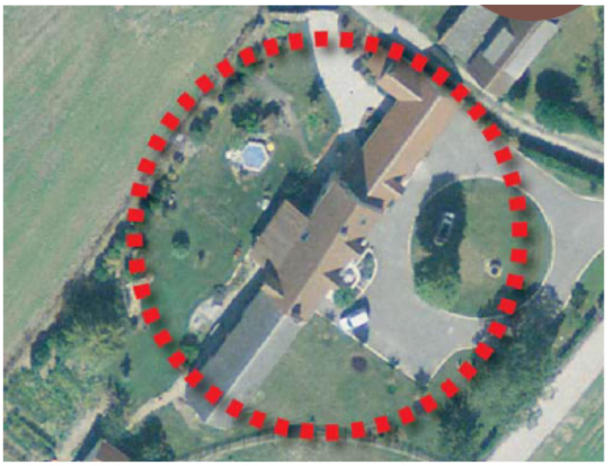
Description

Cet ensemble bâti, s'inspirant fortement de la « longère », présente trois parties aisément discernables. La partie habitation, à la volumétrie sensiblement plus importante que le reste, se trouve à l'extrémité nord-ouest. Les corps de bâtiment à vocation agricole, plus bas et moins larges que l'habitation, sont situés dans son prolongement et réunis sous un même toit. Une annexe enfin, détachée du bâtiment principal et lui étant perpendiculaire, est située en bord de voie. Ce dernier bâtiment, qui présente une belle façade en pan de bois et n'est donc pas à priori de construction récente, échappe entièrement à la logique d'organisation de la « longère » à laquelle se conforme le reste du bâti.

Intérêt

Cet ensemble montre une des déclinaisons observables en matière d'organisation bâtie dérivant du modèle « longère «. L'aspect peu artificialisé ou modifié du bâti, hormis les enduits de façade, permet d'appréhender de manière assez fidèle le caractère d'origine de ce bâti à vocation essentiellement agricole. L'implantation, presque insolite, de l'annexe isolée le long de la voie a un effet d'appel visuel qui attire l'attention sur le bâti situé derrière, ce qui contribue à mettre l'ensemble en valeur.







Élément identifié

Ferme

Localisation

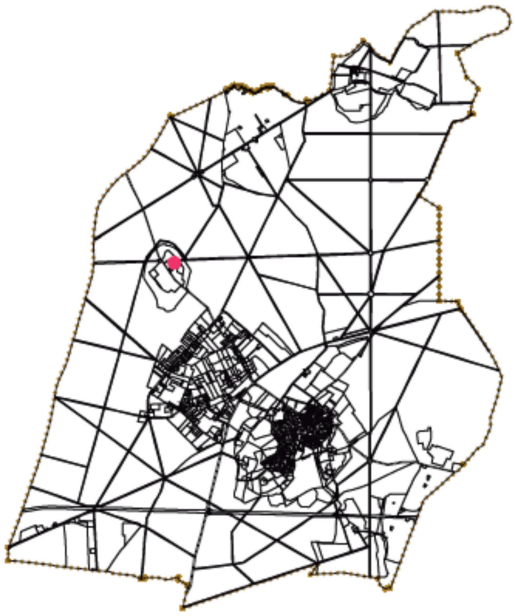
La Grand Cour – route d'Orléans

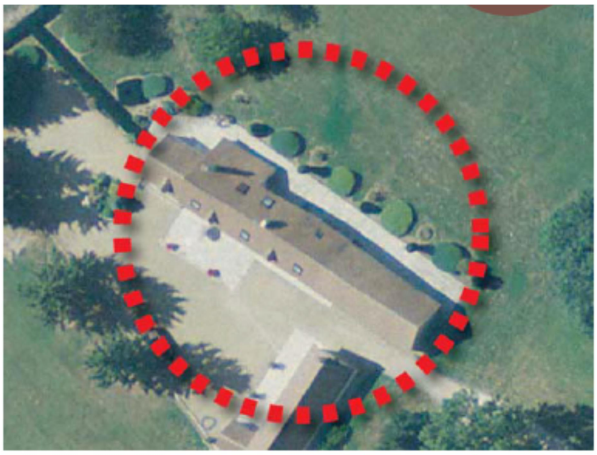
Description

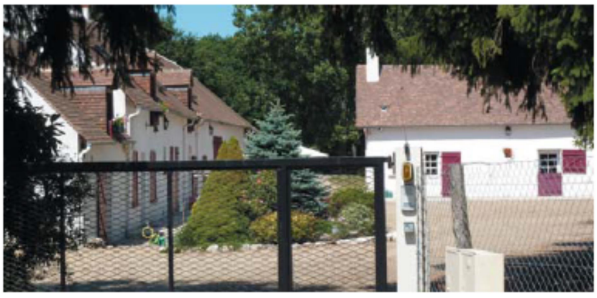
Ce grand ensemble bâti à vocation agricole présente un aspect inhabituel, d'abord en raison de sa taille – un alignement de façades de plus de 50 m de long – puis par son organisation presque symétrique, mettant le bâtiment d'habitation au centre du dispositif. Le logis principal, de grande taille et de volumétrie nettement plus importante que le reste, présente deux niveaux habitables et une architecture soignée, à base de moellons avec modénature de briques. Les « ailes » sont constituées des bâtiments agricoles, de part et d'autre de l'habitation et montrent des volumes moins importants, en rez-de-chaussée. L'une de ces annexes arbore une partie de façade en pan de bois.

Intérêt

Le bâtiment central vient « trôner » en quelque sorte, dans une disposition qui n'est pas sans rappeler celle des propriétés campagnardes où la « maison de maître » est entourée, presque magnifiée, par les bâtiments agricoles. C'est une disposition qu'on retrouve également dans nombre de grandes fermes mais organisée autour d'une cour, sur plan carré ou rectangulaire. Le fait qu'ici on soit resté sur une logique de « longère », donc d'alignement de corps de bâtiment, apparaît comme difficilement justifiable notamment dans la mesure où cette organisation, au-delà d'une certaine taille, s'avère peu propice à un fonctionnement efficace de l'exploitation.







Élément identifié

Ferme

Localisation

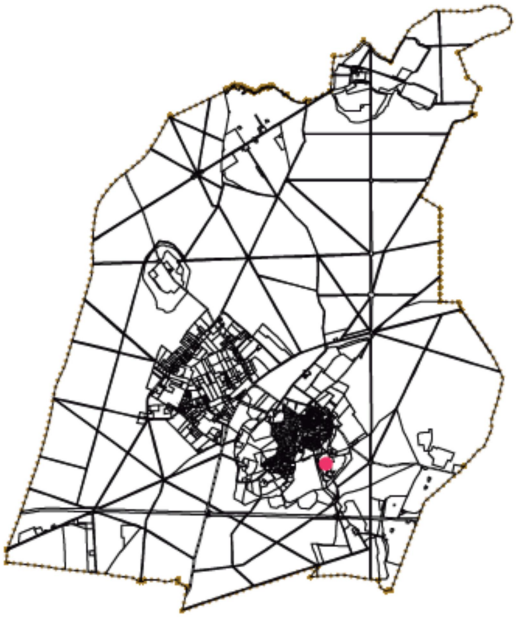
L'Ardelet – route forestière des Chapelles

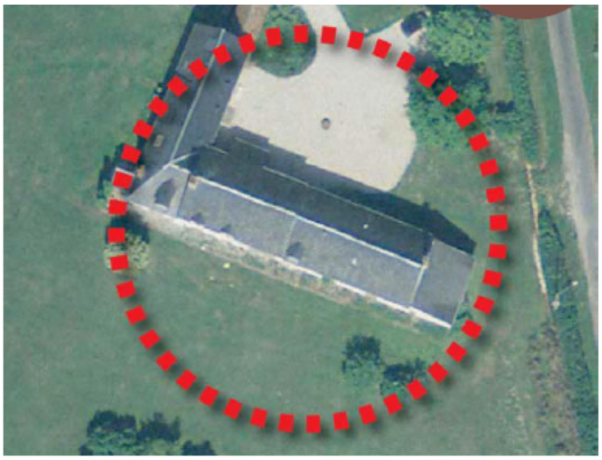
Description

Ce ensemble bâti est assez peu visible depuis l'espace public car protégé par une végétation dense. Le bâti s'organise suivant un certain « mélange des genres » : la logique de la « longère » pour le bâtiment principal, enfilade, sur une longueur de 40 m, de corps de bâtiment réunis sous un même toit, et celle de la « cour ouverte », caractéristique du Val de Loire, qui place une partie du bâti à la perpendiculaire de l'autre, formant ainsi un L aux branches jointives ou non. Deux lucarnes engagées, caractéristiques des bâtiments ruraux, sont présentes sur le long pan intérieur.

Intérêt

Bien que présentant un bâti de très bonne qualité, cette ferme aujourd'hui convertie en habitation n'a rien d'exceptionnel en termes d'architecture. Son caractère remarquable tient essentiellement dans son implantation qui la démarque largement des autres. En effet, située à l'écart de la clairière principale, elle a logiquement été, à l'époque où l'exploitation était en service, situéwe au centre de sa propre clairière et entourée de ses champs. Un examen de la photo aérienne montre que, sur une douzaine d'hectares autour de la ferme, l'aspect et l'ordonnancement de la forêt sont différents et attestent de la replantation d'arbres. La clairière ayant pour l'essentiel disparue, le sens de l'implantation de cette ferme n'apparaît plus, ce qui est dommage.







Élément identifié

Ferme.

Localisation

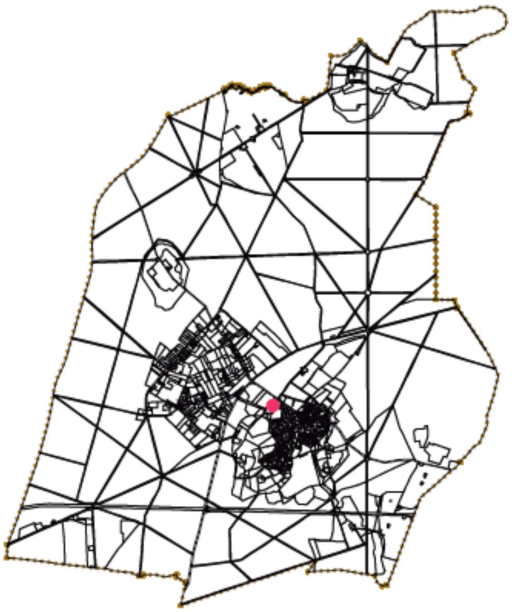
Domaine de la Chapelle – route de la Chapelle.

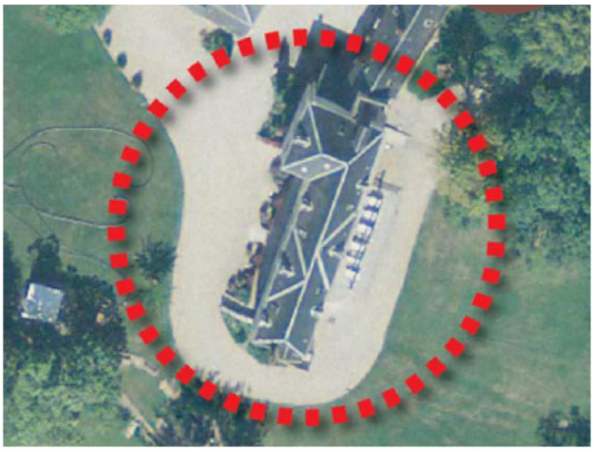
Description

Organisé en L parfait, cet ensemble bâti présente une façade de plus de 40 m sur son pan le plus long. Il rassemble, en succession, des corps de bâtiment dont les différents usages originaux peuvent être distingués en raison de leurs différences volumiques et architecturales. Le corps de logis, dont l'étage habitable n'est peut-être pas d'origine, se reconnaît à sa volumétrie plus importante et à la poterne ogivale qui perce ce volume. Le corps de bâtiment situé en prolongement, légèrement plus bas, affiche sa fonction agricole grâce à la grande porte de grange qui le perce. Le corps de bâtiment matérialisant la petite barre du L présente une belle façade en pan de bois côté intérieur.

Intérêt

L'élément le plus remarquable de cet ensemble reste la grande poterne, ou porche, du logis principal, qui suggère très fortement une appartenance antérieure à un ensemble de plus grandes dimensions, une ferme fortifiée par exemple, dont elle aurait pu constituer l'accès principal. Les fermes fortifiées étant rares dans cette partie du Val de Loire, la présence de cet élément revêt un intérêt particulier. Ce type de module suggère aussi, en lien avec l'architecture des fermes fortifiées, une ancienneté située entre les XIII^e^ et XVI^e^ siècles, à une époque où la forêt d'Orléans est encore un territoire « dangereux », où loups et brigands pullulent.







Élément identifié

Demeure de caractère / manoir

Localisation

Château de la Brossette – route d'Orléans

Description

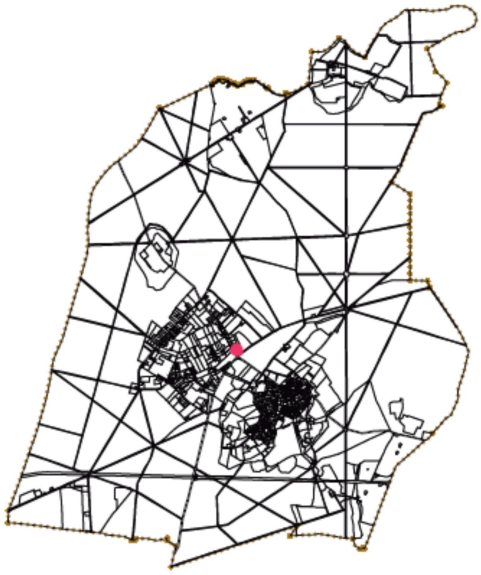
Le château de la Brossette est un vaste ensemble bâti, propriété de la ville de Fleury-les-Aubrais qui l'utilise comme centre de loisirs. Datant probablement du XIXe siècle dans sa forme actuelle, le « logis » - la maison de maître en quelque sorte - est le point d'orgue de l'ensemble. Sur un plan en forme de L très peu accentué, il déploie un volume simple à la modénature extrêmement sobre. Les deux niveaux d'habitation, très hauts de plafond, sont percés de manière strictement identique. L'absence de combles mansardés vient alléger le volume sombre de la toiture qui laisse ainsi la part belle aux façades claires et allège l'ensemble du volume. Le résultat donne une élégante demeure de plaisance dont le volume gagne à ne pas avoir été chargé d'ajouts ou d'annexes.

Intérêt

Certes, le château de la Brossette ne brille pas par l'originalité de son architecture, mais il allie une sobriété de lignes plutôt de bon aloi à de belles proportions. Sa valeur architecturale tient aussi largement de la très bonne mise en scène du bâtiment principal, dans l'axe de la grande allée qui traverse la plaine de la Brossette et sur le socle constitué par les larges emmarchements du perron. La grande grille qui barre l'allée apporte, avec le perron, une note de solennité qui parachève cette mise en scène. Un marquage un peu plus appuyé de l'allée, par replantation de quelques arbres d'alignement par exemple, pourrait avantageusement mettre en valeur l'ensemble.

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME *(ARTICLE DC-1.1.8)*

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après







Elément identifié

Arbre isolé

Localisation

A l'intersection de la rue Neuve et de la route forestière de la Pervenche

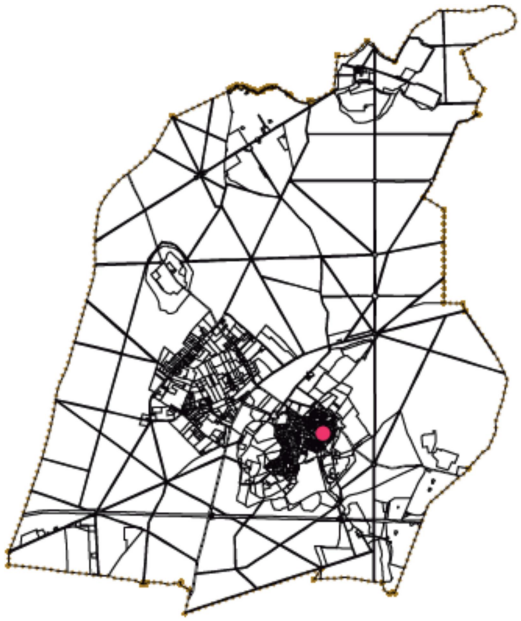
Description

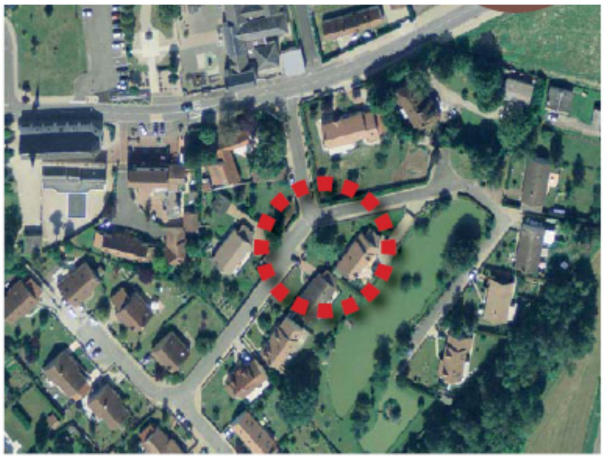
Ce chêne de grande taille s'implante à un endroit stratégique de Chanteau : en effet, il se situe au centre de la clairière – et de la commune – entre le secteur dit « du quadrilatère » et le centre-bourg. De plus, il marque le carrefour principal de Chanteau – à l'intersection de la rue Neuve et de la route forestière de la Pervenche, et proche de l'intersection avec la route d'Orléans (RD 101), voie principale qui forme un angle droit à cet endroit –.

Intérêt

L'intérêt de cet arbre est qu'il est très visible puisqu'il est situé à l'intersection de plusieurs voies de communication et qu'il est entouré d'espaces agricoles, qui offrent des vues dégagées et lointaines. De plus, grâce à sa grande taille, il dépasse les éléments bâtis ou végétaux situés à proximité.

Il impacte ainsi sensiblement le paysage et représente un point de repère.







Elément identifié

Arbre isolé.

Localisation

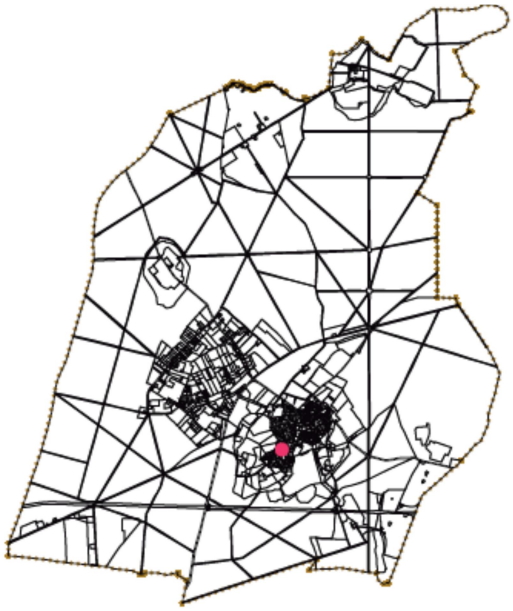
Au niveau de la bifurcation de la rue de l'Étang.

Description

Ce Mélèze se situe dans un jardin s'inscrivant au sein d'un quartier pavillonnaire de Chanteau. Le port de l'arbre est libre.

Intérêt

Le positionnement de l'arbre au niveau de la bifurcation de la rue le rend particulièrement visible et lui donne tout son intérêt.







Elément identifié

Arbre isolé

Localisation

Rue du Moulin, Clos du Chêne

Description

Il s'agit d'un chêne de belle taille situé à proximité immédiate d'une habitation récente, et non loin d'un espace de stationnement.

Intérêt

Cet arbre marque le virage de la rue du Moulin et apporte de l'ombre et de la verdure à un espace aéré au sein du tissu pavillonnaire de Chanteau.

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL
LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN

PIÈCE N°5.1.8

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PRÉAMBULE**

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les façades commerciales
  - Les toitures
  - Les menuiseries
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

PRÉAMBULE

La ville bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel et préservé inscrit au **Patrimoine mondial de l'UNESCO**. Elle compte un patrimoine ancien et de nombreux parcs et espaces boisés: un patrimoine prestigieux (Château de l'Ardoise et Château des Hauts) et un monument historique classé depuis 1862 : l'église Saint-Mesmin. La commune présente également un patrimoine bâti aux typologies variées et réparti sur l'ensemble du territoire.
La Chapelle-Saint-Mesmin présente un rythme de construction de logements relativement soutenu, notamment concernant la mise en chantier de maisons. Les nouveaux objectifs de la commune qui visent à mieux maîtriser le devenir du territoire ainsi qu'à mener une réflexion sur son développement urbain, révèlent une volonté de modérer ce rythme.

Le bourg est constitué de maisons de ville anciennes, et de la place de l'église, disposant d'un magnifique balcon sur la Loire, unique dans l'agglomération. Les maisons de ville disposent d'une architecture sobre et de petits passages entre les maisons traduisent l'ancienneté du noyau urbain. Des « objets » architecturaux sortent de l'ordinaire comme par exemple la résidence Paul Gauguin. La rue Nationale dispose de bâti tout en rigueur, démontrant par endroit une saisissante homogénéité. Mais le front bâti sud est nettement plus hétérogène.

Les hameaux : La commune jouit d'un riche passé agricole et viticole, visible à travers les micro-hameaux qui constituent des points d'urbanisation ancienne. Souvent remarquablement homogènes en termes d'architecture et d'organisation spatiale, ces hameaux se caractérisent par l'alternance des façades et des pignons, toujours à l'alignement, et l'unité volumétrique des bâtiments agricoles. De manière dispersée, quelques maisons de maître sont également présentes.

Maisons de bords de Loire : La rive du fleuve présente de très belles maisons, essentiellement des demeures de villégiature ou de « campagnes ». Quelques-unes de ces demeures présentent une qualité architecturale sortant du commun (rare architecture des années 20 ou 30, modénature classique et sobre de la fin du XVIIIe).

Le bâti diffus : Le bâti est venu s'appuyer en prolongement des hameaux, comblant des « dents creuses » à l'intérieur de ceux-ci et s'allongeant en bord des voies. Il s'agit essentiellement de pavillonnaires diffus qui se caractérisent par des parcelles de taille moyenne et un positionnement du bâti sur la parcelle influencée par l'implantation du bâti ancien, souvent proche de l'alignement sur rue. Le pavillonnaire « diffusant », est positionné sans lien avec les îlots de bâti ancien et dont les règles d'implantation varient très fortement d'une propriété à l'autre, même s'il peut advenir qu'un semblant d'homogénéité touche certains groupes d'habitation. Il est à noter que ce type de tissu diffus tend à faciliter les divisions, tendance que la commune souhaite encadrer.

Le pavillonnaire de lotissement est développé à La Chapelle-Saint-Mesmin et prend des formes très diverses. On y trouve de la maison en bande, assez économe en foncier, parvenant parfois à constituer un front bâti, présentant une grande homogénéité architecturale. On y trouve aussi du lotissement en lots libres sur grandes parcelles, donc fortement consommateur de foncier, peu générateur d'image urbaine forte et d'homogénéité architecturale.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent respecter la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle du Val de Loire. Elles doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…).
Dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère, les extensions, la réhabilitation, la restauration des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades, l'organisation et les matériaux de la ou des construction(s) existantes

Les dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux extensions et constructions de faible volume, moins de 25 m2 d'emprise et de 3,5m de hauteur maximum, sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Pour les équipements d'intérêt collectif et service public, il n'est pas fixé de règles.

En cas de dispositif de végétalisation de la toiture et/ou de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Dans le périmètre des abords de l'église, les travaux, les constructions ou les aménagements doivent promouvoir une architecture, un urbanisme et un paysage de qualité participant à la mise en valeur du patrimoine protégé et s'intégrant harmonieusement dans le milieu environnant, notamment en respectant les continuités d'échelles, de volumes, de matériaux ou de formes.

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

LES PYLONES ET ANTENNES DE TELECOMMUNICATION

Il sera demandé un habillage des antennes avec les nouveaux matériaux (résine, végétation synthétique...) qui offrent des solutions soignées et efficaces.

L'intégration esthétique des antennes en toiture devra présenter une harmonie avec le style architectural du bâtiment :

- dans un habillage de végétation synthétique,
- à l'intérieur d'une fausse cheminée.

Il sera privilégié d'installer les nouvelles antennes sauf contrainte technique sur des pylônes existants.

Dans le cas où la création d'un nouveau pylône était nécessaire, il sera demandé la création d'un écran visuel, d'un style architectural approprié à l'emplacement, autour du pied du pylône, notamment dans les cas où les armoires techniques ou le local technique sont à l'extérieur. Des essences régionales seront plantées autour du nouveau pylône.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons… est interdit.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, … ne doivent pas rester apparents.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.

Le blanc pur est interdit pour les enduits.

Pour les constructions à destination d'habitation, de bureaux et de commerce et d'activité de services, les façades du dernier niveau d'une construction réalisée sous forme de toiture terrasse devront recevoir un traitement différencié :

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

Dans les zones UR, les constructions à destination d'habitation de plus de 2 logements, de bureaux et de commerce et d'activité de services présentant plus de 2 niveaux et réalisé sous forme de toiture terrasse devront recevoir un traitement différencié du dernier niveau sous la forme d'un attique, qui présentera un retrait de 1,5 mètres minimum par rapport au nu de la façade sur au moins 3 côtés de la construction.

Dans les zones UC et pour toutes les constructions implantées le long de la route départementale 2152, les constructions présentant plus de 2 niveaux devront recevoir un traitement différencié du dernier niveau par un jeu de matériaux et de couleur caractéristiques de l'architecture Val de Loire.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

LES MODÉNATURES

Dans les zones UC, UR et AU :
Afin d'assurer la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue des constructions nouvelles seront animées par des jeux de matériaux pérennes ou d'enduits (brique, pierre, bois, végétaux) sous forme de parement ou de modénatures (corniche, linteaux, jambages, bandeaux, ou façades végétalisées).

Dispositions particulières :
Sous réserve de leur caractère soigné, des dérogations au présent article peuvent être autorisées pour les travaux d'isolation thermique ou phonique des constructions par l'extérieur, réalisée dans la limite d'une épaisseur de 0,50 mètre.

LES FAÇADES COMMERCIALES

LES COULEURS

Le long des linéaires commerciaux et dans le périmètre des abords des monuments historiques, la devanture et les enseignes devront être en harmonie avec la façade du bâtiment. Les couleurs criardes sont proscrites.

Selon l'intérêt patrimonial de la construction, la devanture doit être créée :

- Soit dans l'emprise délimitée des éléments de l'architecture de la façade (arcade, pilastre) ;
- Soit en applique. Le cas échéant, il sera recherché la conservation des chainages existants.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les teintes et formes des toitures devront se rapprocher des toitures traditionnelles pratiquées dans la région.

La pente de toiture doit être de 35° minimum.

Les toitures terrasses sont admises sous réserve de leur végétalisation et de leur bonne intégration avec l'environnement immédiat.

Dans les zones UAE :
Pour les constructions à destination de bureau et commerce, les toitures terrasses sont admises sous réserve de leur végétalisation. La forme des toitures n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, ou d'intérêt collectif.

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.
Dispositions particulières :
Sous réserve de leur caractère soigné, des dérogations au présent article peuvent être autorisées pour les travaux d'isolation thermique ou phonique des constructions par l'extérieur, réalisée dans la limite d'une épaisseur de 0,50 mètre.

LES MENUISERIES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Sauf impossibilité technique justifiée, les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres et les guides soient entièrement dissimulés extérieurement.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures devront présenter un aspect extérieur agréable et s'intégrant parfaitement dans l'habitat existant. Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Sont interdits les éléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles…).

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

En limite séparative, pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures sont exigés.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

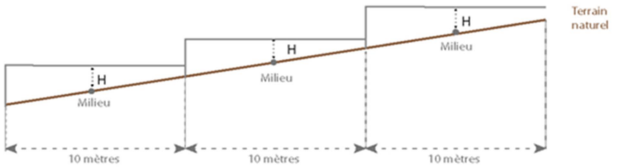
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

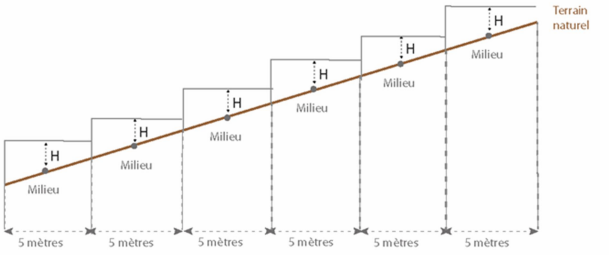
La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Pour les zones UR et UC :

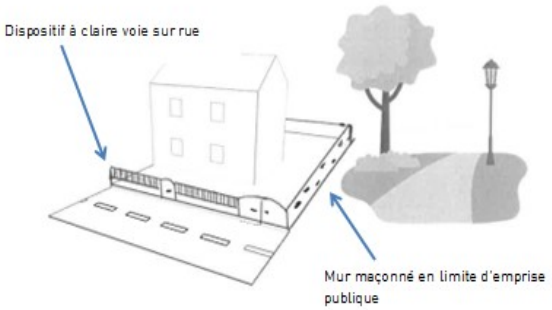
Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'une haie vive (clôture végétale) ;
- soit d'une grille ou d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales variées ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein maçonné, sous réserve de présenter un intérêt patrimonial.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 m, portails et piliers compris.

Les clôtures en vis-à-vis des emprises publiques, doivent être constituées :

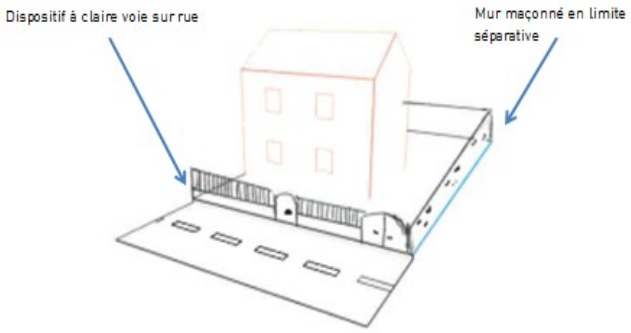
- soit d'une haie vive (clôture végétale) ;
- soit d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales variées ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein maçonné ;

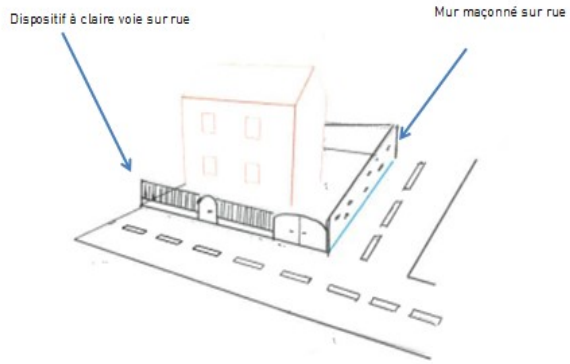


Les clôtures à l'angle de plusieurs voies publiques, doivent être constituées, sur au moins une limite (généralement face à la maison) :

- soit d'une haie vive (clôture végétale) ;
- soit d'une grille ou d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales variées ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille ou grillage, doublé ou non d'une haie vive ;

Les autres limites seront traitées comme les clôtures en vis-à-vis d'emprise publique.





La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 m, portails et piliers compris.

Pour les clôtures sur rue :

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,
- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être rehaussé, dans la limite de la hauteur maximale autorisée de la clôture.

Pour les clôtures en limite de terrains ferroviaires :

L'implantation d'une clôture d'une hauteur de 2 mètres et d'un dispositif de protection sonore est préconisée sur la limite séparative en bordure des terrains ferroviaires.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation:
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLUM.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simple et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Les arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction (impossibilité technique), des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions portant sur une surface de plancher de plus de 1000 m², 15 % de la surface de terrain sera réalisée sous la forme d'espace collectif d'un seul tenant végétalisée et arborée.

- Cet espace doit être un élément déterminant de la composition urbaine et ne doit pas être reléguée sur les délaissés inutilisables par les constructions ou les voies d'accès.
- Il doit être facilement accessible depuis le domaine public et en dehors de l'éclairage public.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les plantations nouvelles doivent être réalisées en dehors de l'emprise des réseaux et des installations d'éclairage public.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

>> Les portes de garage

- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures

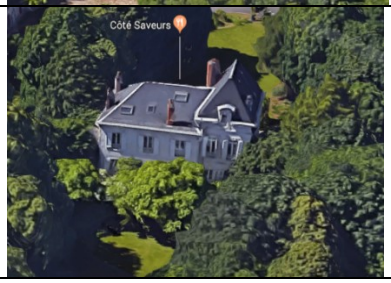
- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2849	33 rue des Auvernais	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2850	35 rue des Muids	Maisons de maitre	
2851	3 rue de l'Ardoise Domaine de l'Ardoise	Maisons de maitre	
2852	Chemin de la Chapelle Maison art-déco des années 1930-40	Villas ou maisons de villégiature	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
193	1 rue des Hauts Château des Hauts	Châteaux et parc	
192	2 rue du Château Le Petit Château - Hôtel de Ville	Bâtiments publics	
195	27 au 31 rue Nationale	Bâtiments publics	
2853	14-16 allée des Tilleuls	Petits lotissements	
183	Chemin de la Chapelle à Orléans	Maisons de maitre	
184	55 route d'Orléans	Châteaux et parc	

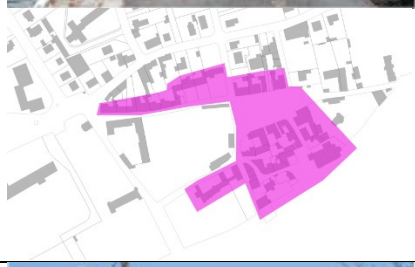
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
185	2 rue de Bellevue	Châteaux et parc	
187	3 rue de Bellevue	Maisons de ville ou de bourg	
188	rue de Bellevue	Maisons de maitre	
194	Rue des Hauts	Bâtiments publics	
256	6 rue de Bellevue	Maisons de maitre	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
260	17 rue de Bredauche	Villas et maisons de villégiature	
261	21 rue de Bredauche	Maisons de maitre	
2845	2 rue des Chaffauts	Maisons de maitre	
2846	1 Ter rue du Four	Maisons de maitre	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2847	3 rue du Four	Villas ou maisons de villégiature	
2848	284 route de Blois Château de la Source du Rolin	Châteaux et parc	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

3001	Rue de Pailly, croisements rue des Chesnats et rue de Cotteron	Hameaux	 

189	Rue de l'église et rue du petit Château	Centre bourg	 
3003	65 et 68 à 64 rue de Montaut Hameau de Montaut	Hameaux	 

FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.







Élément identifié

Ensemble bâti.

Localisation

Rue de Pailly, au nord de son croisement avec la rue des Chesnats / du Petit Pailly et au nord du carrefour avec la rue Cotteron.

Description

Le hameau de Pailly est constitué d'un ensemble de bâtiments anciens se succédant de part et d'autre de la rue. Avec une forte dominance de bâti agricole ancien, les implantations bâties, toutes en limite de voie, alternent longs pans et pignons, ce qui est une caractéristique typiquement « campagnarde ». Ce mode d'implantation est ici suffisamment dominant pour apporter une forte impression d'homogénéité et donner à lui seul un caractère particulier et peu commun à cette rue.

Intérêt

L'alternance des façades et des pignons, toujours à l'alignement, et l'unité volumétrique des bâtiments agricoles, qu'ils soient destinés à l'exploitation ou à l'habitat, apportent un rythme et une intensité urbaine remarquables. Les constructions plus récentes, de type pavillon, venues combler ultérieurement les dents creuses se sont rarement conformées à cette implantation mais n'ont pas suffit à briser le paysage urbain particulier de la rue.







Élément identifié

Noyau bâti du Vieux bourg.

Localisation

Rues de l'église et du Petit Château.

Description

Le bourg s'organise autour de deux espaces publics, la place du bourg, délimitée par des maisons de ville anciennes, et la place de l'église. Le noyau du bourg, ceinturé par les rues de l'église et du Petit Château, est constitué de grosses maisons de ville à l'architecture sobre mais globalement de grande qualité. L'organisation spatiale, l'échelle des espaces et la présence de petits passages entre maisons traduisent l'ancienneté de ce noyau et l'influence du parcellaire ancien dans le dessin urbain actuel.

Intérêt

L'absence de dissonances dans la qualité architecturale globale des bâtiments et leur état général, la cohérence des volumes ainsi que la qualité d'aménagement des espaces publics concourent à maintenir ici un ensemble urbain de très grande qualité. De plus, ce magnifique (et unique dans l'agglomération orléanaise) balcon sur la Loire que constitue la place de l'église met en scène vis à vis du fleuve cet ensemble bâti et contribue ainsi à le valoriser encore plus.







Élément identifié

Ensemble bâti.

Localisation

N°3, rue des Hauts.

Description

Morcelé après son acquisition par l'évêché d'Orléans en 1844, le parc du château des Hauts accueille dans la seconde moitié du XIX[e] siècle un petit séminaire qui devient rapidement un établissement très important. Aujourd'hui maison de retraite du CHRO, il constitue un ensemble bâti impressionnant par ses dimensions, sa volumétrie et son homogénéité architecturale. La hauteur de l'ancienne chapelle témoigne à elle seule de la volonté du commanditaire de « faire impression ».

Intérêt

Même si l'architecture de cet ensemble n'a rien d'exceptionnelle en elle-même, elle est néanmoins de qualité et surtout représentative d'une époque et d'un rôle social. L'échelle du bâti, étonnante dans un tel contexte, celui du bourg, montre une certaine volonté, au moment de la construction, de frapper les esprits et d'impressionner. Il en résulte un objet architectural, fort bien conservé, qui sort nettement de l'ordinaire et contribue fortement au caractère du paysage urbain local.







Élément identifié

Ferme.

Localisation

N°33, rue des Auvernais.

Description

L'ensemble bâti du domaine de la Perrière date essentiellement des XVII[e] et XVIII[e] siècles, encore que des éléments puissent probablement être antérieurs à ces époques. Bien qu'une partie des bâtiments ait été largement remaniée, l'organisation spatiale, incluant une dichotomie habitat du « maître » / habitat des fermiers, la forte implantation à l'alignement sur rue ainsi que la volumétrie des bâtiments indiquent l'importance qu'à pu avoir ce grand domaine agricole / viticole.

Intérêt

L'aspect massif, presque fortifié, du bâtiment principal, induit par la présence de la tour à base carrée, ainsi que l'organisation très compacte et fermée du plan d'ensemble font références aux fermes semi-fortifiées et « maisons fortes » de l'architecture rurale médiévale.







Élément identifié

Ferme.

Localisation

N°16, rue des Muids.

Description

Ce grand complexe agricole, la ferme de Château-Gaillard, date probablement pour l'essentiel du XVIII[e] siècle. Certains éléments peuvent néanmoins être plus anciens. Il s'agit d'un ensemble fortement homogène de divers bâtiments à vocation agricole, que ce soit pour l'habitat ou l'exploitation. Les deux éléments principaux en sont une très grande longère, forme rurale traditionnelle du Val de Loire, et un bâtiment d'exploitation à très haut faîtage, probablement une grange. En plus de sa cohérence architecturale globale, l'ensemble est plutôt en bon état et certaines parties ont été réhabilitées avec soin.

Intérêt

Si l'ensemble bâti se développe suivant une forme classique, autour d'une grande cour rectangulaire, une caractéristique particulière et peu fréquente peut être remarquée : un bâtiment vient couper en deux la cour, perpendiculairement à sa plus grande longueur. Deux cours d'importance similaire sont ainsi constituées, dont la raison d'être ne peut faire l'objet que d'hypothèses, par exemple un usage différent. A noter sur le faîtage le plus élevé la présence d'une très belle (mais peut-être pas très ancienne) girouette représentant un laboureur derrière son cheval.







Élément identifié

Ensemble bâti / hameau.

Localisation

N°55 et N°58 à 64, rue de Montaut.

Description

Il s'agit d'un ensemble de plusieurs maisons et/ou fermes constituant le hameau de Montaut (ou Monteau, ou Montaux, ces différentes orthographes sont aussi rencontrées suivant les supports) à l'extrémité nord de la rue. Les implantations bâties, toutes en limite de voie, alternent longs pans et pignons, ce qui est une caractéristique typiquement « campagnarde » et apporte une forte impression d'homogénéité. Ce mode d'organisation se rencontre ailleurs sur la commune, par exemple sur la rue de Pailly. Plusieurs des bâtiments sont d'une architecture de qualité, avec une modénature soignée, mais l'ensemble est assez dégradé, plutôt « dans son jus ».

Intérêt

Adossés à la voie ferrée et enclavés dans les lotissements, loin des terres cultivables, l'avenir de ces bâtiments dans l'activité agricole semble à priori assez incertain et le risque d'en voir disparaître certains à court terme existe, ce qui concourrait à la perte d'une part significative du patrimoine bâti chapellois. Le cas échéant, bien réhabilités et mis en valeur, ils pourraient connaître un autre avenir dans l'habitat.







Élément identifié

Maison de caractère.

Localisation

N°35, rue des Muids.

Description

Probablement issue d'un ancien domaine viticole, cette maison présente, pour la région, une architecture atypique. Alors que les maisons vigneronnes locales proposent plutôt un rassemblement des fonctions habitation et exploitation sous un volume unique et assez bas, de type longère augmentée d'un toit en « basse goutte » situé au nord en général, ce bâtiment identifie clairement les fonctions par des différences marquées dans les volumes, avec une partie habitation centrée et à deux niveaux et des parties exploitation rejetées sur les côtés, en ailes. Les accès aux caves se font par l'arrière de la construction. Il semble qu'ici on soit devant une construction qui tende volontairement et intelligemment, notamment grâce au jeu de la symétrie, vers la « maison de maître », sans pour autant nier sa vocation agricole, mais en la minimisant et en la faisant paraître accessoire.

Intérêt

Outre son caractère atypique qui mérite en lui-même d'y porter intérêt, le bâtiment est de belles proportions, d'une architecture de qualité et a été réhabilité avec soin.







Élément identifié

Maison de maître.

Localisation

N°3, rue de l'Ardoise.

Description

Le domaine de l'Ardoise fût la prévôté de l'abbaye de Micy au XVI[e] siècle. Probablement du XVIII[e] siècle pour son état actuel, le château a donc une origine plus ancienne. Il fût notamment la propriété, dans la seconde moitié du XIX[e] siècle, de l'archéologue qui découvrit en 1856 la fameuse « grotte du dragon » située sous l'église de La Chapelle et dans laquelle Saint-Mesmin fût enseveli. Superbe bâtiment, d'un volume épuré et d'une architecture toute en simplicité et en rigueur, le château bénéficie d'une implantation tout à fait remarquable, en terrasse surplombant le coteau, qui le met parfaitement en valeur. La balustre qui surmonte, au sud, le mur de la rue de la Tortue vient encore renforcer cet aspect de « balcon sur la Loire ».

Intérêt

Outre la qualité architecturale intrinsèque du bâti et les particularités d'implantation de celui-ci, qui rehaussent son intérêt, le domaine présente une autre caractéristique intéressante. En effet, la limite du domaine, qui s'étend le long de la rue de la Tortue, est construite par un mur, de soutènement ou de clôture suivant les cas, dont la présence vient structurer très fortement le tracé de la rue, marquant le paysage urbain du secteur.







Élément identifié

Maison de caractère.

Localisation

Chemin de La Chapelle (bords de Loire), lieu-dit « le Gaigneau ».

Description

Ce petit bâtiment d'habitation de 3 niveaux implante un de ses pignons directement en limite du chemin de halage de la Loire. S'agit-il d'une villa ou d'un collectif ? L'hypothèse d'un petit collectif avec un logement par niveau semble la plus vraisemblable. Il a pu faire partie d'un ensemble plus important. Son architecture, extrêmement sobre, est très fortement inspirée du style « Art déco » des années 20-30, qui se manifeste essentiellement par des horizontales (corniche, acrotère) et des verticales (percements) très marquées, un toit terrasse, une modénature spartiate et des proportions (volumes, percements) très étudiées. Sa couleur claire contribue à lui donner un air de villa méditerranéenne. Sa construction date vraisemblablement des années 30-40.

Intérêt

Il existe très peu de bâtiments représentant l'architecture « Art déco » sur l'agglomération orléanaise. Ceci suffit à lui donner un certain intérêt. Visiblement, celui-ci est, sinon abandonné, tout au moins inutilisé et sous-entretenu. Il serait dommage, pour la richesse patrimoniale et culturelle chapelloise, de le voir disparaître.







Élément identifié

Château des Hauts.

Localisation

1, rue des Hauts à l'angle de la rue des Hauts et de la place de l'Hôtel de ville.

Description

Le bâtiment du XVII[e] siècle est situé dans un parc boisé. Ancienne « villégiature en bord de Loire » il aurait été la résidence de plusieurs personnalités célèbres : Marie Touchet, maitresse de Charles IX, Mlle Raucourt, tragédienne du XVIII[e] siècle.

Longue bâtisse de deux étages surmontée de combles et flanquée de part et d'autre par deux tourelles aux toits coniques, le château des Hauts a eu au cours des âges de nombreuses affectations (séminaire, hôpital militaire durant la 1[re] guerre mondiale, sanatorium puis logements).

Il était, depuis 1911 et jusqu'en 2012, la propriété du conseil Général du Loiret.

Intérêt

L'allure générale caractéristique du bâtiment doit être conservée en particulier les deux tourelles ainsi que les lucarnes de toiture tant du coté nord que du coté sud.

Une attention particulière devra également être portée sur les huisseries (châssis et ouvrants) des fenêtres de façon à conserver les rapports entre les pleins et les vides des façades principales.

La conservation et la préservation des murs de clôtures en maçonnerie sont également de nature à conforter le caractère de ce patrimoine exceptionnel en cœur de bourg et à proximité de la Loire.







Élément identifié

Ensemble bâti (maison de caractère).

Localisation

Hôtel de ville, 2 rue du Château.

Description

Le Petit Château ou la Solitude, actuel hôtel de ville, est un maison de campagne ou demeure de villégiature datant vraisemblablement du début du XVIII[e] siècle. Cet ensemble imposant se compose de quatre corps de bâtiment s'articulant autour d'une cour d'honneur. L'ancienne maison de maître constitue le bâtiment principal. Sur deux étages avec combles mansardés, ce bâti de près de 50 mètres de longueur déploie une architecture sobre et élégante, d'un classicisme épuré. Les autres bâtiments – annexes fonctionnelles, logements de domestiques, ...- s'organisent autour de la cour. Derrière la maison de maître se trouvait un jardin potager, fruitier et d'agrément, aujourd'hui parc boisé.

Intérêt

D'une architecture classique de grande qualité, cet ensemble bâti a été occupé en permanence depuis sa construction. D'abord demeure privée puis hospice religieux, maison de retraite et enfin mairie, il a été constamment entretenu et remanié sans altérer ses qualités architecturales essentielles et se trouve donc aujourd'hui dans un état particulièrement bon.







Élément identifié

Ensemble bâti.

Localisation

Du n°27 au n°31, rue Nationale.

Description

Entre 1881 et 1884, une grande mairie-école est construite sur l'actuelle RD 2152 (ex-RN 152), au hameau de la Guide, destinée à remplacer celle de la place du Bourg. Cette implantation vient entériner un fait marquant du développement chapellois : c'est l'époque où le hameau de la Guide, grâce à la rue Nationale et à la proximité du chemin de fer, prend le pas sur le bourg en termes de dynamisme démographique et d'activité commerciale. Architecturalement, ce bâtiment de la seconde moitié du XIX^{e} siècle répond aux canons de la 3^{e} République, époque de forte structuration institutionnelle, en ce qui concerne ce type de bâtiments : lourdeur et emphase architecturales, avec retour marqué d'une forme de classicisme, vont de pair avec pesanteur administrative, mais aussi avec la montée en puissance de l'institution scolaire.

Intérêt

Si ce bâtiment ne brille pas particulièrement par la qualité ou l'originalité de son architecture, il n'en reste pas moins, comme dans de nombreuses communes françaises, très représentatif d'uwne époque de stabilisation et de normalisation du système d'administration municipale, donc symbole d'une identité communale.







Élément identifié

Ensemble bâti (deux maisons multi-familiales).

Localisation

N°14 et 16, allée des Tilleuls.

Description

Ces maisons datent du premier quart du XXe. Il s'agit d'un habitat « ouvrier » typique du début du XXe siècle, souvent construit par des entreprises pour leurs employés. On trouve des maisons de style très semblable et de caractéristiques architecturales identiques, mono-familiales ou bi-familiales, dans d'autres communes de l'agglomération. Ici, les bâtiments semblent dimensionnés pour 4 familles (logements), du moins à l'origine. L'implantation du bâti en bord de rue plutôt qu'en milieu de parcelle est une caractéristique typiquement urbaine qui, dans ce cas-là, permettait de dégager à l'arrière des maisons l'espace pour de grands jardins potagers, accessoire indispensable à l'alimentation familiale à l'époque.

Intérêt

Ces maisons sont, symboliquement parlant, représentatives des premières grandes avancées sociales de l'industrialisation. On peut noter que ce type de maison est contemporain des HBM (habitation à bon marché), premiers immeubles collectifs abordables par la classe ouvrière, développés au début du XXe siècle et ancêtres de nos HLM (habitation à loyer modéré).

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.







Élément identifié

Alignements d'arbres.

Localisation

Allée de Monteloup.

Description

Il s'agit de deux alignements de Tilleuls le long d'une allée piétonne reliant la rue de Monteloup et la route de Blois (RD2152). Cette allée arborée d'environ 200 mètres de long compte une soixantaine de sujets plantés à intervalles réguliers à l'exception de quelques trous dans l'alignement. Elle s'inscrit au sein d'un espace pavillonnaire, et en partie le long d'une dent creuse dans l'urbanisation. Cette aération dans le tissu urbain offre une vue partiellement dégagée sur cet élément paysager intéressant.

Intérêt

Ces arbres donnent une valeur majestueuse au chemin piéton et lui confèrent une ambiance boisée remarquable au sein de l'urbanisation de la commune.







Élément identifié

Arbres isolés.

Localisation

7 allée des Tilleuls.

Description

Il s'agit de deux Séquoias géants de belle taille situés dans un jardin. Ils marquent l'entrée de la propriété. L'effet produit est intéressant car le portail est de taille restreinte (un seul battant d'environ 1 mètre de large) contrastant ainsi fortement avec l'ampleur de ces deux grands arbres qui l'encadrent. En effet, comme son nom l'indique, le Séquoia géant est une espèce arborée à grand développement : ces arbres sont remarquables par leur taille importante. Cette particularité les rend visibles de loin puisqu'ils dépassent les éléments bâtis ou végétaux situés aux alentours. Ce point est d'autant plus marqué que l'allée des Tilleuls est constituée d'un alignement de Tilleuls tous taillés à même hauteur, et que les Séquoias les dépassent largement. Lorsque l'on s'éloigne, les deux arbres, plantés très proches l'un de l'autre, ne forment qu'une seule et unique silhouette.

Intérêt

Ces arbres marquent le paysage en étant visibles de loin et en constituant ainsi un repère dans le paysage.

De plus, l'effet paysager produit par le contraste entre l'entrée de la propriété de petite taille et l'ampleur des arbres est intéressant.





Élément identifié

Arbre isolé

Localisation

Rue du Petit Pré

Description

Il s'agit d'un Robinier faux acacia de belle taille situé le long de la rue du Petit Pré, dans un jardin.



Intérêt

L'intérêt de cet arbre est qu'il est très visible puisqu'il est situé le long de la rue et qu'il dépasse les autres végétaux situés à proximité. Il impacte ainsi sensiblement le paysage.







Élément identifié

Arbre isolé.

Localisation

Rue du Petit Courant.

Description

Ce Charme se situe dans la rue du Petit Courant, au sein d'un espace végétalisé marquant l'intersection avec l'allée des Acacias. Le port de l'arbre est libre et sa forme est très harmonieuse.

Il marque physiquement et visuellement la coupure entre la fin de la rue du Petit Courant, avec l'allée des Acacias, aux aspects de petit lotissement, et l'amont de la rue du Petit Courant où l'ambiance est beaucoup plus rurale. En effet, la route plus étroite et sans trottoir traverse une aération dans l'urbanisation constituée par un champ avec des chevaux et un espace vierge où l'on retrouve quelques pieds de vigne.

Intérêt

L'arbre constitue un écran visuel entre deux espaces aux ambiances différentes, créant ainsi un effet paysager intéressant.

De plus, la forme très symétrique et harmonieuse de l'arbre le rend remarquable dans le paysage.







Élément identifié

Arbre isolé.

Localisation

Rue de la Noue.

Description

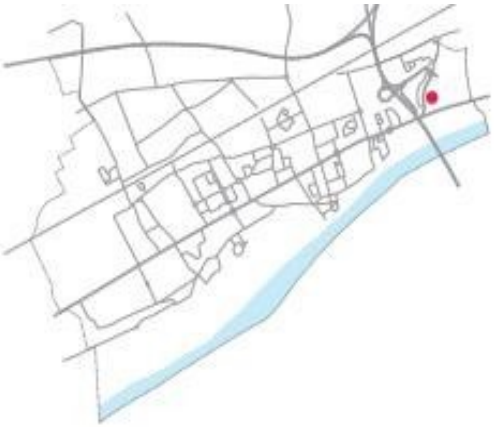
Il s'agit d'un Cèdre de très grande taille situé entre la bretelle d'autoroute et la rue de la noue. Le port de l'arbre est libre. Depuis sa base, de nombreuses ramifications divisent le tronc.

Au niveau du quartier d'habitations, il masque en partie l'infrastructure routière de l'autoroute A71.

Par ailleurs, il est visible de loin, et notamment depuis la route d'Orléans ou encore de l'autoroute A71.

Intérêt

Ce Cèdre, du fait de sa grande taille, impacte sensiblement le paysage et représente un point de repère.







Élément identifié

Arbre isolé.

Localisation

38 route d'Orléans.

Description

Ce Cèdre de grande taille se situe dans un jardin le long du chemin du Pigeon vert. Il marque la présence de la propriété, entre l'avenue Georges Pompidou et la route d'Orléans, au milieu des grandes bâtisses industrielles ou commerciales de la zone d'activités de La Chapelle-Saint-Mesmin. Il contribue au maintien de l'intimité de l'habitation en masquant partiellement sa visibilité.

Par ailleurs, le Cèdre étant un arbre de grand développement, il est visible de loin, et notamment depuis les grands axes routiers situés à proximité (route d'Orléans, avenue Georges Pompidou, autoroute A71).

Intérêt

Cet arbre de grande taille est visible de loin et constitue un repère dans le paysage.







Élément identifié

Arbre isolé.

Localisation

Chemin de La Chapelle à Orléans.

Description

Il s'agit d'un Cèdre de grande taille appartenant au parc boisé d'une grande propriété des bords de Loire. Il s'inscrit au milieu d'un panel de nombreuses autres espèces arborées, locales ou non, mais se distingue par sa taille imposante. Il est visible depuis de nombreux lieux sur la commune et notamment le pont de l'autoroute A71, qui franchit la Loire quelques centaines de mètres à l'est.

Intérêt

Ce Cèdre a un réel impact sur le paysage du fait de sa grande taille et de son positionnement en bord de Loire où les vues sont dégagées.









Élément identifié

Parc.

Localisation

Maison de retraite « le Cèdre », 3 rue des Hauts.

Description

Ce parc arboré d'un peu plus de 2 hectares (dont une partie est classée en « Espace Boisé Classé ») constitue une trace de l'ancien grand parc « dessiné à l'anglaise » accompagnant le château des Hauts, situé un peu plus à l'est. Au milieu du XIX^{e} siècle, le Petit-Séminaire y fut construit, morcelant ainsi le parc originel. Aujourd'hui, l'établissement appartient au Centre Hospitalier Régional d'Orléans et accueille des retraités.

Des allées de Tilleuls s'implantent de manière symétrique par rapport à la continuité de l'axe médian du bâtiment (lui aussi en parfaite symétrie par rapport à cet axe, à l'exception d'une partie complètement à l'est, qui n'existe pas à l'ouest). Seul un Cèdre de très grande taille – qui donna son nom à la maison de retraite – fait une entorse à la symétrie des lieux. L'arbre est un beau spécimen au port libre et dont rien ne gêne le développement.

Intérêt

L'effet créé par cet ensemble paysager est remarquable : il donne un aspect majestueux aux lieux.









Élément identifié

Alignements d'arbres.

Localisation

Château de l'Ardoise, route de Blois.

Description

Il s'agit d'une allée longée de part et d'autre par un alignement de Tilleuls. Environ 80 individus au total s'implantent à intervalles réguliers entre la route de Blois et le château de l'Ardoise sur une distance d'un peu moins de 300 mètres.

Cette allée arborée marque une entrée franche dans La Chapelle-Saint-Mesmin en formant un écran boisé, en limite entre la plaine agricole et la zone urbaine résidentielle. Elle crée une séparation entre deux paysages distincts : d'un côté, des grands espaces ouverts avec des vues lointaines ; et de l'autre, un espace cadré par de nombreux éléments bâtis. L'effet paysager créé est intéressant.

Intérêt

Ces arbres donnent une valeur majestueuse à l'allée menant au château.

Par ailleurs, ils ont une forte valeur paysagère en masquant l'urbanisation de la commune lorsque l'on vient de l'ouest, et en marquant de manière franche, la limite entre la zone urbaine et la frange agricole.









Élément identifié

Alignements d'arbres.

Localisation

Château de la Source du Rollin, 284 route de Blois.

Description

Il s'agit d'un double alignement de Tilleuls de part et d'autre d'une allée menant à la façade principale du château de la Source du Rollin. Une centaine de sujets au total ont été plantés de façon très serrée sur un peu plus de 150 mètres. Ils constituent un ensemble opaque masquant presque complètement la façade du château depuis la route de Blois et contribuant ainsi à lui procurer de l'intimité.

A plus grande échelle, cette allée arborée a un grand impact sur le paysage. En effet, elle crée un écran boisé qui matérialise la frontière entre La Chapelle-Saint-Mesmin et la commune voisine de Chaingy, mais surtout, elle marque la limite de la coupure agricole de l'ouest chapellois. Grâce à cette aération, elle est par ailleurs visible de loin.

Intérêt

Ces arbres confèrent une ambiance boisée et intimiste remarquable à l'allée menant au château de la Source du Rollin.

Par ailleurs, ils ont un fort impact sur le paysage de la commune en soulignant la limite de la coupure verte à l'ouest et en fermant de manière franche les vues offertes par l'aération agricole. Le contraste entre la densité boisée de l'allée et l'espace cultivé ouvert est particulièrement intéressant visuellement.







Élément identifié

Allée d'arbres menant à la façade principale du Château des Hauts.

Localisation

1, rue des Hauts à l'angle de la rue des Hauts et de la place de l'Hôtel de ville.

Description

Le bâtiment du XVII[e] siècle est situé dans un parc boisé dont l'allée d'arbres est un élément structurant. Ancienne « villégiature en bord de Loire » il aurait été la résidence de plusieurs personnalités célèbres.

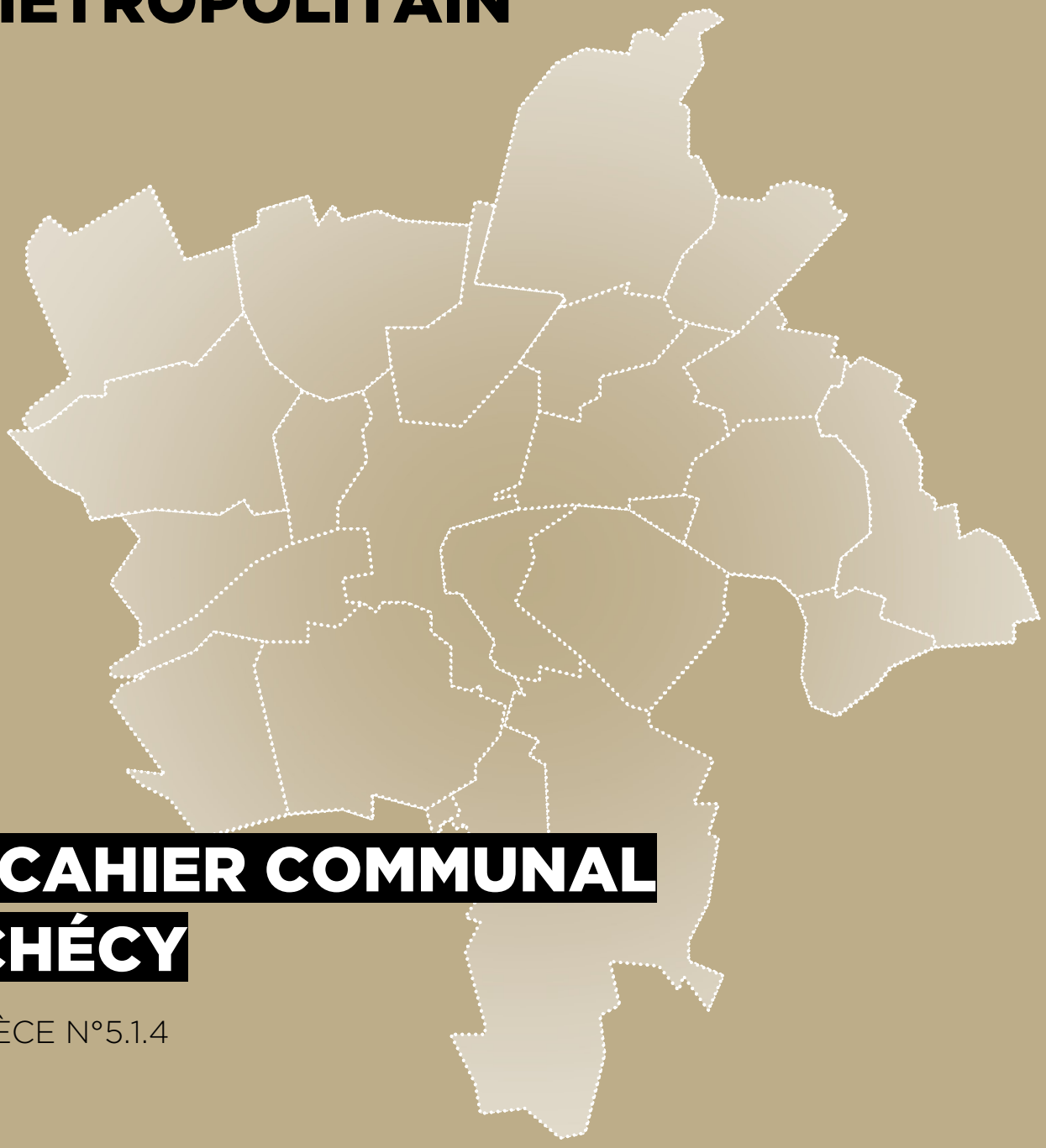
Au début du XIX[e] siècle le parc (12 ha à l'époque) contenait des plantes rares et exotiques dont un catalogue a été publié.

Intérêt

La composition axée constituée par le portail, l'allée d'arbres et l'entrée principale du bâtiment contribue aussi fortement à sa « majesté » de l'ensemble que les deux tourelles qui le flanquent. Il est exceptionnel de trouver un ensemble de cette importance encore intact.

Un suivi phytosanitaire des arbres et un plan de gestion à long terme pourrait être mis en place pour assurer la pérennité de cet élément remarquable. La présence du parc devrait permettre d'en faciliter la gestion.

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL CHÉCY

PIÈCE N°5.1.4

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les façades commerciales
  - Les toitures
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers
- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**
- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible. Dans les secteurs couverts par le PPRi, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUM.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…).

En cas de projet situé dans le périmètre délimité des abords d'un monument historique, des dispositions différentes du présent cahier communal, permettant de répondre aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, peuvent être admises.

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique…) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80m par rapport au terrain naturel ou par rapport au niveau du trottoir en cas de construction implantée à l'alignement.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être traitée de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment en pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents ne peuvent être recouverts.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

S'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets doivent être dissimulés, par des dispositifs en harmonie avec la façade, et ne doivent pas être installés en saillie du mur. Cette disposition ne s'applique pas aux caissons des volets roulants solaires. Toutefois, le caisson roulant solaire doit chercher à s'intégrer dans une qualité architecturale et paysagère afin de respecter l'harmonie des formes bâtis environnant.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts sauf en cas d'isolation par l'extérieur de la façade concernée.

Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre sont interdits.

Le décroûtage des façades enduites et prévues comme telles dans leur conception est interdit.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Les enduits et peintures de ravalement ne doivent pas présenter de relief important. Il est ainsi recommandé qu'ils soient effectués avec finition talochée, grattée ou grésée.
Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant, les couleurs vives, le blanc pur et le noir sont proscrits. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées en zones UE et UAE ni aux enseignes et aux logos, quelles que soit la zone.
Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau. Cette disposition ne s'applique pas au sein des zones UE et UAE.

Les murs en pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisie formant relief sont interdits.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades.

En cas de création ou de modification des percements, les reprises d'enduit seront traitées avec soin, en harmonie avec l'existant.

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

Dans le cadre de la création de façades commerciales, une cohérence des percements (vitrines) doit être recherchée avec l'ordonnancement général des ouvertures de la construction.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

LES ENSEIGNES

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade commerciale ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être traitées avec le même soin que les façades de la construction.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

Les constructions nouvelles peuvent avoir des toitures à pente(s), et/ou des toitures terrasses. Une végétalisation des toitures terrasses est recommandée dans la mesure du possible.

Dans le cas de toitures à pente, la pente de toit doit être comprise entre 35° et 50°.

- Cette disposition ne concerne pas les annexes inférieures à 15 m² d'emprise au sol.
- Cette disposition ne concerne pas les vérandas et piscines couvertes.
- Les présentes dispositions concernant les pentes de toiture ne s'appliquent pas en zones UAE, 1AU-R1 et 1AU-M

Les toitures terrasses dont la pente est inférieure à 10° devront être masquées, depuis la rue, par un acrotère.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes et les extensions.

Les matériaux de couverture des toitures des annexes supérieures à 15 m² ou à 3,5 m de haut devront être en harmonie avec la construction principale.

Les prescriptions des dispositions spécifiques relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer :

- aux serres, vérandas, marquises, abris, jardins d'hiver et locaux techniques de piscine ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

LES TOITURES À PENTES

Le débord des toitures à pentes est limité à 50 cm maximum.

LES AUTRES TOITURES

Les toitures-terrasses d'une superficie minimale de 100 m² doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

Les toitures-terrasses peuvent également accueillir de l'agriculture urbaine (jardin potager, ruche...).

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux.

Les lucarnes dites « chien assis » sont interdites.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Seuls l'ardoise, la tuile de tonalité brun rouge et ardoisée, le zinc ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites. Les extensions vitrées pourront utiliser pour couverture le verre transparent ou matériau translucide.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, seul l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

LES CHEMINEES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES CLÔTURES

DEFINITIONS

Barreaudage : association de barres verticales en bois, métal, à profil cylindrique ou rectangulaire.

Claire-voie : dispositif de clôture ou garde-corps formé de barreaux verticaux ou horizontaux espacés et laissant passer du jour entre eux. L'espace entre les différents barreaux est au moins égal à la largeur de ceux-ci.

Festonnage : tôlage des grilles, portails et portillons servant de cache-vue.

Grille : clôture constituée de barreaux métalliques en fer plein assemblés à la verticale.

Clôture ajourée : grilles, barreaudages claire-voie, grillages, lisses, claustras.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Par leur traitement, le choix des matériaux et leurs couleurs, les clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent respecter une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et tout particulièrement s'il existe des clôtures repérées comme élément du patrimoine.

Dans le périmètre du PPRi :
Afin de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux, tous les éléments de clôture et les dispositifs occultants situés sur ou en retrait des limites séparatives ou de l'alignement n'excèdent pas 1,80 m et sont ajourées sur 2/3 de leur hauteur, a l'exception des travaux d'entretien, de confortement ou de reconstruction des murs en moellon traditionnels dont la démolition (hors accès) en tout ou partie est interdite.

Dans les parties de zones concernées par le PPRI, les clôtures sont soumises aux règles dudit plan, dont les clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés tels que les murs, claustras, grillages...

Dans les zones identifiées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Risques naturels et santé urbaine » comme étant sensibles aux aléas ruissellement et remontée de nappe, les clôtures devront respecter les dispositions réglementaires du PPRI ainsi que les dispositions du présent cahier communal applicables aux clôtures situées dans le périmètre du PPRI.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Tous travaux sur les murs de clôture anciens en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille notamment, dont la hauteur peut être supérieure à 1,80 m, doivent être effectués dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux. Les matériaux d'imitation et les éléments standardisés qui dénaturent l'ouvrage sont interdits.

Les murs pleins en pierre ne pourront être transformés en murs bahut. En cas de sinistre, les murs en pierre devront être reconstruits à l'identique.

La démolition des murs en pierre de pays existants est interdite sauf :
- pour l'aménagement d'accès (de 5 m maximum) ;

- en cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant *a minima* une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15x15cm, par tranche entamée de 15m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15m.

Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux…) doivent être enduits ou peints.

Pour les clôtures sur rue :

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être réhaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

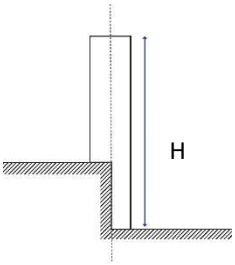
LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

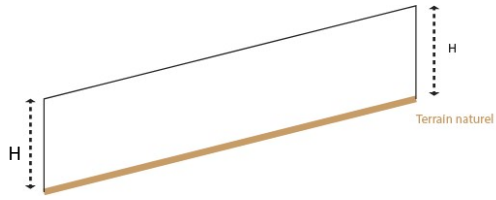
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

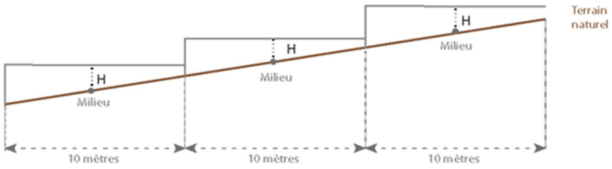
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

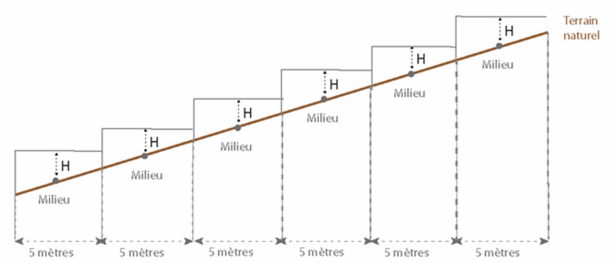


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture implantée sur la limite séparative, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les clôtures sur emprises publiques et voies doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut dont la partie maçonnée ne peut excéder une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage en métal, en bois ou en PVC, doublée ou non d'une haie vive,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un simple barreaudage métallique d'une hauteur maximale de 1,50m.

La composition des clôtures sur emprises publiques et voies ne sont pas réglementées en zones UE et UAE.

La composition des clôtures sur limite séparative n'est pas réglementée.

Les murs en ouvrage maçonnés sont chaperonnés et obligatoirement enduits sur les deux faces.

Les grillages peuvent recevoir un mur de soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25 cm.

La hauteur des clôtures sur emprises publiques et voie est limitée à 1,80 m hormis dans en zones UE et UAE où elle est limitée à 2m.

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 1,80 m hormis en zones UE et UAE où elle est limitée à 2m.

Les travaux sur les clôtures de plus de 2 m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.

<u>En limite de zone U et A :</u>
Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,80m. Ces dispositions doivent être associées à une haie.

<u>Dans les zones A et N :</u>
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé, ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures de type « fils barbelés » sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas en zone A.

LES HAIES VEGETALES

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine nuire, framboisier, cornouillers, genet à balais, noisetier, bambou, plantes grimpantes…).

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Leur hauteur doit être en harmonie avec la clôture et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Pour les opérations d'aménagement portant sur une surface de terrain de plus de 3 000 m² dans la zone, 10 % de la surface du terrain minimum sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige. Cette superficie est d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers. Seules les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées (aires de jeux, cheminements doux, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

En sus, dans la zone UAE :
Des écrans végétaux pourront être imposés pour mieux s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les plantations devront être composées d'espèces limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

>> Les portes de garage

- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures

- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

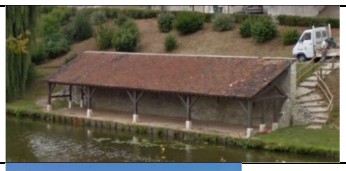
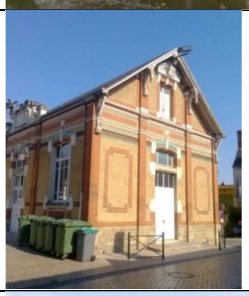
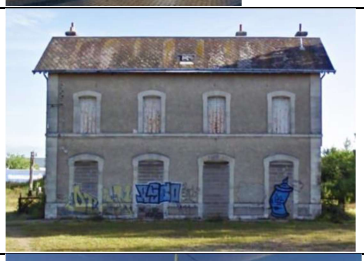
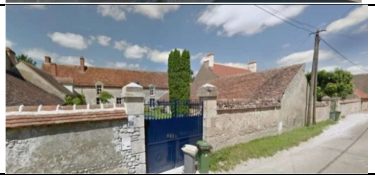
LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

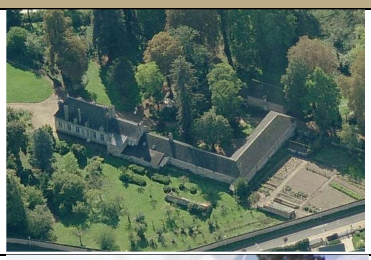
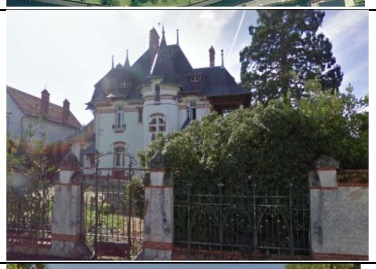
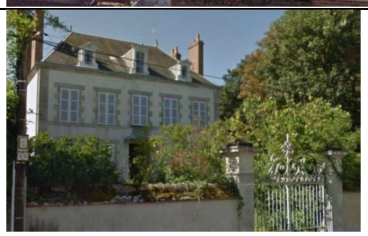
Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

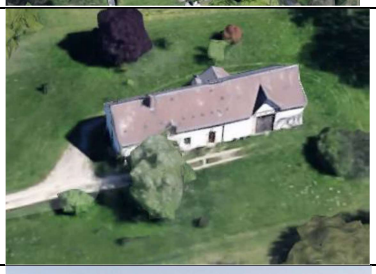
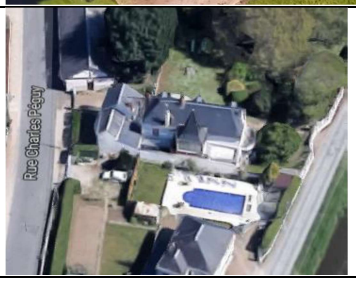
1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

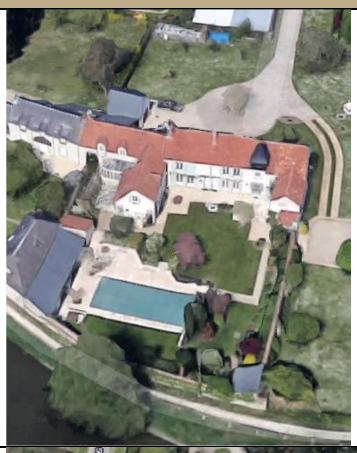
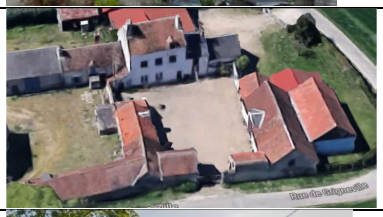
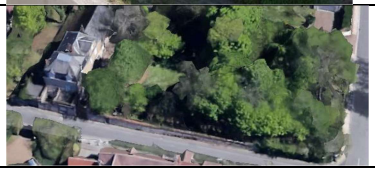
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
236	49 rue de Laveau	Châteaux et parc	
243	39 rue du plat d'Etain	Bâtiments religieux	
244	rue du plat d'Etain	Châteaux et parc	
245	rue du plat d'Etain	Maisons de maitre	

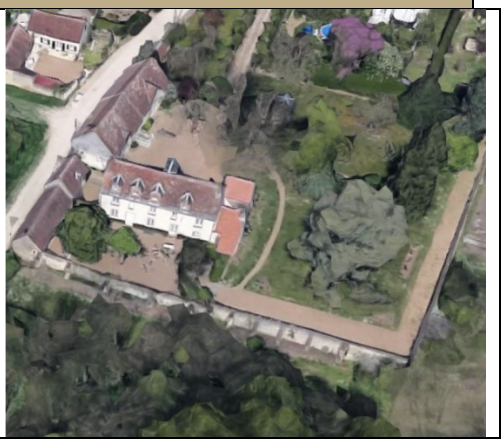
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
304	20 rue du Maréchal Leclerc	Maisons de maître	
1287	69 rue des Sablons Ferme longère	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1288	à l'extrémité de la rue Verte Ferme	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1320	carrefour de l'avenue de Gien et de la rue de la Herpinière croix de Reuilly	Petit patrimoine	
1342	Avenue d'Orléans Le château de la Prêche	Châteaux et parc	
1343	Rue des Plantes, en bas de la rue du Port pont Auger	Ouvrages d'art	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1344	Lieu-dit Le Clocheton, rue de la Nasse « Cale à Giraud »	Ouvrages d'art	
1345	en contrebas de la rue du Port le lavoir	Petit patrimoine	
1346	Place Jeanne d'Arc salle des fêtes	Bâtiments publics	
1347	le long de la voie ferrée, entre l'allée de Bonn et l'allée de Vienne la gare	Bâtiments publics	
1348	55 avenue Jean Beaudoin ancienne maladrerie ou maison des Chartreux	Maisons de ville ou de bourg	
1548	106, avenue Nationale	Maisons de ville ou de bourg	
1549	20 rue du Quillard La Frette	Maisons de maitre	
1550	21 rue des Vaslins Ferme	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1634	Château de la Herpinière	Châteaux et parc	
1642	Rue du Maréchal Leclerc Clos des Moulins « villa Debienne »	Villas et maisons de villégiature	
1643	68 avenue Nationale	Maisons de maître	
1644	9 rue de Grainloup	Maisons de maître	
1652	115 avenue de Gien	Villas et maisons de villégiature	
1653	114 avenue de Gien Château de la Cerisaie	Châteaux et parc	
1654	108 avenue de Gien Pavillon annexe	Petit patrimoine	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1655	8 rue de St Germain Portail et grille	Petit patrimoine	
1662	Rue verte	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1663	Rue verte Ancienne grange	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1664	Château du Croc et ses écuries	Châteaux et parc	
1666	Château des Gauchers	Châteaux et parc	
1667	5 rue du Port à l'Ardoise	Maisons de maître	

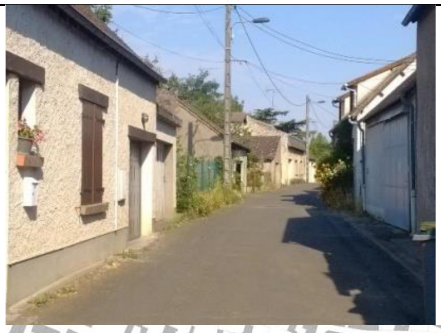
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1668	43 rue Charles Péguy Ancien corps de ferme « le Clochon »	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1669	20 rue de Grigneville	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1670	Rue de la Mérie Maison de repos et de convalescence des Sablons	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1671	113 bis, avenue Nationale	Villas et maisons de villégiature	
1672	Place du Cloitre Église Saint-Pierre – Saint-Germain	Bâtiments religieux	
2164	31 rue de Grigneville	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2168	28-38 rue du Quillard Clos	Petit patrimoine	
2169	6 rue de la Pomme de Pin	Maisons de maître	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4302	rue du Port Moran	Maisons de maître	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
221	10-12 avenue Jean Baudoin	Ensembles pavillonnaires	 
722	Chemin de halage	Ensembles bâtis en lien avec l'eau	 

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4269	fronts bâtis bordant la rue du Maréchal Leclerc, rue du Port	Centre bourg	 
4270	au chevet de l'église place du Cloître	Centre bourg	 
5001	rue de la Charpenterie et carrefour avec la rue Nationale	Centre bourg	 

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
5002	Rue du Pont de Boigny	Hameaux	 
5003	rue des Courtils	Centre bourg	 
5004	100-106 avenue de Gien	Hameaux	 

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
5020	1 rue de l'Ormeteau / 49-51 rue du Laveau	Hameaux	 

FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.



Dénomination : L'église Saint-Pierre – Saint-Germain a été classée par arrêté du 7 mars 1908. Sa période de construction va du 12e au 19e siècle. Particulièrement massive et haute, elle constitue un repère visuel important du paysage, particulièrement depuis les rives de la Loire. Sa tour, à la fois clocher et porche située à l'avant de la façade occidentale, semble pouvoir être datée du 12e siècle, le cœur et le transept du 13e siècle. Les travées de la nef datent des 14 et 15e siècles, alors que les voutes ont été refaites vers 1860.Des désordres affectant l'intégrité de la tour-clocher, apparus depuis le 19e siècle, se sont aggravés au début des années 90 et ont nécessité plusieurs campagnes de travaux, jusqu'en 2015, pour restituer à l'édifice sa solidité. Un périmètre de protection modifié accompagne le monument.



Dénomination : Le château de la Prêche a été inscrit à l'inventaire des Monuments historiques par arrêté en date du 16 mai 1974. Sa construction date de la 1ère moitié du 17e siècle. Les façades et les toitures du bâtiment, à l'exception de l'aile 19e siècle, sont protégées au titre de l'inscription.

La propriété a une origine viticole, les habitations pour maîtres et vignerons étaient accompagnées d'un pressoir, de cours, de vignes, d'un jardin, de prés et d'un parc arboré. A la fin du 17e siècle, l'emplacement d'un temple protestant (le « temple de Bionne ») construit hors du siège épiscopal et détruit à la révocation de l'Edit de Nantes, fut rattaché à la propriété. Les agrandissements réalisés au cours du 19e siècle ont particulièrement accentué la « castellisation » du bâti.

Un périmètre de protection modifié accompagne l'édifice.

Dénomination : pont Auger



Localisation : rue des Plantes, en bas de la rue du Port

Description : le pont de Chécy enjambe le canal d'Orléans. Il se compose de deux travées, une arche brisée en maçonnerie et un tablier droit en béton et garde-corps métallique. Le pont datant du XVIIIe siècle, en partie reconstruit au XIXe et début du XXe siècle, a fait l'objet d'une réhabilitation lourde en 2011.

Intérêt : répertorié à l'inventaire du patrimoine, il marque l'emplacement du port de Chécy sur le canal et permettait de rejoindre le port situé en Loire, plus au sud. Il était également et est toujours l'un des principaux accès vers Bou.



Dénomination : le lavoir

Localisation : en contrebas de la rue du Port

Description : datant de la fin du XIXe siècle dans sa conformation actuelle, ce lavoir a été construit vraisemblablement pour remplacer un ouvrage plus ancien, non couvert, situé à proximité.

Intérêt : la présence de cet ouvrage est l'un des marqueurs importants de l'emplacement du port du bourg sur le canal, à la dynamique duquel il participait. Il est aujourd'hui, au même titre que le pont Auger, l'un des éléments dominants de l'image du bourg ancien.

Dénomination : « Cale à Giraud »



Localisation : lieu-dit Le Clocheton, rue de la Nasse

Description : Il s'agit d'un bassin de radoub destiné à la réparation à sec des embarcations naviguant sur le canal. Branché sur le canal d'Orléans, son entrée est marquée par 2 massifs en pierre maçonnée qui permettait de clore le bassin avant de la vider de son eau. Il est daté de la fin du XIXe siècle.

Intérêt : Répertorié à l'inventaire du patrimoine, cet aménagement est le seul élément existant d'un projet plus vaste, jamais réalisé. De fait, il représente un exemple unique en son genre dans l'Orléanais et constitue un témoignage rare du passé économique et commercial du canal d'Orléans.

Dénomination : salle des fêtes

Localisation : place Jeanne d'Arc



Description : bâtiment communal par excellence, sa volumétrie sobre contraste avec la modénature riche, presque chargée, des façades. L'alliance de la pierre et de la brique, cette dernière peu présente dans le bourg ancien de Chécy, contribue à la rattacher à l'héritage solognot de l'Orléanais.

Intérêt : son caractère presque monumental, accentué par un environnement bâti dense, et son écriture architecturale atypique dans le bourg contribuent à singulariser ce bâtiment qui acquiert, par-là, une valeur de signal tant urbain qu'historique.

Dénomination : la gare

Localisation : le long de la voie ferrée, entre l'allée de Bonn et l'allée de Vienne



Description : bâtiment de 2 niveaux à l'architecture simple mais soignée et au volume équilibré. Contemporain de l'établissement de la voie ferrée, il a plutôt bien résisté au temps. Ses 2 niveaux de hauteurs différentes, les encadrements et chaînages de pierre, sa volumétrie générale et son implantation contribuent à manifester son statut passé de bâtiment public et à revendiquer son rôle utilitaire, autrefois de premier plan.

Intérêt : l'architecture et la volumétrie caractéristiques des ouvrages ferroviaires du XIXe siècle sont présentes dans ce bâtiment qui, au-delà de ses qualités propres, a valeur de marqueur historique. Son implantation isolée en fait également un signal urbain qui pourrait être exploité.

Dénomination : ancienne maladrerie ou maison des Chartreux

Localisation : 55 avenue Jean Beaudoin



Description : ensemble de bâtiments implantés à l'alignement sur rue, il est dominé par la maison de maître à l'ouest. En prolongement à l'est se situe ce qui était le logis du vigneron, responsable de l'exploitation du domaine. Si le site semble accueillir une maladrerie (léproserie) dès le XIIe siècle, les bâtiments actuels semblent dater, au plus ancien, du XVIIe siècle. A noter la niche en façade abritant une statuette mariale.

Intérêt : En plus d'être un marqueur historique du passé cacien, cet ensemble bâti se distingue par son alignement sur rue dans un contexte urbain dominé par le pavillonnaire, donc à distance de la voie. Cette valeur de signal pourrait être exploitée. À noter également la présence, en retrait, de l'ancienne chapelle dont l'architecture non altérée signale encore la fonction passée.

Dénomination : château des Gauchers

Description : demeure d'un domaine de villégiature. Les boisements de son parc ont un effet marqueur fort dans le paysage.



Dénomination : château de la Bretauche et dépendances annexes, parc, mur de clôture, grange

Description : demeure d'un domaine de villégiature, occupation attestée au XVIIIe siècle, castellisation d'origine médiévale. Le domaine boisé qui l'entoure se présente comme un élément annonciateur de la forêt d'Orléans.





*Dénomination : château de la Herpinière

Description : domaine rural fortement castellisé, la maison de maître et de grands communs sont rassemblés en un plan en L. Bâtiments principaux invisibles depuis l'espace public mais le mur de clôture qui borde la rue de la Herpinière est remarquable par sa grande longueur et son unité.





Dénomination : maisons bourgeoises / maisons de maître

Localisation : rue du Maréchal Leclerc, avenue Nationale, avenue de Gien, RD 960, rue de Grainloup

Description : malgré leurs localisations différentes, ces demeures ont en commun d'avoir, à partir de leur destination originelle, maisons d'habitation ou sièges d'exploitation agricole /viticole pour les autres, subit un effet de « castellisation » qui les a fait évoluer vers des maisons bourgeoises pour les premières, vers des maisons de maître pour les autres. Chacune l'exprime à travers l'architecture qui lui est propre mais toutes sont conçues pour manifester un certain statut social. Elles le manifestent également soit à travers la distance marquée à partir de l'alignement de la rue, qui vient constituer une sorte d'espace «d'ostentation», soit en affichant une volumétrie impressionnante, presque volontairement intimidante, et un isolement farouche.

Intérêt : en plus de leurs réelles qualités architecturales, ces demeures constituent des repères dans le paysage urbain mais également une forme de « repère social » dans l'évolution de la commune.



Clos des Moulins « villa Debienne » -



20 rue du Mal Leclerc



68. avenue nationale -



9 rue de Grainloup

Dénomination : maison de maître



Localisation : 106, avenue Nationale

Description : grande maison de belles proportions, ce bâtiment n'affiche son origine certainement viticole que par la présence d'une entrée charretière en façade. Les encadrements soignés de fenêtre, en pierre, les chaînages d'angle, le soubassement travaillé et la corniche séparant la façade en 2 registres, haut et bas, sont des codes architecturaux classiques de maison bourgeoise.

Intérêt : cette belle maison rurale, qui flirte avec les canons de la maison bourgeoise, a gardé une sobriété qui met en valeur son architecture toute en finesse.

Dénomination : Clos



Localisation : 28-38 rue du Quillard (depuis la Musardière au n°26, jusqu'à la tour-pigeonnier du n° 38 et incluant cette dernière.

Description : mur de clôture de très bonne facture, homogène dans ses matériaux, son architecture et son bon état (même s'il a gardé son enduit ciment à la hauteur du n°38). La présence ponctuelle de contreforts, et le faîtage en terre cuite indiquent une mise en œuvre soignée. De plus, il a visiblement été remis en état avec le souci d'en garder toutes les qualités architecturales.



Intérêt : la très grande homogénéité de ce mur de clôture, qu'on peut facilement imaginer comme délimitant autrefois un clos viticole, se termine sur une tour-pigeonnier peu commune. L'effet de marquage spatial de cet ensemble est d'autant plus important qu'il termine un front bâti continu de 400 mètres de longueur venant de la RD 960.

A noter : ces éléments sont inclus dans le périmètre de protection du château de la Prêche

Dénomination : la Frette

Localisation : 20 rue du Quillard



Description : la façade sur rue, très atypique, de la propriété de La Frette présente un aspect très découpé, mélange d'éléments disparates (pignons, façades de bâtiments utilitaires, mur de clôture à plusieurs hauteurs) mais dont l'unité tient dans les matériaux identiques. Probablement remaniée au cours du temps, cette fermeture sur rue apparaît clairement comme issue des usages de l'espace et de l'évolution des besoins de ses habitants plutôt que d'une volonté de marquer la rue.

Intérêt : cette façade, par l'irrégularité de son dessin, est un élément de marquage important dans l'impressionnante continuité bâtie (400 m depuis l'avenue d'Orléans jusqu'au n°38) qui borde le côté Est de la rue du Quillard. Elle est aussi l'expression et l'exemple de la « castellisation » d'un ensemble d'origine rurale.

A noter : ces éléments sont inclus dans le périmètre de protection du château de la Prêche

Dénomination : ferme

Localisation : 21 rue des Vaslins



Description : très bel ensemble à vocation agricole / viticole, son organisation spatiale rassemblant sur plan quadrangulaire une longère comme bâtiment d'habitation, parallèle à la rue, et des ailes perpendiculaires abritant les bâtiments d'exploitation. Un mur vient fermer, sur la voie, l'ensemble.

Intérêt : Cet ensemble a non seulement été restauré avec soin mais présente une unité de matériaux et une cohérence architecturale entre bâtiment principal, annexes et clôture plutôt rares. Il est très représentatif de l'architecture rurale qu'on retrouve dans d'autres lieux à Chécy, mais aussi sur les communes de Bou, Mardié ou Semoy.

Dénomination : ferme longère

Localisation : 69 rue des Sablons



Description : bâti originellement à usage agricole, la longère avait la particularité de rassembler sous un seul volume l'ensemble des bâtis nécessaires au fonctionnement d'une ferme, de l'habitation des paysans aux étables des quelques animaux présents et au stockage des produits agricoles.

Intérêt : autre mode d'occupation rural fréquent dans l'Orléanais, la longère est ici joliment représenté par ce bâti. Bien qu'ayant changé d'usage (d'agriculture à habitat) au fil du temps, il a gardé toute sa sobriété et ses caractéristiques initiales (régularité des percements, lucarnes pendantes « dans leur jus »).

Dénomination : ferme

Localisation : à l'extrémité de la rue Verte



Description : cette ferme, bâtie sur un plan carré presque parfait, présente des qualités architecturales rarement rencontrées dans la métropole : axe de composition centré sur l'accès et le corps principal, répartition très équilibrée des masses des bâtiments d'exploitation, volumétrie homogène de l'ensemble ...

Intérêt : bien que seulement visible depuis la RD 2060 et la rue G. Sirot, en limite communale de Chécy et Mardié, cette ferme constitue un ensemble remarquable par son plan parfait et l'homogénéité de son bâti.

Dénomination : ferme

Localisation : rue Verte



Dénomination : portail et grille

Localisation : 8 rue de St Germain

Description : grille de l'ancien château

Intérêt : trace d'une grande propriété



Dénomination : ancienne grange

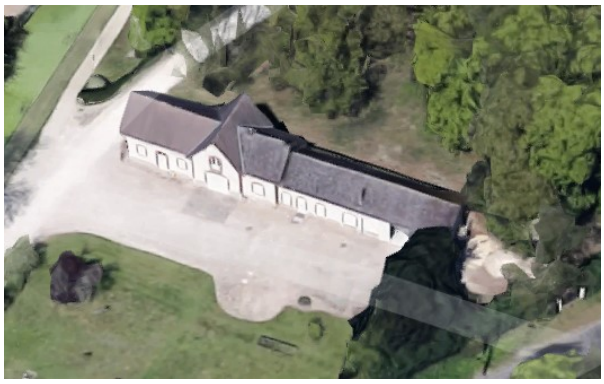
Localisation : rue Verte



Dénomination : château du Croc et ses écuries

Description : demeure d'un domaine de villégiature. Les boisements de son parc ont un effet marqueur fort dans le paysage. Site d'une métairie attestée au XVe siècle, édifice actuel datant du XIXe siècle.





Dénomination : ferme des Gauchers

Localisation : 96 rue du Quillard



Dénomination : maison de maître avec tourelle, grange, mur de clôture en pierre

Localisation : 49 rue de Laveau



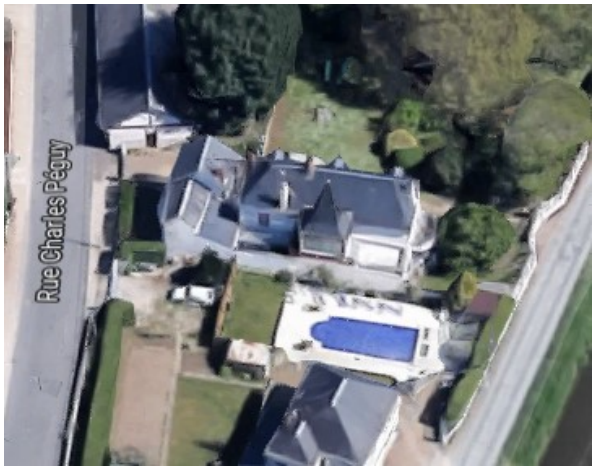
Dénomination : maison de maître avec cheminées, mur de clôture en pierre, parc

Localisation : 6 rue de la Pomme de Pin



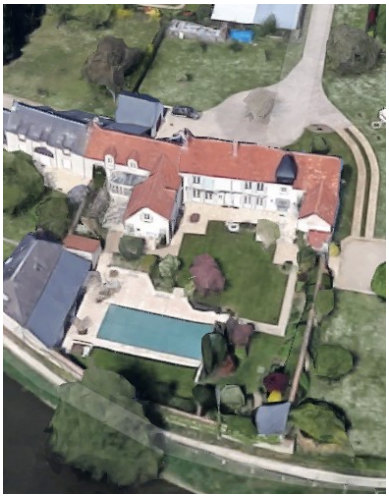
Dénomination : maison de maître avec cheminées, mur de clôture en pierre, parc

Localisation : 5 rue du Port à l'Ardoise



Dénomination : ancien corps de ferme « le Clochon »

Localisation : 43 rue Charles Peguy



Dénomination : maison de maître « Port Moran » granges, mur de clôture en pierre, avec contrefort

Localisation : rue du Port Moran



Dénomination : ferme et grange

Localisation : 20 rue de Grigneville et 31 rue de Grigneville uniquement et 46 Rue de la Mérie





Dénomination : maison de repos et de convalescence des Sablons

Localisation : rue de la Mérie



Dénomination : maison bourgeoise

Localisation : 113 bis, avenue Nationale



Dénomination : croix de Reuilly

Localisation : carrefour de l'avenue de Gien et de la rue de la Herpinière



LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.

Arbre isolé
Bouquet
Alignement ×

Chênes rouges — caractère paysager et esthétique — h=30m



Source : Conseil Général du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
19 Rue de la Mérie
(Maison de repos des Sablons)

Section[1] ZD n° 16

08/2010



Observations :
Caractère paysager,
Caractère esthétique,
Couleurs automnales intéressantes,
Deux sujets âgés.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé ✕
Bouquet
Alignement

Cèdre du Liban — caractère isolé et esthétique — h=25m



Source : Conseil Général du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
Avenue Blanche
(face au collège Pierre Mendes France)

Section[1] ZH n° 765

08/2010



Observations :
Caractère esthétique,
Caractère isolé,
Point d'attache visuel,
Majestueux,
Grande hauteur et grand diamètre,
Grande envergure,
Un sujet âgé.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état

Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé ✕
Bouquet
Alignement

Palmier

Caractère exotique

h=5m



Source : Conseil General du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
81 Rue de Grainloup

Section[1] ZH n° 362

08/2012



Observations :
Caractère exotique,
Essence rare localement,
Visible d'une rue très fréquentée,
Un sujet,
Intéressant.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé ×
Bouquet
Alignement

Noyer | caractère isolé | h=15m



Source : Conseil Général du Loiret – F© Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
Allée du Marchais Loiseau
(entre le 15 et le 17)

Domaine Public Communal



Observations :
Caractère isolé,
Point d'attache visuel,
Belle couronne,
Equilibre de sa charpente,
Un sujet âgé.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
B Légèrement altéré

Arbre isolé
Bouquet
Alignement ✕

Alignement de tilleuls argentés

caractère esthétique

h=12m



Source : Conseil Général du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation

Adresse :
115 Avenue de Gien
(Propriété "Les Charmes")

Section[1] ZK n° 38 et 39

07/2015



Observations :
Caractère esthétique,
Rythme imposé intéressant,
Perspective crée,
Visible d'une rue très fréquentée.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
C Altéré

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé
Bouquet
Alignement ×

Pin Laricios caractère esthétique et paysager h=30m



Source : Conseil Général du Loiret – Fil Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
114 Avenue de Gien

Section[1] ZK n° 45

10/2006



Observations :
Caractère esthétique,
Caractère paysager,
Point d'attache,
Point focal dans le paysage,
Hauteur impressionnante,
Un sujet âgé.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
C Altéré

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

ORLÉANS MÉTROPOLE

Arbre isolé ✕
Bouquet
Alignement

If taillé | caractère isolé et esthétique | h=6m



Source : Conseil General du Loiret – Fil Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
15 Avenue Jean Beaudoin

Section[1] ZM n° 24

07/2015



Observations :
Caractère esthétique,
Caractère isolé,
Volume intéressant
Un sujet âgé.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
B Légèrement altéré

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé
Bouquet
Alignement X

Alignement de platanes

caractère esthétique et paysager

h=30m



Source : Conseil Général du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
Chemin latéral au Canal d'Orléans
(rive Sud en amont du gymnase des plantes)

Section[1] AD n° 172
ZL n° 121

10/2006



Observations :
Caractère esthétique,
Caractère paysager,
Rythme provoqué très intéressant,
Accentue le coté romantique des lieux,
Hauteur exceptionnelle,
Vingt huit sujets âgés (9+14+5).

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

ORLÉANS MÉTROPOLE

Arbre isolé ✕
Bouquet
Alignement

Noyer

caractère esthétique

h=12m



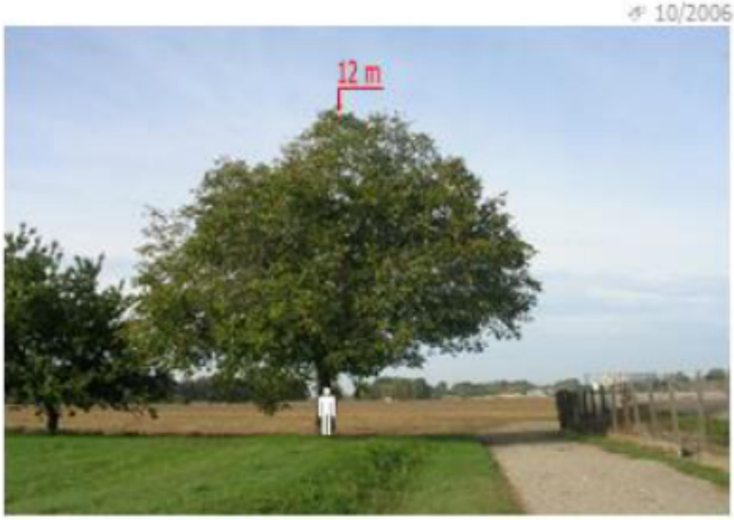
Source : Conseil Général du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
Chemin d'exploitation n°45
(sud des vestiaires tribunes)

Section[1] ZT n° 136

10/2006



Observations :
Caractère esthétique,
Tête très bien développée,
Un sujet âgé.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé
Bouquet
Alignement ×

Séquoias

caractère paysager

h=30m

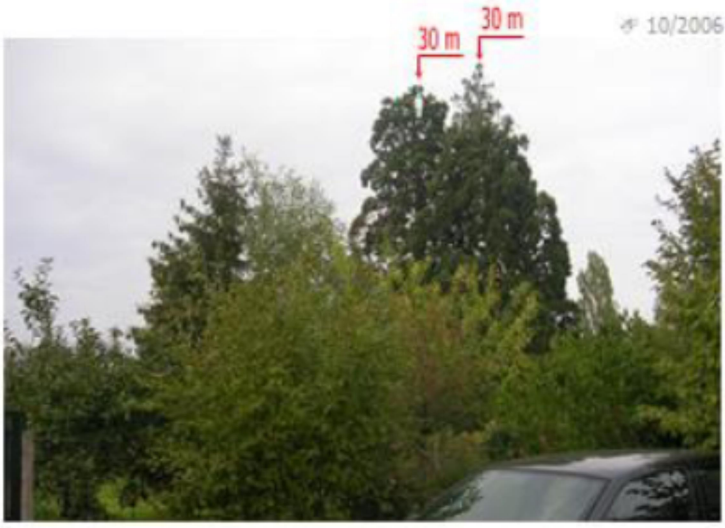


Source : Conseil Général du Loiret – Fil Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
20 Rue du Maréchal Leclerc
(coté Venelle des Muids)

Section[1] ZS n° 249



10/2006

Observations :
Caractère paysager,
Point d'attache visuel,
Hauteur intéressante,
Point focal,
Deux sujets.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état
C Altéré (cime dépérissante pour celui à l'Est)

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

ORLÉANS MÉTROPOLE

Arbre isolé ×
Bouquet
Alignement

Séquoia | caractère paysager | h=30m



Source : Conseil General du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
89 Rue du Maréchal Leclerc

Section[1] ZS n° 23

10/2010



Observations :
Caractère paysager,
Essence rare,
Point d'attache visuel,
Point focal,
Bien développé,
Deux sujets.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état

Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé
Bouquet
Alignement X

Alignement de chênes verts
(Quercus Ilex)

intérêt de l'essence

h=9m



Source : Conseil General du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
1 Rue de Verdun

Section[1] ZR n° 30

08/2012



Observations :
Ecran végétal,
Caractère particulier de la variété,
Alignement intéressant,
Rythme imposé,
Cinq sujets.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé
Bouquet
Alignement ×

Résineux dans un parc :

1 cèdre	caractère paysager	h=25m
1 épicéa	caractère paysager	h=25m



Source : Conseil General du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
13 Rue de Verdun

Section[1] ZR n° 25

10/2010



Observations :
Caractère paysager,
Point d'attache,
Point focal,
Deux sujets.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état (cèdre)
B Légèrement altéré (épicéa)

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé ☒
Bouquet ☐
Alignement ☐

Tilleul de hollande (Tillia Platyphyllos)

intérêt de l'essence

h=10m



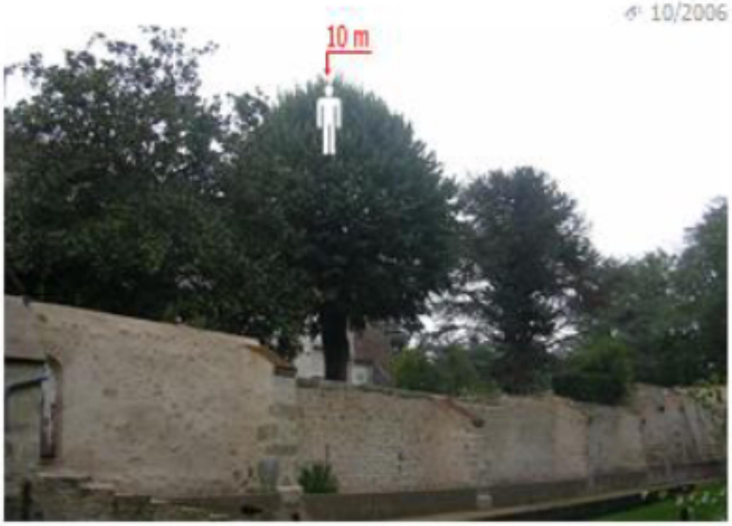
Source : Conseil Général du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
9 Rue du Port Morand

Section[1] ZR n° 6

10/2006



Observations :
Intérêt de l'essence,
Volume intéressant,
Deux sujets âgés.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé ✕
Bouquet
Alignement

Noyer caractère esthétique h=12m



Source : Conseil Général du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
43 Rue Charles Péguy

Section[1] ZW n° 38

08/2014



Observations :
Caractère esthétique,
Point d'attache visuel,
Port intéressant,
Un sujet.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
B Légèrement altéré

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé ✕
Bouquet
Alignement

Saule pleureur

caractère isolé et esthétique

h=20m



Source : Conseil Général du Loiret – Fit Conseil SA – 2010

10/2010





Situation
Adresse :
Rive Sud du Canal d'Orléans
(en aval du Pont Tournant)

Section[1] ZX n° 1

Observations :
Caractère isolé,
Caractère esthétique,
Point d'attache visuel,
Localisation intéressante,
Un sujet âgé.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
C Altéré

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé
Bouquet
Alignement

Noyer | caractère esthétique | h=17m





Situation
Adresse :
43 Rue de la Cigogne

Section[1] ZP n° 72

08/2014



Observations :
Caractère esthétique,
Port naturel interessant,
Un sujet âgé.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
B Légèrement altéré

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé
Bouquet
Alignement ×

Résineux
(Picéa abies, Cédrus Atlantica)

caractère esthétique et paysager

h=30m



Source : Conseil Général du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
40 Rue du Port à l'Ardoise

Section[1] ZX n° 14

10/2010



Observations :
Caractère esthétique,
Caractère paysager,
Point d'attache visuel,
Hauteur impressionnante,
Deux sujets.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

ORLÉANS MÉTROPOLE

Arbre isolé
Bouquet
Alignement X

Alignements d'érables planes sur la RD 960

caractère esthétique

h=variable

Acer Platanoides Cheveland et Drumondii)



ource : Conseil General du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation

Adresse :

Avenue d'Orléans, Avenue Nationale, Avenue Jean Beaudoin et Avenue de Gien

Domaine Public

10/2006 (vue de l'Avenue d'Orléans)



Observations :

Caractère esthétique,
Perspective créée,
Assoit le paysage,
Rythmes obtenus.

Catégorie d'Etat Sanitaire :

A Très bon état

Arbre isolé X
Bouquet
Alignement

Cèdre du Liban

caractère paysager

h=15m



Source : Conseil General du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
35 Avenue Nationale

Section[1] ZO n° 68

07/2015



Observations :
Caractère paysager,
Point d'attache visuel,
Point focal,
Un sujet.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
B Légèrement altéré

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

ORLÉANS MÉTROPOLE

Arbre isolé
Bouquet
Alignement

Noyer | caractère isolé | h=15m



Source : Conseil Général du Loiret – Fd Conseil SA – 2010

10/2010





Situation
Adresse :
Chemin Rural n° 33 dit du Champ d'Olan
(angle CR n°2 dit Sentier aux Chevaux)

Section[1] ZY n° 18

Observations :
Caractère isolé,
Point focal, d'attache visuel,
Impose sa verticalité au paysage,
Belle cime ronde,
Port intéressant,
Un sujet âgé.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
A Très bon état

Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé ☒
Bouquet ☐
Alignement ☐

Noyer — caractère esthétique — h=15m



Source : Conseil Général du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
11 Rue du Clos de Budin

Section[1] ZB n° 206

10/2006



Observations :
Caractère esthétique,
Envergure imposante,
Un sujet âgé.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
B Légèrement altéré

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

ORLÉANS MÉTROPOLE

Arbre isolé X
Bouquet
Alignement

Noyer | caractère isolé | h=9m



Source : Conseil General du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
Rue du Maillebois
(après le 46, face au 43)

Section[1] ZB n° 168

10/2006



Observations :
Caractère isolé,
Un sujet âgé.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
C Altéré

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

Arbre isolé X
Bouquet
Alignement

Noyer | caractère isolé | h=17m



Source : Conseil Général du Loiret – Fit Conseil SA – 2010



Situation
Adresse :
Lieudit "Le Petit Bourgneuf Nord"
(nord de la Rue des Valins)

Section[1] ZB n° 339, 340 (en limite)

07/2012

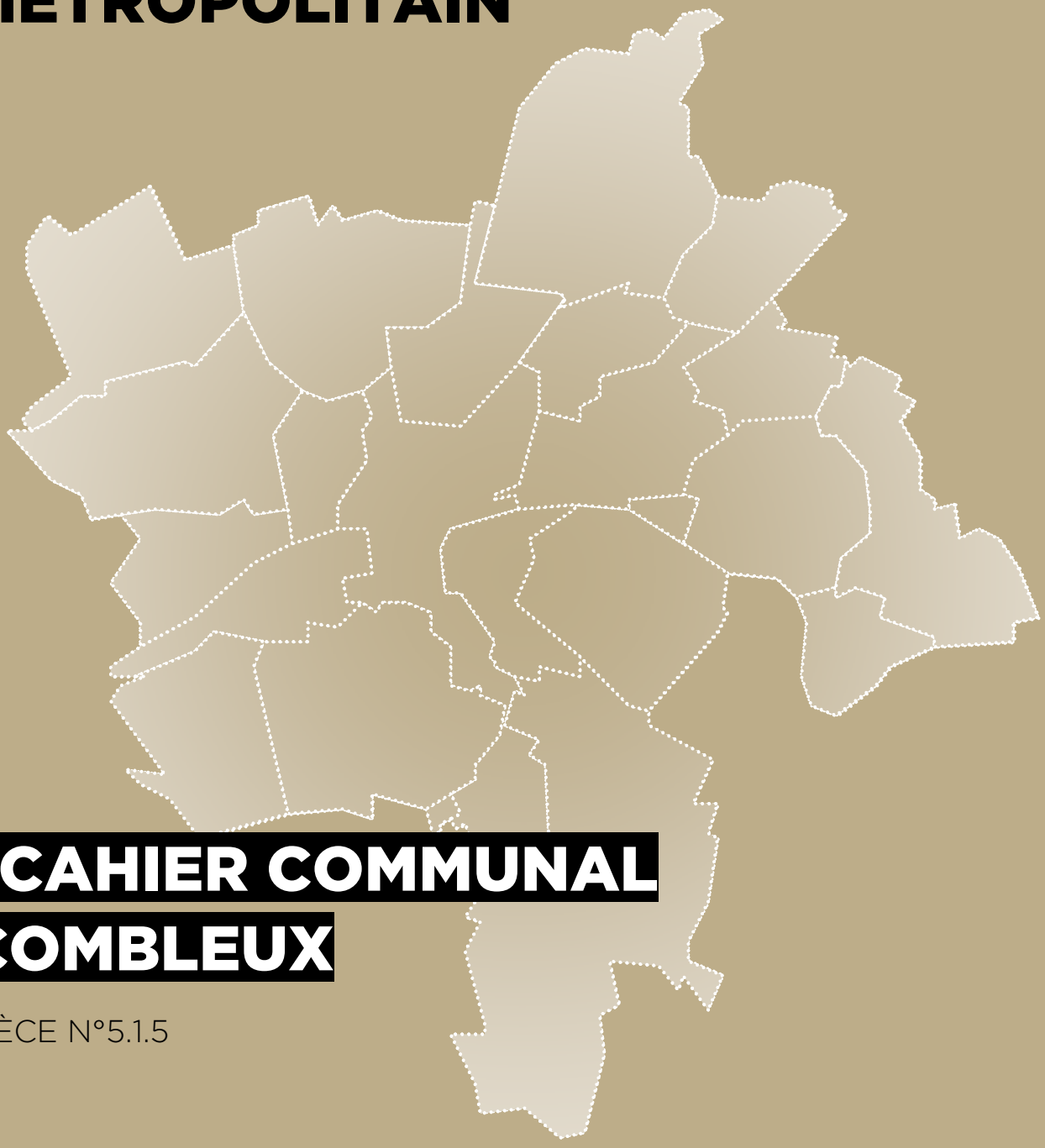


Observations :
Caractère esthétique,
Caractère isolé,
Point d'attache dans le paysage,
Un sujet âgé.

Catégorie d'Etat Sanitaire :
B Légèrement altéré

[1] Sources : DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservé ® 2015.

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL COMBLEUX

PIÈCE N°5.1.5

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés du 10 juillet 2022, 19 janvier 2023
- PLUM modifié par délibération du conseil métropolitain du 22 juin 2023

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PRÉAMBULE**

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les façades commerciales
  - Les toitures
  - Les menuiseries
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

PRÉAMBULE

GENERALITES

La commune de Combleux est située à l'est de l'agglomération orléanaise. Son territoire de seulement 110 ha, s'inscrit dans la région naturelle du Val de Loire. Principalement composé d'espaces naturels (environ 55 %), il est bordé au sud par la Loire, élément majeur dans le paysage et la vie de la commune. Un canal la reliant à la Seine en passant par le canal de Briare, rejoint le fleuve au milieu de la commune, via une écluse de dénivellation. Juste avant cette confluence, le canal possède un deuxième bras qui le prolonge jusqu'à Orléans. La Bionne, qui marque la limite nord de Combleux, se jette dans cette extension du canal. Le territoire compris entre la Loire et la Bionne est marqué par une crête entre les deux bassins versants de ces cours d'eau. Le tissu urbain de la commune s'y implante : l'essentiel du bâti se trouve sur la partie est.

TOPOGRAPHIE

Le relief est sensible sur la commune : Combleux se situe sur une crête entre la vallée de la Bionne et celle de la Loire. Les vallées constituent les points bas du territoire avec 96 mètres d'altitude pour celle de la Bionne et 94 mètres d'altitude pour celle de la Loire. Le relief s'élève ensuite jusqu'à 108 mètres en allant vers la partie nord-est de Combleux.

GÉOLOGIE

Le calcaire de Beauce (Aquitanien) constitue le soubassement géologique de la commune. Il affleure sur les coteaux de la Loire et de la Bionne. Fragmenté et fissuré, il est le siège de fréquents phénomènes karstiques : dolines, gouffres et cavités souterraines. Les irrégularités présentes au niveau de la surface du fait d'une forte érosion, ont été comblées, à l'est de la commune, par des alluvions anciennes. Elles sont constituées par des sables grossiers faiblement argileux, de teinte brun-rouille. On y trouve aussi des graviers et des galets. La Loire et la Bionne ont creusé leur lit dans le calcaire de Beauce. Leur fond de vallée est composé d'alluvions actuelles et subactuelles. Au niveau des îles et des grèves, elles sont de couleur grise ou blonde et sont principalement formées de sables grossiers à l'intérieur desquels on trouve des poches de sable plus fin ou des bancs irréguliers de graviers et galets.

TERRITOIRE ET BIODIVERSITE

Les espaces naturels constituent des composants majeurs de l'identité de la commune. Ce territoire en bord de Loire présente une richesse naturelle importante avec de nombreuses espèces animales et végétales. Sur Combleux, la zone spéciale de conservation de « la Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire » (directive Habitats) s'inscrit dans le lit mineur de la Loire auquel on ajoute les berges. Ce secteur constitue un espace où les habitats et les espèces menacées sont protégés. La zone de protection spéciale de « la Vallée de la Loire du Loiret » (directive Oiseaux) s'inscrit sur sensiblement le même espace que la zone précédente. La principale différence par rapport au secteur désigné au titre de la directive Habitats, est le canal sur Combleux qui n'appartient pas cette fois au site de protection. L'intérêt majeur de ces sites repose sur les milieux et les espèces ligériens liés à la dynamique du fleuve. Leur désignation en zone Natura 2000 a notamment pour but de maintenir et/ou de restaurer à un bon état de conservation, les habitats et les espèces d'intérêt communautaire présents sur ces secteurs. La Loire traverse la commune d'est en ouest au niveau de sa limite sud. Sa présence fonde l'existence même de la commune. La

morphologie de son lit a changé au cours du temps, transformant le territoire communal. Le fleuve apporte par ailleurs, à la commune un caractère naturel remarquable, de par la biodiversité présente et de par l'aspect paysager. Son lit mineur au niveau de Combleux possède un intérêt biologique remarquable et appartient ainsi à deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique : la première de type I3, se concentre sur une petite partie de la Loire au niveau de Combleux et Saint-Denis-en-Val, alors que la seconde, de type II4, est plus étendue et couvre toute la boucle septentrionale de la Loire orléanaise, entre Saint-Laurent-Nouan (41) et Nevoy (45). L'inventaire ZNIEFF est un instrument de connaissance. Il peut constituer une preuve de la richesse écologique de certains territoires – et ainsi de l'opportunité de les sauvegarder – mais n'a pas de portée règlementaire pour leur protection. Les espaces émergés du lit mineur du fleuve sont composés d'îlots boisés ou non et de grèves sableuses nues ou végétalisées, formant un paysage typique de la Loire moyenne.

L'inventaire ZNIEFF y recense de nombreux habitats plus ou moins temporaires du fait de l'étiage du fleuve. Une multitude d'espèces végétales et animales y vivent. Différentes formations végétales se développent sur les grèves et les berges exondées : la communauté pionnière à petits souchets, à chénopodes ou encore à bidents en sont des exemples. Ces groupements de végétaux sont identifiés comme des habitats d'intérêt communautaire par le réseau Natura 2000. Ils sont par nature instables et dépendants de la dynamique fluviale. Ils forment un tapis végétal plus ou moins dense de petites plantes annuelles. Des espèces végétales comme la Pulicaire commune (Pulicaria vulgaris) – espèce protégée au niveau national –, la Lindernie fausse-gratiole (Lindernia dubia (L.) Pennell) – espèce envahissante –, le Souchet de Michel (Cyperus michelianus (L.) Link), la Renouée douce (Polygonum mite Schrank) ou encore le Chénopode rouge (Chenopodium rubrum L.) sont présentes. D'autres espèces sont également sur le site : l'Armérie faux-plantain (Armeria arenaria (Pers.) Schult.), la Prêle occidentale (Equisetum x moorei Newman), le Leersie faux riz (Leersia oryzoides (L.) Sw.), le Peuplier noir (Populus nigra L.)... Par ailleurs, de nombreuses espèces animales se sont installées dans cet espace naturel. Le Castor d'Europe (Castor fiber Linnaeus) y vit et s'y reproduit chaque année. Cet animal est inscrit sur la liste rouge mondiale de l'UICN (2008) et la liste rouge des mammifères continentaux de France Métropolitaine (2009) : il bénéficie donc d'une protection particulière. Concernant la faune piscicole, le site accueille aussi provisoirement des Anguilles Européennes (Anguilla anguilla) lors de leur migration. Cette espèce est elle aussi inscrite sur la liste rouge mondiale de l'UICN (2008) ainsi que sur la liste rouge des poissons d'eaux douces de France Métropolitaine en tant qu'espèce en danger critique d'extinction. Elle est donc règlementée. Enfin, différentes espèces d'oiseaux sont désignées comme étant d'intérêt communautaire. Le Martin-pêcheur d'Europe (Alcedo atthis) et la Sterne pierregarin (Sterna hirundo) en font partie et sont présents sur les lieux. Ces deux espèces sont inscrites sur la liste rouge mondiale de l'UICN (2008) et la liste rouge des oiseaux nicheurs de France Métropolitaine (2008). Par ailleurs au niveau de la pointe comprise entre le canal et la Loire, « la Patache », ainsi qu'au niveau du secteur de « la Canche », les berges du fleuve sont occupées par des roseaux (Phragmites australis) associés à de la Baldingère (Phalaris arundinacea). Le Carex aïgu (Carex acuta) est aussi trouvé le long de « la Patache ». Par ailleurs, des habitats d'intérêt européen y sont aussi présents tels que les mégaphorbiais eutrophes5 des eaux douces dont le Liseron des haies (Calystegia) sepium), le Houblon (Humulus lupulus) ou encore le Cabaret des oiseaux (Dipsacus fullonum) sont des espèces caractéristiques.

La rive gauche du canal est identifiée dans le cadre du réseau Natura 2000, comme un habitat ayant un potentiel fort pour l'accueil de coléoptères tels que le Grand Capricorne (Cerambyx cerdo) et le Lucane cerf-volant (Lucanus cervus). Ces deux insectes sont règlementés. Le Grand Capricorne est notamment inscrit sur la liste rouge mondiale de l'UICN (2008).

Les boisements :

La commune de Combleux possède des arbres remarquables sur son territoire. ils sont présents au sein des boisements naturels importants, des boisements des grandes propriétés, sous forme d'arbres isolés dans les propriétés privées mais aussi d'arbres d'ornement sur l'espace public.

- Les boisements naturels :

Deux ensembles arborés sont présents sur la commune.
Le premier se situe au niveau du secteur de « la Canche », à l'ouest de Combleux ; et le second, sur le secteur des « Pâtures », dans le prolongement de la pointe comprise entre le canal et la Loire, au sud-est de la commune. Une peupleraie arborescente s'y est installée. Cet ensemble constitue un habitat d'intérêt communautaire au titre du réseau Natura 2000. Par ailleurs, des boisements plus dispersés s'étendent le long de la Bionne et de la RD960. Des peupliers sont essentiellement trouvés le long du cours d'eau.

- Les boisements remarquables des grandes propriétés

Quelques grandes propriétés sont implantées sur le territoire combleusien. Elles correspondent à des anciennes propriétés à vocation agricole ou viticole.
Des essences mélangées de feuillus et de pins sont présentes le long de la route départementale, au niveau des propriétés de Grand'Maison et de la Roseraie, mais aussi dans les domaines du Grand Poinville et du Pressoir Rouge. Certains arbres sont remarquables par leur dimension. Le domaine de la Closerie possède quant à lui des spécimens impressionnants de cèdres notamment.

- •Les arbres isolés des propriétés privées

Certains arbres isolés se démarquent dans le paysage combleusien. Ils apparaissent remarquables par leur dimension ou leur positionnement au centre d'un champ, en bordure d'une voie… Sans en faire la liste exhaustive, différents exemples peuvent être donnés. Le platane dans la pointe de l'embouchure, impressionne par sa taille. D'autres individus de grande dimension comme des pins, sapins, thuyas géants sont aussi présents dans certains jardins.

- Les arbres d'ornement dans l'espace public

Il s'agit principalement d'alignements d'arbres en bord de rues et le long du canal ou au coeur des espaces publics. Des essences ornementales comme le tilleul ou le platane sont identifiées. Deux saules-pleureurs se distinguent aussi le long du canal.

La zone bâtie

Il est important de préciser que la biodiversité – même si elle est plus limitée – n'est pas absente des espaces construits. Le tissu urbain lâche grâce aux aérations constituées par les jardins, permet d'accueillir diverses espèces animales – notamment l'avifaune – et végétales.

PAYSAGE URBAIN

Origine et évolution de la commune

- Un territoire bien situé et bien desservi

Les origines historiques de Combleux sont mal connues. Le nom semble mentionné dans un récit racontant la guerre, en 532, entre Childedert et Clotaire pour la possession d'Orléans. Bien qu'il n'existe aujourd'hui pas d'éléments suffisants pour en avoir la certitude, une occupation humaine de ce site à une époque reculée ne serait pas surprenante. En effet, situé à la rencontre de la Loire – voie commerciale importante dès l'antiquité et ressource alimentaire primordiale (pêche) –, de la Bionne – petite rivière qui a de tous temps abrité de nombreuses pêcheries (jusqu'à Boigny-sur- Bionne où les poissons de Loire remontaient) – et d'une importante voie gallo- romaine qui reliait Orléans à Nevers et Autun, le site présentait toutes les qualités et toute l'accessibilité souhaitables pour un établissement de choix. Par ailleurs, l'orientation au sud des terrains, en pente douce vers la Loire, et un riche sol alluvionnaire en font un lieu propice à l'agriculture et à la viticulture. On notera aussi que le hameau de Bionne, situé à la jonction des limites des trois communes de Saint- Jean-de-Braye, Combleux et Chécy, de part et d'autre du gué grâce auquel la voie antique franchissait la Bionne, existait déjà au XVIe siècle. Les premières références certaines à Combleux apparaissent semble-t-il avec les mentions liées à un Seigneur de Poinville, membre de l'antique famille orléanaise Colas des Francs, au tout début du XVIe siècle. Les terres du domaine de Poinville englobaient la majeure partie du territoire communal actuel et s'étendaient probablement plus loin vers Chécy. Jusqu'à la création du canal d'Orléans à la fin du XVIIe siècle, les métairies du domaine et la viticulture ont porté l'essentiel de l'activité économique de Combleux. Trop proche du port d'Orléans pour avoir un intérêt fonctionnel, Combleux n'a jamais connu d'activité, autre que marginale, liée à la marine de Loire.

• Un territoire contraint

Combleux dispose aujourd'hui d'un territoire de 110 ha, géographiquement contraint entre la Loire et les communes limitrophes de Saint-Jean-de-Braye et Chécy. A une époque plus ancienne, ce territoire a semble-t-il été plus grand car il s'étendait aussi sur de grandes îles situées en Loire (dans le secteur du Bois de l'Île). Les changements successifs de la morphologie du lit de la Loire au fil des siècles ont notamment fait disparaître des îles ainsi qu'un ou plusieurs chenaux d'écoulement (qui ont pu être plus importants que le chenal nord) en rive sud du fleuve. L'existence d'anciens chenaux de Loire, à l'époque du Haut Moyen-âge, sur les communes de Saint-Denis-en-Val et Sandillon est avérée. Les terres sud de Combleux furent, à la demande de leurs habitants, rattachées à Saint-Denis-en-Val en 1829.

• Un territoire soumis aux caprices du fleuve

Comme hier, le territoire de Combleux est aujourd'hui très largement touché par le risque d'inondation lié au fleuve. Les données du PPRI en vigueur montrent que toute la partie située en front de Loire et une bande située le long de la Bionne sont concernées, ce qui représente plus de la moitié (hors zone fluviale) de la commune. Si les implantations bâties les plus anciennes sont principalement situées sur des points hauts du terrain (Poinville, Grand'Maison) et donc à l'abri relatif des inondations, il n'en est pas de même pour les secteurs directement en contact avec le canal. La Patache, le quartier de l'Embouchure et la rive nord du canal ont été les secteurs sur lesquels s'est porté l'essentiel de l'urbanisation de la fin du XVIIe siècle jusqu'au début du XXe siècle. Ces quartiers ont donc pleinement subi les grandes crues du XIXe siècle (1825, 1846, 1856, 1866). On peut voir les marques des deux dernières sur la façade du restaurant «La Marine» dans le quartier de l'Embouchure. Le fait que ces quartiers soient restés les points privilégiés de l'urbanisation pendant une longue période, malgré le risque, s'explique dans la mesure où c'est là que se trouvait le coeur de l'activité économique du village, dépendante entièrement du canal. La proximité entre lieux d'habitation et lieux de travail était stratégique dans la mesure où cette activité commerciale était, au moins pendant la période de plus grande activité du canal, particulièrement intense et probablement continue de l'aube au crépuscule. Nombre de maisons anciennes de Combleux implantées près du canal disposent d'une «chambre haute», pièce d'habitation située à l'étage et servant de refuge en cas d'inondation. Cette disposition, extrêmement rare dans les maisons populaires des XVIIIe et XIXe siècles qui sont généralement de plain-pied, se retrouve dans d'autres communes aussi soumises au risque d'inondation (à Bou par exemple) et montre que les habitants avaient conscience du risque et cherchaient à se protéger, sans vouloir renoncer cependant aux avantages (économiques, sociaux) que leur procurait le fait d'habiter à cet endroit.

• L'impact de la construction du canal et, plus tard, de son prolongement vers Orléans

La création du canal à la fin du XVIIème siècle a eu plusieurs effets sur la commune :

<u>- La transformation de l'activité agricole en activité commerciale fluviale.</u>

De commune constituée d'exploitations agricoles (métairies du Grand Poinville) et viticoles, Combleux devient, à partir de la mise en service du canal, la plaque tournante du transport des denrées et matériaux entre l'Orléanais et Paris (via le canal du Loing et la Seine). Cette (r)évolution économique influence radicalement l'urbanisation qui, dispersée suivant l'implantation des exploitations, se concentre autour du débouché du canal en Loire. Bien qu'une importante activité viticole perdure jusqu'à la fin du XIXème siècle, Combleux n'est plus une commune agricole dès le XVIIIème siècle.

<u>- Le morcellement du territoire communal.</u>

Le débouché du canal en Loire et plus tard son prolongement vers Orléans ont fractionné le territoire, créant les îles de la Patache et de l'Embouchure. Malgré l'existence de plusieurs passages entre les îles et le reste de la commune, ce clivage territorial est resté prégnant et a été accentué par un mode d'urbanisation qui a vu, par exemple, la concentration des demeures de maîtres-mariniers sur l'île de l'Embouchure. Néanmoins, cette particularité du paysage combleusien constitue l'un des charmes du village.

<u>- La «réorientation» de l'urbanisation</u>

L'urbanisation autrefois constituée selon un mode agricole dispersé, s'est concentrée sur les bords du canal sous la forme de maisons de ville et est venu créer un bourg à distance

de l'église, alors que celle-ci aurait logiquement dû être le point focal d'un renforcement de l'agglomération. L'église reste donc aujourd'hui un élément qui ne participe pas au caractère de centralité du bourg.

• L'implantation d'IBM

En 1966, l'installation d'IBM vient occuper une part significative du territoire communal. Si cette implantation va permettre à la commune de disposer de confortables ressources budgétaires pendant 35 ans, elle aura pour effet d'isoler un peu plus la commune de ses voisines. La carte d'État-major de 1844 montre en effet clairement l'existence de plusieurs chemins menant vers Saint-Jean-de-Braye au nord et à l'est (l'un d'eux est le prolongement de la rue abraysienne des Longues Allées), et un réseau viaire qui justifie la position de l'église, alors située à la «croisée des chemins».

La propriété d'IBM va interrompre ces chemins et les accès au territoire de Combleux se feront uniquement par le nord à partir de la RD960 et par Chécy à l'est. À l'ouest, seul le chemin de halage va subsister : il y a «fermeture» physique de toute la limite communale ouest / nord-ouest.

• La structure du bâti

Avant 1954, l'essentiel du bâti est concentré le long du canal et, particulièrement, à l'embouchure. Le peu de bâti disséminé sur le reste du territoire communal correspond d'une part aux anciennes propriétés à vocation agricole (Poinville, Grand'Maison, ...) ou viticole (Pressoir Rouge), et d'autre part au hameau de l'église qui, avec ses quelques maisons, a constitué le premier bourg de Combleux avant la création du canal. Sur la période 1955-1967, la création de bâti nouveau est peu importante : quelques maisons équitablement réparties sur l'ensemble de la commune (probablement moins d'une vingtaine). Pendant cette période, la population augmente d'environ 50 habitants, ce qui est compatible avec cette faible extension du tissu urbanisé. C'est entre 1968 et 1981 que Combleux connaît son plus fort développement en matière d'habitat. Les implantations nouvelles vont occuper tout le centre géographique de la commune. Il s'agit essentiellement de maisons individuelles installées au milieu de grandes parcelles (environ 1500 m² en moyenne). Il est peu probable que l'implantation d'IBM en 1966 ait été le moteur essentiel de ce développement, les communes voisines (Saint- Jean-de-Braye notamment) offrant plus de possibilités pour répondre aux besoins des employés. Bien que la période n'ait amené que 70 habitants nouveaux (environ) à Combleux, la superficie urbanisée nouvelle est presque équivalente à tout le tissu urbanisé antérieurement, ce qui rend compte d'un mode d'urbanisation particulièrement consommateur de foncier à l'époque. Ce constat est confirmé par la période suivante (1982-1999) qui, pour une augmentation de population sensiblement dans les mêmes proportions que la période précédente, ne va connaître qu'une extension très faible du tissu urbanisé. Depuis 2000, le clos des Grazons, plus importante opération de lotissement jamais réalisée à Combleux – 30 lots de 1000 m² en moyenne chacun –, a été le support principal de l'urbanisation.

• La typologie du bâti en deux parties, aux caractéristiques sensiblement différentes

Deux parties s'articulent sur une ligne imaginaire qui passe au nord de la rue du Cas Rouge, parallèlement à celle-ci. La partie située au sud est fortement dominée par les constructions anciennes, essentiellement antérieures aux années 1950, tandis que la partie nord est principalement composée de bâti contemporain postérieur aux années 1950. Chacune de ces parties comporte elle-même plusieurs ensembles.

• Pour la partie sud :

<u>- Les «micro-hameaux»</u>

Ils sont les points forts de la structure du paysage bâti de ce secteur. Ils partagent certaines caractéristiques communes :

– Les micro-hameaux sont constitués de bâtis anciens fortement structurés, mais assez hétérogènes car constitués d'un mélange de bâtis liés à l'agriculture ou la viticulture et de bâtis qui trouvent leur origine dans les activités fluviales ou batelières anciennes du territoire.

– Le mode d'implantation de ce bâti ancien est identique dans ces hameaux : un alignement sur rue (ou sur venelle, le cas échéant) des bâtiments ou des murs de clôture qui les accompagnent, induisant un dessin «en creux» très marqué de l'espace public, généralement à petite échelle, et la perception d'une densité construite localement assez forte. Il faut souligner que le bâti ancien y est en général d'une très bonne qualité architecturale et souvent restauré ou réhabilité avec soin.

– La nécessité pour les habitants de se protéger, autant que possible, des inondations est prise en compte dans certains bâtiments anciens et se traduit soit par des «chambres hautes», pièces habitables en étage assez rares dans le bâti ancien non «bourgeois», ou par des rez-de-chaussée surélevés parfois de manière importante (par exemple, maison éclusière à la pointe de la Patache). Malgré ces éléments communs, chaque hameau est différent des autres et a sa propre identité urbaine essentiellement en raison de ses dominantes architecturales.

Le hameau de l'Embouchure est caractérisé par des anciennes demeures de maître mariniers et des bâtiments d'exploitation du canal alors que le hameau situé au croisement de la venelle de la Passerelle et de la rue du Cas Rouge est identifié par l'organisation géométrique de son espace public et les demeures bourgeoises qui y prédominent. Le hameau de la Passerelle, sur la Patache, rappelle un village de pêcheurs alors que le hameau de l'église représente le premier bourg, et premier espace public, de Combleux et l'extrémité est de la rue du Cas Rouge se distingue par son enfilade de maisons de mariniers de même volumétrie.

Les «maisons du canal»

Le long du canal ou face à la Loire, ce bâti se caractérise par une grande diversité d'architectures et d'époques. On y trouve, mélangées, des demeures bourgeoises de la fin du XIXe siècle, des maisons de mariniers de la première moitié du XIXe mais aussi des maisons «de villégiature» des Orléanais du début du XXe siècle. L'alternance des influences architecturales, du style «Cabourg» à un style quasi méditerranéen en passant par des caractéristiques plus locales (style «longère» de bâtiments agricoles encore présents), suivant l'époque de construction des maisons contribue à créer, à travers un certain désordre apparent, une ambiance de «maisons de bord de mer» assez détendue. Les maisons comprennent quasiment toutes un étage. L'implantation est faite plutôt avec un léger recul par rapport à l'alignement, même si l'importance de ce recul est variable, de l'ordre de 3 à 5 mètres en général. Les clôtures sur rue sont presque toujours réalisées en «dur», l'élément végétal y est assez peu utilisé.

• Pour la partie nord :

- L'habitat contemporain

La partie nord se compose principalement de maisons contemporaines construites durant les soixante dernières années. Architecturalement très mélangé, ce bâti fait coexister des formes et des volumes très disparates, de tous les styles. Ce mélange important pourrait être attribué au fait que Combleux n'a pas connu, avant les années 2000, d'opération de lotissement de taille importante. L'urbanisation diffuse a donc été prédominante et soumise aux «modèles» architecturaux et économiques du moment, qui ont changé au fil des décennies. L'un des éléments constants de cette urbanisation est la taille moyenne des parcelles qui reste importante : entre 1 000 et 1 500 m². Un autre élément commun au bâti de cette période est le mode d'implantation : le bâtiment se positionne au milieu de la parcelle, très en retrait de l'alignement, le plus fréquemment à une distance comprise entre 10 et 15 m de la rue. La troisième caractéristique commune à ce secteur urbanisé est la prédominance des clôtures végétalisées, associées ou non à des éléments en dur. Avec la présence fréquente d'arbres de haute tige entre le bâti et la rue, rendue possible par le recul important, clôtures et plantations contribuent à masquer parfois de manière importante le bâti et donc à diminuer fortement sa perception depuis la rue.

Le bâti ancien

Parmi l'habitat contemporain «surnagent» des éléments dispersés de bâti ancien, maisons de maître ou bâtiments agricoles et viticoles, qui viennent ponctuer ce secteur. Bien qu'étant minoritaire en quantité, ce bâti a une très forte présence visuelle favorisée par son mode d'implantation : alignement sur rue, accompagnement par des murs ou des grilles, mitoyenneté de certains bâtiments (annexes). Sa grande qualité architecturale et, parfois, son caractère assez original (demeures de viticulteurs rue du Pressoir Rouge) en font un élément marquant du paysage urbain.

- Le Clos des Grazons

Bien que partie intégrante de ce secteur nord, le Clos des Grazons constitue pourtant un cas particulier. Avec presque 5 hectares, c'est la plus grande opération de lotissement d'ensemble – hormis le cas différent d'IBM – de Combleux. Son échelle l'inscrit d'emblée à l'écart du processus d'urbanisation lente de la commune. De plus, son bâti, qui dispose par ailleurs d'indéniables qualités par son inspiration de styles architecturaux locaux,

présente une très forte homogénéité architecturale et volumique qui tranche sur la diversité perceptible sur le reste de la commune. La présence d'espaces verts d'une échelle inusitée par rapport à ce qui peut être rencontré ailleurs sur la commune contribue aussi à inscrire ce lotissement, malgré toutes ses qualités intrinsèques, dans une logique de rupture avec le paysage urbain de la commune, né de la confrontation et de l'articulation des petites échelles, plutôt que dans la continuité.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible. En zone inondable, aucun remblai ne sera autorisé (cf.PPRI).

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle du Val de Loire.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…).

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique…) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci. Dans les secteurs couverts par le PPRi, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLUM.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

LES DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET DES CHAUFFE-EAUX SOLAIRES

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de panneaux solaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies publiques, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... est interdit.

Les constructions doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 20 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

Pour les façades présentant une longueur de plus de 15 mètres le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux doit éviter les linéaires trop importants grâce à des changements de modénature et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.
S'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets doivent être dissimulés par lambrequin en harmonie avec la façade.

Sont interdits en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Lorsqu'une autre mise en œuvre s'avère techniquement impossible, les blocs de climatisation doivent être dissimulés en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant, ou dissimulés par une haie.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées de manière harmonieuse dans la composition générale de la façade, par exemple en étant placées au droit des murs de refend.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont limitées à la hauteur de la rambarde et harmonisées avec la teinte du bâti.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

Hors domaine public, les évacuations de conduit de chauffage à condensations devront être limités en dépassement du mur de la façade.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 :

- Tout projet d'extension de caractère traditionnel doit reprendre le même traitement que la façade dont elle constitue l'extension ;
- Tout projet d'extension d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment originel ;

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, … ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille…) ne doivent pas être recouverts.

Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre sont interdits. Le décroutage des façades enduites (et prévues comme telles dans leur conception) est interdit.

La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

L'application de peinture sur les enduits (hors technique de badigeon traditionnelle) ou sur les briques est interdite.

Les enduits et peintures de ravalement ne doivent pas présenter de relief important. Il est ainsi recommandé qu'ils soient effectués avec finition talochée, grattée ou grésée.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites, sauf pour les constructions techniques.
Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant et les couleurs vives sont proscrits à l'exception de ceux destinés aux enseignes et logos.

Seuls sont autorisés les bardages en bois, en pose horizontale ou en pose verticale avec système de couvre joints, à peindre ou à laisser griser.

Lorsque les façades sont en bois, il est privilégié de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat doit être mat et de couleur claire.

Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.

Le blanc pur est interdit pour les enduits, de même que les teintes vives sur la totalité d'une façade. Le noir et les couleurs vives sont autorisés sur un pan de façade.

Les murs en pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisie formant relief sont interdits.

Deux teintes au maximum sont autorisées par projet : teinte neutre (blanc/blanc cassé pour le volume principal) et teinte vive et contrastée pour les volumes secondaires se rapprochant des teintes naturelles

Concernant les enduits de ravalement, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux, notamment pour la mise en valeur d'encadrements de fenêtre.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

Les percements doivent être de préférence plus hauts que larges et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements sont identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respectent l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est recommandée.

Afin d'assurer la longévité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comportent une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc.

Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit (sans modénature) sont proscrites.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Les vitrines peuvent être établies soit en retrait de 25 centimètres minimum par rapport à l'alignement de la façade, soit au nu du mur.

Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origine de façades commerciales ayant pu être masquées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres pour les constructions nouvelles.

LES COULEURS

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que pour souligner l'architecture, sur de petites surfaces ainsi que sur les éléments menuisés.

LES ENSEIGNES

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

Les enseignes doivent être de taille modeste et s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

La forme des toitures n'est pas réglementée (toiture à pente, toitures terrasses, toitures à courbe intégrale...).

Une végétalisation des toitures terrasses est recommandée dans la mesure du possible.

Dans le cas de toitures à pente, la pente de toit doit être comprise entre 35° et 50°.
- Cette disposition ne concerne pas les annexes.
- Cette disposition ne concerne pas les vérandas et piscines couvertes.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes et les extensions.

- 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 15°.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

Les paraboles, antennes de télévision et autres éléments techniques doivent être disposés dans les combles dès lors que cette prescription est techniquement possible.

Les matériaux de couverture des toitures des annexes inférieures à 15 m² et à 3,5 m de haut devront être en harmonie avec la construction principale.

Les prescriptions des dispositions spécifiques relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer :
- aux serres, vérandas, marquises, abris, jardins d'hiver et locaux techniques de piscine ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

LES TOITURES À PENTES

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.
Le débord des toitures à pentes est limité à 50 cm maximum.
Une pente plus ou moins importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique d'une construction existante.
Dans le cas d'une extension avec pente de toiture cette dernière est comprise entre 30° et 50° ou dans le même angle que la construction existante

Des toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis).
Si les toitures sont en tuile, la pose de tuiles plates est obligatoire. Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions déjà existantes non-couvertes de tuiles plates.

LES AUTRES TOITURES

Les toitures-terrasses d'une superficie minimale de 50 m² doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

Les toitures-terrasses peuvent également accueillir de l'agriculture urbaine (jardin potager, ruche...).

Les toitures de type Mansart ne peuvent abriter qu'un seul niveau habitable et ne peuvent représenter plus d'un tiers de la hauteur de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Il est recommandé d'intégrer les panneaux dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie importante.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

LES CHEMINÉES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes

Les cheminées devront être couvertes d'un parement. Les tubes en inox apparents sont interdits.

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les revêtements d'aspect plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, ainsi que les revêtements en matière plastique sont interdits sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, seul l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle ou artificielle, la petite tuile plate à recouvrement ou à emboîtement, le zinc, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires. Les extensions vitrées pourront utiliser pour couverture le verre transparent ou un matériau translucide.

LES MENUISERIES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Pour toutes menuiseries, les profils fins seront privilégiés afin de favoriser les surfaces vitrées.

LES TEINTES

Les menuiseries sont obligatoirement en harmonie avec l'environnement bâti et d'une couleur uniforme pour toute la maison. Néanmoins, les portes d'entrée et de garage peuvent prendre une teinte différente.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 m maximum, surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut, surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive ;

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m, portails et piliers compris.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 1 m.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants. Ces dispositions doivent être particulièrement suivies s'il existe des clôtures repérées comme élément du patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme dans l'environnement du site de projet.

La plantation d'une haie vive d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...) en limite de propriétés sera privilégiée.

Les murs pleins en pierre ne pourront être transformés en murs bahut. En cas de sinistre, les murs en pierre devront être reconstruits à l'identique.

La démolition des murs en pierre de pays existants est interdite sauf :

- pour l'aménagement d'accès (de 4 m maximum) ;
- en cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les travaux sur les clôtures de plus de 2 m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.

Si la construction principale est implantée en limite séparative, la hauteur de la clôture peut être portée ponctuellement à 2 mètres, sur une longueur de 5 mètres maximum, dans le prolongement de la construction.

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales ou régionales.

Pour les clôtures sur rue :

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,
- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être réhaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Lorsqu'elles sont composées d'un grillage doublé d'une haie végétale, la haie sera implantée prioritairement côté rue.
- Les plaques préfabriquées en béton sont interdites.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Les dispositions du PPRi s'appliquent obligatoirement.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse, ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine noire, framboisier, cornouillers, genet à balais, noisetier, plantes grimpantes...).

Les clôtures d'aspect claustras sont interdits.

L'utilisation de poteaux et plaques en béton brut est interdite sur rue ou en vis-à-vis du domaine public.

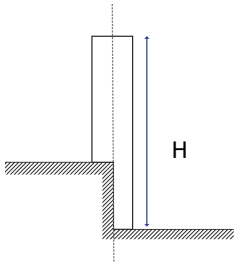
LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

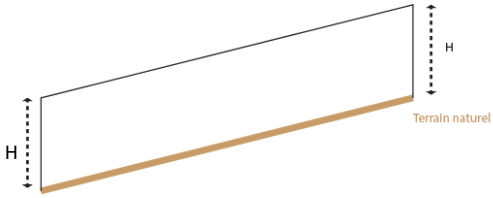
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

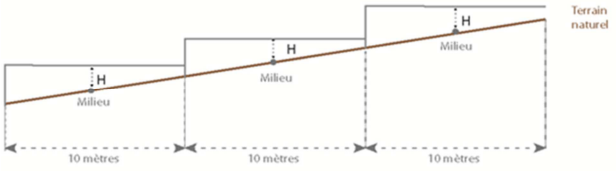
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

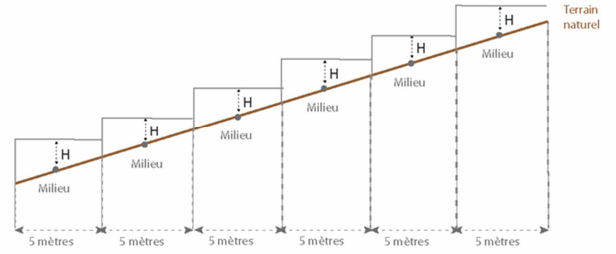


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences locales minimum est conseillée afin d'éviter des haies monovariétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux, hauteur) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et, si possible, contigus aux les espaces libres des terrains voisins, pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Les arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les allées piétonnes doivent être réalisées avec des matériaux perméables (pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.).

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Pour les opérations d'aménagement portant sur une surface de terrain de plus de 3000 m² dans la zone, 10 % de la surface du terrain minimum sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige. Cette superficie est d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers. Seules les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées (aires de jeux, cheminements doux, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les plantations devront être composées d'espèces limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être localisées par petites unités.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

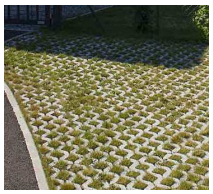
Les revêtements de voies et stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ».



Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades
Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures
Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries
- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries
- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

>> Les portes de garage
- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

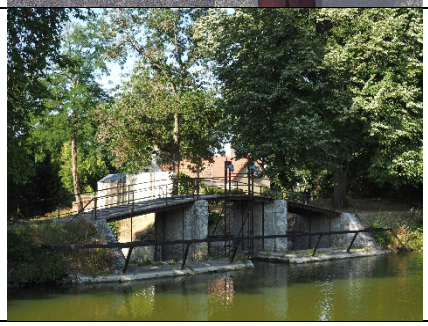
>> Les clôtures
- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

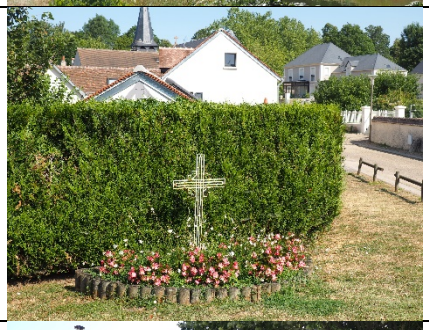
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

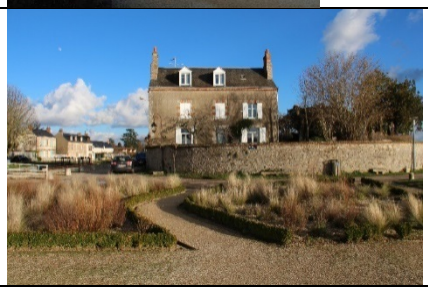
LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
576	11 rue de Froidure	Petit patrimoine	
577	15 rue de Froidure	Petit patrimoine	
578	8 rue des Moulins	Petit patrimoine	
580	déversoir	Ouvrages d'art	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
581	Passerelle Venelle de la Patache	Ouvrages d'art	
583	rue de la Passerelle	Villas et maisons de villégiature	
584	le petit Poinville, chemin de l'église	Villas et maisons de villégiature	
585	Ecluse de l'embouchure	Ouvrages d'art	
586	chemin de l'église	Petit patrimoine	
587	restaurant la Marine, l'embouchure	Maisons à boutique ou à ateliers	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
588	l'embouchure	Petit patrimoine	
590	Ecluse de la patache	Ouvrages d'art	
591	chemin de contre-halage	Petit patrimoine	
592	chemin de contre-halage	Petit patrimoine	
593	la Patache	Maisons de maitre	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1302	7 route de Bionne	Châteaux et parc	
1303	13 rue de Froidure	Maisons de maitre	
1304	15 rue de Froidure	Maisons de maitre	 
1541	37 rue du Cas Rouge	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1542	36 rue du Cas Rouge	Maisons de maitre	
1543	38 rue du Cas Rouge	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1601	chemin de l'église	Bâtiments religieux	
1606	1 chemin de l'église	Villas et maisons de villégiature	
1609	route de Bionne, la Grand Maison Château, parc, murs et portail	Châteaux et parc	
1610	route de Bionne, la Grand Maison Château, parc, murs et portail	Châteaux et parc	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1611	route de Bionne, la Grand Maison Château, parc, murs et portail	Châteaux et parc	
1612	Route de Bionne La Roseraie	Maisons de ville ou de bourg	
1613	Route de Bionne La Roseraie	Maisons de maitre	 
1681	4 rue de Froidure	Maisons de maitre	
1682	6 rue de Froidure	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1683	7bis rue aux Anes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2811	Chemin de contre halage Maison éclusière	Maisons de ville ou de bourg	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
721	Chemin de la Patache et de l'Embouchure	Ensembles bâtis en lien avec l'eau	 

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
722	Chemin de halage Maisons de mariniers	Ensembles bâtis en lien avec l'eau	

FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.







Élément identifié

Atelier de charpentier à bateaux.

Localisation

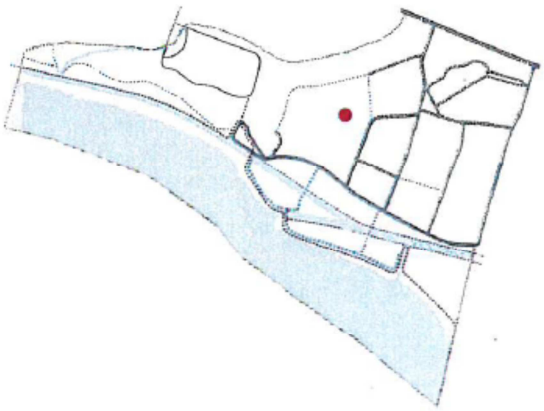
N°37, rue du Cas Rouge.

Description

Daté du milieu du XIXe siècle, cet atelier est sensé avoir été construit avec du bois provenant d'épaves de bateaux. Il s'agit d'un bâtiment très allongé, sur un seul niveau, perpendiculaire à la rue et au canal. Le pignon nord –aveugle– de l'édifice donne sur la rue du Cas-Rouge, à l'alignement, et une partie de son toit est visible. Côté canal, il n'est pas visible depuis les chemins de halage nord et sud du canal en raison des clôtures et haies présentes.

Intérêt

Il s'agit d'un élément bâti inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Région Centre. Il est un témoignage important de l'histoire marinière de Combleux. Bien qu'il soit peu perceptible depuis l'espace public, le bâtiment n'en reste pas moins de caractère exceptionnel, justifiant une protection. Améliorer sa visibilité depuis les chemins de halage pourrait être un moyen de renforcer son intérêt.







Élément identifié

Ensemble bâti (demeure bourgeoise).

Localisation

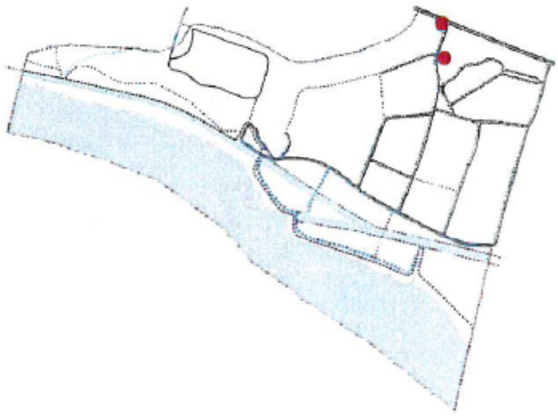
N°7, route de Bionne.

Description

Datant, pour sa forme actuelle, très vraisemblablement de la fin du XVIII[e] ou du début du XIX[e] siècle, le château de Poinville est venu remplacer une construction plus ancienne, datant elle de la fin du XV[e] siècle. Cette grande maison bourgeoise de 3 niveaux, parfaitement classique dans sa forme et son architecture, développe avec ses annexes un bâti de près de 60 m de façade. Un beau mur de clôture, avec portail axé sur la façade sud du bâtiment principal, délimite autour du château un espace fortement boisé d'environ 1 ha. Si cette grande masse boisée vient marquer de belle allure le paysage, elle dissimule en revanche presque totalement les bâtiments.

Intérêt

Le château étant lui-même pratiquement caché par les arbres, c'est le mur de clôture qui, en matière de bâti, vient marquer le paysage. Cet effet est rendu possible par le maintien en espace agricole cultivé des parcelles périphériques, au moins pour les côtés sud et ouest, ce qui évite leur boisement spontané. Pour conserver cette perception, il faudrait à l'avenir veiller à maintenir cet état de fait, au moins sur une largeur confortable dans l'axe du portail.









Élément identifié

Ensembles bâtis.

Localisation

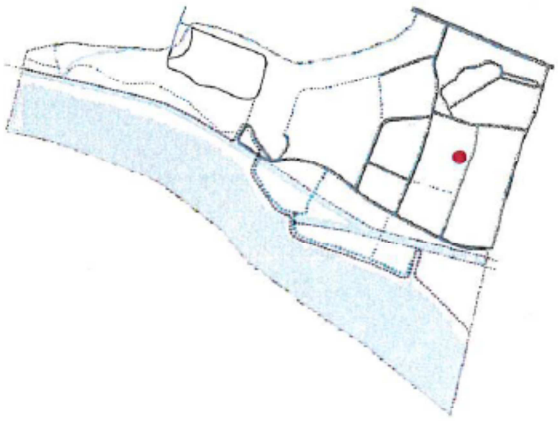
Carrefour route de Bionne / RD 960.

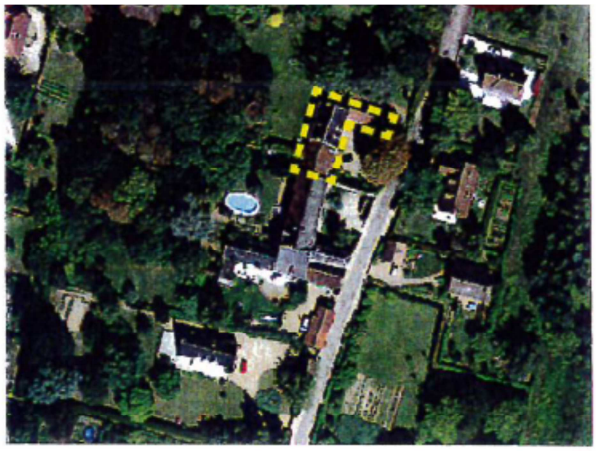
Description

La Roseraie (à l'ouest) et Grand'Maison (à l'est) sont les deux propriétés qui encadrent la « porte d'entrée » principale de Combleux, sur la route de Saint-Jean-de-Braye à Chécy. Toutes deux datent vraisemblablement du XIXe siècle mais sont issues d'implantations plus anciennes puisque le hameau de Bionne existe depuis le XVe siècle au moins. Plus que les maisons bourgeoises de ces deux propriétés agricoles, implantées en retrait de la rue, ce sont ici les annexes bâties à l'alignement, les murs de clôture et les portails qui viennent jouer un rôle particulier dans le paysage. Même si ces éléments bâtis ne sont pas toujours en bon état, voire même fortement dégradés parfois, ils jouent néanmoins efficacement un rôle de marquage de l'accès à la commune.

Intérêt

Cet espace ainsi structuré est devenu au fil du temps une sorte de « signe de reconnaissance » de Combleux, aussi efficace qu'un panneau indicateur, tout en ayant un effet modérateur sur la vitesse des véhicules.







Élément identifié

Ensemble bâti.

Localisation

N°15, rue de Froidure.

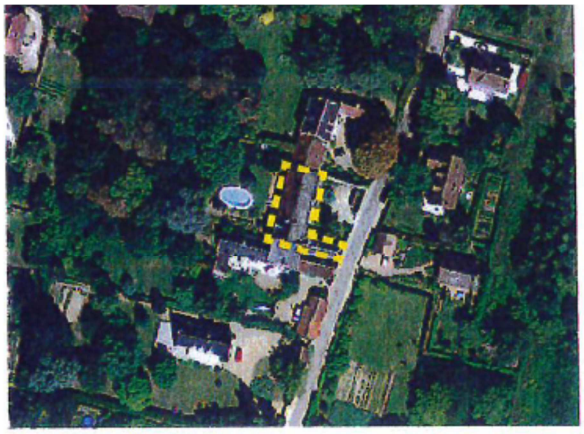
Description

Construit au XVIII[e] siècle, le Pressoir Rouge était le centre d'une importante propriété viticole. Le bas-relief portant l'image de vignerons pressant le raisin, placé au-dessus de la porte voisine du portail, vient le rappeler. Cet ensemble, dont la maison bourgeoise, élégant volume dépouillé et à l'architecture classique, est l'élément important, vaut avant tout par le mur qui le ferme côté rue.

Intérêt

Percé d'un beau portail et d'une porte piétonne, ce haut mur « habite » très fortement la rue et contribue à la définition de son espace. Contrairement au bâti plus récent qui l'entoure, cet ensemble, avec la propriété qui lui est presque jumelle, Auteuil, installe efficacement une ambiance et un caractère particuliers sur cette portion de rue.







Élément identifié

Ensemble bâti.

Localisation

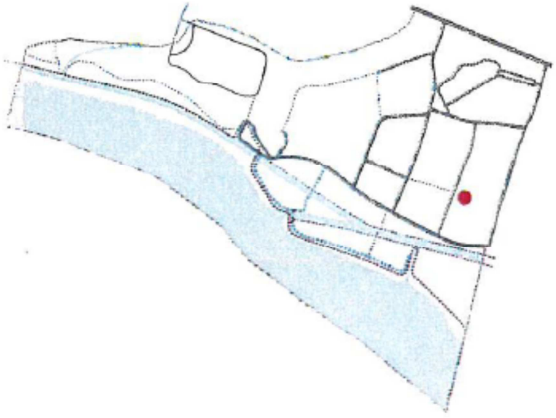
N°13, rue de Froidure.

Description

Propriété voisine du Pressoir Rouge et datant probablement de la même époque, Auteuil fut aussi le siège d'un important domaine viticole. Alors qu'au Pressoir Rouge le choix a été fait à l'époque d'abriter les différentes fonctions (habitation, exploitation) dans des volumes bâtis différenciés, ce qui a permis de donner à la partie habitat un caractère très bourgeois, Auteuil semble, dans un seul grand volume, superposer l'habitat à l'exploitation. L'étage habitable, auquel on accède par un escalier double, a pour soubassement un niveau de caves et de chais. D'une architecture moins classique que son voisin, l'ensemble bâti joue lui aussi un grand rôle dans l'ambiance de la rue grâce à sa longue grille de clôture et à son aile en retour, à l'alignement sur rue.

Intérêt

Bien que dans un style architectural et une volumétrie légèrement différents du Pressoir Rouge, Auteuil joue le même rôle que ce dernier vis à vis de la rue de Froidure. Grâce à leur organisation spatiale presque identique (articulation du bâti en L ou en U autour d'une cour, fermée côté rue par un mur ou une grille), ces deux propriétés fonctionnent spatialement sur le même registre et sont les éléments essentiels qui caractérisent la rue.







Élément identifié

Ensemble bâti.

Localisation

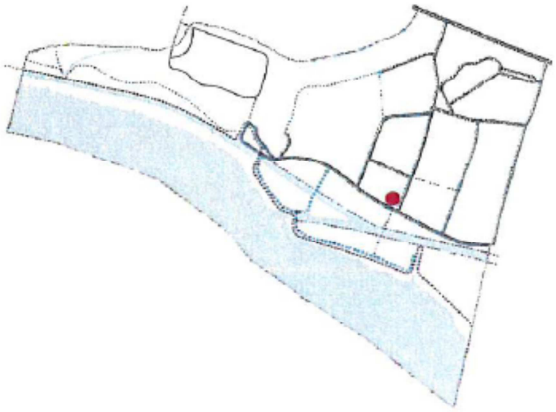
N°6, rue de Froidure.

Description

Les Sablons, propriété viticole à l'origine, comprend deux éléments bâtis bien distincts. La maison vigneronne d'abord, construction la plus ancienne, présente une architecture typique du genre : un profil de longère, une orientation mettant la partie habitation au sud et la partie exploitation au nord, comprenant une cave avec ouverture basse sur la rue, abritée par un toit en « basse goutte ». La petite maison bourgeoise avec son jardin ceint d'un mur, ensuite, construite en 1834, qui reprend les « canons » architecturaux de son époque et notamment la marquise en verre au-dessus de la porte d'entrée et l'œil de bœuf qui sont des éléments de modénature caractéristiques de l'architecture bourgeoise de la seconde moitié du XIXe siècle.

Intérêt

La juxtaposition assez rude des deux bâtiments, si elle créée un ensemble hétérogène que l'alignement sur rue ne suffit pas à compenser, permet en exacerbant leurs différences de mieux percevoir les qualités de chacun. Et chacun d'eux, dans son genre, est assez exemplaire architecturalement parlant. La maison vigneronne est tout à fait typique de l'architecture rurale des coteaux du Val de Loire, alors que la maison bourgeoise est presque un modèle du genre en matière d'habitat de faubourg ou périurbain du XIXe siècle.







Élément identifié

Ensemble bâti (maison bourgeoise).

Localisation

N°36 et 38, rue du Cas Rouge.

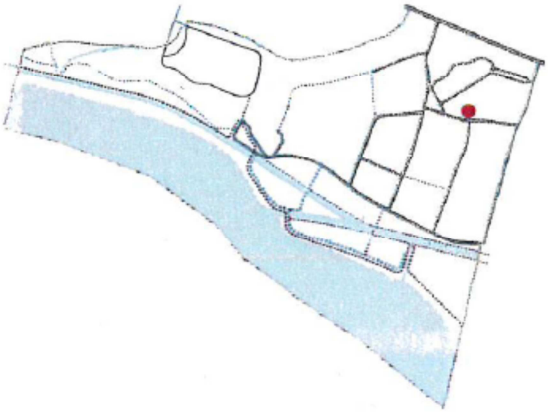
Description

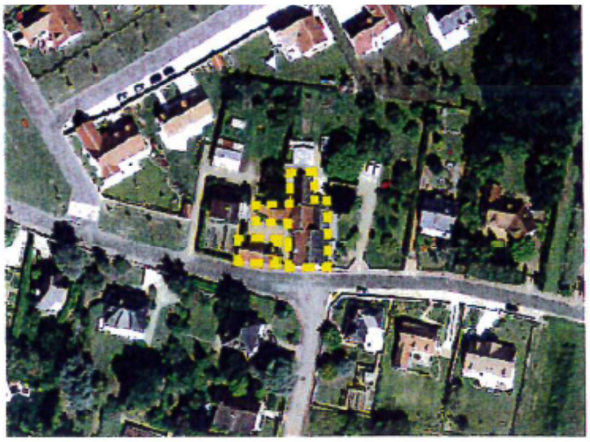
Nous nous trouvons ici devant un ensemble de même composition qu'aux Sablons, à savoir la juxtaposition d'une maison bourgeoise et d'une maison vigneronne, dans le cadre d'un ancien domaine viticole. La maison bourgeoise, nettement plus imposante qu'aux Sablons, a sa façade principale à l'alignement de la rue du Cas Rouge et presque dans l'axe de la rue de la Passerelle. Le léger élargissement de ces deux rues à leur carrefour vient créer une « micro-place » qui donne encore plus de relief à cette maison. A côté, le long corps de ferme, perpendiculaire à la rue, arbore tous les attributs de la maison vigneronne, sauf l'orientation traditionnelle nord-sud, ce qui peut être une concession liée au contexte urbain. Les deux bâtiments semblent avoir partagés une cour commune, ce qui donnerait à penser qu'ici habitation et exploitation étaient liées, contrairement aux Sablons.

Intérêt

La maison bourgeoise, outre sa qualité architecturale certaine et son très bon état apparent, vient fermer la perspective de la rue de la Passerelle depuis le canal, ce qui lui donne un rôle clé dans la structure urbaine de ce secteur de village.

A noter : à 1 m de hauteur environ, à gauche de la porte d'entrée de la maison bourgeoise se trouve une marque de la crue de 1856.







Élément identifié

Ensemble bâti (ferme)

Localisation

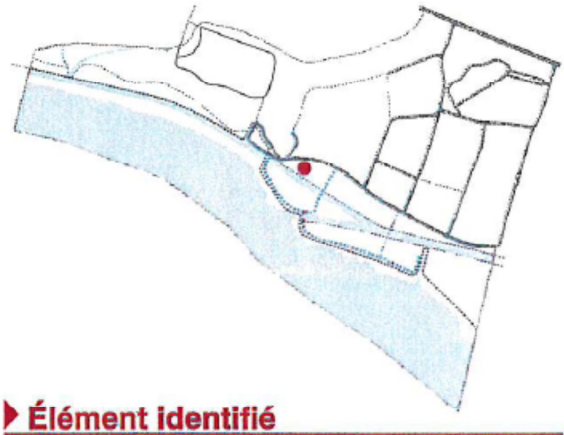
N°10, rue des Moulins

Description

Il s'agit probablement, à l'origine, d'une ancienne métairie du domaine de Grand'Maison, situé à côté. Ces bâtiments agricoles, implantés soit par un long pan soit par un pignon à l'alignement de la rue des Moulins, ferment l'axe de la rue de Froidure au nord. Il s'agit de l'un des seuls ensembles bâtis anciens de Combleux qui organise ses bâtiments autour d'une cour carrée, de manière typiquement agricole.

Intérêt

La structure de cet ensemble bâti, qui rassemble autour de la cour tous les éléments liés tant à l'habitation qu'à l'exploitation en un assemblage de volumes différenciés, est caractéristique du bâti agricole régional. L'effet de fermeture visuelle de l'axe de la rue de Froidure vient donner une importance supplémentaire à cet ensemble.







Élément identifié

Bâtiment (villa).

Localisation

N°1, rue de l'Eglise.

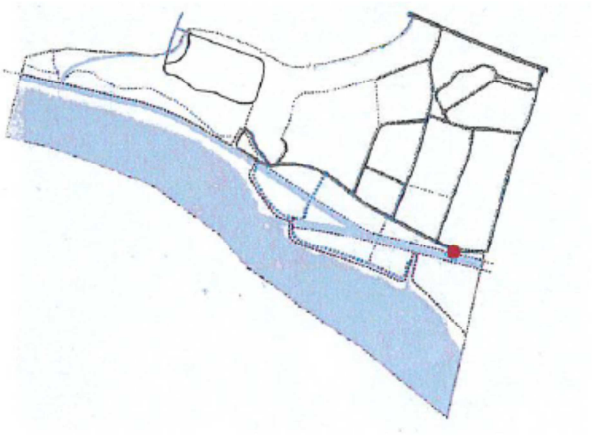
Description

La Closerie date vraisemblablement de la seconde moitié du XIXe siècle, ce qui est cohérent avec son architecture de style « cabourien » ou d'inspiration nettement balnéaire. D'un volume aussi imposant que l'originalité (et la rareté dans notre Région) de son architecture, cette grande demeure fut d'abord maison de famille avant de devenir pension de famille pour la bourgeoisie orléanaise, puis résidence secondaire. Son parc s'étendait jusqu'à la Loire et l'on peut voir encore sur l'île de l'Embouchure sa grille d'entrée. La construction du prolongement du canal vers Orléans, inauguré en 1921, a coupé le parc en deux.

Note : le terme « cabourien » fait référence à l'architecture particulière, mélangeant pierre, brique et bois dans un amalgame de styles différents, qui a vu le jour lors du fort développement, fin XIXe, début XXe siècle, des cités balnéaires de la côte normande (Cabourg, Deauville,...), villégiatures fort prisées de la bourgeoisie parisienne de l'époque.

Intérêt

Cette belle demeure, quelle que soit l'opinion que l'on puisse avoir sur son architecture, est l'un des bâtiments les plus emblématiques et les plus reconnaissables de Combleux. Son volume et sa visibilité depuis les bords de Loire et du canal en font un point de repère pour tous les promeneurs. Mais elle est aussi un témoignage, pas le seul mais le plus lisible, d'une période importante de l'histoire combleusienne, celle des demeures de villégiature qui racontent une certaine douceur de vivre en bord de Loire.







Élément identifié

Ensemble bâti (maisons de mariniers)

Localisation

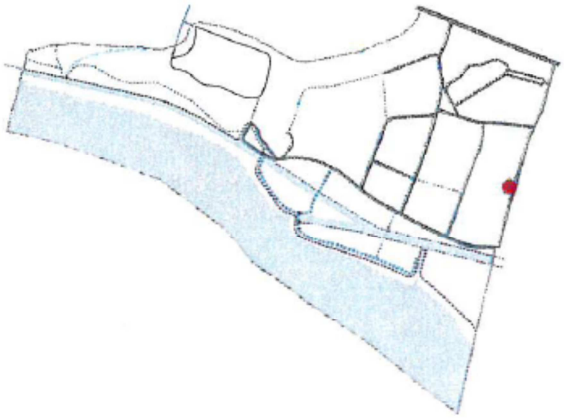
Côté sud de la rue du Cas Rouge, du n°1 au n°23

Description

Cet ensemble particulièrement marquant de maisons de mariniers s'est développé vraisemblablement à partir du début du XIXe siècle, période de l'activité la plus intense du canal. Il est probable que se soient installés ici les ouvriers mariniers les plus modestes, bien que ce métier soit l'un des mieux rémunérés à l'époque, alors que les maîtres-mariniers et les marchands s'installaient sur (ce qui n'était pas encore) l'île de l'Embouchure et l'extrémité de la Patache. Il en résulte un assemblage de maisons, d'annexes, de petits volumes collés les uns aux autres et alignés sur la rue. L'espace subsistant entre le canal et le bâti permettait à chaque maison d'avoir son petit jardin, bien orienté au sud. Il est aussi probable que certains mariniers disposaient, non loin de là, de quelques arpents de vigne car certaines maisons comprennent un toit en « basse goutte » permettant d'abriter une petite cave.

Intérêt

Ce petit « morceau de ville », particulièrement intense et finalement très urbain, tranche avec le reste par son unité volumétrique, par l'absence de bâti très ancien à vocation agricole ou de maisons de maître. Grâce à son homogénéité et malgré l'absence « d'architectures remarquables », il raconte à lui seul une partie de l'histoire de Combleux, ce village fait de la confrontation des petites échelles.





Élément identifié

Entrée d'une maison Renaissance.

Localisation

N°7, rue aux Ânes.

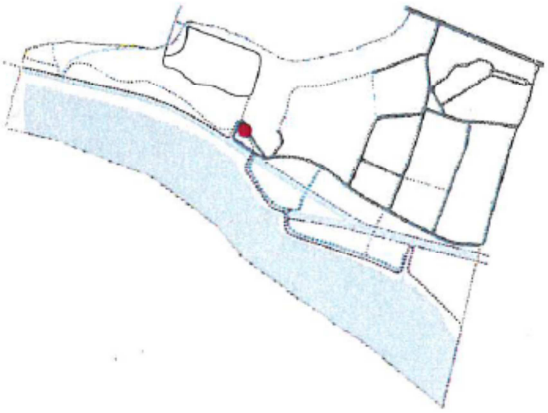
Description

Cette porte, au fronton et à l'encadrement magnifiquement sculptés, pourrait indiquer, s'il ne s'agit pas d'un élément rapporté, que ce corps d'habitation remonterait à l'époque de la Renaissance, du milieu du XV[e] à la fin du XVI[e] siècle. Ceci en ferait un contemporain du premier château de Poinville. La volumétrie générale du bâti, les linteaux, les appuis de fenêtres semblent effectivement suggérer une origine très ancienne. On peut remarquer que le niveau d'habitation semble surélevé par rapport au sol naturel. Il pourrait s'agir d'une mesure de prévention contre les risques d'inondation. En effet, ce bâtiment est exactement situé sur la limite de la zone inondable définie par le PPRI actuel et, même si l'on ne sait pas si cette limite était identique à l'époque de la construction du bâtiment, on perçoit une certaine cohérence entre le lieu d'implantation et la surélévation du niveau d'habitation.



Intérêt

Au-delà de l'ancienneté supposée du bâtiment et de la grande qualité architecturale de la porte, ce bâtiment pourrait bien apparaître comme une sorte de leçon sur la manière de bâtir et de vivre en zone inondable. Une sagesse et une mémoire que nous peinons à retrouver aujourd'hui.







Élément identifié

Eglise.

Localisation

Rue de l'Eglise.

Description

L'église marque l'embryon de bourg, à l'origine de Combleux. Autrefois situés à la croisée de plusieurs chemins importants menant à Orléans et Saint-Jean-de-Braye, et au milieu de grandes propriétés (Poinville, Sainte-Marie), l'église et le bourg initial ont été marginalisés par la construction du canal qui, dès la fin du XVII^{e} siècle, a attiré toute l'activité plus en amont. Reconstruite au XVIII^{e} siècle sur l'emplacement d'une église romane datant du XI^{e} ou XII^{e} siècle, l'église était autrefois englobée dans le domaine de Poinville. Quelques rares vestiges de cet ancien édifice, apparaissent encore : une arcade sur un pilier de la nef principale, deux encadrements de baie en pierre sur le mur extérieur de la face nord. Le calvaire qui se situait à l'entrée du bourg a été déplacé devant l'église en 1910, à cause des travaux de l'extension du canal vers Orléans.

Intérêt

Bien que située aujourd'hui un peu à l'écart de la vie communale, l'église n'en reste pas moins un lieu de mémoire locale. Ce qui est devenu un superbe isolement face à la Loire vient renforcer une certaine image du rapport de Combleux au fleuve.

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.





Elément identifié

Ensemble paysager et architectural associé à la Loire et son canal.

Localisation

Au sud de la commune.

Description

La Loire et son canal occupent une place très importante à Combleux.

Le fleuve est particulièrement large au niveau de la commune. Quelque soit le lieu en bord de Loire, le panorama est grandiose. Les vues y sont panoramiques, lointaines et dégagées sur les paysages exceptionnels du Val de Loire : une végétation verdoyante accompagne le fleuve ponctué de petites îles sableuses, le tout composant un paysage naturel haut en couleur.



Les promeneurs peuvent aussi apercevoir depuis le chemin de halage, des monuments repères à l'échelle de l'agglomération : la paroisse de Saint-Jean-de-Braye et la cathédrale d'Orléans.

Le canal – et son prolongement vers Orléans – a aussi toute son importance. A Combleux, il détache l'île de l'Embouchure et la presqu'île de la Patache du territoire.



Que ce soit en bord de Loire ou en bord de canal, des éléments naturels se distinguent dans le paysage par leur taille imposante ou par leur positionnement. Le Platane au niveau de l'Embouchure marque l'extrémité de l'île et impressionne par sa taille. Un Sapin en bord de Loire peut aussi être cité pour ses grandes dimensions. D'autre part, un alignement de Tilleuls et un alignement d'arbres accompagnent les

cours d'eau et créent un effet paysager intéressant. Enfin, un Ginkgo biloba se distingue pour son côté « exotique ».

Par ailleurs, le long du canal ou face à la Loire, le bâti se caractérise par une grande diversité d'architectures et d'époques. On y trouve, mélangées, des demeures bourgeoises de la fin du XIXe siècle, des maisons de mariniers de la première moitié du XIXe mais aussi des maisons «de villégiature» des Orléanais du début du XXe siècle.



L'alternance des influences architecturales, du style «Cabourg» à un style quasi méditerranéen en passant par des caractéristiques plus locales (style «longère» de bâtiments agricoles encore présents), suivant l'époque de construction des maisons contribue à créer, à travers un certain désordre apparent, une ambiance de «maisons de bord de mer» assez détendue. Par exemple, le hameau de l'Embouchure est caractérisé par les anciennes demeures de maître-mariniers et les bâtiments d'exploitation du canal alors que le hameau de la Passerelle, sur la Patache, rappelle un village de pêcheurs. A noter, entre autres, la présence d'éléments bâtis particulièrement emblématiques du village de Combleux : le pont tournant, ouvrage peu commun inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, et l'élégante passerelle piétonne qui enjambe le canal, entre la venelle de la Patache et la rue de la Passerelle, et est devenue un objet incontournable du paysage combleusien.

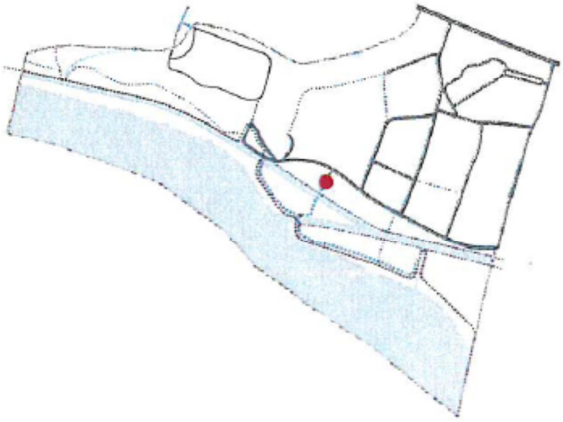


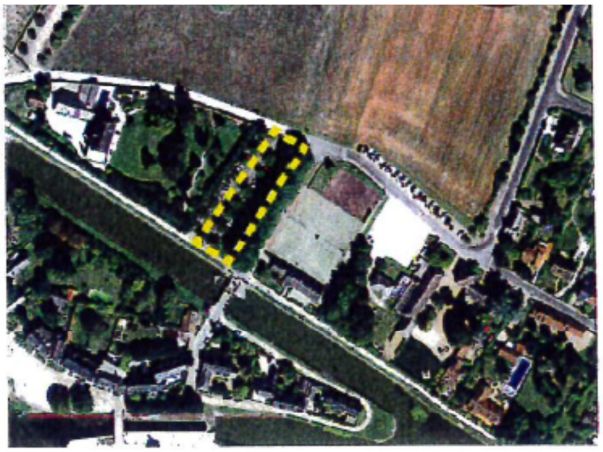


Intérêt

L'intérêt de cet ensemble paysager est multiple : la Loire, son canal et leurs abords apportent une richesse paysagère, patrimoniale et écologique incontestable au territoire.

Les vues offertes au niveau de ce méandre du fleuve y sont par ailleurs particulièrement qualitatives : le fleuve et ses rives, encore peu urbanisées et largement boisées, présentent un aspect naturel et sauvage remarquable.







Elément identifié

Alignement d'arbres.

Localisation

Rue aux Vaches.

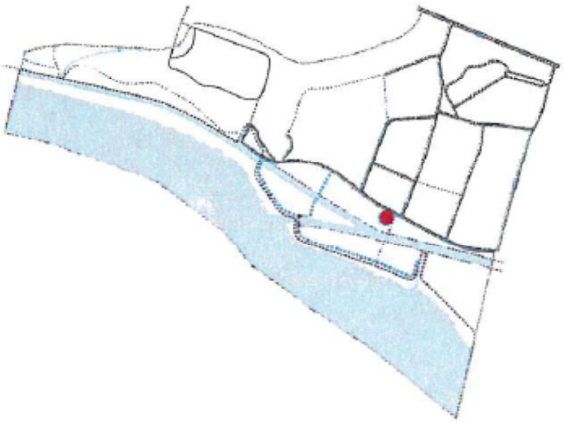
Description

Il s'agit d'un alignement de Platanes accompagnant d'une part, la rue aux Vaches, perpendiculaire au canal, et d'autre part, un espace de stationnement permettant aux promeneurs de déposer leur véhicule avant d'accéder au site protégé de Combleux.

Onze individus qui semblent en bon état phytosanitaire, s'implantent à intervalles réguliers sur environ 75 mètres.

Intérêt

L'alignement des arbres marque le paysage en liant deux espaces relativement ouverts – la plaine agricole et le canal et ses abords – mais très différents du point de vue paysager. L'effet créé est intéressant du point de vue visuel.







Elément identifié

Arbres isolés.

Localisation

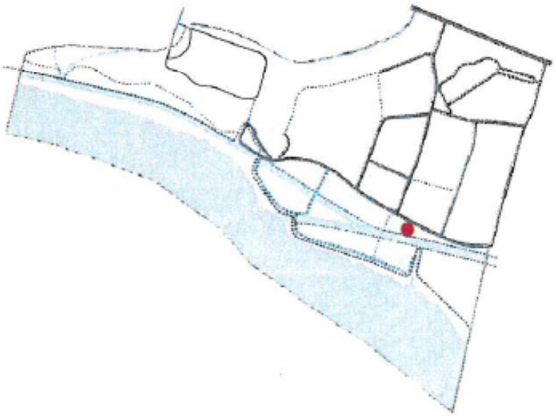
A l'intersection rue du Cas Rouge et rue de la Passerelle.

Description

Il s'agit de deux conifères de grande taille se situant dans un jardin d'une demeure bourgeoise, à l'intersection de la rue du Cas Rouge et la rue de la Passerelle. Ces arbres dépassent largement les éléments végétaux et bâtis situés aux alentours.

Intérêt

L'intérêt de ces sujets repose sur leur visibilité grâce à leur taille imposante et leur positionnement à l'intersection de deux rues.







Elément identifié

Arbre isolé.

Localisation

37 rue du Cas Rouge.

Description

Ce Séquoia géant s'implante au sein d'un jardin bordant le canal. Comme son nom l'indique, c'est une espèce arborée de très grande taille. Cette particularité le rend visible de loin, même s'il s'implante au sein de l'urbanisation de Combleux, puisqu'il dépasse les éléments bâtis ou végétaux situés aux alentours. Ainsi, il constitue un repère dans le paysage. Ce point est d'autant plus vrai qu'il se situe dans l'alignement de la route de la Bionne au niveau de l'intersection avec la rue des Moulins et la rue du Pressoir Rouge. Ainsi, l'arbre se détache clairement dans le paysage lorsque l'on arrive sur la commune par la route de la Bionne qui culmine au niveau de cette intersection.

Intérêt

Ce Séquoia marque le paysage en étant visible de loin et en constituant ainsi un repère dans le paysage.

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL FLEURY-LES-AUBRAIS

PIÈCE N°5.1.6

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PRÉAMBULE**

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les toitures
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

PRÉAMBULE

Situé au Nord de la métropole orléanaise, le territoire de Fleury-les-Aubrais d'une superficie de 1012 hectares présente un relief peu marqué sans réseau hydrographique de surface important.

Le Nord de la commune correspond à la lisière de la forêt d'Orléans. A ce titre, Fleury-les-Aubrais marque la transition entre le milieu forestier du massif domanial et le cœur urbain d'Orléans.

Ancien territoire à vocation maraîchère, potagère et viticole, Fleury-les-Aubrais autrefois dénommé St André (en référence aux moines installés dans la chapelle) puis Fleury aux choux, a progressivement acquis un paysage urbain, notamment à partir de la gare des Aubrais, à l'issue de la 2nde guerre mondiale. C'est le chemin de fer qui décidera le changement de nom actuel en 1907.

Désormais, l'espace bâti, de diverses natures, domine largement et les zones à caractère naturel ou semi naturel sont en constante raréfaction.

Fleury-les-Aubrais a en effet connu une extension rapide de son urbanisation et est ainsi constituée de différentes entités paysagères :

- **La présence de réseaux ferrés**, d'une nationale et de la tangentielle Est (voie de contournement de l'agglomération orléanaise) permettent une échelle de fonctionnement qui dépasse le cadre communal, départemental et même régional.

- **Le centre-ville** est composé de 2 types de secteurs urbains :

1. Un noyau historique situé autour de la mairie, de l'église Saint André et de la rue Pasteur, composé d'un bâti de type faubourg et d'anciennes constructions agricoles, derniers vestiges du passé maraîcher de la commune ; ces espaces sont implantés à l'alignement avec un gabarit en R+C et R+1+C et aussi en retrait de la rue.
2. Un centre-ville plus contemporain à dominante d'habitat collectif. Construit dans les années 60-70, il se caractérise par un urbanisme de barres, d'importants espaces libres en pied d'immeuble, paysagés ou dédiés au stationnement. Il s'organise autour du centre commercial de Lamballe, polarité commercial de proximité desservi par le tramway.

- **Des secteurs plus anciens** sont organisés en cour, soit avec une trame de bâti serré et limitrophe, présentant des façades ou des pignons sur rue tels que le faubourg Bannier et la rue de la Barrière Saint Marc ou soit en clos telles que les constructions situées le long de la route départementale Marcelin Berthelot, et toute la partie au sud-ouest et sud Est de la commune.

La commune a constitué après la seconde guerre mondiale le plus important site de développement industriel de l'agglomération orléanaise avec la gare de triage et la 1ère zone industrielle de France : la ZA Dessaux. Puis les sites d'activités investissement l'espace intermédiaire entre l'habitat et la forêt.

La Zone Industrielle dotée d'installations à caractère industriel, commercial, artisanal, de bureaux et entrepôts est répartie dans 6 zones d'activités de l'ordre de 255 ha dont une partie est partagée entre les communes de Saran et d'Orléans : ZA de Montaran (datant de 1970 de 135ha), ZA des Foulons (datant de 2001 de 8ha), ZA des Bicharderies (datant de 1985 de 36ha), ZA de Herveline (datant des années 1980 de 10ha), ZA de Lignerolles (datant des années 70 de 2ha) et la ZA Dessaux (datant des années 50 de 60ha).

Depuis plus de 30 ans, l'extension de la commune est également marquée par un développement **des opérations en lotissements ou ensembles pavillonnaires**, qui présentent principalement un retrait de la façade par rapport à la voie et des surfaces de terrain assez modestes. Cette évolution au coup par coup est observée sur les parties Ouest et Sud Est de la commune et autour des axes routiers, rue Marcelin Berthelot et de la tangentielle Est jusqu'en limite de Semoy et Orléans.

Lancée au début des années 2000, la **ZAC « Cœur de ville »** est répartie en trois îlots : Bustière Sud, Bustière Nord et Lamballe. Elle est située le long des voies principales de la commune et en bordure des espaces publics tels que le tramway et les placettes publiques.

La Zac a permis la construction de nombreux collectifs, mais aussi d'individuels groupés et indépendants pour permettre une transition urbaine entre les logements existants du centre-ville actuel.

Le centre-ville est caractérisé par de l'habitat collectif et de nombreuses activités tertiaires et commerciales permettant de conforter le caractère de centralité urbaine.

Au regard de la densification opérée ces dernières décennies, la commune s'efforce aujourd'hui à préserver au maximum les espaces encore vierges, les sentiers enherbés, les boisements, etc. qui constituent **la trame verte**, ainsi qu'à la protection des éléments bâtis anciens, mémoire du passé.

Le projet Interives qui concerne le secteur dit « Dessaux » est constitué d'anciennes friches industrielles qui s'étendent depuis le réseau ferré à l'Est, la station de tramway Libération à Orléans au sud jusqu'au stade de la Vallée à Fleury au Nord.

Ce nouveau quartier dont la première phase opérationnelle est la ZAC « Interives 1 » sur 6ha sera structuré autour d'une coulée verte étendue sur 2km de long avec des réseaux cyclables, espaces de détentes autour de nouveaux axes de communication dont un transport commun en site propre partant du sud vers le nord.

Il sera composé à terme de 350 000m² de bureaux, 3000 logements et activités commerciales en rez de chaussée et équipements.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Des matériaux dits « éco-matériaux » peuvent être utilisés pour les constructions nouvelles et les extensions ainsi que pour les rénovations des constructions existantes.

Les constructions ne doivent pas impacter de manière négative les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur la commune.

D'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes, notamment dans les zones d'activités et économiques.

Les constructions dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites.

Pour les constructions existantes, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) devra se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux…

En cas de dispositif de végétalisation de la toiture et/ou de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique…) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci. Dans les secteurs couverts par le PPRi, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLUM.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

LES DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET DES CHAUFFE-EAUX SOLAIRES

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de panneaux solaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies publiques, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc) et/ou d'enduits.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être placées au droit des murs de refend ou mitoyens.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... est interdit.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

L'emploi à nu en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ou destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Tout projet d'extension de caractère traditionnel doit reprendre le même traitement que la façade dont elle constitue l'extension. Tout projet d'extension d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment traditionnel.

Sont interdits :

- La mise à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre ;
- Le décroutage des façades enduites (et prévues comme telles dans leur conception) ;
- L'application de peinture sur les enduits (hors technique de badigeon traditionnelle) ou sur les briques ;
- Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasé » et les types d'enduits ne présentant pas une surface plane.

La technique d'intervention doit être adaptée aux caractéristiques des maçonneries.

Sont interdits en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Lorsqu'une autre mise en œuvre s'avère techniquement impossible, les blocs de climatisation doivent être dissimulés en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, … ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille…) ne doivent pas être recouverts.

Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre sont interdits. Le décroutage des façades enduites (et prévues comme telles dans leur conception) est interdit.

La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.

Les reprises ou interventions (percement de baies…) devront être réalisés dans le même matériau ou présenter un aspect de finition en parfaite harmonie avec l'existant

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Le blanc pur est interdit pour les enduits, de même que le noir et les teintes vives.

Les bardages et couvertures métalliques (bac acier) sont interdits, ainsi que les enduits ciments, les placages pierre ou les matériaux d'imitation.

Les bardages bac acier sont interdits en façade, hormis pour les équipements et services publics.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

L'emploi de couleurs en rupture avec l'environnement est interdit, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les éléments peints traditionnels sur les murs doivent être préservés, notamment les anciennes publicités et enseignes peintes du XX^{ème} siècle.

LES PERCEMENTS

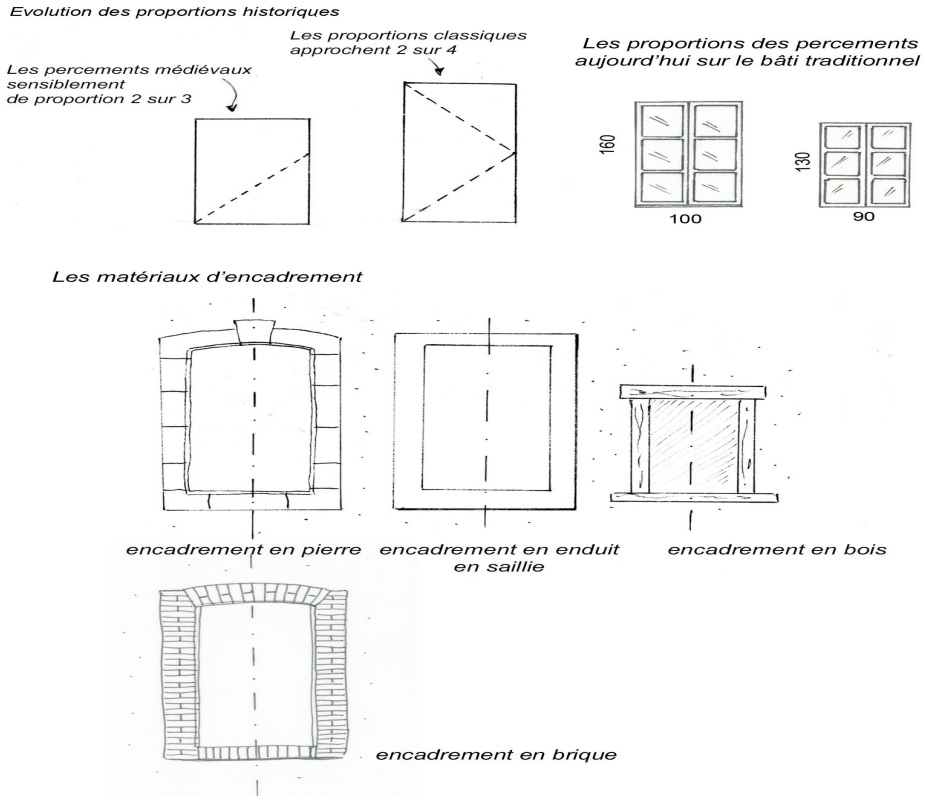
Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

Pour les constructions existantes :

- Sur la façade sur rue, les ouvertures d'origine doivent être conservées et rétablies dans leurs dispositions premières.
- Sur les autres façades, les baies nouvelles doivent être de divisions verticales et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

Exemple concernant les tailles des percements :



LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées afin de mettre en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

Les dispositions d'origine, les décors et modénatures doivent être préservés ou rétablis s'ils ont été recouverts.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

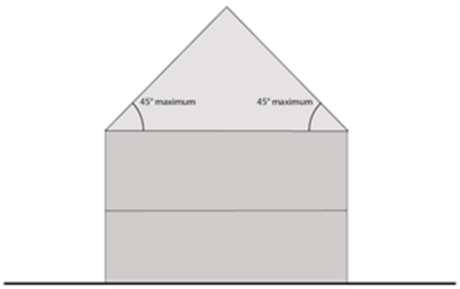
Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi des matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastique translucide, tôle ondulée, PVC translucide) est interdit, excepté pour les abris de jardin et les vérandas.

Les constructions visibles depuis l'espace public doivent comporter une toiture avec deux pentes ou quatre pentes, sauf impossibilité technique justifiée, et de la prise en compte de l'environnement proche existant.

La pente de toit ne doit pas excéder 45° (voir illustration ci-dessous).

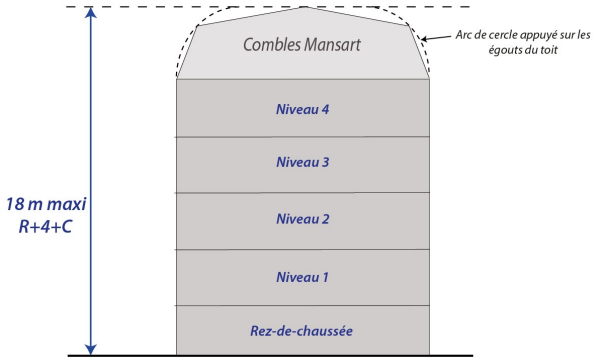


Pour la destination *Habitation* : possibilité de réaliser des toitures-terrasses non visibles depuis l'espace public sur les annexes et les extensions inférieures à 25 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une intégration architecturale.

Pour la destination *Activités* : possibilité de réaliser des toitures-terrasses non visibles depuis l'espace public sur les annexes et les extensions inférieures à 25 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une intégration paysagère pour les terrasses non accessibles uniquement.

Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,..., à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures à la Mansart sont autorisées uniquement dans le centre-ville, dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit (cf. illustration ci-dessous).



LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

LES TOITURES À PENTES

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

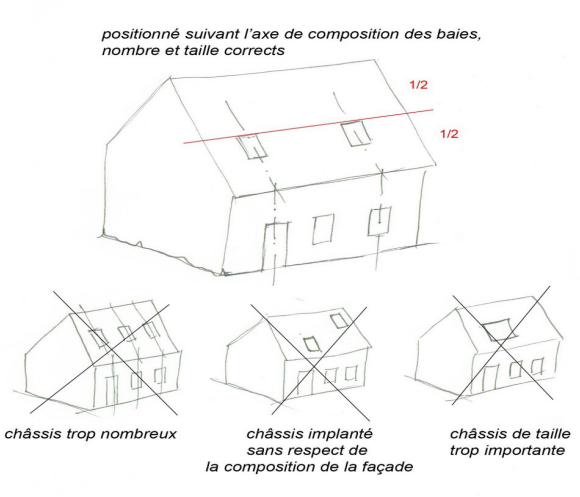
Les châssis de toit doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être positionnés suivant l'axe de composition des baies, qui seront d'une quantité et d'une taille correctes.



Les volets roulants sont interdits sur les châssis de toit lorsqu'ils forment une saillie.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Il est recommandé d'intégrer les panneaux dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie importante.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

LES CHEMINEES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

Les cheminées sont en brique et de gabarit simple et massif, à l'exception des zones UP et UE.

Les gaines de fumée et de ventilation seront intégrées dans des éléments d'architecture (cheminée, lucarnes).

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES MATERIAUX ET TEINTES

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, il convient de privilégier les matériaux de couverture de toiture suivants :

- ardoises naturelles ou artificielles ;
- tuiles ;
- zinc.

Le bac acier n'est autorisé que pour les annexes et les extensions des constructions existantes non visibles depuis le domaine public et à condition qu'il soit de qualité et que son aspect, sa forme et sa couleur soient similaires au zinc, à de l'ardoise ou de la tuile.

La rénovation et le remplacement à l'identique des toitures en bac acier déjà existantes et dans le cadre d'une extension sont également autorisés.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Quelle que soit la clôture réalisée, elle ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tels que les filets brise-vue, canisses, brandes naturels ou artificiels.

Toute modification des murs de clôtures, portails traditionnels existants doit se faire dans le respect des mises en œuvre traditionnelle d'origine si elles ont été préservées et dans un principe d'insertion harmonieux dans l'espace urbain.

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis des voies et emprises publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,00 m maxi surmonté d'éléments rigides, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales implantée à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un mur plein, hormis dans les angles de rues situées en intersection ou dans un virage pour des raisons de sécurité.
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive ;

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées, à l'exception des zones d'activités économiques (UAE) :

- soit en élément plein ;
- soit à claire-voie.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 m, portails et piliers compris. La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 m, portails et piliers compris.

Les piliers ne doivent pas excéder 0,40 m de large.

Les murs en ouvrage maçonnés seront chaperonnés et obligatoirement enduits sur les deux faces.

Les grilles et portails présenteront un dessin simple et assorti et seront de la même teinte.

Les grillages peuvent recevoir un mur de soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25 cm.

Pour les ensembles collectifs du centre-ville : la clôture doit être constituée d'un soubassement de 0,20 m surmonté d'un barreaudage doublé d'une haie vive d'essences locales implantée à l'intérieur de la parcelle. La hauteur totale de la clôture doit alors être comprise entre 1,40 m et 1,80 m.

Pour les clôtures sur rue :

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,
- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être réhaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

Dans la zone UAE :

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2m. Les murs en ouvrage maçonnés seront chaperonnés et enduits sur les deux faces, hormis dans les angles de rues situées en intersection ou dans un virage pour des raisons de sécurité.
- D'autres dispositions peuvent néanmoins être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard des besoins et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité.
-

Dans les zones A et N :

Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Dans les zones A et N et en limite séparative de la zone N :

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15x15cm, par tranche entamée de 15m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15m.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

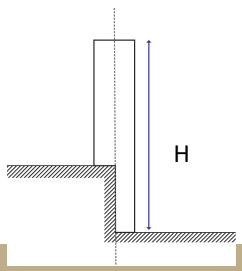
LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

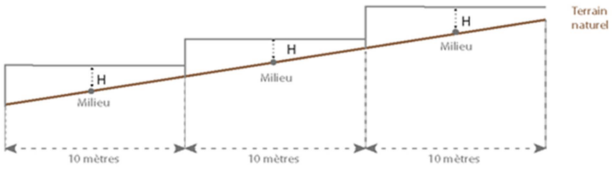


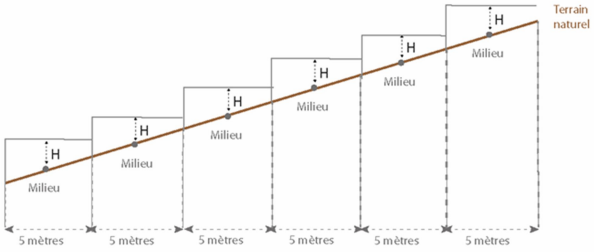
Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment….).

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

En limite de voie, les murs en plaques de béton, les lices et panneaux en béton, ainsi que les clôtures de type « fils barbelés », les claustras sont interdits.

LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualités, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

- **EXEMPLES DE CLOTURES SUR RUE TYPE**



- **LES ACCES SUR RUE**

Tout accès doit présenter une largeur d'emprise d'au moins égale à 5 mètres. Une exception peut être accordée dans le cas d'un accès par un porche ou une porte cochère.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Il conviendra de ne pas reléguer l'aménagement des espaces verts sur les délaissés inutilisables pour les constructions, mais, au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants. Ces dispositions doivent figurer dans le volet paysager du projet.

Les toitures-terrasses non accessibles, ainsi que les dalles non accessibles des locaux autorisés en rez-de-chaussée, doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4m de terre végétale sur au moins 50% de leur surface.

Toute opération supérieure ou égale à 10 logements peut prévoir une plateforme de compostage collectif pour les déchets organiques, facilement et intégrée au quartier et à son environnement proche.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère. Il conviendra de varier les essences végétales afin de contribuer à la biodiversité.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

>> Les portes de garage

- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures

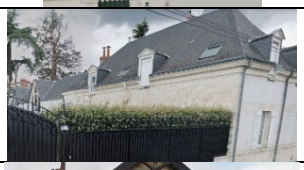
- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

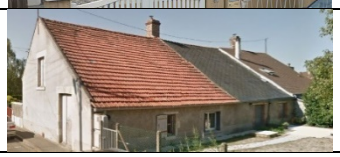
LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

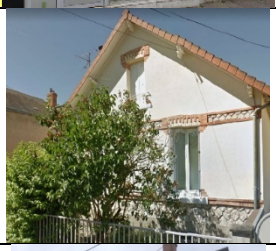
1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

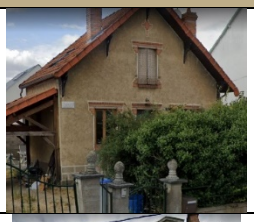
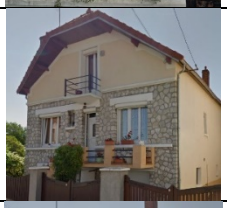
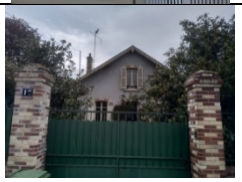
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1353	38 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre, chaînage d'angle, cheminées, lucarnes, modénature corniche brique, alignement	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1359	66 rue de Joie	Maisons de ville ou de bourg	
1504	rue André Dessaux Manufacture des Tabacs - Cheminée Imperial Tobacco	Bâtiments industriels	
1505	324 rue Marcelin Berthelot Maison de garde-barrière	Maisons de ville ou de bourg	
1506	321 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre, lucarne	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1684	286b rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1688	246b rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1689	181 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre, lucarne, cheminées, ordonnancement des percements, modénature	Maisons de maître	
1691	145 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre, lucarnes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1692	276 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Immeubles de rapport	
1694	143 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre, chaînage d'angle, lucarnes, cheminées	Maisons de maître	
1696	20 rue Louis Pasteur	Maisons à jardin	
1699	43 rue Kléber Encadrement de baie en saillie, lucarne, cheminée	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1701	262 rue du Faubourg Bannier Modénature, encadrement de baie pierre, cheminées	Immeubles de rapport	
1702	56 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de maître	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1703	4 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, modénature, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1704	57 rue de la Sente Encadrement de baie pierre/brique, chaînage d'angle, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1705	12 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1706	9 rue Louis Pasteur Modénature brique, toiture	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1707	284-286 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, cheminée	Immeubles de rapport	
1708	264-266 rue du Faubourg Bannier Modénature corniche, encadrement de baie pierre, lucarne, cheminées	Immeubles de rapport	
1709	3 rue de la Sente	Maisons de ville ou de bourg	
1710	97 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre, corniche brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1711	83 rue Jean Jaurès Cheminées	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1712	95 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, modénature corniche, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1715	29 rue Fernand Rabier Encadrement de baie en saillie	Maisons de ville ou de bourg	
1716	352-354 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarnes	Immeubles de rapport	
1717	350 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarnes, chaînage d'angle	Immeubles de rapport	
1719	348 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	
1720	346 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre	Immeubles de rapport	

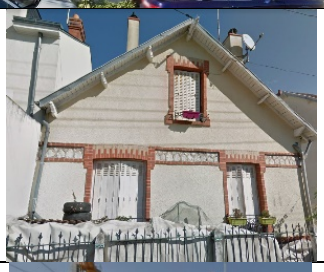
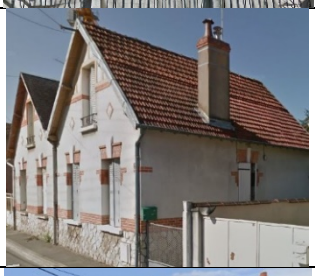
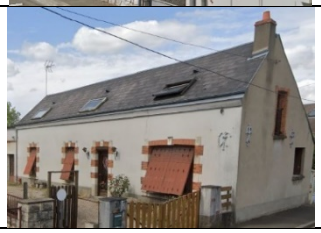
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1721	49b rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1722	36-38 rue de la Sente Encadrement de baie pierre	Maisons de ville ou de bourg	
1724	342 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature corniche	Immeubles de rapport	
1725	83 rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte	Maisons de ville ou de bourg	
1726	20 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, cheminées	Villas ou maisons de villégiature	
1727	79 rue Kléber Modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
1728	81 rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte	Maisons de ville ou de bourg	
1729	14 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	

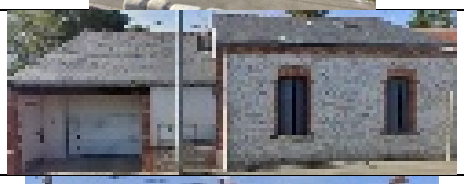
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1730	39 rue Pierre Brossolette Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique, ornement, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1731	310 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, chaînage d'angle, lucarnes, travées	Immeubles de rapport	
1732	41 rue Pierre Brossolette Encadrement de baie pierre, modénature pierre	Maisons de ville ou de bourg	
1734	30b rue Pierre Brossolette Encadrement de baies pierre, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1737	2b rue Fernand Rabier Encadrement de baie pierre, modénature	Maisons de ville ou de bourg	
1738	2 rue Fernand Rabier Encadrement de baie en saillie, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1739	1b rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, modénature, composition harmonieuse de façade	Maisons à jardin	
1740	46 rue de Joie Modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
1741	10 rue Fernand Rabier Cheminées	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1742	12 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminées	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1743	62 rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, lucarne	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1744	6 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminées	Maisons à jardin	
1745	93 rue Jean Jaurès Encadrement de baie, cheminées	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1746	8 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminées	Maisons de maître	
1747	91 rue Jean Jaurès Encadrement de baie, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1748	58 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Villas ou maison de villégiature	
1749	217 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie en saillie, Encadrement de baie brique	Maisons de ville ou de bourg	
1750	77 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre/brique, chaînage d'angle	Maisons de ville ou de bourg	
1751	75 rue Jean Jaurès	Maisons de ville ou de bourg	

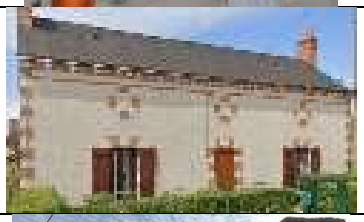
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1752	54 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
1754	79 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature	Maisons de ville ou de bourg	
1755	71 rue Jean Jaurès Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte	Maisons de ville ou de bourg	
1756	50-52 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
1757	358 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarnes	Immeubles de rapport	
1758	356 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature corniches, lucarnes	Immeubles de rapport	

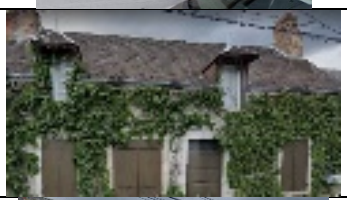
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1760	238 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre/brique	Immeubles de rapport	
1761	55 rue Pierre Brossolette Linteaux, modénature, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1762	236 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature pierre/brique, lucarne, travée, cheminées	Immeubles de rapport	
1764	41 rue de la Sente Encadrement de baie brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1767	71 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre, lucarne, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1768	55 rue de la Sente Encadrement de baie brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1769	85, 87 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre, modénature mixte, lucarnes, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1770	41 rue Fernand Rabier Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1771	49t rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1772	3 rue Paul Bert Modénature mixte, linteaux, cheminée	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1773	51 rue Kléber Toiture, encadrement de baie pierre	Maisons de ville ou de bourg	
1775	9 rue de la Sente Encadrement de baies brique, modénature mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1776	34 rue Paul Bert Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, composition harmonieuse de façade, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	

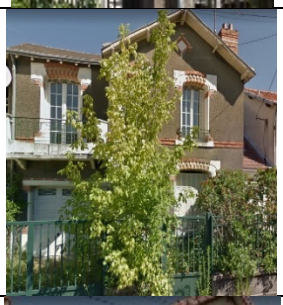
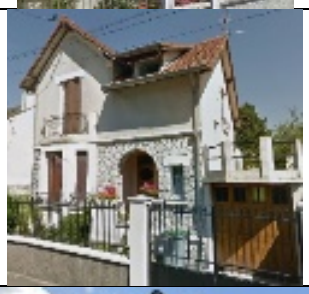
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1777	51 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre, ordonnancement des percements, lucarnes, cheminées	Maisons de maître	
1778	51 rue de la Sente Encadrement de baie brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1779	67 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre, lucarne, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1780	75b rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
1782	53, 55 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie brique, modénature, lucarnes, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1784	42b rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, chaînage d'angle, lucarne, cheminée	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1787	60 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	

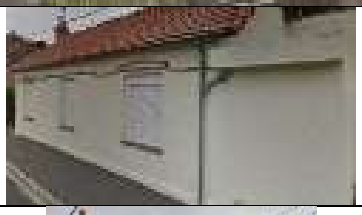
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1788	50 rue Kléber Modénature brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1789	198 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre, lucarne, chaînage d'angle	Maisons de ville ou de bourg	
1790	155 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baies pierre, lucarnes, modénature bois	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1792	32, 32b rue de la Sente Encadrement de baie pierre/brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1793	195 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baies pierre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1794	80 rue Jean Jaurès	Maisons de ville ou de bourg	
1795	6 rue Joseph Leroy Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
1796	240b, 242 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarnes, travées, cheminées	Immeubles de rapport	

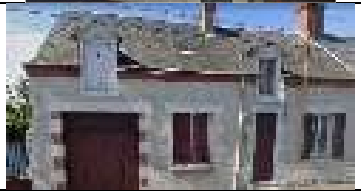
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1797	8 rue Joseph Leroy Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique, lucarnes	Maisons de ville ou de bourg	
1798	240b rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarnes, travées, cheminées	Immeubles de rapport	
1799	231 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, modénature, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1800	58 rue Jean Jaurès Encadrement de baie pierre, modénature mixte, lucarne	Maisons de ville ou de bourg	
1802	20 rue Paul Bert Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, composition harmonieuse de façade, travée, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1803	2 rue Joseph Leroy Encadrement de baie pierre, modénature brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1805	62 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	

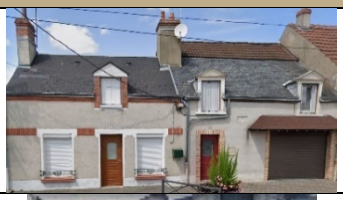
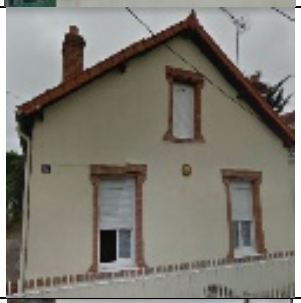
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1806	20 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, cheminées	Villas ou maisons de villégiature	
1807	14 rue de la Sente Encadrement de baie brique, travée, corniche	Maisons de ville ou de bourg	
1808	13b rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1809	11 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1811	298 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarnes, cheminées	Immeubles de rapport	
1812	137 rue de la Barrière Saint-Marc Modénature, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1813	139 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baies pierre, lucarnes, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1814	141 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baies pierre, corniche brique	Longères, fermes et bâtis de ferme	

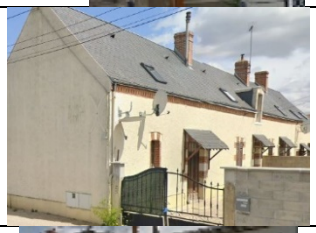
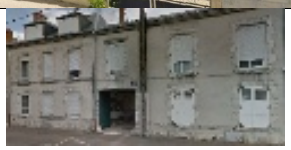
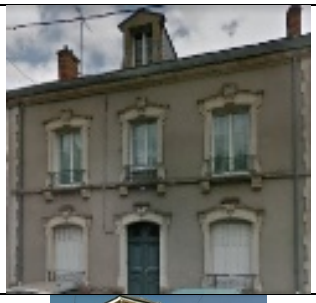
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1815	163 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1816	7 rue de la Sente Linteaux	Maisons de ville ou de bourg	
1817	93 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, corniche brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1818	69 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre, lucarnes, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1820	33 rue de la Sente Encadrement de baie pierre/brique, modénature, ornements, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1821	99 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, ordonnancement des percements, modénature corniches, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1822	75-77 rue Kléber Modénatures, lucarne	Maisons de ville ou de bourg	
1823	17 rue Fernand Rabier Linteaux, modénature brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	

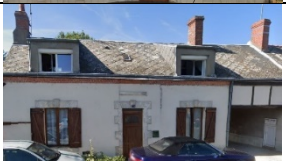
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1824	15 rue Fernand Rabier Composition harmonieuse de façade, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1825	13 rue Fernand Rabier Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, composition harmonieuse de façade, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1826	11 rue Fernand Rabier Encadrement de baie pierre, lucarne	Maisons de ville ou de bourg	
1827	9 rue Fernand Rabier Encadrement de baie pierre, modénature mixte	Maisons de ville ou de bourg	
1828	7 rue Paul Bert Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1830	6 rue de la Sente Encadrement de baie en saillie	Maisons de ville ou de bourg	

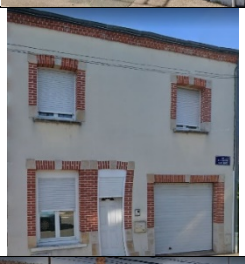
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1831	8 rue de la Sente Encadrement de baie brique	Maisons de ville ou de bourg	
1832	12 rue de la Sente	Maisons de ville ou de bourg	
1833	28 rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1834	52 rue Kléber Encadrement de baies en saillie, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1835	54 rue Kléber Encadrement de baies brique, pierre, pierre/brique, modénatures mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1836	68 rue Kléber Modénatures, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1837	74 rue Kléber Modénatures, lucarne	Maisons de ville ou de bourg	

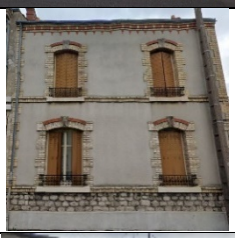
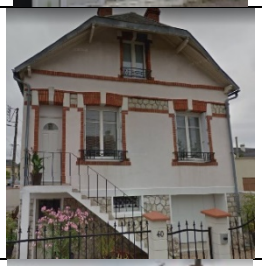
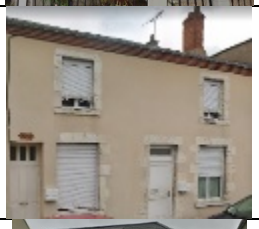
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1838	76 rue Kléber Modénatures, lucarne	Maisons de ville ou de bourg	
1839	14 rue Fernand Rabier Linteaux, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1841	36 rue Kléber Modénature corniche brique, encadrement de baie pierre/brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1842	30 rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, cheminée	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1843	31 rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1845	98 rue Kléber Encadrement de baie en saillie, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1846	61 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie mixte, lucarnes, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1847	18 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	

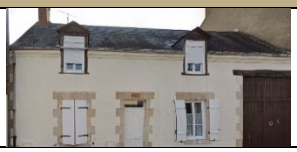
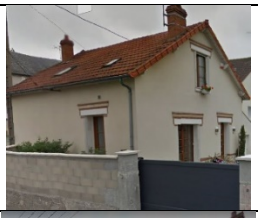
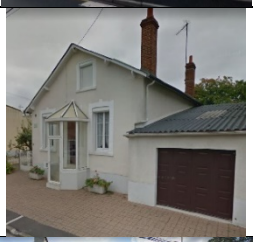
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1848	55 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie brique, modénature, lucarnes, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1849	234 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarnes	Immeubles de rapport	
1850	232 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, cheminées	Immeubles de rapport	
1852	230 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, cheminées	Immeubles de rapport	
1853	11 rue de la Sente Encadrement de baies brique, modénature, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1854	13 rue de la Sente Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de façade, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1855	228, 230 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, cheminées	Immeubles de rapport	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1856	15 rue de la Sente	Maisons de ville ou de bourg	
1857	19 rue de la Sente Encadrement de baie pierre, modénature	Maisons de ville ou de bourg	
1858	21 rue de la Sente Encadrement de baie pierre/brique, composition harmonieuse de la façade	Maisons de ville ou de bourg	
1859	226 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, cheminées, lucarne	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1861	300 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, cheminées	Immeubles de rapport	
1862	304 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarnes, cheminées	Immeubles de rapport	
1863	47b rue Kléber Linteaux, modénature, Encadrement de baies pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	

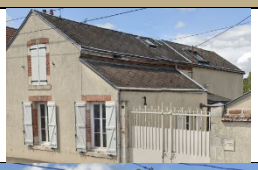
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1864	164 rue Marcelin Berthelot angle rue Louis Pasteur	Maisons de ville ou de bourg	
1865	25 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1867	20 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1869	22 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1870	7 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminées	Maisons à jardin	
1871	22 rue Paul Bert Cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1872	18 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1873	256 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie brique, chaînage d'angle, lucarne, cheminées	Immeubles de rapport	
1875	87 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre, modénature mixte, lucarnes, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1876	95 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	

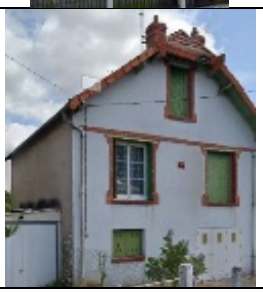
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1877	97 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, chaînage d'angle	Maisons de ville ou de bourg	
1878	99 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1879	135-135b rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre, corniche brique	Maisons de ville ou de bourg	
1882	6 rue Louis Pasteur Encadrement de baie pierre, modénature corniche, toiture ardoise	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1883	10 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1884	47 rue Kléber Linteaux, modénature, Encadrement de baies pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
1885	58 rue Kléber Encadrement de baies brique, pierre, pierre/brique, modénatures mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1886	23 rue Kléber Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1888	29 rue Kléber Encadrement de baie brique, modénature, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1889	56 rue Kléber Encadrement de baies brique, pierre, pierre/brique,	Maisons de ville ou de bourg	

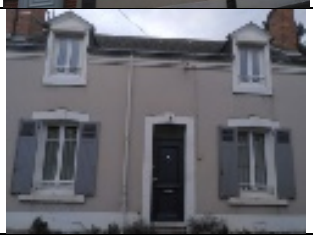
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
	modénatures mixte, composition harmonieuse de façade		
1891	35 rue Fernand Rabier Encadrement de baie en saillie	Maisons de ville ou de bourg	
1892	5 place de la République Encadrement de baie pierre enduit, modénature corniche, lucarne, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
1895	348 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	
1896	342 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre	Immeubles de rapport	
1898	40 rue de la Sente Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1902	334 rue du Faubourg Bannier	Immeubles de rapport	
1903	31 rue de la Sente Encadrement de baie brique	Maisons de ville ou de bourg	
1906	1 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, modénature, composition harmonieuse de façade	Maisons à jardin	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1907	254 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, lucarnes, cheminée	Immeubles de rapport	
1908	252b rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	
1909	252 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	
1910	250b rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	
1911	250 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	
1912	25 rue de la Sente Encadrement de baie brique	Maisons de ville ou de bourg	
1913	246q rue du Faubourg Bannier Modénature, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1914	64 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
1915	39 rue de la Sente Encadrement de baie pierre, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1916	49 rue de la Sente Encadrement de baie pierre/brique, corniche	Maisons de ville ou de bourg	

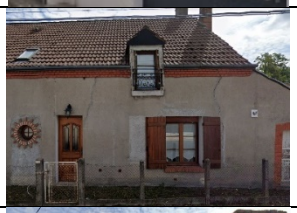
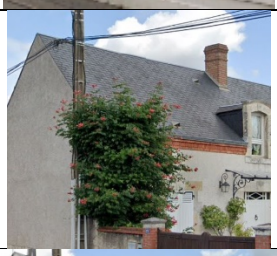
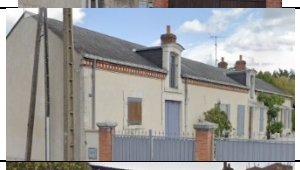
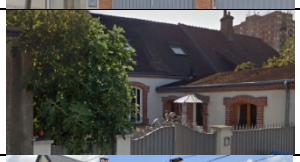
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1918	4 rue Paul Bert Modénature brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1919	85 rue Jean Jaurès Corniche brique, lucarnes, cheminées	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1920	300-302 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, cheminées	Immeubles de rapport	
1921	21 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1922	23 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1923	25 rue Louis Pasteur	Maisons d'artisan, petites manufactures ou ateliers	
1924	27 rue Louis Pasteur	Maisons de ville ou de bourg	
1927	2 rue de Lamballe Modénature brique, encadrement de baies pierre/brique, cheminées, chaînage d'angle, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
1929	3 place de la Croix Fleurie Encadrement de baie pierre/brique, ordonnancement des percements, chaînage d'angle, modénature corniche	Maisons de ville ou de bourg	
1931	53bis rue Kléber Encadrement de baies brique, pierre, pierre/brique, modénatures mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1932	5 place de la Croix Fleurie Encadrement de baie pierre/brique, ordonnancement des percements, chaînage d'angle, modénature corniche	Maisons de ville ou de bourg	

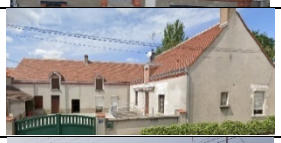
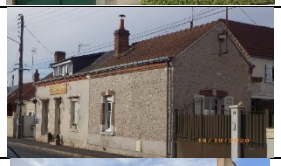
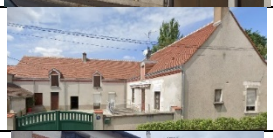
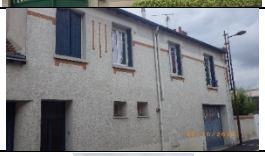
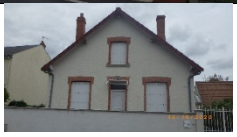
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1933	49 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie pierre/brique	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1934	45 rue de la Barrière Saint-Marc Encadrement de baie brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
1935	17 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1936	63 rue de la Barrière Saint-Marc Modénature, encadrement de baie pierre, lucarne	Maisons de ville ou de bourg	
1937	2 rue Louis Pasteur Encadrement de baie pierre, chaînage d'angle, modénature brique	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1938	4, 6 rue Louis Pasteur Encadrement de baie pierre, modénature corniche, toiture ardoise	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1940	258 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, cheminées	Immeubles de rapport	
1942	55 rue Kléber Encadrement de baies brique, pierre, pierre/brique, modénatures mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1943	57 rue Kléber Encadrement de baies brique, pierre, pierre/brique, modénatures mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1944	24 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1945	65-67 rue Kléber Modénatures, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1946	4b rue Paul Bert Modénature brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1947	22 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1948	11 rue Paul Bert Linteaux	Maisons de ville ou de bourg	
1949	17-19 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1950	14 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1951	16 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1952	14 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1953	48 rue de Joie Encadrement de baie pierre/brique, composition harmonieuse de façade, lucarnes, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1954	25 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1955	19 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	

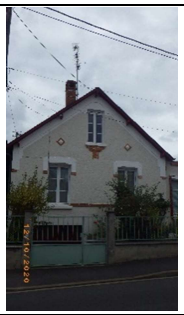
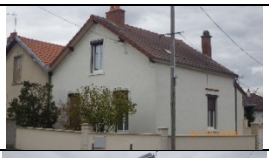
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1956	15 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1957	2 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, modénature, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1958	66 rue Kléber Modénatures, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1959	44 rue Kléber Encadrement de baie brique, modénature	Maisons de ville ou de bourg	
1960	40 rue Kléber Modénature brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1962	45 rue Pierre Brossolette Modénature mixte, linteaux, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1963	51 rue Pierre Brossolette Modénature mixte, linteaux, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
1966	38 rue Pierre Brossolette Linteaux	Maisons de ville ou de bourg	
1967	5 rue Auguste Dubois Encadrement de baie pierre, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	

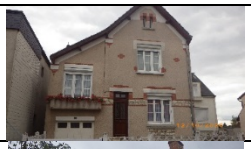
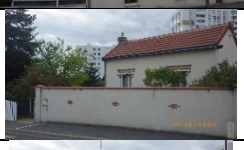
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1968	3 rue Lazare Carnot Encadrement de baies pierre/brique, modénature, composition harmonieuse de façade	Villas ou maisons de villégiature	
1970	260 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, cheminées	Immeubles de rapport	
1972	282 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre	Immeubles de rapport	
1973	12 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1974	12 rue Louis Pasteur	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1975	1 rue Louis Pasteur Encadrement de baie pierre, modénature corniche	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1977	27 rue Louis Pasteur	Maisons de ville ou de bourg	
1978	364 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature corniches, lucarnes	Immeubles de rapport	
1979	364 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarnes	Immeubles de rapport	
1980	364 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature corniches, lucarnes	Immeubles de rapport	
1981	56 rue Jean Jaurès Encadrement de baie pierre, modénature mixte, lucarne	Maisons de ville ou de bourg	

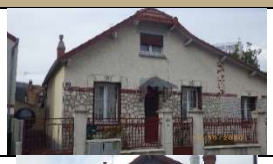
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1982	64 rue Jean Jaurès Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
1983	68 rue Jean Jaurès Corniche brique, encadrement de baies pierre, modénature, lucarne, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
1984	56 rue Jean Jaurès Encadrement de baie pierre, modénature mixte, lucarne	Maisons de ville ou de bourg	
1986	344 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre	Immeubles de rapport	
1987	174 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre, modénature corniche brique, lucarnes	Maisons de ville ou de bourg	
1988	172 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre, modénature corniche brique, lucarnes	Maisons de ville ou de bourg	
1989	78 rue Jean Jaurès Modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
1990	240 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre ou brique, cheminées	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1992	241 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, ordonnancement des percements, chaînage d'angle, modénature mixte	Maisons de ville ou de bourg	

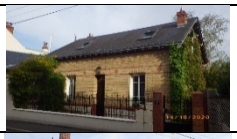
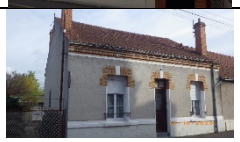
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1993	30b rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1994	30 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1995	30 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1996	246t rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Immeubles de rapport	
1999	239 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre, lucarnes, corniche	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2000	24-26 rue Marcelin Berthelot Modénature pierre/brique, Encadrement de baies pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
2001	237 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre, lucarnes, corniche	Maisons de ville ou de bourg	
4000	1 rue Condorcet Encadrement de baie brique, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4001	10 rue Condorcet Encadrement de baie pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
4002	21-23 rue Condorcet Encadrement de baie brique, modénature, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4003	24 rue Condorcet Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de la façade, menuiseries, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4004	29 rue Condorcet Encadrement de baie brique, modénatures, composition harmonieuse de la façade,	Maisons de ville ou de bourg	

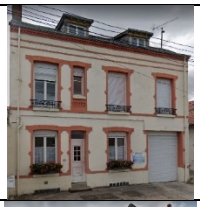
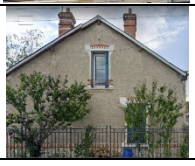
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
	menuiserie		
4005	42 rue Condorcet Encadrement de baie pierre/brique, modénature, ordonnancement des percements	Maisons de ville ou de bourg	
4006	47 rue Condorcet Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de la façade, menuiseries	Maisons de ville ou de bourg	
4007	50 rue Condorcet Encadrement de baie pierre, chaînage d'angle, composition harmonieuse de la façade	Maisons à jardin	
4008	51,53 rue Condorcet Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de la façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4009	54 rue Condorcet Encadrement de baie brique, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4010	74 rue Condorcet Modénature (brique), composition harmonieuse de la façade, menuiseries	Maisons de ville ou de bourg	
4011	76 rue Condorcet Modénature (brique), travée, linteaux en saillie, menuiseries	Maisons de ville ou de bourg	
4012	78,80 rue Condorcet Encadrement de baie, ordonnancement des percements, modénature de façade (brique), chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4013	82 rue Condorcet Encadrement de baie brique	Maisons de ville ou de bourg	
4014	75 rue Condorcet Encadrement de baie et modénatures de façade (brique), chaînage d'angle, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	

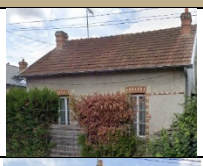
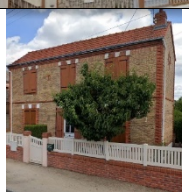
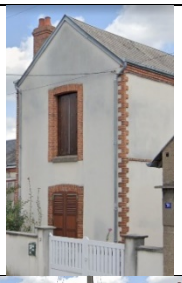
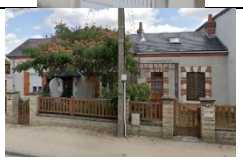
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4015	77 rue Condorcet Encadrement de baie et modénatures de façade (brique), composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4016	89 rue Condorcet Encadrement de baie et modénatures de façade (brique)	Maisons de ville ou de bourg	
4017	90,92 rue Condorcet Encadrement de baie et modénatures de façade (brique), composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4018	94 rue Condorcet Encadrement de baie, modénature (pierre/brique), composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4019	98 rue Condorcet Encadrement de baie et modénatures de façade (pierre/brique), composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4020	97 rue Condorcet Encadrement de baie	Maisons de ville ou de bourg	
4021	5 rue Camille Desmoulins Encadrement de baie pierre/brique, modénature, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4022	23,25 rue Camille Desmoulins Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de façade, modénature	Maisons de ville ou de bourg	
4023	27 rue Camille Desmoulins Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4024	39 rue Camille Desmoulins Linteaux enduits, modénature mixte	Maisons de ville ou de bourg	

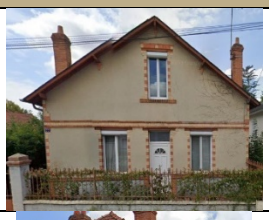
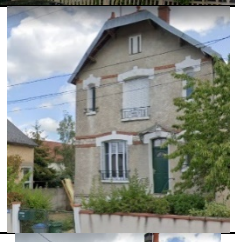
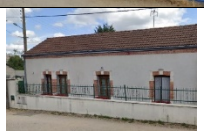
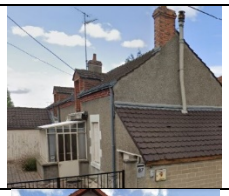
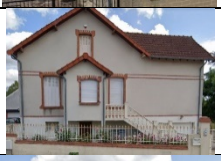
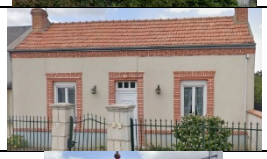
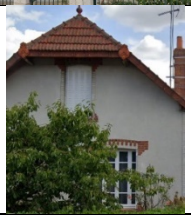
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4025	7 place de la république Anciennes archives Encadrement de baie pierre/brique, ordonnancement des percements, chaînage d'angle, modénature corniche	Bâtiments publics	
4026	2 place de la république Encadrement de baie brique, ordonnancement des percements, modénature, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4028	1 rue Louis Pasteur Encadrement de baie en saillie, modénature corniche	Maisons de ville ou de bourg	
4029	5 rue Louis Pasteur Encadrement de baie pierre, chainage d'angle, modénature corniche	Maisons de ville ou de bourg	
4030	11 rue Louis Pasteur Linteaux enduits, modénature pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
4031	Chemin du Presbytère Encadrement de baie pierre/brique, chaînage d'angle, cheminées, ordonnancement des percements, modénature	Maisons de ville ou de bourg	
4295	68 rue des Fossés Encadrement de baie mixte brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4033	55 rue des Fossés Encadrement de baie mixte, linteaux	Maisons de ville ou de bourg	
4034	51 rue des Fossés Encadrement de baie mixte, linteaux, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4035	47 rue des Fossés Modénature enduits, menuiseries, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4036	35 rue des Fossés Linteaux pierre enduits, composition harmonieuse de façade, ornements	Maisons de ville ou de bourg	

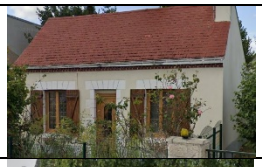
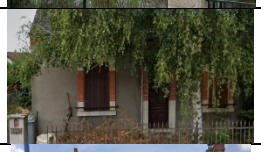
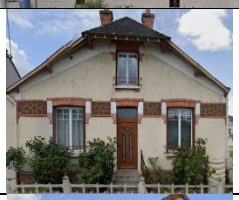
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4037	31 rue des Fossés Ornements linteaux et fond de cour, modénature brique/pierre	Maisons de ville ou de bourg	
4038	27 rue des Fossés Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4040	30 rue des Fossés Encadrement de baie en saillie, composition harmonieuse de façade, cheminée, ornements	Maisons de ville ou de bourg	
4041	44 boulevard de Lamballe Encadrement de baie pierre/brique, chaînage d'angle, ornement façade sud, lucarne, cheminées, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4042	40 boulevard de Lamballe Modénature mixte/enduits, composition harmonieuse de façade, linteaux	Maisons de ville ou de bourg	
4043	32b boulevard Lamballe Encadrement de baie enduits aspect pierre/brique, modénature, composition harmonieuse de façade, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4044	32 boulevard Lamballe Encadrement de baie brique, modénature brique, cheminées	Longères, fermes et bâtis de ferme	
4045	28 boulevard de Lamballe Encadrement de baie brique, lucarne, cheminée	Longères, fermes et bâtis de ferme	
4046	23,35 rue de Lamballe Encadrement de baie brique/pierre, linteaux enduits, chaînage d'angle	Maisons de ville ou de bourg	
4047	17 rue de Lamballe Encadrement de baie brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
4048	14 rue de Lamballe Encadrement de baie brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	

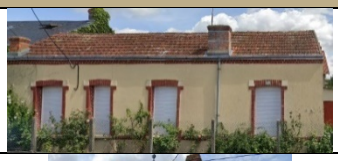
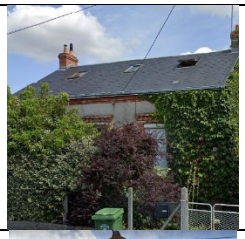
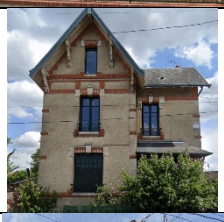
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4049	13 rue de Lamballe Encadrement de baie brique, modénature brique, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4050	12 rue de Lamballe Modénature pierre/brique, ordonnancement des percements, modénature, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4051	10 rue de Lamballe Modénature pierre/brique, ordonnancement des percements, modénature, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4052	7 rue de Lamballe Modénature pierre/brique, encadrement de baies, enduits, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4053	5 rue de Lamballe Modénature pierre/brique, encadrement de baies, enduits, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4054	3 rue de Lamballe Modénature pierre/brique, encadrement de baies, chaînage d'angle, enduits, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4055	8 rue de Lamballe Modénature brique, encadrement de baies	Maisons de ville ou de bourg	
4056	4 rue de Lamballe Modénature brique, encadrement de baies, enduits, cheminées, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4057	4 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie brique, cheminées, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
4058	6 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre, lucarne, cheminée, modénature brique, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4059	8 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre/brique, chaînage d'angle, lucarne, ordonnancement des percements, modénature pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	

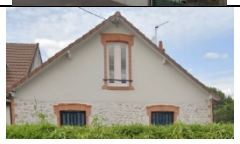
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4060	14 rue Marcelin Berthelot Modénature pierre/brique, lucarnes, modénature	Longères, fermes et bâtis de ferme	
4061	20 rue Marcelin Berthelot Modénature brique, lucarne, encadrement de baies	Maisons de ville ou de bourg	
4062	22 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre/brique, chaînage d'angle, ordonnancement des percements, modénature pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
4063	34 rue Marcelin Berthelot Modénature mixte, composition harmonieuse de façade, encadrement de baie pierre	Maisons de maître	
4064	41 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4065	45 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie brique, lucarnes, modénature, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4066	46 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre/brique, lucarnes, ordonnancement des percements, composition harmonieuse de façade, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4067	48 rue Marcelin Berthelot Modénature, encadrement de baie mixtes, ordonnancement des percements, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4068	51 rue Marcelin Berthelot Modénature, encadrement de baie mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4069	53 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie mixte, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	

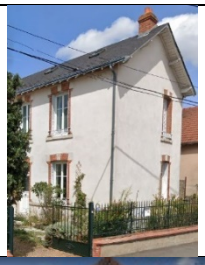
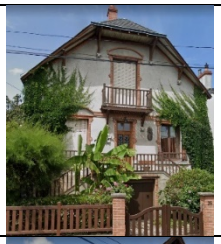
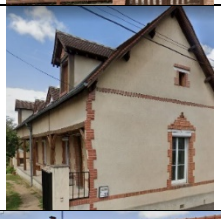
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4070	55 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie mixte	Maisons de ville ou de bourg	
4071	57 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre/brique, composition harmonieuse de façade, alignement	Maisons de ville ou de bourg	
4072	58 rue Marcelin Berthelot Pierres apparentes	Maisons de ville ou de bourg	
4296	59 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre/brique, modénature	Maisons de ville ou de bourg	
4073	68 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre/brique, ordonnancement des percements, composition harmonieuse de façade , chaînage d'angle	Maisons de ville ou de bourg	
4075	70 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie brique, chaînage d'angle, modénature mixte	Maisons de ville ou de bourg	
4076	70b,72 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte	Maisons de ville ou de bourg	
4077	73 rue Marcelin Berthelot Modénature, linteaux, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4078	76 rue Marcelin Berthelot Linteaux, modénature	Maisons de ville ou de bourg	

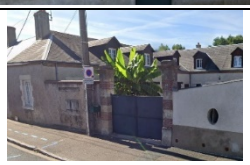
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4079	77 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre/brique, cheminées, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4080	78 rue Marcelin Berthelot Composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4081	80 rue Marcelin Berthelot Linteaux, modénature pierre/brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4082	80B rue Marcelin Berthelot Linteaux, modénature pierre/brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4083	86 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre/brique, modénature corniche	Longères, fermes et bâtis de ferme	
4084	87 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre, modénature corniche, cheminées	Longères, fermes et bâtis de ferme	
4085	98 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4086	100 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
4087	103 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie brique, corniche	Maisons de ville ou de bourg	
4088	106 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies mixte	Maisons de ville ou de bourg	

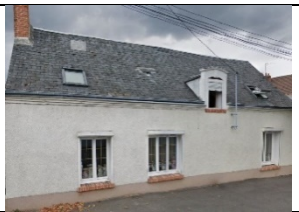
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4089	107 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, ordonnancement des percements, chaînage d'angle, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4090	109 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre	Maisons de ville ou de bourg	
4091	113 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
4092	117 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre/brique, chaînage d'angle, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4093	119 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4094	121 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baie pierre/brique, corniche	Maisons de ville ou de bourg	
4095	135 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, modénature corniches	Maisons de ville ou de bourg	
4096	136,136b rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, ordonnancement des percements, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4097	139 rue Marcelin Berthelot Modénature pierre/brique, composition harmonieuse de façade, linteaux	Maisons de ville ou de bourg	
4098	143 rue Marcelin Berthelot Linteaux, modénature mixte, composition harmonieuse de façade, ornements, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4099	146 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
4100	147 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4101	148 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, modénature corniche	Maisons de ville ou de bourg	
4102	149 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4103	158 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, modénature corniche, menuiseries, travée	Maisons de ville ou de bourg	
4104	159b rue Marcelin Berthelot Linteaux, modénature, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4105	161 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre, modénature brique/bois	Maisons de ville ou de bourg	
4297	176 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, corniche	Maisons de ville ou de bourg	
4107	180 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre, cheminées, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	

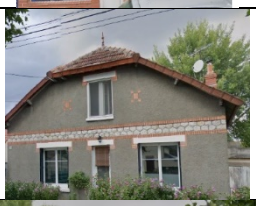
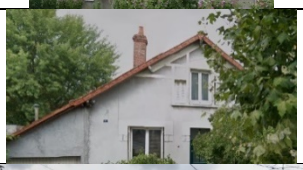
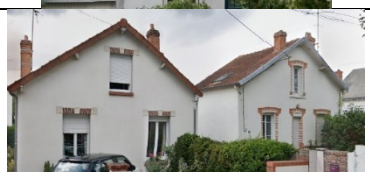
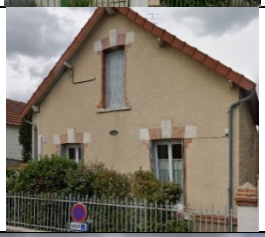
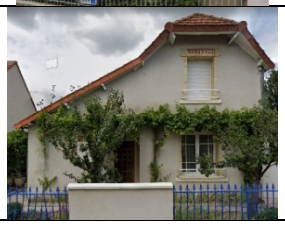
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4108	193,195 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4109	215 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4110	220 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, composition harmonieuse de façade, ornement	Maisons de ville ou de bourg	
4111	224 rue Marcelin Berthelot Modénature brique, composition harmonieuse de façade, linteaux	Maisons de ville ou de bourg	
4113	247,249 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, lucarne	Maisons de ville ou de bourg	
4114	263 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre/brique, modénature	Maisons de ville ou de bourg	
4115	298 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies brique, composition harmonieuse de façade, chaînage d'angle	Maisons de ville ou de bourg	
4116	306 rue Marcelin Berthelot Encadrement de baies pierre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
4117	7 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, ordonnancement des percements, modénature, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4118	9 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	

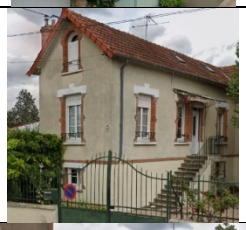
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4119	11 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, ordonnancement des percements, modénature pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
4120	19 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature pierre/brique, chaînage d'angle, lucarne, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4121	23 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, travées, lucarnes, modénature pierre/brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4122	25 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
4123	27 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature pierre/brique, composition harmonieuse de façade, chaînage d'angle	Maisons de ville ou de bourg	
4124	29 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4125	33 rue de la Barrière Saint Marc Modénature brique, encadrement de baies brique, chaînage d'angle	Maisons de ville ou de bourg	
4126	35 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie brique	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4127	65 rue de la Barrière Saint Marc Modénature, encadrement de baie pierre, lucarne, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4128	93 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4129	105 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre, modénature brique, lucarnes, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4130	105B rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre, chaînage d'angle, lucarnes, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4131	111 rue de la Barrière Saint Marc Modénature brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4132	113 rue de la Barrière Saint Marc Modénature pierre	Maisons de ville ou de bourg	
4133	117 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre, composition harmonieuse de façade, chaînage d'angle	Maisons de ville ou de bourg	
4134	119 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre, chaînage d'angle, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4135	123 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre	Maisons de ville ou de bourg	

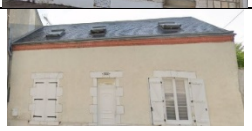
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4136	121 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4137	127 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre, modénature mixte, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4138	133 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baies pierre, chaînage d'angle	Maisons de ville ou de bourg	
4139	147 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baies pierre, lucarnes	Maisons de ville ou de bourg	
4140	157 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie mixte	Maisons de ville ou de bourg	
4141	91 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, composition harmonieuse de façade, chaînage d'angles, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4142	173 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4143	177 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
4144	179 rue de la Barrière Saint-Marc Lucarne cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4145	183 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baie brique, modénature, lucarne,	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
	cheminées		
4146	213 rue de la Barrière Saint Marc Encadrement de baies brique, modénature brique, ornement	Maisons de ville ou de bourg	
4147	15 avenue Louis Gallouedec Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique, composition harmonieuse de façade, ornements, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4148	37 avenue Louis Gallouedec Encadrement de baie pierre/brique, composition harmonieuse de façade, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4149	63 avenue Louis Gallouedec Encadrement de baie brique, modénature brique, cheminée, ornements	Maisons de ville ou de bourg	
4150	67 avenue Louis Gallouedec Encadrement de baie brique, modénature mixte, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4151	69 avenue Louis Gallouedec Modénature, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4152	71 avenue Louis Gallouedec Modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	

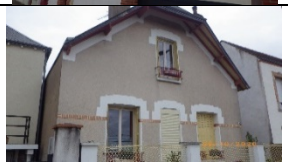
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4153	75 avenue Louis Gallouedec Modénature brique, chaînage d'angle, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4154	79 avenue Louis Gallouedec Modénature pierre/brique, encadrement de baies, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4155	81 avenue Louis Gallouedec Modénature, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4156	87 avenue Louis Gallouedec Encadrement de baies pierre/brique, cheminées, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4157	89 avenue Louis Gallouedec Encadrement de baies pierre/brique, cheminées, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4158	10 rue Joseph Leroy Encadrement de baie brique, cheminée, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4159	14 rue Joseph Leroy Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique, ordonnancement des percements, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4160	16 rue Joseph Leroy Encadrement de baie pierre/brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4161	18 rue Joseph Leroy Encadrement de baie pierre/brique, modénature	Maisons de ville ou de bourg	

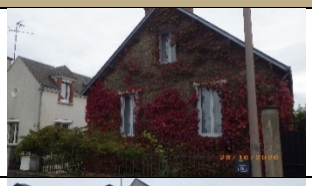
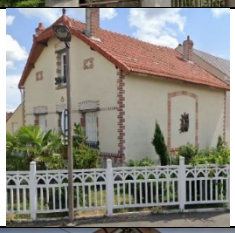
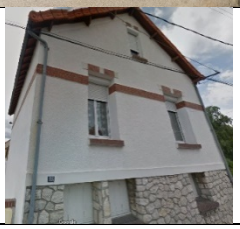
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4162	20 rue Joseph Leroy Encadrement de baie pierre/brique, modénature corniche	Maisons de ville ou de bourg	
4163	22 rue Joseph Leroy Encadrement de baie pierre/brique, modénature corniche	Maisons de ville ou de bourg	
4164	26 rue Joseph Leroy Encadrement de baie brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
4165	28 rue Joseph Leroy Encadrement de baie brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4166	30 rue Joseph Leroy Encadrement de baie pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
4167	74 boulevard Lamartine Encadrement de baie mixte	Maisons de ville ou de bourg	
4168	84 boulevard Lamartine Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
4169	86 boulevard Lamartine Encadrement de baie pierre, chaînage d'angle, modénature	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4170	88 boulevard Lamartine Encadrement de baie brique, modénature	Maisons de ville ou de bourg	
4171	94 boulevard Lamartine Encadrement de baie pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
4172	96 boulevard Lamartine Encadrement de baie pierre/brique, lucarnes	Maisons de ville ou de bourg	
4173	98 boulevard Lamartine Encadrement de baie linteaux, modénature	Maisons de ville ou de bourg	
4174	100 boulevard Lamartine Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
4180	240-240B rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature	Immeubles de rapport	
4181	244B rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre/brique, modénature, cheminées	Immeubles de rapport	
4182	268 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature corniche	Immeubles de rapport	

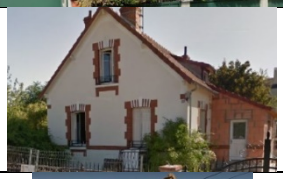
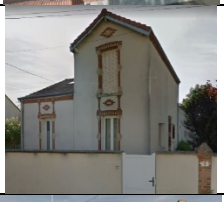
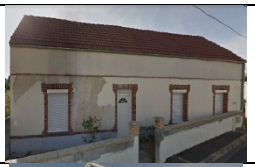
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4183	286B rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie brique	Immeubles de rapport	
4184	292B rue du Faubourg Bannier Modénature corniche, Encadrement de baie pierre	Immeubles de rapport	
4185	294 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature corniche	Immeubles de rapport	
4186	330 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre	Immeubles de rapport	
4187	360 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature, lucarnes	Immeubles de rapport	
4188	362 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature, lucarnes	Immeubles de rapport	
4189	368 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre	Immeubles de rapport	
4190	370 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, cheminée	Immeubles de rapport	
4191	372 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, cheminée	Immeubles de rapport	

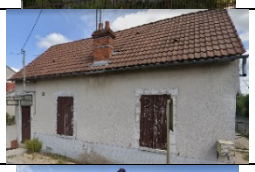
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4192	374 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, cheminée	Immeubles de rapport	
4193	378,380 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre/brique/bois, cheminées	Immeubles de rapport	
4194	382 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, modénature pierre, lucarne, cheminée	Immeubles de rapport	
4195	386 rue du Faubourg Bannier Encadrement de baie pierre, chaînage d'angle, lucarnes, cheminées	Immeubles de rapport	
4196	48 rue Carnot Encadrement de baie pierre/brique, modénature brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4197	2,2B rue Victor Arago Encadrement de baies pierre/brique, lucarne	Maisons de ville ou de bourg	
4198	9 rue Victor Arago Encadrement de baies pierre/brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4199	22,24 rue Victor Arago Encadrement de baies pierre/brique, modénatures brique, composition harmonieuse de façade, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	

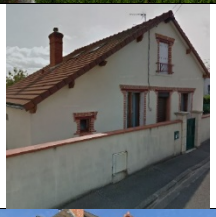
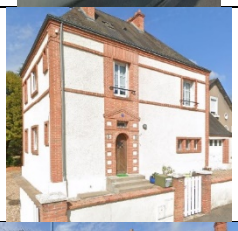
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4200	20 rue Hoche Encadrement de baies pierre/brique, modénature mixte, enduits, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4201	2 rue Danton Encadrement de baies brique	Immeubles de rapport	
4202	12 rue Danton Encadrement de baies pierre/brique, composition harmonieuse de façade, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4203	15,17 rue Danton Encadrement de baies pierre/brique, modénature brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4205	23, 25, 27 rue Danton Encadrement de baies pierre/brique, modénatures mixte, lucarnes, cheminées	Habitats sériels	
4209	4 rue Lamartine Encadrement de baies pierre/brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4210	10 rue Lamartine Encadrement de baies pierre/brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4211	10B rue Lamartine Encadrement de baies pierre/brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4212	12 rue Lamartine Encadrement de baies brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	

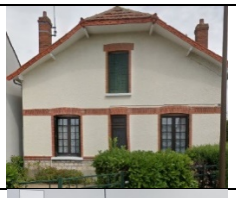
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4213	14 rue Lamartine Encadrement de baies brique	Maisons de ville ou de bourg	
4214	16 rue Lamartine Encadrement de baies brique, lucarnes, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4215	18 rue Lamartine Encadrement de baies pierre/brique, composition harmonieuse de façade, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4216	20b rue Lamartine	Maisons de ville ou de bourg	
4217	20t rue Lamartine Encadrement de baies pierre/brique, lucarne, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4218	60 rue Lamartine Modénature brique, linteaux, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4219	65 rue de la Sente Encadrement de baie pierre, chaînage d'angle, modénature mixte, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4220	26 rue Henri Sellier Encadrement de baie brique	Maisons de ville ou de bourg	
4221	55 rue Henri Sellier Encadrement de baie pierre/brique, modénature	Maisons de ville ou de bourg	

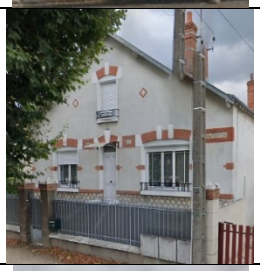
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4222	63 rue Henri Sellier Modénature mixte, ornements	Maisons de ville ou de bourg	
4223	67 rue Henri Sellier Encadrement de baie pierre/brique	Maisons de ville ou de bourg	
4224	86,88 rue Henri Sellier Encadrement de baies pierre/brique, modénatures mixtes	Maisons de ville ou de bourg	
4225	76 rue Henri Sellier Encadrement de baie pierre/brique, corniche	Maisons de ville ou de bourg	
4226	6 rue Léon Blum Modénature mixte, encadrement de baie pierre/brique, lucarnes, cheminées, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	
4227	27 rue Fernand Rabier Encadrement brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4228	28 rue René Ferragu Encadrement de baie pierre/brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4229	30 rue René Ferragu Encadrement de baie pierre/brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4230	46 rue Jean Jaurès Modénature mixte, linteaux	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4231	52 rue Jean Jaurès Cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4232	73 rue Jean Jaurès Encadrement de baies brique, linteaux	Maisons de ville ou de bourg	
4233	100 rue Jean Jaurès Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4234	103 rue Jean Jaurès Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte	Maisons de ville ou de bourg	
4235	3 rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4236	4 rue Kléber Encadrement de baie brique, modénature	Maisons de ville ou de bourg	
4237	9 rue Kléber Encadrement de baie brique, ornements modénature, lucarnes, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4238	9b rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, chaînage d'angle, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4239	10 rue Kléber Encadrement de baie brique	Maisons de ville ou de bourg	
4240	11t rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	

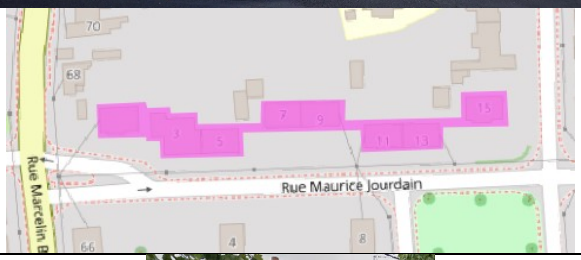
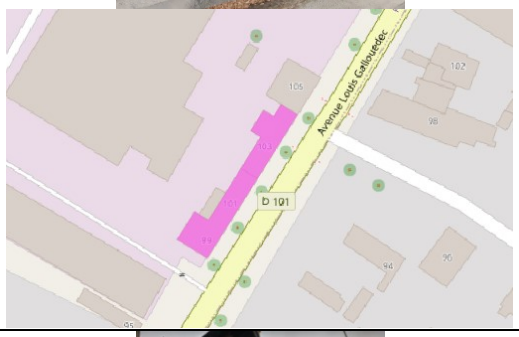
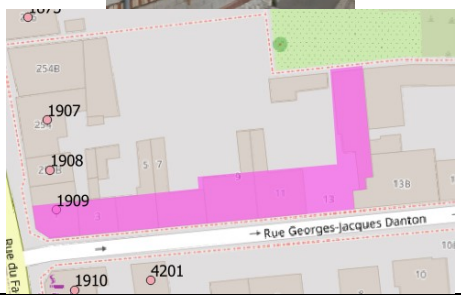
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4241	13 rue Kléber Encadrement de baie brique	Maisons de ville ou de bourg	
4242	22 rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, chaînage d'angle, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4243	96 rue Kléber Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4244	12 rue Paul Bert Encadrement de baies pierre	Maisons de ville ou de bourg	
4245	25 rue Paul Bert Modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
4246	39 rue Paul Bert Encadrement de baie pierre/brique, modénature, cheminée	Longères, fermes et bâti de ferme	
4247	24 rue Pierre Brossolette Modénature brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4248	2 rue du Onze Novembre Encadrement de baie pierre/brique, modénature, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4249	3 rue du Onze Novembre Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte	Maisons de ville ou de bourg	
4250	17 rue du Onze Novembre Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	

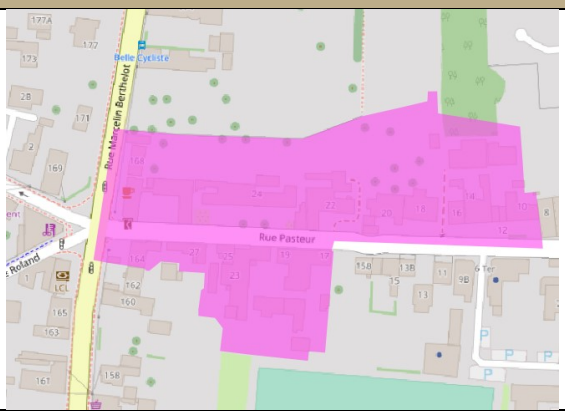
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4251	18 rue du Onze Novembre Modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
4252	40 rue de la Grouette Modénature brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4253	3 rue Jules Ferry Modénature brique, chaînage d'angle, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4254	8 rue Jules Ferry Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, lucarne, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4255	16 rue Jules Ferry Modénature	Maisons de ville ou de bourg	
4256	26b rue Jules Ferry Ornements, modénature brique, Encadrement de baie brique	Maisons de ville ou de bourg	
4257	63 rue Jules Ferry Modénature, corniche brique, lucarnes, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4258	88 rue Jules Ferry Encadrement de baie brique, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4259	3 rue Gustave Roland Encadrement de baie pierre/brique, composition harmonieuse de façade	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4260	8 rue Gustave Roland Encadrement de baie pierre, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4261	12,14 rue Gustave Roland Encadrements de baie brique, modénature brique, ornements, composition harmonieuse de façade, lucarnes, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4262	15 rue Gustave Roland Modénature, ornements, composition harmonieuse de façade, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4263	18 rue Gustave Roland Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, composition harmonieuse de façade cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4264	20 rue Gustave Roland Encadrement de baie brique, modénature brique	Maisons de ville ou de bourg	
4265	27 rue Gustave Roland Encadrement de baie brique, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4266	33 rue Gustave Roland Encadrement de baie pierre/brique, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4267	35 rue Gustave Roland Encadrement de baie pierre/brique, modénature mixte, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4268	54 rue Gustave Roland Modénature, composition harmonieuse de façade, cheminées	Maisons de ville ou de bourg	
4269	91 avenue Louis Gallouedec Modénature brique, encadrement de baies pierre/brique, composition harmonieuse de façade, cheminée	Maisons de ville ou de bourg	
4270	4 place de la République Encadrement de baie pierre, modénature corniche, lucarne	Maisons de ville ou de bourg	
4303	256 bis rue du faubourg Bannier	Maisons de ville ou de bourg	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4017	1 à 15 rue Maurice Jourdain Encadrement de baie pierre, modénature pierre, cheminées	Ensemble pavillonnaire	 
4159	97 à 103 avenue Louis Gallouedec Modénature brique, linteaux, encadrement de baies, cheminées	Faubourg	 
4201	1 à 13 rue Danton	Faubourg	 

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
5017	10 - 28 et 17 - 27 rue Louis Pasteur	Centre-bourg	

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

L'intérêt du bâtiment réside dans le caractère patrimonial du passé industriel mais pour garantir sa préservation, il est indispensable de trouver un usage du bâti. Pour se faire des précisions doivent être apportées afin de garantir la qualité des évolutions qui pourraient être apportées et le respect des formes architecturales du bâtiment des sheds.

L'élément bâti remarquable identifié ci-dessous fait l'objet de prescriptions particulières, adaptées à sa nature spécifique. Tous travaux portant sur ce patrimoine industriel doivent être réalisés dans un rapport de conformité avec ces prescriptions.



Manufacture des Tabacs, rue André Dessaux

Elément identifié

Les façades des bâtiments de briques et béton de la Manufacture des Tabacs, la halle à toiture à sheds et la cheminée Imperial Tobacco datant du début du siècle dernier font l'objet d'une protection patrimoniale dans le PLUM.

Intérêt

La conservation de ces éléments à caractère patrimonial comme témoignage du passé industriel du site de la Manufacture des Tabacs d'Orléans est pleinement intégrée dans l'opération d'aménagement Interives.

L'association d'un bâtiment à sheds, d'une façade en briques et d'une cheminée industrielle constitue l'image type de l'usine et de l'industrie dans la représentation collective, ce sont ces éléments qui doivent être conservés, mis en valeur et scénographiés.

Description

Ce patrimoine industriel est définit par sa fonction historique et sa taille. Il est marqué par des procédés constructifs spécifiques liés à une rationalisation de l'outil de production et des espaces de travail. Il présente des compositions différentes et directement liées au fonctionnement de l'usine ou des locaux d'activités, à l'instar des ouvertures souvent larges pour permettre d'éclairer le travail des ouvriers au moindre coût, ou encore la cheminée protégée.



Cheminée Impérial Tobacco

Qualité architecturale

L'ordonnancement de l'accès historique du site, situé entre les deux bâtiments en béton et briques, devra être respecté principalement le principe de symétrie dans la composition d'ensemble. L'axe de symétrie devra être maintenu afin de garantir la perspective sur la halle industrielle à sheds depuis la rue André Dessaux. Une percée dans la halle pourra être aménagée pour créer une nouvelle voie de desserte et fluidifier les circulations douces.

Il est admis d'ouvrir certaines façades du Shed afin de dégager un espace de parvis ou péristyle. Ses ouvertures permettront la fluidité de circulations, une meilleure intégration du bâtiment au fonctionnement urbain du quartier et participeront à une reconversion contemporaine de ce site industriel. La modification des façades est autorisée ainsi que la création de patios, si leur traitement est justifié pour une meilleure insertion à l'environnement urbain et une mise en valeur du bâtiment et une reconversion contemporaine de ce dernier.



Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morpholog de la construction : volumétrie, forme de la toiture é sheds, composition de la façade, ordonnancement taille des percements (ouverture large et régulière).
- Maintenir une harmonie de la construction en termes c couleur de menuiseries et de matériaux utilisés pour ravalement des façades.

La halle à toiture en shed

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL INGRÉ

PIÈCE N°5.1.7

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PRÉAMBULE**

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Les façades
  - Les façades commerciales
  - Les toitures
  - Les menuiseries
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

PRÉAMBULE

Le paysage urbain d'Ingré se caractérise par plusieurs entités paysagères :

Tout d'abord, le centre-bourg constitué d'un **noyau ancien du village** où la mairie, les commerces et de nombreux équipements assurent la fonction de centralité. Ce centre-Bourg se caractérise par une certaine urbanité avec des logis, des maisons de ville, commerces et services accolés et majoritairement implantés à l'alignement de la rue. Ce noyau ancien offre une diversité d'ambiances qui lui confère sa richesse et la place de la mairie en constitue le principal espace de respiration autour duquel s'organisent les principales fonctions urbaines. Les bâtiments « mixtes » avec habitat, rez-de-chaussée commerciaux et services sont implantés à l'alignement et présentent un gabarit en R+1+combles tandis que bâtiments d'habitation en R+combles ou R+1+C s'implantent plus volontiers en retrait de la rue.

Ingré présente aussi un **paysage urbain d'origine villageoise à développement linéaire** le long des axes de communication telle la rue de Coûtes où le bâti se compose d'anciens corps de ferme, formant un front bâti continu et homogène ; et la route nationale (RD2157), où le bâti se compose de maisons de bourgs accolées les unes aux autres.

Dans la continuité du linéaire d'origine villageoise, se sont développés des **faubourgs résidentiels** se distinguant par un parcellaire de taille moyenne ou grande et une implantation du bâti en retrait de l'alignement, sans mitoyenneté, à l'individualité affirmée. Les clôtures laissent découvrir des jardins arborés. Il en résulte une impression d'ouverture de l'espace où le végétal est très présent.
Dans une logique de développement concentrique, le **paysage urbain pavillonnaire** largement présent sur le territoire a marqué l'extension de la commune depuis 30 ans. Cet environnement constitué d'un parcellaire et d'implantations homogènes est souvent l'oeuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble. La continuité visuelle y est assurée par les murs de clôture constituée de murs bahut enduits et surmontés de grilles et d'éléments de bois. Ces clôtures peuvent également être accompagnées d'un couvert végétal. On retrouve également un environnement paysager important. La nature en ville est mise en valeur par la présence de jardins sur le devant des parcelles, de parcs et d'alignement d'arbres.

Un **paysage urbain pavillonnaire et aléatoire** s'est développé sur les parties ouest et sud du territoire. Ce tissu, matérialisé par l'extension de la commune au coup par coup, est implanté sur d'anciennes terres agricoles et à proximité d'espaces naturels. Il est assez flou car essentiellement matérialisé par de simples clôtures grillagées. Certains fronts bâtis ne possèdent pas de limite de parcelle.

La **ZAC des Jardins du Bourg** a un rôle particulier dans le paysage urbain de la commune. Développée à partir de 2010 en continuité avec le centre-bourg, ce nouveau quartier de ville – programme de 600 logements sur 35 ha – recherche une image résolument contemporaine mais dans le respect de l'identité de la commune. Il vise à offrir un cadre de vie de qualité et engagé dans une démarche de transition écologique.

A vocation essentiellement résidentielle et dans une optique de mixité sociale et intergénérationnelle, ce quartier est composé de différents types d'habitat : des petits collectifs sociaux et intermédiaires, de l'individuel groupé (tranches 1 à 2 : R+1 à R+3) et des maisons individuelles (tranches 3 et 4 : R+1)

L'espace public structure l'organisation urbaine de ce quartier autour notamment du parc Stéphane Hessel mais aussi par un maillage de voies partagées, de venelles, de placettes largement arborées.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

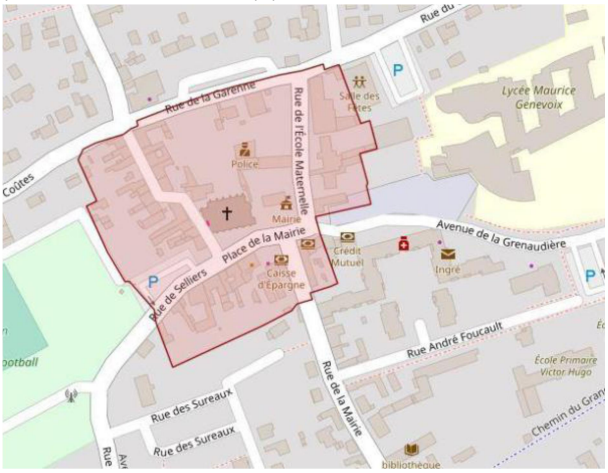
Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible. En zone inondable, aucun remblai ne sera autorisé (cf.PPRI).

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

En cas de dispositif de végétalisation de la toiture et/ou de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

<u>Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :</u>
La Porte Renaissance de l'Eglise Saint-Loup, actuellement fermée, sur la façade occidentale du bas-côté Sud est inscrite à l'inventaire supplémentaire de Monuments Historiques le 10 novembre 1925. Un périmètre de protection a été instauré et modifié (le 2 octobre 2006) autour de cet élément, à l'intérieur duquel les prescriptions particulières sont applicables.



Les constructions à destination d'habitation doivent y présenter une forme traditionnelle simple, à l'exception notable des bâtiments d'angle pour motif urbain.

Les architectures dites « contemporaines » peuvent le cas échéant, être admises, suivant leur situation ou le caractère édilitaire du programme sous réserve de la mise en œuvre de matériaux nobles (ardoise, cuivre, zinc, bois…) et de la prise en compte de l'harmonie des lieux. Les matériaux factices, d'imitation et de placage sont interdits.

<u>Dans la ZAC des Jardins du Bourg :</u>

Les constructions et les aménagements des espaces libres devront être conformes aux prescriptions urbaines, architecturales et paysagères de la ZAC, annexées au cahier des charges de cession de terrain.

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique…) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils seront intégrés en harmonie avec la façade.

LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci. Dans les secteurs couverts par le PPRi, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLUM.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

LES DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET DES CHAUFFE-EAUX SOLAIRES

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de panneaux solaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies publiques, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons… est interdit.

Les caissons de volets roulants ne doivent être en saillie de la façade lorsque celle-ci est implantée à l'alignement. Ils doivent être dissimulés par un dispositif en harmonie avec la façade.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, … ne doivent pas rester apparents.

Il est recommandé de ne pas couvrir les matériaux destinés à être vus (maçonnerie avec ou sans jeu de polychromie, pierre de taille…).

La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Pour les nouvelles maisons, deux teintes maximum sont autorisés par projet.

Les teintes neutres et claires sont recommandées. Des teintes plus vives ou contrastés sont admises à condition de se rapprocher au maximum d'une teinte naturelle. Les teintes criardes sont interdites.

Les teintes sombres sont interdites sur les volumes de construction principaux, admises sur des volumes secondaires ou des annexes.

Sont admis les façades en bardage bois composite ou bois naturel sous réserve d'un traitement limitant un vieillissement prononcé et prématuré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au sein des zones UAE.

Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :

- Dans le cadre d'une réhabilitation, la mise à nu et le rejointoiement de matériaux non destinés à apparaître (tels moellons ou parpaings, linteaux en bois en retrait) est proscrite. Seuls les pignons aveugles ou les annexes rustiques, peuvent être

enduits à pierres vues. À l'inverse, les pierres de taille formant l'entourage des baies et les chaînes d'angles doivent rester apparentes.

- Les enduits doivent être traditionnels (ni prêts à l'emploi ni projetés) : à la chaux blanche naturelle et aux sables locaux, de teinte beige, venant à fleur de pierres d'encadrement, serrés à la taloche puis brossés ou épongés.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

<u>Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :</u>

- Les percements doivent être plus hauts que larges et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- En cas de création d'un nouveau percement, celui-ci doit être de proportion nette- ment plus haute que large et doit recevoir un entourage en pierre de taille, calcaire de Beauce, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

LES ENSEIGNES

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement de teinte identique à la façade ou en harmonie avec elle.

Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :

- Les constructions à destination d'habitation doivent comporter 2 pans de toiture, à l'exception notable des bâtiments d'angle pour motif urbain.
- La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 45°, une pente plus faible étant possible pour les petites extensions de moins de 20 m² de surface de plancher.
- Noues et arêtiers doivent être fermés (pas de zinguerie apparente).

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il est recommandé de conserver les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :

- Le nombre de lucarnes est inférieur au nombre de fenêtres à l'aplomb. On pourra admettre exceptionnellement en complément des petits châssis de toit recoupés par un fer central. Elles seront implantées à l'aplomb du mur de façade et couvertes d'ardoise.
- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.
- La conservation des lucarnes anciennes ainsi que des souches de cheminée qui participent de la silhouette du bâti peut être exigée.

LES TOITURES À PENTES

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

LES MATERIAUX ET TEINTES

Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :

- Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle de format 32 x 22.
- Les faîtages doivent être en zinc ou le cas échéant en tuiles demi-rondes de terre cuite de ton brun rouge vieilli, et scellées à crêtes et embarrures au mortier de chaux naturelle de teinte beige ocrée.
- Dans le cadre d'une réhabilitation, les couvertures doivent être refaites soit en ardoises naturelles, soit en petites tuiles plates de pays, s'il s'agit du matériau d'origine, avec toutes les finitions d'origine.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Les châssis des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent s'intégrer dans l'ordonnancement et la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Ils peuvent soit être intégrés dans l'épaisseur de la toiture, soit former une saillie par rapport à la couverture existante à condition que celle-ci ne soit pas disgracieuse.

LES CHEMINEES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES MENUISERIES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois. D'autres matériaux tels que le métal peuvent être mis en œuvre suivant la situation du projet ou pour des vitrines.
- Les menuiseries des fenêtres et volets doivent être peintes dans des teintes traditionnelles claires telles que les gris colorés, blanc cassé de beige, les portes sont de préférence de teinte foncée, à l'exclusion du ton bois.
- Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe, pleins au rez-de-chaussée, et persiennes (lames arasées à la française).
- Dans le cas de réhabilitation, les menuiseries doivent être en bois, avec découpe traditionnelle en plusieurs carreaux.
- On veillera à conserver et restaurer l'ensemble des portes, volets ou fenêtres d'origine dont le caractère authentique appelle la conservation.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. Elles peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Bien qu'une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé soit privilégiée, les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Pour des raisons de sécurité, des éléments ajourés sont exigés pour les clôtures aux abords des intersections et des virages.

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

- Leur hauteur est limitée à 1,70 m, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondant au portail et ses piliers, dont la hauteur peut atteindre 1,80 m.
- Elles doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets, boîtes à lettres...). A ce titre, le mur bahut peut ponctuellement être réhaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures en limite séparative :

- Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur
- Il est recommandé une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15x15cm, par tranche entamée de 15m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15m, afin de faciliter le passage de la petite faune.

Pour les clôtures en limite de terrains ferroviaires :
L'implantation d'une clôture d'une hauteur de 2 mètres et d'un dispositif de protection sonore est préconisée sur la limite séparative en bordure des terrains ferroviaires.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Dans les zones d'activités (UAE)

Un traitement qualitatif et paysager des clôtures sur voie et emprises publique est attendu.

Les limites de propriété le long de l'autoroute ou de la voie ferrée doivent faire l'objet d'un traitement spécifique constituant un rideau végétal agrémenté de cônes de visibilité.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :

- De façon à s'insérer sobrement dans leur contexte, les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures avoisinantes, en matériaux nobles (de préférence,

moellons enduits, pierre naturelle, brique selon le caractère du lieu et du bâti), surmontées, le cas échéant de grilles traditionnelles et sobres.

- Dans le cadre d'une réhabilitation, les murs de clôtures peuvent être enduits à pierres vues.

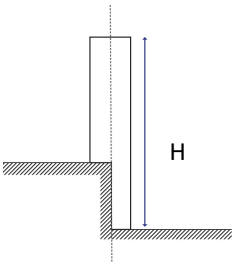
LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

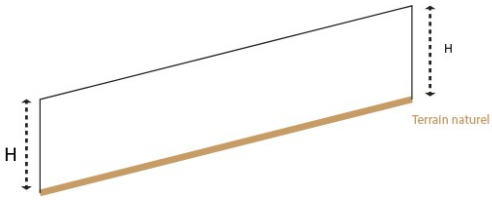
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

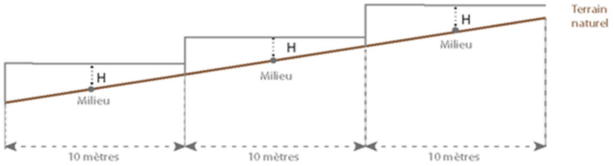
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

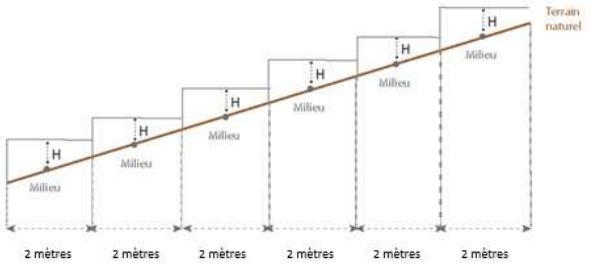


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 2 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LA COMPOSITION, LES MATERIAUX ET L'ASPECT

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Sur voie et emprise publique :

- Les clôtures doivent être composées :
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,00 m maximum surmonté d'éléments rigides, doublé ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle ;
  - Soit d'une haie vive ;
  - Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
  - Soit d'un mur plein

- Les parpaings des clôtures maçonnées de doivent pas être laissés apparents.

- Les éléments d'occultation rapportés, non qualitatifs, sont interdits (filet, bâche, canisse pvc)

En limite séparative :

- Les clôtures pleines sont admises

- Dans les zones UR3, UR4 et UR5, des clôtures en limite séparative plantées sont recommandées : dans ce cas, les haies taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces, caducs et persistants (Charme, Érable champêtre, hêtre, Orme résistant, If, Houx, Troène, Buis, Lierre, Groseillier, Cassissier, Lilas, Viornes, Merisier sauvage, Églantier, Épine noire Framboisier, Cornouillers, Genet à balais, Noisetier…).

- En cas de clôture grillagée, une plaque de soutènement est autorisée jusqu'à 25 cm de hauteur.

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés. Leurs piliers seront sans excès de surcharges décoratives. Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site et son environnement proche en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte, doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques et/ou potentiellement invasives.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, les espaces minéraux sablés, pavés ou calcaire seront privilégiés aux espaces bitumés ou enrobés.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

>> Les portes de garage

- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures

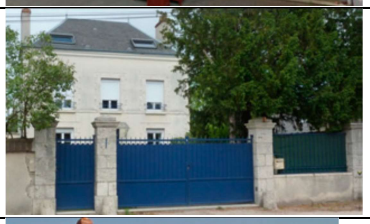
- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

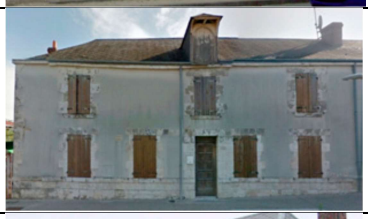
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1628	14 place de la Mairie Mairie	Bâtiments publics	
1635	Place de la Mairie	Bâtiments publics	
2117	31 route d'Orléans École municipale de musique et ateliers municipaux. dit « Château de Bel Air »	Châteaux et parc	
1402	6 Rue de l'école maternelle École maternelle	Bâtiments publics	
1403	2 Rue de l'école maternelle Mairie annexe	Maisons de maitre	
1568	13 rue de la Mairie Bibliothèque Municipale	Bâtiments publics	
1424	7 rue de la Poste	Maisons de ville ou de bourg	

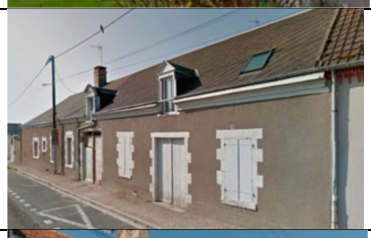
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1425	Rue de la Poste Église Saint Loup	Bâtiments religieux	
1331	4 Rue du Château d'eau Salle des fêtes	Bâtiments publics	
1583	58 route Nationale (RD2157)	Maisons de maître	
1480	182 route Nationale (RD2157)	Maisons à jardin	
1481	189 route Nationale (RD2157)	Maisons à jardin	
1440	238 route Nationale (RD2157)	Villas et maisons de villégiature	
1554	241 route Nationale (RD2157)	Maisons de maître	
1447	262 route Nationale (RD2157)	Maisons de maître	

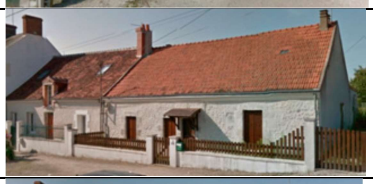
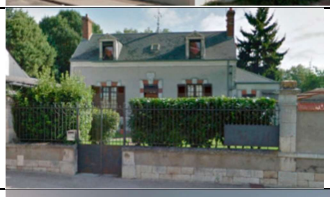
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1401	4 rue de l'école maternelle	Maisons de maître	
1412	21 rue de la Bigottière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1419	11 rue de la Garenne	Maisons de maître	
1330	51 rue du Château d'eau	Maisons à jardin	
1627	7 place de la Mairie	Maisons à boutique	
1637	42 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1632	44 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	

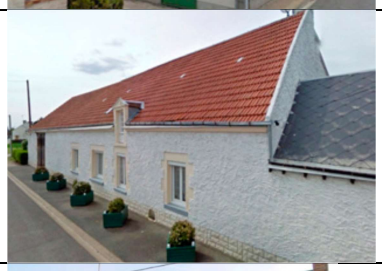
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1581	45 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	
2120	47 bis route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	
2119	49 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	
2118	51 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	
1582	50 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1585	108 route Nationale (RD2157)	Maisons à jardin	
1639	123 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1587	142 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1589	162 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1641	186 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	
1552	211 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	
1650	217 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	
1651	219 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	
1436	224 bis route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1437	232 et 234 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	
1438	236 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	
1444	250 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1555	253 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1445	257 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	
1446	258 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1470	4 rue de Changelin	Maisons de maître	
1420	16 rue de la Mairie	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1421	22 rue de la Mairie	Maisons de ville ou de bourg	
1422	1 rue de la Poste	Maisons de ville ou de bourg	
1423	5 rue de la Poste	Maisons de ville ou de bourg	
1629	144 route d'Orléans	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1630	146 route d'Orléans	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1636	33 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2121	57 et 59 route Nationale (RD2157)	Maisons de ville ou de bourg	

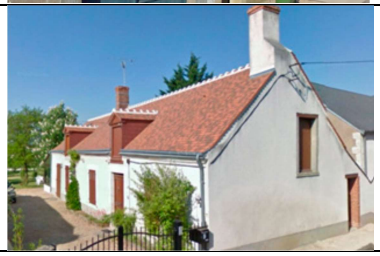
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1584	105 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2122	125 et 127 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2123	157 et 159 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1478	166 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1441	244 route Nationale (RD2157)	Maisons à jardin	
1442	245 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1448	30 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1450	41 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1557	43 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	

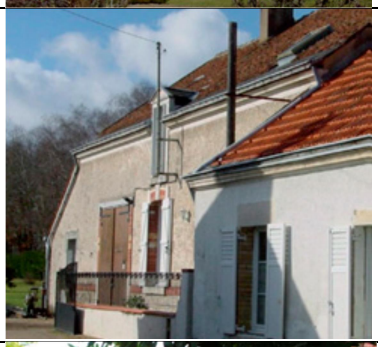
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1451	66 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1452	67 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1465	96 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1466	97 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1467	104 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1559	110 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1471	11 rue de Changelin	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1560	40 rue de Changelin	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1472	42 rue de Changelin	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1475	65 rue de Changelin	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1476	70 rue de Changelin	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1561	84 rue de Changelin	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1477	6 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1473	24 rue de Coûtes	Maisons de ville ou de bourg	
1455	61 bis rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1457	64 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1458	71 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1562	72 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1460	85 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1461	91 et 91 bis rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1563	92 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1462	104 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1377	107 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	

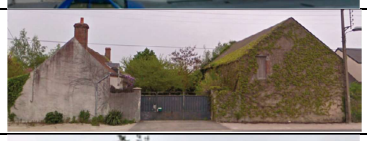
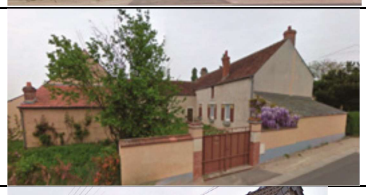
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1373	112 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1374	114 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1375	115 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1376	117 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1385	128 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1383	136 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1384	140 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1565	146 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1566	152 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1400	198 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1408	7 rue de la Bigottière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1409	10 rue de la Bigottière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1413	2 rue de la Corne	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1414	5 bis rue de la Fassière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1415	9 rue de la Fassière	Longères, fermes et bâtis de ferme	

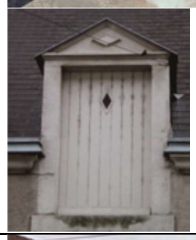
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1567	11 et 11bis rue de la Fassière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2124	21 rue de la Fassière	Maisons de maître	
1416	31 rue de la Fassière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1417	81 rue de la Folie	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1418	88 et 90 rue de la Folie	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1656	26 rue de la Mairie	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1426	8 rue de Montpatour	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1427	14 rue de Montpatour	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1430	118 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1391	123 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1386	141 et 143 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1392	156 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1393	177 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1394	15 rue des Genêts	Longères, fermes et bâtis de ferme	

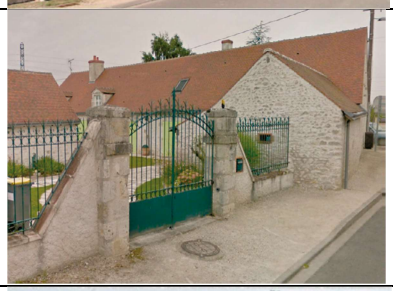
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1677	27 rue des Genêts	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1396	15 rue des Glazaits	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1398	49 et 51 rue des Muids	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1326	52 rue des Muids	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1678	60 rue des Muids	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1327	62 rue des Muids	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1328	12 rue des Nouettes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1329	Rue des Queues de forêt allée de Goumat	Longères, fermes et bâtis de ferme	

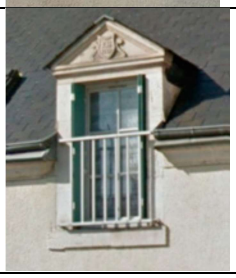
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1332	81 rue du Coin Rond	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2125	214 et 216 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2126	17 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2021	22 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2127	27 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2128	29 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1464	82 rue de Champoigny	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2129	87 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2130	94 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	

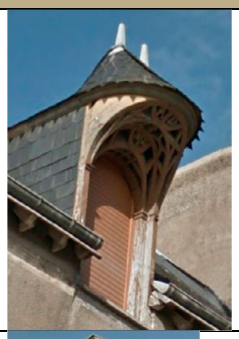
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
2131	96 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2132	113 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2133	123 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2134	158 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2135	178 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2136	202 bis, 204 et 206 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2137	4, 6 et 8 rue de Darvoy	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2138	10 rue de Darvoy	Longères, fermes et bâtis de ferme	

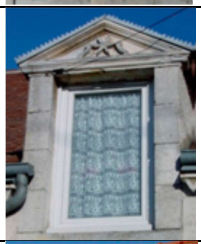
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
2139	22 rue de Darvoy (angle rue de Montpatour/ rue de Darvoy)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2140	9 et 11 rue de la Bigottière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1570	22 et 26 rue de la Bigottière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1657	15 rue de la Poste	Longères, fermes et bâtis de ferme	 
2141	129 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2142	153 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2143	154 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
2144	155 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2145	158 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2146	163 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2147	167 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2148	180 et 182 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2149	181 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2150	186 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2151	11 et 13 rue des Genêts	Longères, fermes et bâtis de ferme	

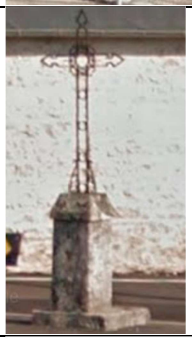
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
2152	19 et 21 rue des Genêts	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2153	23 rue des Genêts	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2154	28 rue des Genêts	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2155	45 rue des Genêts	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2156	55 rue des Genêts	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2157	Angle rue des Genêts/ rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2158	47 rue des Muids	Longères, fermes et bâtis de ferme	

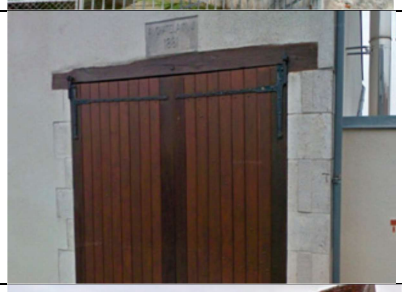
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
2159	58 rue des Nouettes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2160	108 rue du Château d'eau	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2161	1 rue du Jeu de boules	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1588	143 route Nationale (RD2157)	Petit patrimoine	
1482	191 route Nationale (RD2157)	Petit patrimoine	
1483	197 route Nationale (RD2157)	Petit patrimoine	
1484	203 route Nationale (RD2157)	Petit patrimoine	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1551	209 route Nationale (RD2157)	Petit patrimoine	
1443	245 route Nationale (RD2157)	Petit patrimoine	
1463	81 rue de Champoigny	Petit patrimoine	
2163	82 rue de Champoigny	Petit patrimoine	
1558	83 rue de Champoigny	Petit patrimoine	
1474	54 rue de Changelin	Petit patrimoine	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1453	54 rue de Coûtes	Petit patrimoine	 
1410	10 rue de la Bigottière	Petit patrimoine	
1411	18 rue de la Bigottière	Petit patrimoine	
2162	22 rue de la Bigottière	Petit patrimoine	
1387	146 rue de Selliers	Petit patrimoine	
1388	150 rue de Selliers	Petit patrimoine	
1389	152 rue de Selliers	Petit patrimoine	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1631	Angle route de La Chapelle / rue de Montpatour	Petit patrimoine	
1586	137 route d'Orléans	Petit patrimoine	
1589	162 route Nationale (RD2157)	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1591	162 route Nationale (RD2157)	Petit patrimoine	
1479	182 route Nationale (RD2157)	Bâtiments industriels	
1553	232 route Nationale (RD2157) (pignon nord	Petit patrimoine	

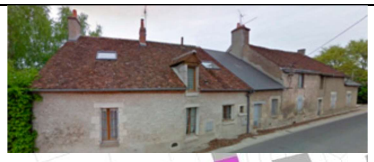
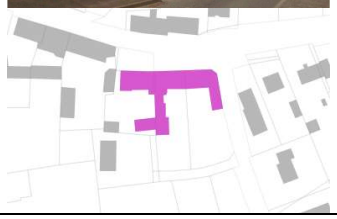
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1439	238 route Nationale (RD2157)	Petit patrimoine	
1556	Angle route Nationale (RD2157) / rue de la Justice	Petit patrimoine	
1449	31 rue de Champoigny	Petit patrimoine	
1468	106 rue de Champoigny	Petit patrimoine	
1469	Angle rue de Champoigny/ rue de Darvoy	Petit patrimoine	
1454	59 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1456	63 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1459	74 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1564	114 rue de Coûtes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1428	21 rue de Montpatour	Petit patrimoine	
1658	79 rue de Montpatour	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1659	148 rue de Selliers	Longères, fermes et bâtis de ferme	

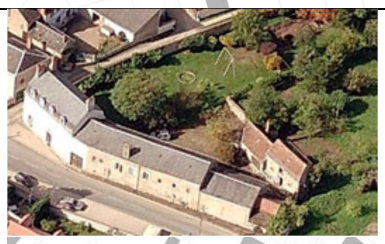
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
1390	152 bis rue de Selliers	Petit patrimoine	
1395	Angle rue de Selliers / rue des Glazaits	Petit patrimoine	
1679	Face 111 rue du Château d'eau	Petit patrimoine	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photos
5005	1 et 2 Place de la Mairie	Centre-bourg	 

5006	31 rue de Champoigny	Hameaux	
5007	36 et 38 rue de Champoigny	Hameaux	
5008	Du 45 au 53 rue de Coûtes	Hameaux	
5009	Du 46 au 54 rue de Coûtes	Hameaux	
5010	Du 97 au 101 rue de Coûtes	Hameaux	

5011	Du 106 au 110 rue de Coûtes	Hameaux	
5012	Du 118 au 124 rue de Coûtes	Hameaux	
5013	29 rue de la Fassière	Hameaux	
5014	Du 4 au 14 rue de la Poste	Hameaux	

5015	2 et 4 rue de Montpatour	Hameaux	 
5016	1 et 5 rue du Grand Puits (Angle RD2157)	Hameaux	 

FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.

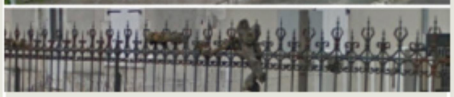
Nature des éléments identifiés

Bâtiments publics (ou d'usage collectif) remarquables.

Caractéristiques communes

Les bâtiments publics, qui le sont aujourd'hui ou l'ont été autrefois, ou ceux qui, sans en avoir le statut, relèvent néanmoins d'un usage collectif, comprennent souvent dans une commune les bâtis parmi les plus remarquables. Soit qu'ils aient été construits dans l'objectif de répondre à ou d'assumer une fonction unique, symbolique ou prestigieuse (mairie, église, salle des fêtes, école ...) soit qu'ils aient été acquis par la collectivité pour remplir cette fonction et dans ce cas, choisis parce qu'ils portaient déjà une valeur patrimoniale ou historique inscrite dans la mémoire locale, ces bâtiments publics constituent les premiers éléments, les fondamentaux, d'un patrimoine bâti local ... et surtout d'un patrimoine qui est forcément commun à tous les habitants et partagé comme tel.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
14 place de la Mairie		Mairie.
Place de la Mairie		Point cyber.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
31 route d'Orléans	 	École municipale de musique et ateliers municipaux. Dit « château de Bel Air », cette maison bourgeoise est accompagnée de bâtiments liés à l'exploitation agricole (viticole ou arboricole vraisemblablement), tels qu'une ancienne grange de très belles proportions en pignon sur rue. Le mur prolongeant les pignons des granges et formant un portail sur la rue est un élément clé apportant cohérence et mise en scène à l'ensemble.
6 Rue de l'école maternelle		École maternelle.
Rue de l'école maternelle		À l'arrière de l'annexe de la mairie et du n°4 de la rue, cette maison, rurale à l'origine, a pu faire partie des bâtiments d'une exploitation agricole. On note la présence d'une belle lucarne pendante au fronton bombé (fin XIXe – début XXe siècle).
2 Rue de l'école maternelle		Mairie annexe. Cette ancienne maison bourgeoise possède une toiture à la Mansard, peu présente à Ingré. Cela semble indiquer à l'origine une demeure de quelque prestige et une construction plutôt en tout début du XXe siècle.
13 rue de la Mairie	  	Bibliothèque municipale. D'architecture identique à celles de la mairie et de l'école maternelle, de même époque (fin XIXe – début XXe siècle) et mettant en avant la brique comme matériau principal, sa conformation semble indiquer un usage initial de bâtiment scolaire. Le mur délimitant l'ancienne cour côté rue, dans le prolongement du pignon du bâtiment, joue un rôle important dans l'accompagnement du bâti et le marquage des limites de la rue. Il est de plus surmonté d'une très belle grille en fer forgé.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
7 rue de la Poste		Ancien hôtel des Postes.
Rue de la Poste	 	Église Saint-Loup. Porte ouest. Inscription Monuments historiques le 10/11/1925.
4 Rue du Château d'eau		Salle des fêtes. Sa construction date des années 1930.

Nature des éléments identifiés

Maisons bourgeoises.

Caractéristiques communes

À vocation d'habitation permanente ou de villégiature, les maisons bourgeoises sont souvent, à parité avec les bâtiments publics, les éléments les plus ostentatoires d'un bourg car elles ont toujours une fonction de représentation dans laquelle la mise en scène joue un rôle. Elles ont également pour rôle d'exprimer une forme d'aisance financière, de rang ou de classe sociale, ce qui en fait les supports privilégiés d'une expression architecturale de qualité. Si certaines maisons de ville peuvent rivaliser en volumétrie ou qualité architecturale, le statut de maison bourgeoise s'exprime d'abord par son isolement vis-à-vis des autres bâtiments : même si elle peut être entourée d'annexes, notamment à vocation agricole, la maison se tient seule au milieu d'un espace (jardin notamment) qui a pour vocation de la mettre en scène et en valeur vis-à-vis de la rue. Par leurs particularités architecturales, leur volume, leur implantation par rapport aux voies (notamment implantations axiales), elles constituent souvent des repères urbains qui permettent de s'orienter en ville.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
58 route Nationale (RD2157)		
182 route Nationale (RD2157)		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
189 route Nationale (RD2157)		
238 route Nationale (RD2157)	 	
241 route Nationale (RD2157)		
262 route Nationale (RD2157)	 	

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
4 rue de l'école maternelle		
21 rue de la Bigottière	 	
11 rue de la Garenne	 	
51 rue du Château d'eau		

Nature des éléments identifiés

Maisons de bourg ou de ville.

Caractéristiques communes

Les maisons de ville ou de bourg sont traditionnellement les bâtiments, le plus souvent d'habitation, qui constituent le cœur du bourg ancien et souvent la partie urbaine la plus dense. On les trouve en règle générale autour de l'église, ou de la place principale, s'il en existe une – ce qui est le cas à Ingré –, ou encore le long d'une rue principale. Elles sont presque entièrement débarrassées des codes architecturaux et volumétriques du bâti agricole ou rural, par exemple en privilégiant un développement en hauteur (rares sont celles qui n'ont pas leurs deux niveaux complets) plutôt qu'une implantation juxtaposant les éléments bâtis en rez-de-chaussée. Mais elles gardent également fréquemment quelques « signes » ruraux dans leur architecture : par exemple la présence de lucarnes engagées dont la fonctionnalité agricole n'est ici plus de mise, mais également une implantation en limite sur rue, parfois par un pignon. La distinction entre maison de bourg et maison de ville n'est pas toujours considérable ; elle relève essentiellement de l'architecture, qui peut-être plus soignée dans la façade d'une maison de ville ou présenter une modénature plus complexe, et de la volumétrie qui peut être plus importante (trois niveaux par exemple) pour une maison de ville. Alors que la maison de bourg est presque systématiquement en mitoyenneté, la maison de ville peut être assez fortement individualisée jusqu'à se présenter détachée des autres bâtis.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
7 place de la Mairie		Détachée des autres bâtiments de la place, cette maison à la façade très symétrique vient à elle seule fermer l'espace de la place à l'ouest, prenant ainsi un relief particulier vis-à-vis de l'espace public.
42 route Nationale (RD2157)		
44 route Nationale (RD2157)		
45 route Nationale (RD2157)		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
47 bis, 49 et 51 route Nationale (RD2157)		
50 route Nationale (RD2157)		
108 route Nationale (RD2157)		
123 route Nationale (RD2157)		
142 route Nationale (RD2157)		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
162 route Nationale (RD2157)		
186 route Nationale (RD2157)		
211 route Nationale (RD2157)		
217 route Nationale (RD2157)		
219 route Nationale (RD2157)		Un classicisme recherché pour cette façade, se traduisant par la redondance de la symétrie axiale (doubles percements de part et d'autre de la porte), un encadrement de porte très travaillé et des appuis de fenêtre débordants.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
224 bis route Nationale (RD2157)		
232 et 234 route Nationale (RD2157)		
236 route Nationale (RD2157)		
250 route Nationale (RD2157)		
253 route Nationale (RD2157)		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
257 route Nationale (RD2157)		
258 route Nationale (RD2157)		
4 rue de Changelin		
16 rue de la Mairie	 	Cette jolie maison de bourg, à la modénature de briques soignée, présente une très belle lucarne pendante avec fronton triangulaire sculpté (date 1895) et couronnement par frise de métal (plomb ou zinc).

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
22 rue de la Mairie		
1 rue de la Poste		
5 rue de la Poste		Cette maison du bourg ancien, autour de l'église, dispose d'une extension en pan de bois à l'étage.

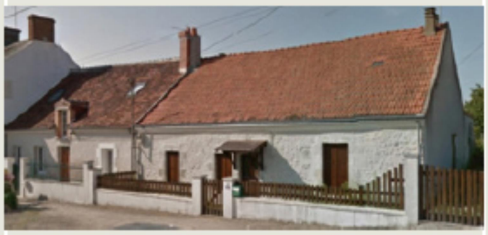
Nature des éléments identifiés

Maisons rurales.

Caractéristiques communes

Souvent plus petite que la ferme ou l'ensemble agricole, la maison rurale servait à l'origine avant tout d'habitation mono-familiale et s'accompagnait des annexes nécessaires à une exploitation de petite taille en polyculture. L'activité agricole n'était pas en général la principale activité du chef de famille ; celui-ci étant plutôt ouvrier agricole ou travaillant en usine, voire artisan. La petite agriculture (maraîchage, vigne, arboriculture, ...) venait constituer une activité complémentaire qui permettait à la famille de subvenir plus facilement à ses besoins. La maison rurale reprend donc la plus grande partie des caractères de l'architecture agricole (organisation des volumes, lucarnes, matériaux) sans en avoir l'ampleur des volumes et la superficie bâtie. Aujourd'hui, les maisons rurales sont très recherchées pour le logement périurbain car elles correspondent à des surfaces facilement adaptables et utilisables par une famille. Certaines peuvent être de petits bijoux architecturaux.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
144 route d'Orléans		
146 route d'Orléans		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
33 route Nationale (RD2157)		
57 et 59 route Nationale (RD2157)		
105 route Nationale (RD2157)		
125 et 127 route Nationale (RD2157)		
157 et 159 route Nationale (RD2157)		
166 route Nationale (RD2157)		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
244 route Nationale (RD2157)		
245 route Nationale (RD2157)		
30 rue de Champoigny		
41 rue de Champoigny		
43 rue de Champoigny		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
66 rue de Champoigny		
67 rue de Champoigny		
96 rue de Champoigny		
97 rue de Champoigny		
104 rue de Champoigny		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
110 rue de Champoigny		
11 rue de Changelin		
40 rue de Changelin		
42 rue de Changelin		
65 rue de Changelin		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
70 rue de Changelin		
84 rue de Changelin		
6 rue de Coûtes		Ce bâti présente un beau volume. Il s'agit probablement d'une grange réaménagée (présence d'une porte de grange), probablement vestige d'un ensemble agricole plus vaste.
24 rue de Coûtes		
54 rue de Coûtes		La parfaite symétrie de la façade, axée sur la lucarne, témoigne d'une volonté esthétique appuyée.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
61 bis rue de Coûtes		
64 rue de Coûtes		
71 rue de Coûtes		La partie habitation s'accompagne d'une grande annexe dont le toit en « basse-goutte » témoigne de la présence d'une basse-celle destinée à conserver le vin.
72 rue de Coûtes		
85 rue de Coûtes		Cette construction est datée de 1910.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
91 et 91 bis rue de Coûtes		Cette construction est datée de 1872.
92 rue de Coûtes		Cette construction contient une modénature de brique et de pierre recherchée et soignée.
104 rue de Coûtes		Il s'agit d'un petit ensemble bien restauré.
107 rue de Coûtes		Cette construction est datée de 1884.
112 rue de Coûtes		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
114 rue de Coûtes		
115 rue de Coûtes		Cette construction est datée de 1884.
117 rue de Coûtes		
128 rue de Coûtes		
136 rue de Coûtes		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
140 rue de Coûtes		
146 rue de Coûtes		
152 rue de Coûtes		
198 rue de Coûtes		
7 rue de la Bigottière	 	

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
10 rue de la Bigottière		
2 rue de la Corne		
5 bis rue de la Fassière		
9 rue de la Fassière		
11 et 11bis rue de la Fassière		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
21 rue de la Fassière		
31 rue de la Fassière		
81 rue de la Folie		
88 et 90 rue de la Folie		Il s'agit de maisons rurales accolées, avec deux lucarnes pendantes dont une avec inscription « BL 1884 ». On note la présence d'une belle porte de grange.
26 rue de la Mairie		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
8 rue de Montpatour		
14 rue de Montpatour		
118 rue de Selliers		Cette construction, « la Cigogne », est datée de 1885. Elle possède une lucarne à fronton sculpté et peint.
123 rue de Selliers		
141 et 143 rue de Selliers		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
156 rue de Selliers		
177 rue de Selliers		
15 rue des Genêts		Cette construction, « la Planche », est datée de 1878.
27 rue des Genêts		
15 rue des Glazaits		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
49 et 51 rue des Muids		
52 rue des Muids		
60 rue des Muids		
62 rue des Muids		
12 rue des Nouettes		Cette maison est atypique par sa forme et son volume. Elle fait partie d'un ensemble agricole de grande ampleur mais un peu hétéroclite.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
Rue des Queues de forêt (allée de Goumat)		Il s'agit d'une maison forestière, dont l'usage pouvait être lié à l'exploitation forestière plutôt qu'agricole.
81 rue du Coin Rond		

Nature des éléments identifiés

Ensembles agricoles - Fermes.

Caractéristiques communes

Les bâtiments ou ensembles de bâtiments présentés dans cette fiche ont pour particularités d'être tous, à l'origine, des bâtiments dédiés à l'exploitation agricole (viticole, arboricole,...). Bien qu'ils aient, pour la plupart, perdu cette vocation pour ne servir que de logements, ils conservent les particularités de leur architecture rurale. Parmi celles-ci, on trouve notamment une volumétrie simple, des toitures à deux pentes dont l'une peut descendre presque jusqu'au sol pour former une basse-celle (toiture en basse-goutte), une modénature faisant appel à la brique ou la pierre pour les parties « nobles » du volume (tour des fenêtres et des portes, linteaux, chainages d'angle, bords de toiture), les lucarnes engagées (dites à foin ou meunière) permettant l'accès au grenier. On peut noter aussi l'organisation des volumes bâtis, soit en rectangle fermé ou non dans lequel la partie réservée à l'habitation est la plus éloignée de la rue, les bâtiments d'exploitation formant des ailes revenant en pignons sur la rue, soit alignant parallèlement à la rue sous un seul volume continu les différentes fonctions nécessaires : habitation, grange, remise, étable, ...

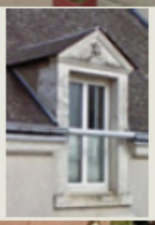
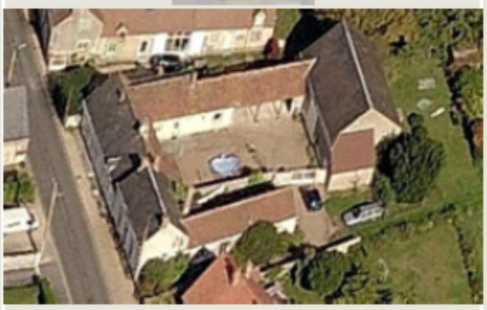
Description / justification particulière - *Fiche N°06*

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
214 et 216 route Nationale (RD2157)		Ces deux beaux corps de ferme à la volumétrie imposante se présentent de la même manière : une partie habitation sur deux niveaux et une imposante entrée charretière. Aucune porte d'entrée n'est présente sur ces façades; l'entrée des personnes se fait donc par l'entrée charretière vers une cour intérieure, qui dessert un ensemble de bâtiments. Cette organisation spatiale et fonctionnelle est la marque d'une activité économique (agricole ou négoce) qui a besoin d'une visibilité sur rue.
17 rue de Champoigny		Cet ensemble presque symétrique a, grâce aux pignons à l'alignement, une belle présence sur la rue, renforcée par le fait qu'il est presque axé sur un chemin rural.
22 rue de Champoigny		

27 et 29 rue de Champoigny	 N°27  N°29	
82 rue de Champoigny		Ce bel ensemble agricole compact comprend une longère en retrait de la rue associant espaces d'habitation et grange, des annexes avec pignon en retour sur rue, et 2 granges de grande taille en long pan sur rue, prolongées par un beau mur de clôture très homogène.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
87 rue de Coûtes		
94 rue de Coûtes		
96 rue de Coûtes		
113 rue de Coûtes		
123 rue de Coûtes		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
158 rue de Coûtes		
178 rue de Coûtes		
202 bis, 204 et 206 rue de Coûtes		
4, 6 et 8 rue de Darvoy	 	Cet ensemble particulièrement dense de bâtiments d'habitation et d'exploitation, est peut-être à l'origine deux fermes imbriquées. Il a un impact, une présence particulièrement forte sur la rue, analogue à celle d'un micro-hameau.
10 rue de Darvoy		Cet ensemble agricole très homogène et de grand volume, associe habitation et grange. Il est à noter la très grande taille de l'entrée charretière.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
22 rue de Darvoy (angle rue de Montpatour/ rue de Darvoy)		Ce très bel ensemble rural, joliment restauré, marque fortement le carrefour. On remarque la présence de quatre belles lucarnes engagées, dites à foin ou meunière, à fronton triangulaire. Sur deux des lucarnes, le fronton est marqué des initiales « JB 1883 » pour l'une et « BJ 1905 » pour l'autre.
9 et 11 rue de la Bigottière	  	Ces deux bâtiments apparaissent, sur la rue, comme sans rapport l'un avec l'autre (une jolie maison de bourg à la modénature de briques très recherchée au n°11 et une modeste maison rurale au n°9). Ils sont en fait deux éléments d'un seul ensemble agricole : une ferme assez grande qui, sur un plan rectangulaire, comprend également en second rideau une grange de grandes dimensions et deux annexes perpendiculaires à la rue dont l'une se termine en préau. Au n°9, il existe une belle lucarne pendante avec fronton sculpté d'une fleur/rosace et la date de 1875.
16 et 18 rue de la Bigottière		
22 et 26 rue de la Bigottière		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
15 rue de la Poste		Il s'agit d'une ancienne petite ferme incluse dans un ensemble de maisons de bourg.
129 rue de Selliers		
153 rue de Selliers		
154 rue de Selliers		Cette grange, aussi imposante qu'ancienne et bien entretenue, est dite « grande aux dîmes ». Un ancien puits se trouve également à côté.
155 rue de Selliers		

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
158 rue de Selliers		Il s'agit d'un bel ensemble cohérent et en bon état. On note la présence de deux belles lucarnes pendantes (à foin ou meunière) et de poteaux d'entrée travaillés.
163 rue de Selliers		
167 rue de Selliers		
180 et 182 rue de Selliers		Il s'agit d'un bel ensemble agricole sous un même volume : partie habitation au n°182 et partie exploitation au n°180. Il est daté de 1884. Deux belles lucarnes pendantes à fronton triangulaire sont visibles. Son implantation en retrait de la rue, sans clôture intermédiaire, met l'ensemble en valeur en permettant d'englober la totalité d'un seul coup d'œil.
181 rue de Selliers		Il s'agit de beaux corps de bâtiment, bien proportionnés, qui sont restés presque « dans leur jus ».

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
186 rue de Selliers		Cette ferme ancienne, non dénaturée par les travaux de restauration, forme un ensemble imposant qui marque bien le carrefour avec la rue des Genêts.
11 et 13 rue des Genêts		
19 et 21 rue des Genêts		
23 rue des Genêts		
28 rue des Genêts		La construction présente une organisation en deux volumes parallèles et similaires : partie habitation sur la rue, partie exploitation en arrière.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
45 rue des Genêts		Une organisation des volumes très hiérarchisée est à noter ; la partie habitation étant située au centre et plus haute (2 niveaux) que les autres, destinées à l'exploitation.
55 rue des Genêts	 	Cette grande et vieille ferme, réhabilitée avec beaucoup de soin, marque fortement le carrefour rue de Coûtes/rue de Genêts. La qualité de sa réhabilitation vient renforcer son caractère de repère visuel.
Angle rue des Genêts/ rue de Coûtes		Cette grange, remarquable par sa taille et son volume, marque un autre angle du carrefour. L'effet repère s'en trouve renforcé.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
47 rue des Muids	 	Ce bel ensemble aux volumes hiérarchisés et disposés de part et d'autre de l'habitation, a été restauré simplement, et possède une belle présence sur la rue. La grange a conservé tout son caractère rural.
58 rue des Nouettes		Il s'agit d'une ancienne ferme réhabilitée.
108 rue du Château d'eau		Il s'agit d'un ancien moulin. « Moulin Choix ».
1 rue du Jeu de boules		Cet ancien ensemble agricole a été joliment réhabilité et transformé en habitation.

Nature des éléments identifiés

Lucarnes.

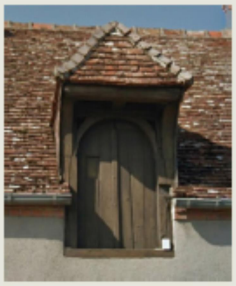
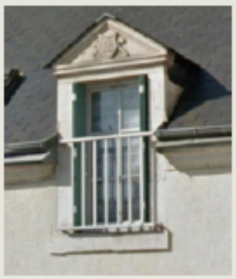
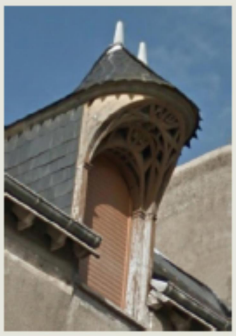
Caractéristiques communes

À l'origine élément strictement fonctionnel de la construction agricole, la lucarne utilisable depuis l'extérieur servait à accéder au grenier pour y entreposer et conserver le foin. Au fil du temps, c'est devenu un élément participant à l'ordonnancement de la façade, une ornementation autant qu'un élément fonctionnel, et, dans certains cas, l'élément central de l'organisation architecturale de la façade, celui à qui l'on accorde la mise en œuvre la plus soignée et qui identifie la maison voire la famille habitant la maison.

Dans la construction contemporaine, son emploi est moins fréquent et à plutôt pour objectif d'éclairer et de faciliter l'habitabilité d'un niveau en combles ; mais son caractère «ostentatoire», qui dénote une volonté de « faire cossu », un élément d'architecture à vocation sociale en quelque sorte, a encore une actualité.

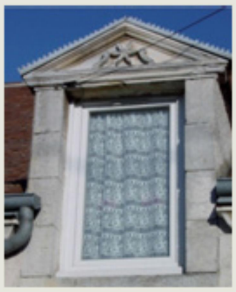
À Ingré, la lucarne est un élément redondant de l'architecture locale. Sur cette fiche ont été rassemblés les exemples les plus significatifs rencontrés.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
143 route Nationale (RD2157)		Il s'agit d'une lucarne pendante, dite à foin ou meunière, à fronton cintré.
191 route Nationale (RD2157)		Cette lucarne à la fois «pendante» et «à croupe ou capucine» possède une belle charpente en bois s'inspirant des lucarnes « à guitare ».

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
197 route Nationale (RD2157)		Cette belle lucarne s'inspire à la fois du type «pendante» et du type «à croupe ou capucine».
203 route Nationale (RD2157)		Cette lucarne pendante, dite à foin ou meunière possède un fronton triangulaire sculpté d'un blason portant les initiales «PM» et la date «1889».
209 route Nationale (RD2157)		Il s'agit d'une très belle lucarne «à guitare».
245 route Nationale (RD2157)		Cette très belle lucarne pendante à la modénature de grande qualité forme un très bel ensemble, au style néoclassique prononcé, avec la porte qu'elle surmonte.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
81 rue de Champoigny		Cette lucarne pendante, dite à foin ou meunière possède un fronton triangulaire sculpté des initiales « FD ».
82 rue de Champoigny		Il s'agit d'une lucarne pendante, dite à foin ou meunière, avec un fronton triangulaire sculpté des initiales « DF ».
83 rue de Champoigny		Cette lucarne pendante, dite à foin ou meunière, à fronton cintré, est datée de 1900 ou 1907.
54 rue de Changelin		
54 rue de Coûtes	 	Ces deux lucarnes pendantes, dite à foin ou meunière ont des frontons triangulaires sculptés, pour l'un d'un motif de losange, pour l'autre d'une étoile, équerre et compas.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
10 rue de la Bigottière		Cette lucarne pendante, dite à foin ou meunière possède un fronton triangulaire sculpté d'un motif d'étoile dans un cercle. Elle est datée de 18(?)5.
18 rue de la Bigottière		
22 rue de la Bigottière		Il s'agit d'une lucarne pendante, dite à foin ou meunière, à fronton triangulaire sculpté d'un symbole solaire.
15 rue de la Poste		Il s'agit d'une lucarne pendante, dite à foin ou meunière, à fronton triangulaire sculpté d'un motif en losange.
146 rue de Selliers		Il s'agit d'une lucarne pendante, dite à foin ou meunière, à fronton triangulaire sculpté d'un motif solaire.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
150 rue de Selliers		Il s'agit d'une lucarne pendante, dite à foin ou meunière, à fronton triangulaire sculpté d'un motif floral.
152 rue de Selliers		Il s'agit d'une lucarne pendante, dite à foin ou meunière, à fronton triangulaire sculpté d'un motif floral (identique à celui du n°150 rue de Selliers).

Nature des éléments identifiés

Petit patrimoine bâti/architectural.

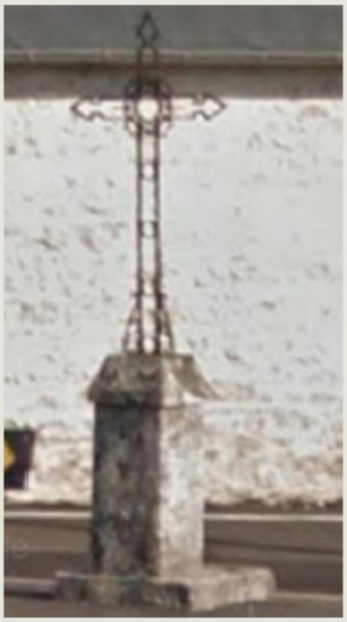
Caractéristiques communes

Cette fiche thématique regroupe les éléments bâtis, en principe de petite taille, qui ne peuvent trouver leur place dans les autres fiches soit parce qu'ils sont plus des « objets architecturaux » que des bâtiments – même s'ils peuvent en être le complément –, soit parce qu'ils représentent un fragment particulier d'un ensemble plus vaste qui, lui, ne présente pas d'intérêt particulier. Il peut également s'agir d'éléments qui attestent d'un mode de vie local et quotidien, et se présentent vis-à-vis de l'espace public comme des signaux du paysage urbain ou des « marqueurs » de l'histoire locale.

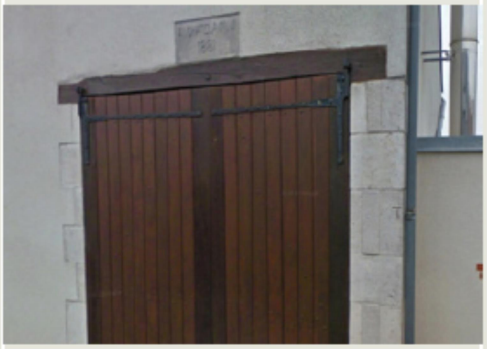
Adresse	Illustration	Description/justification particulière
Angle route de La Chapelle/rue de Montpatour		Croix de chemin.

137 route d'Orléans		Croix de chemin.
162 route Nationale (RD2157)		Très belle grange, parfaitement restaurée.
162 route Nationale (RD2157)		Ancien puits.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
182 route Nationale (RD2157)		Cheminée d'usine/manufacture. Elle peut indiquer que les bâtiments situés le long de la route, aux n°182 et 184, faisaient autrefois partie d'un seul ensemble bâti à vocation économique.
232 route Nationale (RD2157) (pignon nord)		Publicité murale.
238 route Nationale (RD2157)		Croix de chemin.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
Angle route Nationale (RD2157)/ rue de la Justice		Croix de chemin.
31 rue de Champoigny		Ancien puits.
106 rue de Champoigny		Bas-relief sur mur de façade d'une maison rurale. Il n'est pas exclu qu'il s'agisse d'un élément rapporté.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
Angle rue de Champoigny/ rue de Darvoy		Croix de chemin.
59 rue de Coûtes		Grange.
63 rue de Coûtes		Grange avec lucarne pendante.
74 rue de Coûtes		Grange.
114 rue de Coûtes		Grange avec lucarne pendante

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
21 rue de Montpatour		Porte de grange surmontée d'une inscription « A. CHATELAIN . J 1881 ».
79 rue de Montpatour		Grange.
148 rue de Selliers		Grange.
152 bis rue de Selliers		Ancien puits, situé à côté de la grange « aux dîmes ».

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
Angle rue de Selliers / rue des Glazaits		Ancien puits.
Face 111 rue du Château d'eau		Petit bâtiment à l'usage indéterminé mais certainement lié à une fonction concernant le moulin de « Moulin Choix ». Bâti contemporain de « Moulin Choix » - présence sur photos aériennes de 1922 (IGN).

Nature des éléments identifiés

Ensembles bâtis homogènes.

Caractéristiques communes

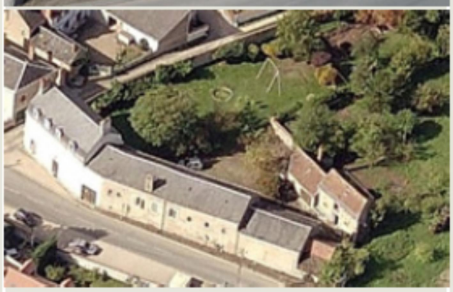
Ces ensembles sont des marqueurs particulièrement forts du paysage urbain/rural en raison de la présence qu'ils manifestent sur l'espace public et de leur caractère structurant. Ils sont constitués de deux ou plusieurs bâtiments cohérents entre eux par leur implantation par rapport à la rue, leur volumétrie et/ou leur architecture. Les bâtiments qui constituent ces ensembles peuvent ne pas avoir individuellement le même niveau de qualité architecturale et certains peuvent se distinguer par des éléments particuliers (de modénature, de matériau,...) mais leur caractère d'ensemble reste dominant.

Adresse	Illustration	Description/justification particulière
1 et 2 place de la Mairie	 	Ces deux grosses maisons de ville, de part et d'autre de la rue de la Mairie, contribuent de manière essentielle à la mise en scène de l'axialité sur la mairie et sont les prototypes des immeubles qui construisent le front bâti de la place.
31 rue de Champoigny		
36 et 38 rue de Champoigny		

N°	Adresse	Illustration	Description/justification particulière
90	Du 45 au 53 rue de Coûtes	 N°45  N°47  N°49  N°51 et 53	Il s'agit de maisons rurales mitoyennes en rez-de-chaussée. Celles des n°49 et 47 incluent une grange dans la continuité du volume dédié à l'habitat. Il est à noter la présence de deux belles lucarnes pendantes, dites à foin ou meunière, à fronton triangulaire au n°53.
91	Du 46 au 54 rue de Coûtes	 N°46  N°48 et 50  N°52 et 54	Il s'agit de maisons rurales mitoyennes en rez-de-chaussée. L'un des deux bâtiments du n°46 est un volume sur deux niveaux. Celles des n° 52 et 54 incluent une grange dans la continuité du volume dédié à l'habitat. Il est à noter la présence de quatre belles lucarnes pendantes, dites à foin ou meunière, à fronton triangulaire aux n°50, 52 et 54. Les factures identiques de ces lucarnes semblent indiquer une même période de construction, voire une réalisation simultanée de ces maisons.

N°	Adresse	Illustration	Description/justification particulière
107	Du 97 au 101 rue de Coûtes	 **Au premier plan, N°97**	Ces trois maisons rurales mitoyennes en rez-de-chaussée apparaissent comme un seul et même volume. Au n°101, on note la présence de deux belles lucarnes dites lucarne-pignon, à fronton triangulaire. Au n°99, une belle lucarne pendante dite à foin ou meunière, à fronton bombé est remarquable.
109	Du 106 au 110 rue de Coûtes	 **À droite, N°106**	Ces trois maisons rurales, sous un même volume, ne diffèrent que par des détails architecturaux. Au n°106, une belle lucarne pendante dite à foin ou meunière, à fronton triangulaire (initiales FC) est présente.
117	Du 118 au 124 rue de Coûtes	 **N°118**  **N°120**  **N°122 et 124**	Le n°118 est un très bel exemple de maison rurale intégrant une grange, avec une architecture épurée encore « dans son jus », mais l'état général du bâtiment pourrait devenir préoccupant à court terme. On note la présence d'une belle lucarne pendante dite à foin ou meunière, à fronton triangulaire (date 1913). Les n°122 et 124 sont intégrés dans un seul volume et sont tout à fait représentatifs du type « longère », avec grange et entrée charretière. On note la présence de belles lucarnes pendantes. Le n°120, réhabilité avec soin, présente un apport de matériaux et de couleurs qui tranche avec l'ensemble mais a conservé des caractéristiques volumétriques qui ne brisent pas la cohérence d'ensemble.

N°	Adresse	Illustration	Description/justification particulière
149	29 rue de la Fassière	  **Le côté droit de la rue se trouve sur la commune de Saran** 	Cet ensemble vernaculaire rural vient former un hameau avec l'autre côté de la rue, situé sur la commune de Saran. Plus que la qualité propre des constructions elles-mêmes, c'est leur organisation spatiale qui donne de la qualité à cet ensemble. Le resserrement de la rue et les fronts bâtis continus viennent apporter une forme d'urbanité dans cette rue au bâti majoritairement très éclaté.
160	Du 4 au 14 rue de la Poste	 **N°4 et 6**  **N°8 et 10**  **N°12 et 14**  **Arrière N°14**	Ces maisons de ville mitoyennes de volumétrie identique forment un front bâti très cohérent à l'alignement sur rue, bien que la qualité des bâtis soit un peu inégale. Le n°14 dispose d'annexes le long de la rue de Coûtes (long bâtiment avec porte de grange) suggérant un usage ancien d'exploitation agricole (viticole ou arboricole, vraisemblablement). On note la présence d'une lucarne pendante au n°8 et d'une entrée charretière au n°10.

N°	Adresse	Illustration	Description/justification particulière
165	2 et 4 rue de Montpatour		Bien que réhabilité de manière inégale, l'ensemble reste volumétriquement et architecturalement très cohérent. Il inclut une grange dans la continuité du volume dédié à l'habitat. Deux lucarnes pendantes, dites à foin ou meunière à fronton triangulaire, de belle facture sont présentes.
215	1 et 5 rue du Grand Puits (Angle RD2157)	  	Déployé sur plus de 50 m le long de la rue, cet ensemble bâti associe une grande maison de ville cossue et des bâtiments fonctionnels de grand volume qui ne semblent pas relever de la fonction agricole. En raison de la proximité de la RD2157, prolongement du Faubourg Saint-Jean et donc jadis voie principale reliant Chartres à Orléans, on peut imaginer un ancien relais, une manufacture ou une activité de négoce.

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.



Nature des éléments identifiés

Arbre isolé.

Localisation

10 rue de Champoigny.

Description

Ce Conifère s'implante au sein d'un jardin, rue de Champoigny. Sa taille imposante le rend visible de loin, puisqu'il dépasse les éléments bâtis ou végétaux situés aux alentours.

Intérêt

L'arbre marque le paysage en étant visible de loin et en constituant ainsi un repère dans le paysage.



Nature des éléments identifiés

Arbre isolé.

Localisation

63 rue de Champoigny.

Description

Ce Cerisier s'implante au sein d'un jardin, rue de Champoigny. Il marque l'intersection avec la rue des Huisseaux.

Intérêt

Son positionnement à l'intersection de deux rues lui donne tout son intérêt.



Nature des éléments identifiés

Arbre isolé.

Localisation

Devant le 46 rue de Changelin.

Description

Ce Tilleul s'implante sur l'espace public, à l'intersection des rues de Changelin et de la Corne.

Intérêt

Le positionnement de l'arbre à l'intersection de deux rues le rend remarquable dans le paysage.



Nature des éléments identifiés

Arbre isolé.

Localisation

Croisement rue des Goulets et
rue du Château d'eau.

Description

Il s'agit d'un Marronnier de belle taille situé sur l'espace public à l'intersection des rues des Goulets et du Château d'eau. Le port de l'arbre est libre et sa forme est harmonieuse.

Intérêt

Son positionnement mais aussi sa forme très symétrique et harmonieuse le rend remarquable dans le paysage.



Nature des éléments identifiés

Arbre isolé.

Localisation

2 rue du Grand Puits.

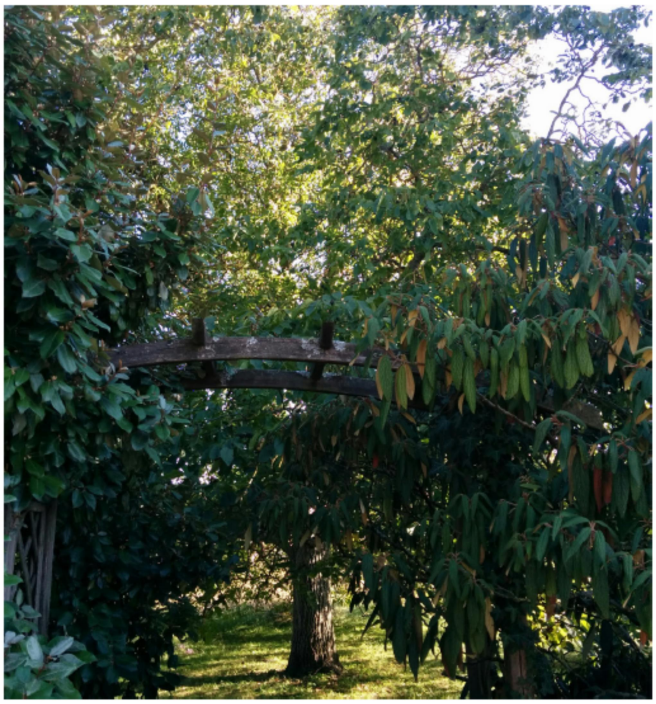
Description

Il s'agit d'un spécimen de belle taille situé à proximité d'une habitation. Cet arbre constitue un repère dans le paysage puisqu'il dépasse les éléments bâtis ou végétaux situés aux alentours.

Intérêt

L'intérêt de cet arbre est qu'il est très visible puisqu'il est situé le long de la rue et qu'il dépasse les autres végétaux situés à proximité. Il impacte ainsi sensiblement le paysage.





Nature des éléments identifiés

Arbre isolé.

Localisation

7 rue du Val d'Orléans.

Description

Ce Noyer s'implante au fond d'un jardin privé. Il borde le sentier rural du Grand Orme, dit «chemin des écoliers».

Intérêt

Cet arbre impact sensiblement le paysage le long du chemin rural du grand Orme et participe à la constitution d'un cadre arboré invitant à la promenade.

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL MARDIÉ

PIÈCE N°5.1.9

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions transversales
Les façades
Les façades commerciales
Les toitures
Les menuiseries
Les clôtures
Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…).

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique…) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public.

SYSTÈMES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction (emprise sur le toit, alignements avec les ouvertures en façade).

LES DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET DES CHAUFFE-EAUX SOLAIRES

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de chauffe-eaux solaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies publiques, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Pour les façades des constructions implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes :

- présentant une longueur de plus de 10 mètres, la composition des façades et des rythmes architecturaux doit éviter les linéaires trop importants grâce à des changements de modénature et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.
- sont interdits, les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Lorsqu'une autre mise en œuvre s'avère techniquement impossible, les blocs de climatisation doivent être dissimulés en façade derrière une grille perforée ou dans un percement sans faire obstacle à la circulation du public et particulièrement aux PMR.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées de manière harmonieuse dans la composition générale de la façade, par exemple en étant placées au droit des murs de refend.
Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériaux d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts.

Le traitement de façade afin de faire réapparaitre les pierres enduites doit être réalisé sur l'intégralité de la façade et non partiellement.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les teintes des enduits extérieurs doivent être conformes aux teintes traditionnelles pratiquées dans la région.
Le blanc pur est interdit pour les enduits et les bardages, de même que le noir et les teintes vives sur plus de 10 m².

Les enduits et peintures de ravalement à effet décoratif sont interdits.

Sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau :

- Les bardages métalliques
- Les bardages en matériau de synthèse, fibrociment ou assimilé visibles du domaine public,

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux zones A et AUE1

En zone UC3 :
Les bardages bois visibles depuis le domaine public sont interdits. Cette règle ne s'applique pas aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3.5 m de haut.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements sont identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respectent l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

En zone UC3 :
Les caissons de volants roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

.

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

En zone UC3 :
Les modénatures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles sont réalisées, elles seront en matériaux traditionnels (pierre, bois, brique).

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.
Les paraboles, antennes de télévision et autres éléments techniques doivent être disposés sans dénaturer la façade ou le paysage environnant.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

LES TOITURES À PENTES

Les toitures, y compris celles des annexes visibles depuis l'espace public, doivent présenter deux ou plusieurs pentes, comprises entre 35 et 45°.
Pour les annexes non visibles depuis l'espace public, les toitures auront une pente de 15° minimum.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise, tels que transformateurs,
- aux serres,
- aux extensions et annexes d'une surface inférieure chacune à 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3,5m,
- aux vérandas,
- aux piscines couvertes,
- dans les zones A et UAE1-P où les pentes de toitures devront être adaptées en fonction des destinations des constructions envisagées et de la nature de la toiture.

Une pente plus ou moins importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique.

Les toits à 1 pente sont autorisés s'ils s'appuient à un corps de bâtiment.

LES TOITURES

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si :
- - elles sont créées en surface limitée : à 50 % de la surface de la construction totale (existant et extension),
- - elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique ou environnementale du bâtiment pour lequel elles sont conçues.

Cette règle ne s'applique pas dans les zones A et UAE, où des pentes de toitures devront être adaptées en fonction des destinations des constructions envisagées.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

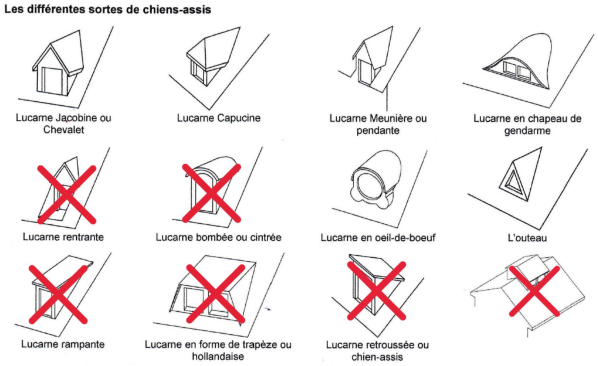
Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.
Les châssis de toit doivent s'intégrer parfaitement dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie par rapport à la couverture existante. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.
Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

Les lucarnes dites « chien assis » sont interdites (cf. schéma ci-contre).

Les lucarnes rampantes sont interdites. (cf. schéma ci-contre).

Les lucarnes et les châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les blocs de volets roulants des châssis de toit ne doivent pas faire saillie.



MATÉRIAUX ET TEINTES

Les modes de couverture des toitures sont :

- La tuile plate, la tuile de pays ou d'aspect plat à l'exclusion de la tuile romane ;
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite ;
- Le zinc de teinte ardoise ;

Sont interdits sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau :

- Les couvertures métalliques autres que les toitures en zinc,
- Les couvertures en fibrociment ou assimilé ondulées ou planes, visibles du domaine public.
- Les couvertures en bacs acier galvanisé (non revêtus) de plus de 20 m², excepté pour les couvertures des bâtiments agricoles et leurs extensions implantés en Zone A et les couvertures des bâtiments d'activité (entrepôts, industrie, bureaux) et leurs extension situés en zone UAE1-P.

Les tuiles écailles, mécaniques grand moule ou canal sont interdites, sauf si ces dernières ont l'aspect de 22 tuiles au m² minimum ou s'il s'agit d'une extension d'une construction existante ou d'une construction annexe pour laquelle est autorisée la mise en harmonie avec les matériaux de toiture de l'habitation existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise tels que les transformateurs, aux serres, aux abris de jardins d'une surface inférieure chacune à 20 m d'emprise au sol, aux vérandas, aux toitures des piscines couvertes.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

<u>En zones UC3, UR3, UR3-OL, UR4-OL, UE et A :</u>
Les éléments de couvertures complètes posées en losange sont interdits, sauf s'il s'agit d'un remaniement.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Il est recommandé d'intégrer les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie importante.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

LES CHEMINEES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

.

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses.

Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnant. Ces dispositions doivent être particulièrement suivies s'il existe des clôtures repérées comme élément du patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme dans l'environnement du site de projet.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux...) doivent être enduits ou peints.

Les murs en ouvrage maçonnés sont chaperonnés et obligatoirement enduits sur les deux faces.

Les grillages peuvent recevoir un mur de soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25cm.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Dans le cas où une clôture est constituée d'une haie vive, elle peut être doublée d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas 2 m.

Les clôtures de type « fils barbelés » sont interdites.

ACCES:

L'article DC-4.2.2 – *CARACTÉRISTIQUES MÉTRIQUES MINIMALES* du règlement sur les accès est complété de la manière suivante :

- Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, les accès doivent disposer d'une plate-forme d'attente d'une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de la limite de la voie (le trottoir est compris dans le calcul de la longueur de 5 mètres).
- Afin de garantir une unité de passage suffisante aux services de secours, les voies d'accès privées doivent être d'une largeur minimale de 5 m pour toutes les constructions.

CLOTURES SUR RUE :

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,
- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être réhaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Sont interdits les panneaux ou plaques préfabriquées en béton plein.

La hauteur des clôtures sur rue ou en vis-à-vis des emprises publiques est limitée à 2,00 m portails et piliers compris.
Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide ou de lisses, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur des murs bahuts est comprises entre 0,50 m et 0,80 m ;
- soit d'un mur plein ;
- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :

En limite séparative, pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures (sur voies ou en limite séparative) sont exigés.

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 m, portails et piliers compris.

LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

<u>Dans les secteurs concernés par des risques inondation :</u>
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

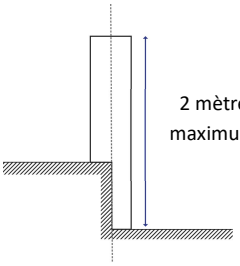
Et par conséquent, elles ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

<u>Dans les zones A et N :</u>
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. Elles doivent permettre le passage de la petite faune.

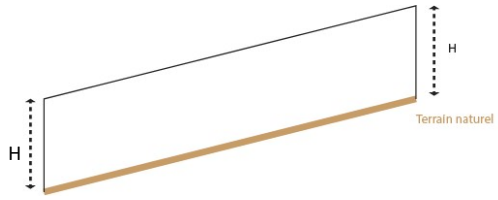
Les clôtures doivent être ajourée et ne pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse, ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...).

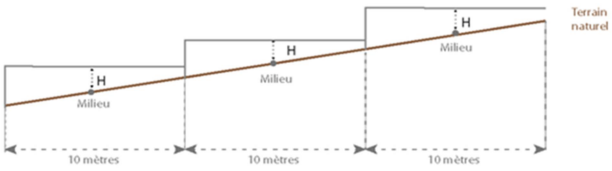
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

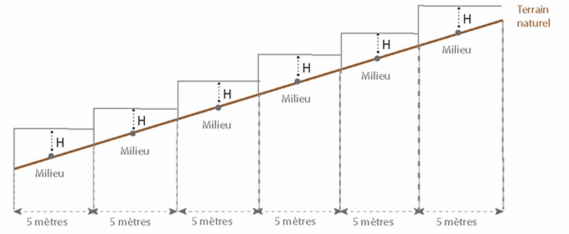


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 2 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Les arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces verts doivent être reliés par des cheminements doux piétonniers.

Les allées piétonnes doivent être réalisées avec des matériaux perméables (pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.).

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) ou potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades
Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures
Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries
- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries
- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

>> Les portes de garage
- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

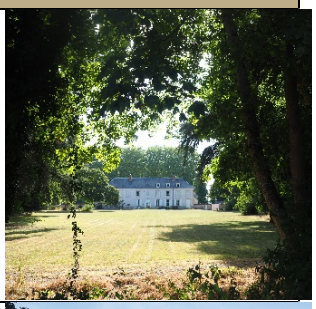
>> Les clôtures
- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

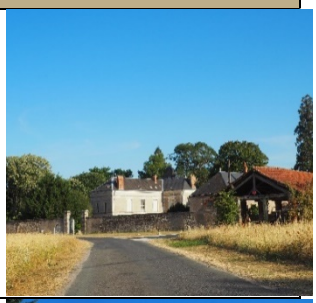
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

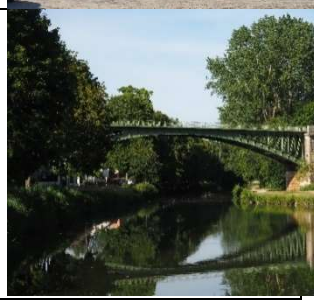
LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

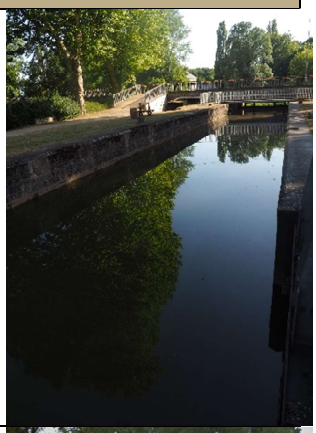
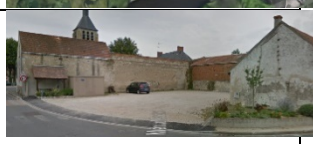
Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

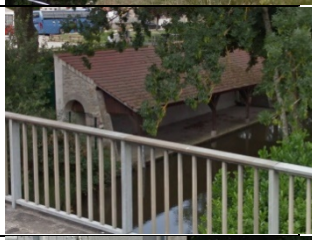
1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

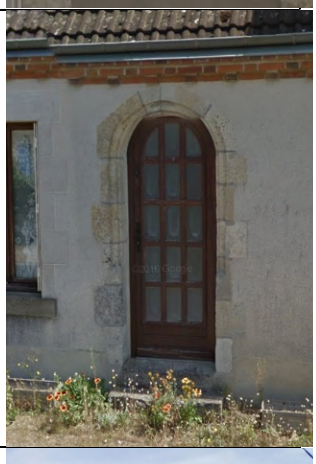
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
338	253 rue de Plissay	Châteaux et parc	
339	336 rue de Plissay	Longères, fermes et bâtis de ferme	
340	1855 D 709	Châteaux et parc	
341	Chemin de la Durandière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
342	2137 rue de Latingy	Châteaux et parc	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
343	1505 rue de Latingy	Châteaux et parc	
344	1451 rue de Latingy	Châteaux et parc	
346	1175 rue de Latingy	Longères, fermes et bâtis de ferme	
347	394 Rue de Latingy	Longères, fermes et bâtis de ferme	
348	401 avenue de Pont aux moines	Maisons de ville ou de bourg	
368	165 rue du Bois Minet	Châteaux et parc	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
370	383 rue de Latingy	Longères, fermes et bâtis de ferme	
371	5 rue Maurice Robillard	Longères, fermes et bâtis de ferme	
373	19 rue des Basroches Plaque ancienne et croix	Petit patrimoine	
375	105 rue Maurice Robillard	Bâtiments publics	
377	61 place de l'Ecluse	Maisons de maitre	
378	Place de l'Ecluse	Ouvrages d'art	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
379	Place de l'Ecluse	Ouvrages d'art	
756	Pont aux Moines Ancien moulin à eau	Maisons de maître	
757	Rue de Genon La Perrière et hangar à bateaux	Maisons de maitre	
758	138 place Jean Zay Ancienne vinaigrerie Routy	Maisons d'artisan, petites manufactures et ateliers	
759	138 place Jean Zay Ancienne vinaigrerie Routy	Maisons d'artisan, petites manufactures et ateliers	
760	472 avenue de Pont aux Moines Ancienne boucherie	Maisons à boutique	
761	Place du pressoir Maison d'Irène - bibliothèque, puit et pressoir	Longères, fermes et bâtis de ferme	

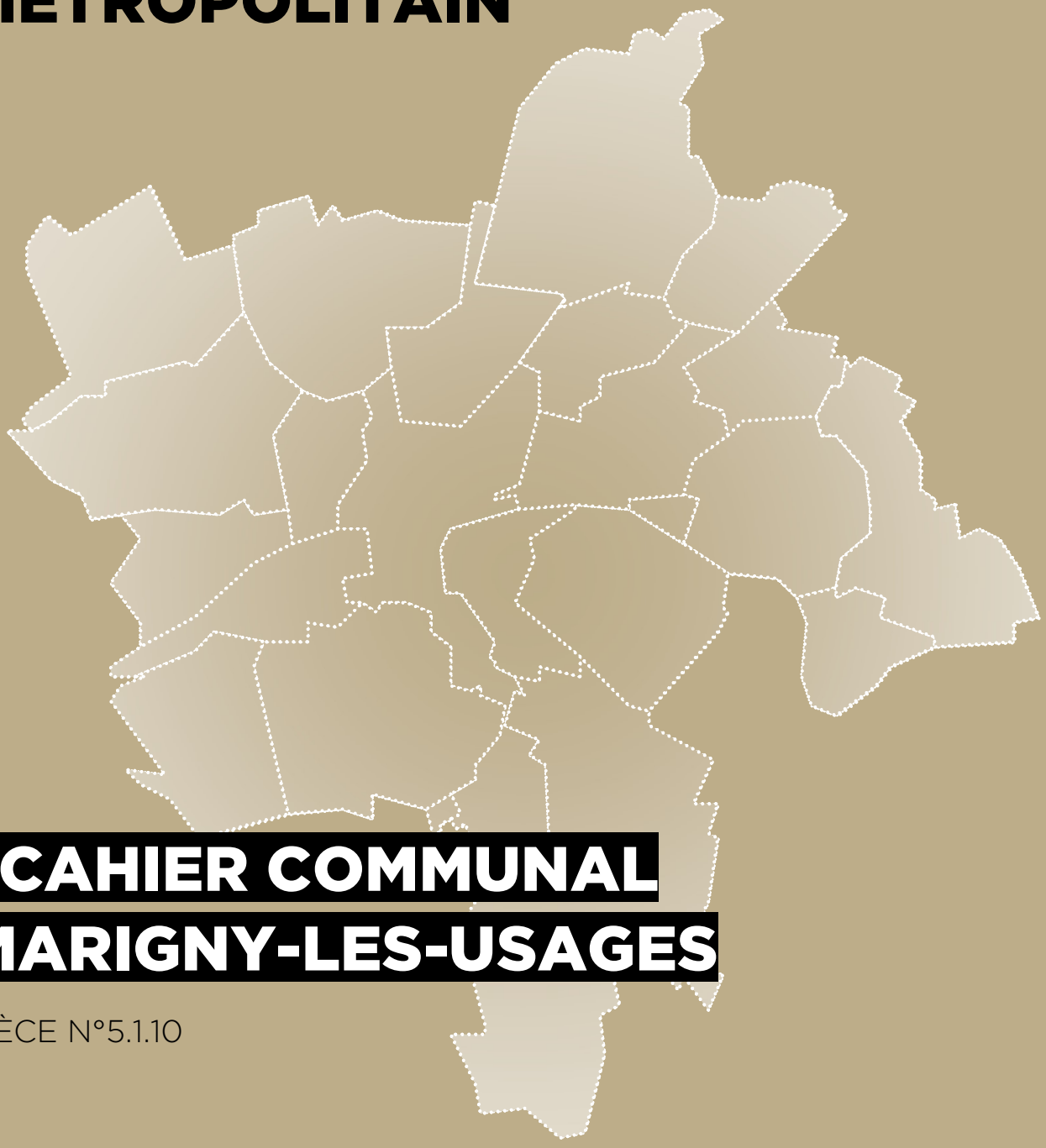
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
762	Place Jean Zay Ecole primaire	Bâtiments publics	
763	Rue de Genon Ferme de Genon	Longères, fermes et bâtis de ferme	
764	Pont aux Moines Lavoir de Pont aux Moines	Petit patrimoine	
765	177 rue des Basroches Puit	Petit patrimoine	
766	225 rue des Basroches Puit	Petit patrimoine	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
767	Angle rue de la Paix et rue Eugène Farnault Inscriptions et moulures	Petit patrimoine	
768	187 rue de la Paix Vierge	Petit patrimoine	
769	187 rue de la Paix Passage de porte	Petit patrimoine	
770	Rue du Poutil Plaque	Petit patrimoine	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
771	Rue du Poutil	Petit patrimoine	
2812	Route de Genon Loge de Genon	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2813	Ancien pont sur le Cens	Ouvrages d'art	
2814	34 rue du 8 mai Saint Vincent	Petit patrimoine	
2815	20 rue du 8 mai 1945 Cadran Solaire	Petit patrimoine	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
4271	220 avenue de Pont aux Moines	Maisons d'artisan, petites manufactures ou ateliers	

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL MARIGNY-LES-USAGES

PIÈCE N°5.1.10

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PRÉAMBULE**

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les façades commerciales
  - Les toitures
  - Les menuiseries
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

PRÉAMBULE

Commune « périurbaine » à l'orée de la forêt qui se développe en conservant un caractère rural très affirmé.

Sa situation géographique est au Nord /Est d'ORLEANS en bordure de la RD 2152, axe de transit majeur qui facilite la liaison en direction d'ORLEANS.

Ce territoire est composé de plusieurs hameaux, de terres agricoles et de clairières jouxtant les bois et la forêt avec un bourg qui se développe.

Cette commune présente un caractère attractif pour les habitants en quête d'une qualité de vie. Son paysage est nuancé et dominé par l'agriculture entouré de la forêt et de nombreux étangs.

Au cœur d'un territoire rural, la commune est étendue et entourée de terres agricoles jusqu'à l'orée de bois et de la forêt. La route Département RD 101 coupe le village en deux selon un axe Est/Ouest.

Vers le Sud, le parc de la Charbonnière avec ses étangs d'où le site classé Natura 2000 bordant la ZAC 3.

Certains secteurs, notamment vers le Nord, ont connu un développement important par les divisions parcellaires qui se sont intensifiées.

Néanmoins, à l'Ouest, un paysage boisé naturel est conservé avec des équipements sportifs.

Tout le côté Est desservi par la RD 2152 est bordé par le cours d'eau « l'Esse ».

Récemment, le développement du Bourg a été orienté vers le Sud/Est et Sud/Ouest sous forme de lotissements pavillonnaires.

Le site de la Sablonnière est constitué d'anciennes bâtisses à caractère historique ainsi que le hameau « Maison Rouge » avec ses longères. Ce hameau s'est développé le long de la RD 2152, mais néanmoins, il reste témoin de l'histoire rurale.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

LES RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible. Dans les zones inondables et les secteurs désignés à risques naturels, aucun remblai ne sera autorisé (cf. PPRI).

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.
Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons, etc est interdit.

En cas de dispositif de végétalisation de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts.

La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.
Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Les matériaux et teintes ne doivent pas porter atteinte au caractère dû à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits :
- le bac acier et les couleurs foncées, assombrissantes (sauf pour les hangars agricoles ou destinés aux artisans, les bâtiments industriels et les abris de jardin de moins de 10m²), ainsi que le blanc pur
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses ou pleines, parpaings, carreaux de plâtre, pierres mureuses, béton grossier, mâchefer, ...), ils doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage naturel,
- les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC) sauf pour les abris de jardin de moins de 10 m².

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).
Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

Les percements ne doivent pas être disproportionnés.

Les percements doivent être composés entre eux dans un souci de cohérence d'ensemble. Il est également souhaitable de limiter le nombre de formats utilisés.

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées lorsqu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.
Les éléments de modénatures ne doivent pas porter atteinte à la cohérence d'ensemble de la construction et à l'intérêt des lieux avoisinants.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Les façades doivent s'intégrer et respecter la hauteur des constructions voisines (conservation des perspectives).

LES COULEURS

Les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes. Une légère distinction de couleur vive peut être tolérée.

LES ENSEIGNES

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

Une enseigne ne devra pas empiéter sur la voirie ou le domaine public, ni être surdimensionnée.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est autorisé uniquement dans le cadre des travaux.

Les constructions nouvelles peuvent avoir des toitures à 2 pentes ou à 4 pentes, ou des toitures terrasse.

- Les toitures terrasse sont acceptées si elles sont inaccessibles (sauf pour l'entretien).

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes et les extensions.

Pour les maisons d'habitation, la toiture ne pourra pas être composée d'un seul toit monopente. Il devra s'insérer dans un ensemble de toitures monopente ou/et à 2/4 pentes ou/et toitures terrasse.

En cas de dispositif de végétalisation de la toiture, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

LES TOITURES À PENTES

Les toitures à 2 pentes et à 4 pentes sont autorisées. Les toitures monopente sont acceptées pour les annexes et leurs extensions. Pour les maisons d'habitation, la toiture ne pourra pas être composée d'un seul toit monopente. Il devra s'insérer dans un ensemble de toitures monopentes ou/et à 2 ou 4 pentes ou/et toitures terrasse.

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

LES AUTRES TOITURES

Les toitures terrasse sont acceptées si elles sont inaccessibles (sauf pour l'entretien).

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

LES CHEMINEES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES MENUISERIES

LES TEINTES

Aucune menuiserie ne doit être de couleur vive. Elles doivent s'intégrer dans l'environnement actuel.

LES PORTAILS, PORTES D'ENTRÉES ET PORTILLONS

Les portails, portes d'entrées et portillons ne doivent pas être de couleur vive. Ils doivent s'intégrer dans l'environnement actuel.

LES VOLETS

Les volets ne doivent pas être de couleur vive. Ils doivent s'intégrer dans l'environnement actuel.

Pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants doivent être encastrés et intégrés à la maçonnerie et leurs coffres non visibles de l'extérieur.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Pour les clôtures en zones UAE1 et UAE3 :
La hauteur de la clôture (végétale ou non) est limitée à 2,00 m sur rue ou voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés (hors piliers qui sont limités à 2.20 m maximum).

Pour les clôtures en limite de terrains ferroviaires :
L'implantation d'une clôture d'une hauteur de 2 mètres et d'un dispositif de protection sonore est préconisée sur la limite séparative en bordure des terrains ferroviaires.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent être ajourées et avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

Pour les clôtures sur rue ou voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés :
La hauteur de la clôture (végétale ou non) est limitée à 1,80 m sur rue ou voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés, hors piliers (ceux-ci ne devront pas excéder la hauteur de 2,00 m) sauf dans les zones UAE1 et UAE3 où elle est limitée à 2 m (hors piliers qui sont limités à 2.20 m maximum).

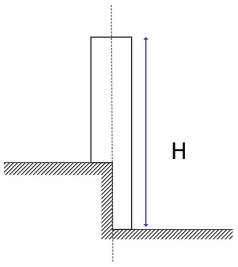
- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,
- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être rehaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

Pour les clôtures en limite séparative :
La hauteur est limitée à 2 m s'il s'agit d'un mur, d'un grillage ou d'une palissade. S'il s'agit d'une clôture végétale :

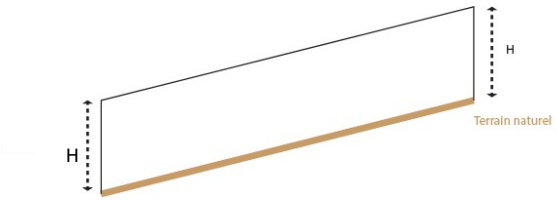
- si la distance par rapport à la limite séparative est entre 0,5 m et 2 m, la hauteur maximum est de 2 m ;
- si la distance par rapport à la limite est de plus de 2 m, la hauteur de la clôture est limitée à 2,60 m.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

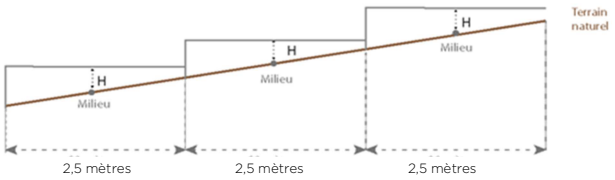
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

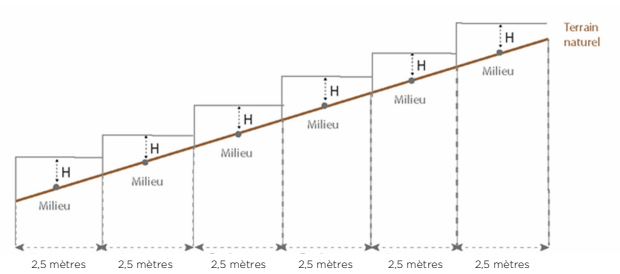


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de minimum 2.5 m, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LA COMPOSITION

Les clôtures sur rue ou voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés doivent être constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- clôture végétale ;
- haie vive ;
- grille ou grillage pouvant être opacifié par un rideau végétal ou un festonnage en métal ;
- soubassement ne pouvant excéder le tiers de la hauteur, surmonté d'un dispositif à claires-voies, de type grille ou grillage, de lisses horizontales, de grillage ou de panneaux occultants ;
- mur plein maçonné ou soubassement maçonné, enduit d'une couleur en harmonie avec la maison ;
- mur bahut, enduit d'une couleur en harmonie avec la maison surmonté de lisses horizontales ou de grillage

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- soit d'une haie vive seule ;
- soit d'une haie vive doublée d'un grillage ;
- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 50 cm surmonté d'un grillage doublée ou non d'une haie vive.
- soit d'un mur plein maçonné, enduit d'une couleur en harmonie avec la maison ;
- soit d'un grillage ajouré avec ou sans soubassement, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit de plaques occultantes, avec ou sans soubassement.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les haies composées d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP trame verte et bleue). La liste de cette OAP est complétée par une liste communale, consultable à la mairie de Marigny-les-Usages.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes. La liste est consultable à la mairie de Marigny-les-Usages

.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les clôtures ne doivent pas contenir plus de trois matériaux visiblement différents pour garantir leur harmonie. Les couleurs de la clôture doivent être harmonisées avec celles présentes en façade.

Sont proscrits : les plaques béton sauf pour les soubassements en limites séparatives, les cannisses, les brandes, les formes complexes, les balustres et détails inutiles, les imitations grossières de matériaux, les surélévations ou extensions non harmonieuses, les maçonneries en béton ou non enduites, les simili-haies en plastique à dérouler, les bâches plastiques tendues.

LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences locales minimum est conseillée afin d'éviter des haies monovariétales.

Sont à éviter : les linéaires de végétaux monotones, les haies allergisantes (thuyas, chamaecyparis, laurier palme…), les haies qui nécessitent des tailles excessives, les haies très sensibles aux maladies, le choix d'essences «à la mode» qui banalisent le paysage (oliviers, palmiers, phoenix…) ou créent des paysages sans logique.

Liste d'espèces locales à privilégier :

- ✓ Cornouiller (Cornus sp, c. mas, c. sanguinea, …),
- ✓ Sureau Noir (Sambucus nigra),
- ✓ Noisetier commun (Corylus avallana),
- ✓ Troène (Ligustrum atrivirens),
- ✓ Laurier du Portugal (Prunus lusitanica),
- ✓ Erable champêtre (Acer campestre),
- ✓ Charmille, Viorne (Viburnum sp, V. lantana, V. opulus),
- ✓ Houx commun (Ilex aquifolium),
- ✓ Groseiller à fleurs (Ribes sanguineum),
- ✓ Osmanthe (Osmanthus hetrephyllus « variegatus »),
- ✓ Eglantier (Rosa canina),
- ✓ Fusain d'Europe (Euonymus europaeus).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualités, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes est à privilégier au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes. La liste est consultable à la mairie de Marigny-les-Usages.

Liste d'espèces locales à privilégier :

- ✓ Cornouiller (Cornus sp, c. mas, c. sanguinea, …),
- ✓ Sureau Noir (Sambucus nigra),
- ✓ Noisetier commun (Corylus avallana),
- ✓ Troène (Ligustrum atrivirens),
- ✓ Laurier du Portugal (Prunus lusitanica),
- ✓ Erable champêtre (Acer campestre),
- ✓ Charmille, Viorne (Viburnum sp, V. lantana, V. opulus),
- ✓ Houx commun (Ilex aquifolium),
- ✓ Groseiller à fleurs (Ribes sanguineum),
- ✓ Osmanthe (Osmanthus hetrephyllus « variegatus »),
- ✓ Eglantier (Rosa canina),
- ✓ Fusain d'Europe (Euonymus europaeus).

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades
Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures
Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries
- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries
- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

>> Les portes de garage
- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

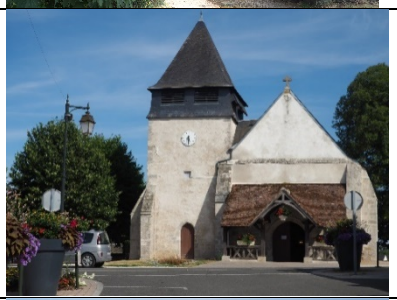
>> Les clôtures
- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

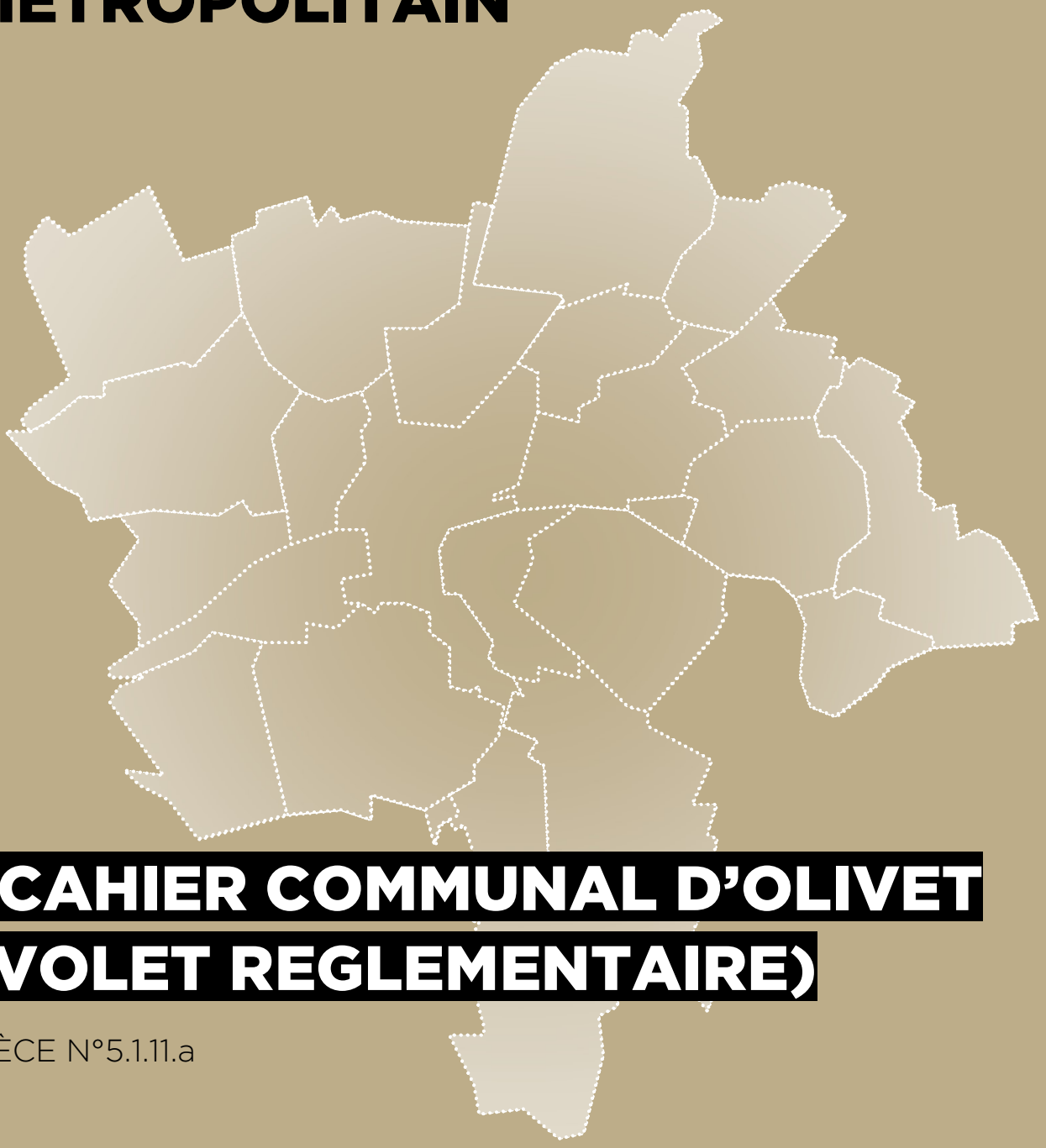
Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
316	795 rue de la Rousselière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
317	1055 Rue de la Pierreuse	Longères, fermes et bâtis de ferme	
318	976-1036 rue de la Touche	Longères, fermes et bâtis de ferme	
319	Place de l'Eglise	Bâtiments religieux	
320	Place de l'Eglise	Bâtiments publics	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
321	108-248 Rue de Lugère	Longères, fermes et bâtis de ferme	
322	340 rue du Vieux Bourg	Longères, fermes et bâtis de ferme	
323	541-537 rue de Villevert	Longères, fermes et bâtis de ferme	
367	265 rue de la Rousselière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2874	Rue de la Rousselière	Longères, fermes et bâtis de ferme	

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL D'OLIVET (VOLET REGLEMENTAIRE)

PIÈCE N°5.1.11.a

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - **Dispositions transversales**
  - **Les façades**
  - **Les façades commerciales**
  - **Les toitures**
  - **Les menuiseries**
  - **Les clôtures**
  - **Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers**
- **LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**
- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

CAHIER COMMUNAL - OLIVET

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques (climatisations, éoliennes, antennes, paraboles...) sont intégrées au volume des bâtiments ou masqués par des dispositifs spécifiques.

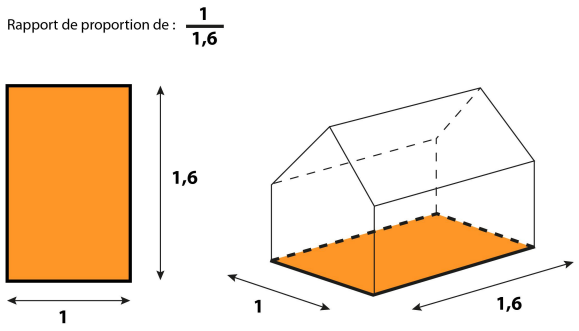
La commune d'Olivet est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 janvier 2015. Il constitue une servitude d'utilité publique et son règlement s'applique à tous projets en fonction des zones et aléas concernés.

Au sein des zones UP-B et 1AU-R-NC, les règles applicables sont celles des cahiers de cession de terrains des Zones d'Aménagement Concertée de chaque secteur.

VOLUMETRIE

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Constructions traditionnelles :
Le corps principal de la construction respecte un rapport de proportion minimum de 1,6 entre la longueur et la largeur du bâtiment.



ORLÉANS MÉTROPOLE

Constructions à toitures plates :
Afin d'éviter la monotonie des constructions, la façade sur rue comportera 3 décrochés dans la hauteur et 3 dans la profondeur. Les autres façades comportent obligatoirement des décrochés (les éléments de modénature tels que des brise-soleil peuvent être inclus dans le calcul des décrochés). Chaque décroché mesure au minimum 50 cm.

Les décrochés en façade ne sont pas à appliquer dans le cadre d'une extension d'une construction de type d'habitation traditionnelle ou d'un bâtiment annexe à l'habitation principale (garage, abri etc.).

LES RAMPES DE PARKING

Pour les projets d'habitat collectif, les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons et/ou façades aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, enduits, parements etc…).

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons… est interdit.

Les façades reçoivent un traitement permettant aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant au maximum des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Pour les murs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, …) ; ils reçoivent une finition (enduit, bardage, …).

<u>En zones UAE1 UAE2 et UAE4 :</u>

- Les constructions présentent une simplicité de formes et de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.
- Les matériaux apparents en façade sont choisis et mis en œuvre de sorte qu'ils puissent conserver durablement un aspect satisfaisant.
- Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions sont choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage environnant et en tenant compte des constructions avoisinantes.
- Dans le cas d'utilisation de matériaux ou couleurs non traditionnels, des mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères doivent en atténuer l'impact visuel (volumétrie, plantations formant écran…).

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire … ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille…) ne doivent pas être recouverts.

Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre sont interdits. Le décroutage des façades enduites (et prévues comme telles dans leur conception) est interdit.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas…) s'intègrent au mieux à leur environnement et sont :

- en bois naturel, traité ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie avec les mêmes matériaux que ceux de la construction principale ;
- pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries. Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.
- pour les abris de jardins l'emploi de métal et matériaux synthétiques est également autorisé, ainsi que les teintes suivantes : beige, brun et gris.

Les vérandas présentent un aspect le plus léger et le plus transparent possible.

En cas d'utilisation de bardage bois :

- Pour une construction nouvelle, celui-ci est en bois naturel non peint ou recevant une lasure discrète. Une deuxième teinte peut également être autorisée pour souligner un élément architectural remarquable.
- Pour une rénovation, le bardage peut également être peint en blanc ou beige pour rappeler les constructions environnantes.

En zones UC2, UR1, UR2, UR3, UR4, 1AU-R3-PC, 1AU-R4-PC, A (pour les constructions à usage d'habitation) et N :

- L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.
- Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre, ton pierre calcaire. Sont notamment interdites les couleurs blanc-pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives. D'autres teintes pourront être autorisées en cas de restauration ou ravalement de bâtiments existants.
- Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction. Toutefois, une seconde teinte d'enduit peut être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée, ...). Ce parti pris architectural peut également se traduire par l'emploi, sur des éléments ponctuels ou sur les volumes annexes, de différentes finitions (notamment béton matricé, zinc, pierres agrafées, bois, ...).

En zones A et N, pour les bâtiments à usage agricole : l'emploi de bois naturel est à privilégier pour la construction de bâtiments à usage agricole.

■ LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

En zones UC2, UR1, UR2, UR3, UR4, 1AU-R3-PC, 1AU-R4-PC, A (pour les constructions à usage d'habitation) et N :

- Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.
- D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.
- Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges. Les ouvertures de type demi-lune sont interdites.
- En cas de construction neuve ou de nouvelles installations, les châssis de toit et les dispositifs liés au développement durable seront, autant que possible, intégrés de façon harmonieuse à la construction, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés au volume de la toiture.

■ LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

En zone UC2 et UR1 :
Une homogénéité, notamment dans les percements, est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment. Dans le cas de changement d'ouvertures, les éléments de structure et de maçonnerie sont les mêmes qu'aux étages. Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origines qui ont pu être masquées.

Les vitrines peuvent être établies :

- en retrait de 25 centimètres minimum par rapport à l'alignement de la façade;
- au nu du mur.

Les parties non vitrées de la façade, à l'exception des allèges et soubassements qui peuvent être en maçonnerie, sont réalisées en menuiserie en bois ou en métal. Ces menuiseries sont peintes. L'emploi de vernis laissant apparaître le bois naturel est interdit.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

Les stores bannes sont autorisés à conditions qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade ;
- aient une hauteur minimale de 2m50 par rapport au trottoir (store déployé).

Le coffre des grilles métalliques doit être invisible depuis l'extérieur.

Dans le cadre de commerces en pied d'immeuble, un accès indépendant doit être créé ou conservé pour desservir la partie non commerciale.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Il est recommandé d'intégrer les panneaux dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie importante. Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

En zones UC2, UR1, UR3, UR4, 1AU-R3-PC, 1AU-R4-PC, A et N :

Dans le cas d'une restauration totale de la toiture existante ou d'une construction neuve, ces dernières sont réalisées avec des :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;
- tuiles en terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage) ;
- matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture existante, d'une extension d'habitation ou d'une annexe, la toiture est réalisée au choix :

- avec l'un des matériaux autorisés dans le cadre d'une construction neuve ;
- avec le matériau de toiture existant ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

Les sous-faces de toiture ainsi que les descentes d'eaux pluviales en matière synthétique sont interdites.

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

En zone UR2 :

Les sous-faces de toiture ainsi que les descentes d'eaux pluviales en matière synthétique sont interdites. Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

Dans le cas d'une rénovation totale de la toiture ou d'une construction neuve, les matériaux utilisés présentent une unité d'aspect, de nature et de teinte avec les constructions environnantes.

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture, d'une extension d'habitation ou d'une annexe, la toiture est réalisée au choix :

- avec l'un des matériaux autorisés dans le cadre d'une construction neuve ;
- avec le matériau de toiture existant ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

En zones UAE1, UAE2 et UAE4 :

Les toitures terrasses sont prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comportent une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures sont intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

En zone A :

Seules les toitures traditionnelles (à deux pans) sont autorisées.

Les toitures des bâtiments agricoles ne sont pas réglementées.

LES TOITURES À PENTES

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

En zones UR2, UR3 et UR4 :
La toiture principale à deux pans des nouvelles constructions comporte une pente entre 40° et 45°. Une pente différente peut être adoptée pour les toitures secondaires ainsi que pour les extensions et les annexes sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.

En zones UR2, UR3, UR4, 1AU-R3-PC, 1AU-R4-PC, A et N :

- L'usage du terrasson est interdit.
- La longueur du faîtage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

En zone UR2 :
Les toitures à quatre pans sont permises uniquement dans le secteur de la Cité Foch.

En zones UR3, UR4, 1AU-R3-PC et 1AU-R4-PC :
Les toitures à quatre pans sont interdites pour une construction principale.

En zones A et N :
Les toitures des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation existantes peuvent présenter une pente de toit différente de la construction principale dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé ou pour la réalisation d'une véranda ou d'un auvent.

En zone A :
Les toitures des constructions à usage d'habitation directement liées ou nécessaires à l'activité agricole présentent une toiture à 2 pans entre 40 et 45°.

LES AUTRES TOITURES

En zones UC2, UR1, UR2, UR3 et UR4 :

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de bac acier à profilé fin… peut être autorisé. De plus, tout dispositif de toiture permettant d'assurer l'étanchéité d'une toiture terrasse est accepté dans la mesure où il est dissimulé par un acrotère.

Il est recommandé de peindre les toitures terrasses de couleur claire et/ou de les végétaliser afin de favoriser les économies d'énergie en accord avec les principes du développement durable.

En zone UC2 :
Dans le cas de constructions autres qu'une maison individuelle et à partir du deuxième niveau au-dessus du rez-de-chaussée, le dernier niveau de la construction doit obligatoirement être réalisé sous forme d'attique. L'attique doit être en recul minimum de 1,50m par rapport au nu de la façade.

En zone N :
Excepté dans le STECAL N-V, les toitures plates peuvent être autorisées pour une extension d'une habitation existante et sur une surface limitée à 25m².

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc…) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

LES CHEMINÉES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

LES GARDE-CORPS ET ACROTÈRES

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects et en harmonie avec ceux de la construction.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Il est recommandé d'intégrer les panneaux dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie importante.

.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public

LES MENUISERIES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit d'associer plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, porte de service, porte de garage, garde-corps.

LES TEINTES

En toutes zones sauf UAE1, UAE2 et UAE4 :
Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante. Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante : ivoire, beige, gris clair ou anthracite, bleu gris, bordeaux, blanc, noir.

Dans les zones UC2, UR1, UR3, UR4, 1AU-R3-PC, 1AU-R4-PC et A :
Dans le cas d'une rénovation partielle, la couleur peut être en adéquation avec les menuiseries existantes.

Dans toutes les zones :
Les portes d'entrée et de garage, les garde-corps et fenêtres, les éléments de ferronnerie sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes : vert anglais, bleu foncé.

LES VOLETS

En toutes zones sauf UAE1, UAE2 et UAE4 :

Les volets battants et coulissants en matière synthétique sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier.

Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sont sans écharpe.

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage sont installés à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur. Les coffrages extérieurs peuvent être autorisés sans débord de façade sur des constructions existantes en cas d'impossibilité technique de les installer à l'intérieur. Dans ce cas, un dispositif est recherché pour en atténuer l'effet (lambrequin...).

Les volets roulants de fenêtres de toit sont autorisés dans une perspective de développement durable.

LES CLÔTURES

DEFINITIONS

Barreaudage : association de barres verticales en bois, métal, à profil cylindrique ou rectangulaire.

Claire-voie : dispositif de clôture ou garde-corps formé de barreaux verticaux ou horizontaux espacés et laissant passer du jour entre eux. L'espace entre les différents barreaux est au moins égal à la largeur de ceux-ci.

Festonnage : tôlage des grilles, portails et portillons servant de cache-vue.

Grille : clôture constituée de barreaux métalliques en fer plein assemblés à la verticale.

Clôture ajourée : grilles, barreaudages à claire-voie, grillages, lisses, claustras.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies sont composées d'au moins trois essences locales arbustives et peuvent intégrer des grimpantes.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique, (matériaux, volumétrie, hauteur, ...) peut être autorisée à l'exception des secteurs concernés par des risques inondation.

Pour les clôtures sur rue :

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,
- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être réhaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

En toutes zones sauf UR2, A et N :
La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

En zone UR2 :
La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

En zones UAE1, UAE2 et UAE4 :
Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zones UC2, UR1, UR2, UR3, UR4 et N :

Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement dans les cas suivants :

- lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le prolongement d'un dispositif existant non autorisé par le présent règlement, une extension limitée de ce dispositif peut être autorisée.

Quelques éléments particuliers comme les piliers, les portails et les portillons pourront également dépasser cette hauteur.

Les portails et portillons ont une hauteur proportionnée à celle de la clôture.

Lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierre d'une hauteur supérieure à 1,80m, elle peut être édifiée jusqu'à la même hauteur.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :

Les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLUM.

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Excepté pour les bâtiments publics, les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m et devront être ajourées sur au moins la moitié de leur hauteur et/ou de leur surface de manière uniforme (régulière). Ces règles s'appliquent sur voies et en limites séparatives.

Les dispositifs occultants de toute nature sont interdits, excepté la brande de bruyère en limites séparatives.

En zones UAE1, UAE2 et UAE4 :

L'entrée des parcelles à vocation économique est soignée. Ainsi, les éléments techniques (boîtes aux lettres, coffrets électriques, ...) sont au maximum intégrés à l'entrée principale par exemple par le biais d'un "mur technique" et/ou d'un aménagement paysager.

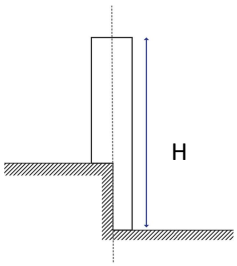
L'emploi de clôture de type "fil barbelé" ou clôtures électriques n'est autorisé qu'en cas de nécessité de clôture sécuritaire liée au type d'activité.

En zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLÔTURE

La hauteur est mesurée du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé.

Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.



LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

En zone UR2 :

Sur rue sont autorisés :

- grillage doublé ou non d'une haie (un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25 cm maximum peut éventuellement être positionné sous le dispositif) ;
- murs d'1,20 m maximum enduits sur les deux faces ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum d'1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales, de barreaudage vertical à claire-voie ou de grillage ;
- grilles en acier plein, éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur ;

- lisses/lattes horizontales en bois ou métal surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.
- clôture en brande de bruyère ;
- clôture en lamelles en bois (autorisées en dehors des secteurs soumis au périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations).

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le dispositif de clôture sur voie doit s'adapter à son environnement immédiat. Ainsi, la clôture doit s'ajuster à la hauteur d'une des clôtures situées sur les terrains de part et d'autre sans pour autant dépasser la hauteur autorisée dans la zone. Cela ne s'applique pas si la clôture voisine est inférieure à 1 m.

En limite séparative, sont autorisés :
- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois, claustras ;
- panneaux métalliques de qualité.

Les dispositifs de brise-vue en osier ou en lamelles synthétiques sont autorisés uniquement en limite séparative.

<u>En zones UC2, UR1, UR3 et UR4, 1AU-R3-PC et 1AU-R4-PC :</u>

Sur rue sont autorisés :
- grillage doublé ou non d'une haie (un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25 cm maximum peut éventuellement être positionné sous le dispositif) ;
- murs enduits sur les deux faces ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum d'1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales, de barreaudage vertical à claire-voie ou de grillage;
- grilles en acier plein éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur ;

- lisses/lattes horizontales en bois ou métal surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.
- brandes de bruyère ;
- lamelles en bois (autorisées en dehors des secteurs soumis au périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations).

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le dispositif de clôture sur voie doit s'adapter à son environnement immédiat. Ainsi, la clôture doit s'ajuster à la hauteur d'une des clôtures situées sur les terrains de part et d'autre sans pour autant dépasser la hauteur autorisée dans la zone. Cela ne s'applique pas si la clôture voisine est inférieure à 1 m.

En limite séparative, sont autorisés :
- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois, claustras ;
- panneaux métalliques de qualité.

Les dispositifs de brise-vue en osier ou en lamelles synthétiques sont autorisés uniquement en limite séparative.

<u>En zone UAE1, UAE2 et UAE4 :</u>

Sur rue sont autorisés :
- une grille ou d'un grillage de couleur vert foncé, gris, noir ou blanc. Ce dispositif est au maximum implanté en retrait pour permettre, sur rue, la plantation d'une haie paysagère ;
- un mur plein enduit sur les deux faces pour permettre l'intégration des éléments techniques.
- clôture en brande de bruyère ;
- clôture en lamelles en bois (autorisées en dehors des secteurs soumis au périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations).

En limite séparative sont autorisés :
- un grillage métallique à torsion simple ;

- un grillage à treillis soudés ;
- une grille ;
- une haie paysagère d'essences locales.
- clôture en brande de bruyère ;
- clôture en lamelles en bois (autorisées en dehors des secteurs soumis au périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations).

Les clôtures en limite séparative situées en bordure d'une zone d'habitation ou d'une parcelle comprenant une construction à usage d'habitation sont constituées au choix :

- d'un mur plein enduit sur les deux faces ;
- de l'un des dispositifs autorisés en limite séparative dans le reste de la zone.

En zone A :

Tous dispositifs autres que ceux décrits ci-dessous sont interdits :

- un grillage souple d'une hauteur maximale de 1,50 m est autorisé, l'enfouissement du grillage n'est pas autorisé ;
- les autres clôtures sont de type agricole d'une hauteur maximale de 1,50 m ; constituées de pieux de bois et de trois fils de fer répartis.

Exceptions tolérées dans les cas suivants :

- activité d'élevage déclarée auprès des instances agricoles ;
- activité de maraîchage, d'arboriculture, d'horticulture déclarée auprès des instances agricoles ;
- activité sylvicole sur une période de 5 ans pour la protection des jeunes plants. Obligation de démontage et de remise en état à l'issue de cette période, si le stade du peuplement le permet ;
- activités de loisirs, accueillant des animaux.

Dans ces quatre cas, la hauteur maximale autorisée est de 2 m. L'utilisation du grillage est tolérée ainsi que son enfouissement sur 50 cm maximum.

Les clôtures sont éventuellement doublées d'une haie d'essences locales.

En zone N :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m.

Seules les clôtures ajourées peuvent être édifiées excepté pour les services publics ou d'intérêt collectif ou pour une activité agricole nécessitant l'usage d'un dispositif spécifique.

Sur voie, sont autorisés les dispositifs suivants :

- un grillage souple doublé ou non d'une haie ;
- grilles en acier plein ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,35 m surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25 cm.

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

En limite séparative, seul un grillage souple de 1,50 m peut être installé accompagné, éventuellement, d'un soubassement minéral d'une hauteur de 25 cm.

Les dispositifs de brise-vue sont autorisés uniquement en limite séparative. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels : bois, brande de bruyère, osier.

Dispositions particulières au STECAL N-V :

Les clôtures sur voie sont de deux types:

- muret enduit d'une hauteur de 1,20 m maximum ;
- grillage d'une hauteur de 1,80 m maximum doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives peuvent recevoir les dispositifs suivants : grillage d'une hauteur de 1,80 m maximum doublé d'une haie vive.

Les dispositifs de brise-vue peuvent être autorisés uniquement en limite séparative à l'intérieur de la zone. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels : bois, brande de bruyère, osier.

Les portails pleins sont autorisés.

Pour les clôtures dans les franges paysagères et boisements urbains et espaces d'ornement, sont autorisés :

- les clôtures de type agricole d'une hauteur de 1,50 m composées de pieux de bois et de trois fils de fers répartis ;
- un grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Ces dispositifs peuvent être associés à une haie.

Pour les clôtures situées dans les cœurs d'îlot, seuls les dispositifs ajourés sont autorisés (sur voie et en limite séparative) dans la limite d'une hauteur d'1,80 m. Ils peuvent être associés à une haie.

LES MATÉRIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les enduits sont de teinte pierre calcaire. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastelles ou vives.

Les grillages sont de teinte noire, verte ou grise.

Les portails ont une teinte choisie parmi la liste suivante : ivoire, beige, gris clair ou anthracite, bleu gris, bleu foncé, bordeaux, blanc, noir et vert anglais.

A l'exception des zones UAE :
Les éléments en bois ont une teinte naturelle ou une lasure discrète.

LES HAIES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

LES ACCÈS SUR RUE

En zones UR1, UC2 :

Pour toutes les constructions nouvelles d'habitation(s), la largeur de l'accès et de la bande de passage est supérieure ou égale à 4 mètres.

Une exception peut être accordée dans le cas d'un accès par un porche ou une porte cochère.

En zones UR3, UR4, 1AU-R3-PC et 1AU-R4-PC :

Pour toutes les constructions nouvelles d'habitation(s) en second rang et au-delà, la largeur de l'accès et de la bande de passage est :

- supérieure ou égale à 4 m dès la création d'un logement ;
- supérieure ou égale à 6 m à partir de 5 logements.

En UR4, la distance entre deux accès sur rue sur une même propriété est au minimum de 12 m.

Des exceptions peuvent néanmoins être autorisées pour des motifs de sécurité ou si la configuration des parcelles rend nécessaire l'adaptation de la règle.

Cette règle ne s'applique pas pour la construction d'un garage à l'alignement sur rue, d'un portillon ou pour un terrain non bâti en premier rang.

Tout percement réalisé sur un mur ancien pour la création d'un lot s'accompagne d'un retour du dispositif (dito existant ou d'aspect équivalent) sur 4 mètres minimum à l'intérieur de l'accès. Ce dispositif ne s'applique pas lorsqu'un portail est créé en bordure de voie.

Disposition particulière au STECAL N-V :
L'accès à la zone ne peut pas se faire directement par la route d'Ardon. Seul l'accès unique créé sur le chemin du Bois Semé pour desservir l'opération est autorisé.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

En zones UR3, UR4, 1AU-R3-PC et 1AU-R4-PC :

Pour les lotissements à usage d'habitations portant sur la création de 5 à 14 logements, 7 % de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1m de sol).

Pour les lotissements à usage d'habitation portant sur la création de plus de 15 logements, 10 % de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm.

Pour les ensembles immobiliers à usage d'habitation portant sur une surface de plancher de plus de 1000 m², 10 % de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm.

Ces superficies sont d'un seul tenant ou reliées par des cheminements piétonniers. Cet aménagement n'est pas relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais constitue un élément déterminant de la composition urbaine.

Les plantations et les arbres existants sont au maximum maintenus ou remplacés. Les constructions sont implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Il est requis de maintenir ou remplacer les haies et alignements de végétation. Les jardins existants, généralement en fond de parcelle, sont maintenus et entretenus.

Pour les parcelles bâties ou mitoyennes avec les zones naturelles non boisées, leurs limites sont plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et/ou d'arbres de haute tige.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les plantations d'arbres sont soignées, une bonne plantation étant garante de la qualité de reprise des sujets : reprise en pleine terre 8 à 10 m^3 (apport de terre végétale de qualité et amendement si nécessaire) en mélange terre/pierre 12 à 15 m^3 et compactage selon les normes Proctor. La profondeur des fosses sera au minimum de 1,20 m. Le fond sera décompacté.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

LES FACADES

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

LES TOITURES

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

LES MENUISERIES

Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

LES FERRONNERIES

Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

LES PORTES DE GARAGE

Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

LES CLOTURES

Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
69	rue basse Mouillère Parc et Château de l'Archette	Châteaux et parc	
70	Rue de la Motte Minsard et 309 rue de l'Archette	Maisons de maître	
72	531 rue d'Ivoy	Maisons de maitre	
78	76 rue du Pressoir Tonneau	Maisons de maitre	
80	338 rue du Pressoir Tonneau	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
85	715 rue Marcel Belot	Maisons à jardin	
99	405 rue Paulin Labarre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
100	745 rue Paulin Labarre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
101	1251 route d'Ardon	Longères, fermes et bâtis de ferme	
102	1430 rue Paulin Labarre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
103	1496 rue Paulin Labarre	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
105	1734 rue Paulin Labarre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
106	1788 rue Paulin Labarre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
107	2040 rue Paulin Labarre La Chapelle de Noras	Bâtiments religieux	
108	2194 rue Paulin Labarre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
110	160 rue de Roquemaure	Longères, fermes et bâtis de ferme	

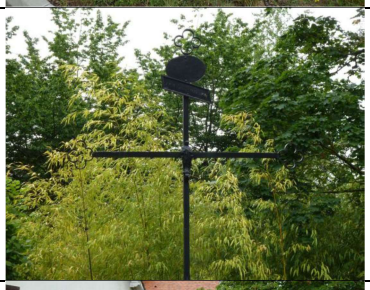
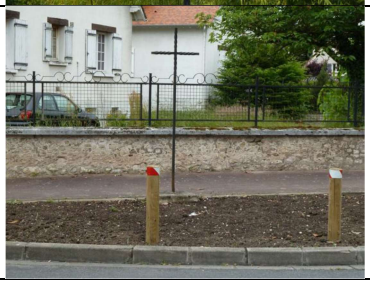
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
111	282 rue de Roquemaure	Longères, fermes et bâtis de ferme	
113	2696 rue Paulin Labarre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
114	2789 rue Paulin Labarre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
115	2866 rue Paulin Labarre	Petit patrimoine	
130	3015 rue du Général de Gaulle	Petit patrimoine	
131	251 rue de la Source	Petit patrimoine	
132	398 rue de la Source	Maisons de maître	

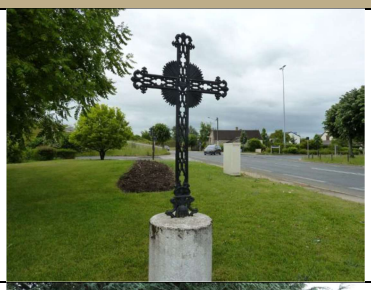
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
133	417 rue de la Source	Maisons de maître	
134	634 rue de la Source	Maisons de maître	
142	2598 rue de la Source	Maisons de maître	
158	1026 rue de Camp des Indiens	Longères, fermes et bâtis de ferme	
159	947 rue du Camp des Indiens	Longères, fermes et bâtis de ferme	
160	918 rue du Camp des Indiens	Maisons de ville ou de bourg	

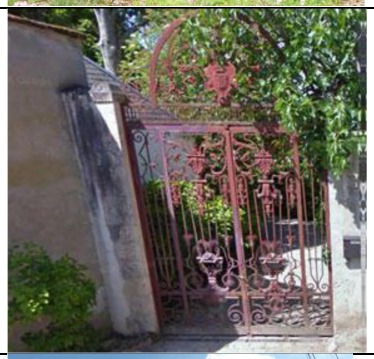
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
164	54 rue du Larry	Maisons de maitre	
654	1920 rue Paulin Labarre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
655	1309 rue des Plaisses	Maisons de maitre	
656	2016 rue Paulin Labarre	Longères, fermes et bâtis de ferme	
658	97 rue de Roquemaure	Longères, fermes et bâtis de ferme	
659	1286 route d'Ardon	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
660	373 rue Paulin Labarre	Maisons de maitre	
662	1125 rue Marcel Belot	Maisons de maitre	
663	491 rue de Couasnon	Maisons de maitre	
665	91 rue du Général de Gaulle Ecole Notre Dame de la Providence	Bâtiment public	
666	119 rue du Général de Gaulle	Bâtiment public	
667	709 avenue du Loiret	Maisons de maître	

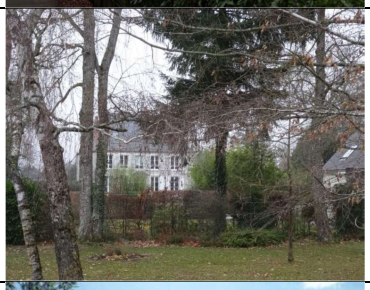
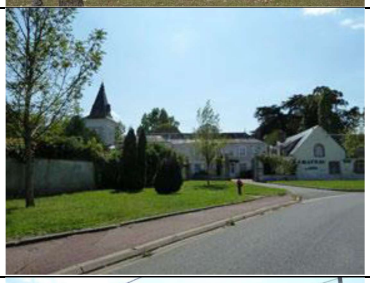
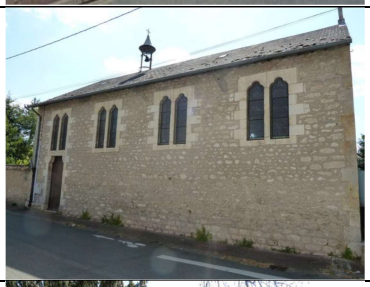
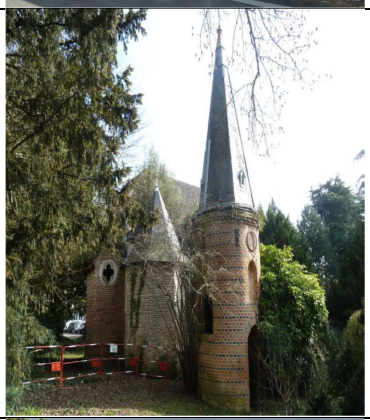
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
669	835 avenue du Loiret	Longères, fermes et bâtis de ferme	
670	2 rue Louis le Vau	Petit patrimoine	
671	910 avenue du Loiret	Maisons de ville ou de bourg	
673	542 rue de Lorette	Longères, fermes et bâtis de ferme	
674	669 rue de Couasnon	Maisons de maître	

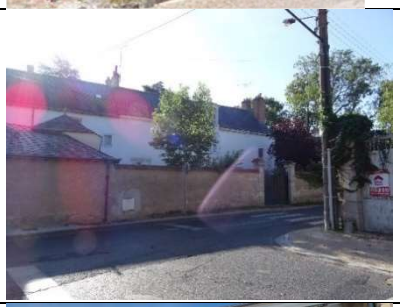
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1433	775 rue Hême Château d'eau en Briques	Petit patrimoine	
1434	carrefour des rues de Lorette, du Moulin et du Camp des Indiens Croix du Gros Orme	Petit patrimoine	
1486	au carrefour des rues de la Source et du Larry Croix du Larry	Petit patrimoine	
1487	carrefour des rues de la Vallée, de Navrin, de l'Anguille et de la Fougère croix-Breton	Petit patrimoine	
1488	angle de l'avenue du Loiret et de la rue de la Croix Lazin Croix Lazin	Petit patrimoine	
1489	à l'angle des rues de la Source et de Lorette croix de Lorette	Petit patrimoine	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1490	à l'extrémité de la rue Marcel Belot, près de l'échangeur de la RD 2020 Belle-Croix	Petit patrimoine	
1491	au carrefour des rues du Général de Gaulle et de la Vallée croix de l'Echafaud	Petit patrimoine	
1572	carrefour des rues Paulin Labarre, de Roquemaure et de l'Hôtel-Dieu Croix de L'hôtel-Dieu	Petit patrimoine	
1573	angle des rues Paulin Labarre et Saint-Martin Croix Saint-Martin	Petit patrimoine	
1574	au carrefour des rues Paulin Labarre et du Pressoir Tonneau Croix Rompue	Petit patrimoine	

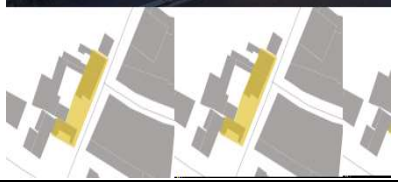
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1575	angle des rues du Général de Gaulle et de la Mothe Croix de La Mothe	Petit patrimoine	
1576	angle des rues du Général de Gaulle et Bretonnière Croix Bretonnière	Petit patrimoine	
1577	au carrefour des rues de la Source, Travers-Baudelin et Hême Croix Baudry	Petit patrimoine	
1579	845 rue des Cireries (en face du précédent) Porche en fer forgé	Petit patrimoine	
2096	Angle de la rue de Pounelle et du Camp des Indiens	Longères, fermes et bâtis de fermes	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2100	741 avenue du Loiret	Maisons de maître	
2101	735 rue d'Ivoy	Maisons de maître	
2102	141 rue des Clatz	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2103	626 rue de la Trésorerie	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2104	1051 rue de la Reine Blanche	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2105	1509 rue Marcel Belot	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2106	au sud de la commune, accès rue de la Jarry Château des Quatre Vents	Châteaux et parc	

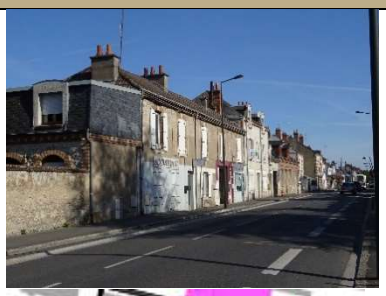
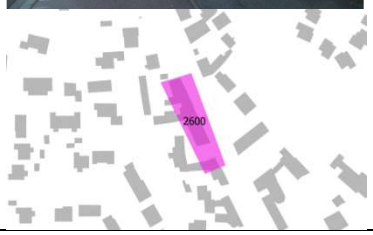
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2107	1484 rue de la Fougère Château de La Fougère	Châteaux et parc	
2108	432 rue des Plaisses Château de Noras	Châteaux et parc	
2109	275 rue de l'Orbellière Château de L'Orbellière	Châteaux et parc	
2111	rue Bretonnière La Chapelle de Caubray	Bâtiments religieux	
2112	parc du Château de l'Archette La Chapelle de L'Archette	Bâtiments religieux	
2113	avenue du Loiret Ancien grenier à sel	Petit patrimoine	

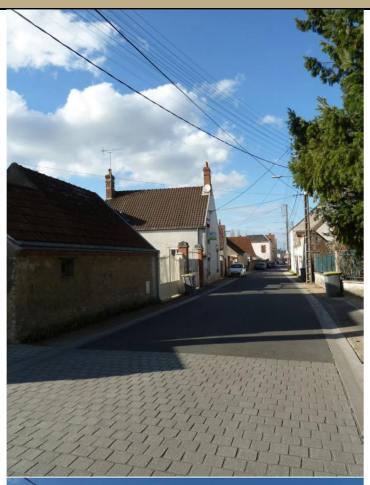
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2114	814 rue des Cireries Mur avec porche	Petit patrimoine	
4294	660 rue de Couasnon	Maisons de maitre	
2065	133 Rue Marcel Belot Façade	Petit Patrimoine	

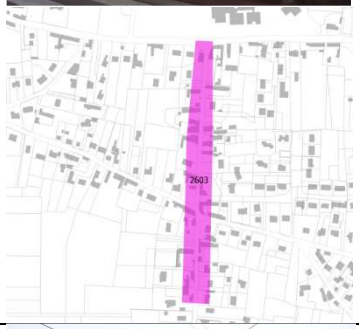
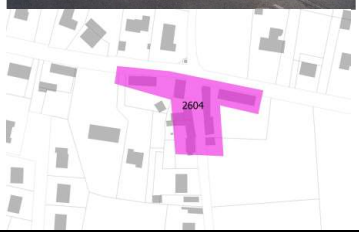
2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
81	98-108 rue Paulin Labarre	Faubourgs	 

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
88	Rue Marcel Belot	Faubourgs	 
95	113-157 rue Rodolphe Richard	Faubourgs	 

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
668	Avenue du Loiret	Faubourgs	 
2600	n° 1046 au n°1086 rue Marcel Belot	Faubourgs	 

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2601	Rue du Camp des Indiens (de la chapelle du Coin Rond au n°439 et de la rue des Bonnes à la rue de Lorette)	Hameaux	  
2602	n° 1940 au n°2140 (côté pair) rue Paulin Labarre	Hameaux	 

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2603	N° 335 rue Bretonnière à la rue du Général de Gaulle	Hameaux	  
2604	Angle de la rue de Navrin et du Général de Gaulle	Hameaux	 

FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.



619 RUE DE LA SOURCE

Cette demeure présente une volumétrie imposante avec une hauteur importante par étage. Elle se distingue par la largeur de sa façade et par une large cour carrée bordée d'arbres qui offre une note de verdure côté rue.

Intérêt : la demeure apporte autant à la ville par la qualité de son architecture que par la note de verdure apportée par la cour.



417 RUE DE LA SOURCE

Ce bâti à vocation d'habitat présente une volumétrie imposante avec une hauteur importante par étage. Il se caractérise par son implantation en retrait de rue, au milieu d'un jardin, et par le mur de clôture implanté à l'alignement. Les deux arbres qui encadrent le portail gardent la façade à l'abri des regards. Bâtiment à la fonction autant utilitaire que sociale, son rôle de marqueur du paysage urbain est également dû aux arbres qui apportent une note de verdure côté rue.

Intérêt : cette demeure bourgeoise apporte à la ville autant par la qualité de son architecture que par la note de verdure qu'offre son jardin.



10 ET 30 RUE MARCEL BELOT

Ces deux maisons de bourg sur deux niveaux, implantées à l'alignement, présentent de manière exemplaire les codes des maisons de ville de la fin du XIXe siècle et du début du XXe : composition de la façade rigoureusement symétrique par rapport à la porte d'entrée, bandeau de pierre horizontal séparant la façade en deux registres, corniche crénelée, fenêtres surplombées de corniches au premier étage et lucarne. La maison au n°10, anciennement l'Eldorado, se distingue de sa voisine, presque jumelle, par son rez de chaussée qui marque son ancienne vocation commerçante et sa très belle coursive extérieure. Elle est bordée par un long parc aménagé qui descend vers le Loiret et compte de très grands arbres.

Intérêt : ces belles maisons de bourg sont le parfait exemple à Olivet d'un modèle d'habitat résolument urbain qui a totalement abandonné les traits d'une architecture rurale. L'ensemble bâti est remarquable autant par la qualité de son architecture que par le parc qui embellit les abords du pont Leclerc.



398 RUE DE LA SOURCE

Ce bâti à vocation d'habitat présente une volumétrie imposante avec une hauteur importante par étage. Il se caractérise par son implantation en retrait de rue, au milieu d'un grand jardin, et par le mur de clôture implanté à l'alignement. Bâtiment à la fonction autant utilitaire que sociale, son rôle de marqueur du paysage urbain est également dû aux arbres qui apportent une note de verdure côté rue.

Intérêt : cette demeure apporte à la ville autant par la qualité de son architecture que par la note de verdure qu'offre son jardin.



669 RUE DE COUASNON

Cette grande demeure, flanquée de part et d'autre de deux petites ailes, est située au cœur d'un grand parc arboré et entourée d'un mur de clôture implanté à l'alignement. Les grands arbres qui agrémentent le parc gardent la demeure à l'abri des regards et apportent de la végétation au quartier. La demeure est précédée d'une imposante cour qui souligne sa fonction sociale.

Intérêt : au-delà de la qualité architecturale de la demeure, peu visible depuis la rue, c'est aussi l'imposant parc arboré qui l'entoure qui en fait un élément identitaire et remarquable.



709 AVENUE DU LOIRET

Ce bâti à vocation d'habitat présente une volumétrie imposante avec une importante hauteur de plafond. Il se caractérise par son implantation en retrait de la rue et par le mur de clôture implanté à l'alignement. Bâtiment à la fonction autant utilitaire que sociale, son rôle de marqueur du paysage urbain est également dû aux arbres qui apportent une note de verdure côté rue.

Intérêt : l'espace situé entre le bâtiment et la rue joue un rôle de "présentation" du bâtiment qu'il doit mettre en valeur : il met à distance plus qu'il relie. La fonction d'agrément du jardin est ici située à l'arrière, plus intime. Cette organisation spatiale fait dominer le rôle social de la propriété, au détriment d'une forme d'agrément (habiter au milieu d'un parc).



741 AVENUE DU LOIRET

Cette grande demeure est précédée d'une cour rectangulaire qui la met en évidence, souligne sa fonction sociale et abrite à l'arrière un jardin arboré, caché des regards, qui remplit cette fois une fonction d'agrément.

Intérêt : cette demeure se distingue d'abord par sa qualité architecturale mais également par son organisation spatiale qui met en valeur sa façade et offre une importante note de verdure au quartier par son jardin.



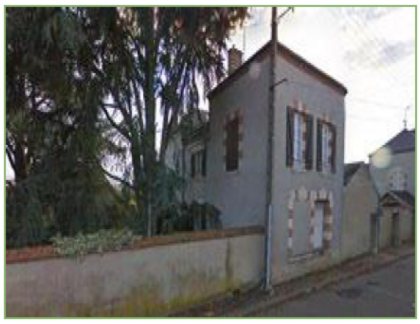
BÂTI RUE DE LA SOURCE

Localisation : rue de la Source

Organisation du bâti qui est en quelque sorte renversée par rapport à l'organisation traditionnelle : c'est la façade la maison qui donne directement sur la rue et non plus le mur de clôture.

La demeure obéit à un modèle urbain avec une composition de la façade rigoureusement symétrique par rapport à la porte d'entrée, bandeau de pierre horizontal séparant la façade en deux registres et sa lucarne.

Intérêt : au-delà de la bonne facture de la demeure principale et de l'originalité de sa façade quadrillée de briques, c'est aussi le caractère hybride de l'ensemble qui donne son caractère remarquable à la demeure.



735 RUE D'IVOY

L'ensemble bâti se distingue autant par les volumétries très différentes des divers bâtiments que par son implantation en pignon sur rue. Le parc qui l'entoure compte de nombreux arbres, dont certains sont d'une stature imposante, et est ceint d'un mur avec un couronnement en brique. L'alternance de brique et de pierre caractéristique du jambage des fenêtres de la demeure se retrouve également sur les piliers de l'imposant portail d'entrée.

Intérêt : les combinaisons de brique donnent une véritable cohérence à un ensemble pourtant hétérogène et lui confèrent un caractère visuel fort que vient renforcer le parc.



BÂTI RUE DES CLATZ

Localisation : rue des Clatz

Cet ensemble atypique se compose d'une ancienne maison vigneronne rustique contre laquelle est venu s'accoler un bâti plus récent, lui aussi à vocation agricole. La partie la plus ancienne, avec sa faible hauteur, son tuilage resserré, sa porte d'entrée encadrée de brique et sa lucarne qui permettait vraisemblablement d'accéder au grenier, est un excellent exemple de l'ancien habitat paysan sur la commune d'Olivet.

Intérêt : cet édifice est remarquable tout autant par son aspect hétéroclite que par la vision qu'il offre de l'évolution d'un habitat paysan qui est aujourd'hui peu présent sur la commune.



626 RUE DE LA TRÉSORERIE

La cohérence de cet ensemble agricole d'implantation ancienne est marquée par un "mur d'enceinte" qui lui apporte une forte unité. La masse arborée du jardin, qui permet d'asseoir le poids visuel de cet ensemble, et son isolement du tissu urbain contribuent également à accentuer cette cohérence et à lui conférer une fonction de marqueur au sein du paysage agricole qui l'entoure.

Intérêt : il s'agit d'un bel exemple de ferme castellisée qui, de bâti utilitaire destiné à l'origine à l'exploitation d'un domaine agricole ou d'un clos viticole, a évolué socialement. En enfermant à l'intérieur d'une enceinte murée l'ensemble du bâti et les espaces à usage privé, dont le jardin, les occupants ont modifié le statut du domaine en lui conférant des caractéristiques de "château", en fait une maison de maître.



1051 RUE DE LA REINE BLANCHE

L'ensemble bâti est composé d'une maison bourgeoise entourée de différents bâtiments à vocation agricole et présente une organisation du genre : cour carrée ceinte de bâtiments, murs de clôture sur rue joignant les bâtiments présents et entrée dimensionnée pour les engins agricoles.

Intérêt : l'ensemble, d'une bonne facture architecturale et en bon état, se distingue également par sa taille imposante.



1509 RUE MARCEL BELOT

Cet ensemble bâti présente toutes les caractéristiques du genre agricole dans sa mise en oeuvre la plus classique : bâti organisé autour d'une cour parfaitement carrée, mur sur rue percé d'un portail bien marqué et ailes se présentant en pignons sur rue. La volumétrie plutôt hétérogène des bâtiments, avec un corps d'habitation nettement plus imposant que le reste, indique un début de castellisation de l'ensemble qui peut apparaître comme un éloignement de la fonction purement agricole.

Intérêt : bien qu'assez peu visible depuis l'espace public, hormis les éléments qui le clôturent, cet ensemble bâti est un bel exemple d'architecture à vocation agricole.



PARC ET CHÂTEAU DE L'ARCHETTE

Localisation : rue basse Mouillère

L'ensemble bâti est composé d'un important pavillon central encadré par deux ailes placées légèrement en retrait et dont la toiture est moins élevée. Une tour carrée, légèrement surélevée, est "insérée" dans l'angle formé par le corps principal et son aile sud et se fond parfaitement dans l'ensemble architectural.

Le château est précédé d'un grand jardin à la française entouré d'arbres qui renforce encore sa fonction sociale.

Intérêt : il s'agit d'un exemple unique d'un château accompagné d'un jardin à la française sur la commune d'Olivet.



CHÂTEAU DES QUATRE VENTS

Localisation : au sud de la commune, accès rue de la Jarry

Grande demeure tenant à la fois, de la propriété campagnarde et du domaine agricole, le château des Quatre Vents constitue un bel exemple de bâti vraisemblablement d'origine agricole étant allé au bout du processus de castellisation. Cet aspect est accentué par l'organisation des bâtiments, à l'intérieur d'une enceinte rectangulaire, et leur hiérarchisation au regard de la maison de maître.

Intérêt : le château, situé au sein d'un écrin boisé, est un exemple unique à Olivet de ce type de demeure.



CHÂTEAU DE LA FOUGÈRE

Localisation : 1484 rue de la Fougère

Grande demeure tenant à la fois de la résidence de plaisance, de la propriété campagnarde et du domaine agricole, le château de la Fougère est un bel exemple de bâti d'origine vraisemblablement agricole étant allé au bout du processus de castellisation. Cet aspect est accentué par l'organisation des bâtiments, à l'intérieur d'une enceinte rectangulaire, et leur hiérarchisation au regard de la maison de maître.

Intérêt : c'est exemple unique à Olivet de ce type de demeure, conservée en excellent état et dans la configuration que l'on présume être d'origine (XIX^{e} siècle).



CHÂTEAU DE NORAS

Localisation : 432 rue des Plaisses

Caché derrière son mur de clôture et presque invisible depuis l'espace public, ce bâti, datant vraisemblablement du début du XXe siècle mais dont les fondations remontent au XVIIe siècle, possède toutes les caractéristiques d'une demeure de plaisance, dont l'intimité n'est pas la moindre. Le château fait partie des rares propriétés olivetaines de plaisance dissociées de la rivière du Loiret.

Intérêt : bien qu'assez peu visible depuis la rue, sinon par ses limites, le château a conservé sa configuration et représente une catégorie d'édifices et d'organisations spatiales rare à Olivet.



CHÂTEAU DE L'ORBELLIÈRE

Localisation : 275 rue de l'Orbellière

Grande demeure tenant à la fois de la résidence de plaisance, de la propriété campagnarde et du domaine agricole, le château de l'Orbellière présente un bel exemple de bâti d'origine vraisemblablement agricole étant allé au bout du processus de castellisation. Cet aspect est accentué par la présence d'une haute tour carrée à une des extrémités du bâtiment.

Intérêt : c'est un exemple rare à Olivet de ce type de demeure, accompagné d'un large parc boisé.



CROIX LAZIN

Localisation : angle de l'avenue du Loiret et de la rue de la Croix Lazin

La Croix Lazin est une des croix de chemins les plus originales d'Olivet. La tête et les extrémités des bras sont ornés de motifs de quadrilobes ajourés. Une figure de la vierge Marie est fixée au croisillon. Si le médaillon est aujourd'hui effacé, le titulus porte l'inscription latine : "reis dona veniam", qui signifie en français : "pardonnez aux coupables".



CROIX DE L'ÉCHAFAUD

Localisation : au carrefour des rues du Général de Gaulle et de la Vallée

Située à proximité de l'église Saint-Martin, la croix de l'échafaud se distingue par sa composition sobre et solennelle. Le pilier, de style dorique, repose sur un piédestal sans ornementation et un large socle composé de plusieurs dalles superposées.

Le crucifix en fer est encadré à sa base par deux doubles volutes asymétriques et inversées scellées sur le chapiteau. Une double volute orne chacun des angles intérieures formés par la hampe et la traverse.

Intérêt : la croix de l'échafaud fait aujourd'hui face au monument aux morts de la commune et constitue ainsi un des deux piliers de cet espace de mémoire et de recueillement.



CROIX-BRETON

Localisation : carrefour des rues de la Vallée, de Navrin, de l'Anguille et de la Fougère

La Croix-Breton se dresse sur un socle hétéroclite composé d'un piédestal évasé et d'une courte colonne de style toscan romain. Le crucifix est dépourvu de toute volute et les fleurons ajourés figurent des fleurs de lys très stylisées.

Intérêt : la croix obéit à un modèle très fréquent à Olivet et constitue une part importante de son patrimoine.



CROIX DE LORETTE

Localisation : à l'angle des rues de la Source et de Lorette

D'une grande simplicité, la croix de Lorette ne se compose que d'un crucifix en métal, aujourd'hui directement fixé sur la chaussée. Presque entièrement dénuée de toute ornementation, la croix se distingue néanmoins par une hampe et une traverse légèrement torsadées qui lui donnent son caractère.

Intérêt : la croix de Lorette se distingue par sa simplicité et est un exemple unique à Olivet.



CROIX DU GROS ORME

Localisation : carrefour des rues de Lorette, du Moulin et du Camp des Indiens

L'imposant crucifix en fer est encadré à sa base par quatre doubles volutes asymétriques et inversées scellées sur le socle. De larges volutes ornent les extrémités de la hampe et de la traverse ainsi que leurs angles intérieurs.

Intérêt : la croix obéit à un modèle très fréquent à Olivet et constitue une part importante de son patrimoine.



BELLE-CROIX

Localisation : à l'extrémité de la rue Marcel Belot, près de l'échangeur de la RN 20

La Croix Rompue se dresse sur une colonne de style toscan romain tronquée. Le large crucifix est entièrement ajouré et fait notamment apparaître plusieurs motifs de quatre-feuille à arc brisé.

Intérêt : de très belle facture, la croix de Belle-Croix est unique en son genre à Olivet



CROIX DE L'HÔTEL-DIEU

Localisation : carrefour des rues Paulin Labarre, de Roquemaure et de l'Hôtel-Dieu

La Croix de l'hôtel-Dieu regroupe l'ensemble des traits propres aux croix de chemins d'Olivet : deux volutes asymétriques encadrent la base du crucifix et quatre autres, cette fois symétriques, ornent les angles de la hampe et de la traverse aux extrémités desquelles on retrouve des fleurons ajourés en forme de lys.

Le crucifix se dresse directement sur une colonne sans chapiteau. La base du crucifix se situe à la même hauteur que le mur de pierre adjacent, offrant ainsi une perspective intéressante et insérant intelligemment la croix dans son environnement contemporain.

Intérêt : la croix est parfaitement exemplaire du modèle le plus répandu à Olivet et accompagnait vraisemblablement l'ancien emplacement de l'Hôtel-Dieu de la commune.



CROIX SAINT-MARTIN

Localisation : angle des rues Paulin Labarre et Saint-Martin

La Croix Saint-Martin se dresse sur un pilier, inspiré du style dorique, qui repose sur un piédestal d'apparence très classique. Les fleurons ajourés figurent des fleurs de lys stylisées. Un Christ en croix était autrefois fixé à la jonction de la hampe et de la traverse.

Intérêt : la croix obéit à un modèle très fréquent à Olivet et constitue une part importante de son patrimoine.



CROIX ROMPUE

Localisation : au carrefour des rues Paulin Labarre et du Pressoir Tonneau

La Croix Rompue se dresse sur un socle inspiré de l'ordre toscan romain qui présente la particularité d'être tronqué à sa base et d'être ainsi démuni d'un chapiteau. Le crucifix en fer est encadré à sa base par deux longues doubles volutes asymétriques et inversées scellées sur le socle. Une double volute orne chacun des angles intérieures formés par la hampe et la traverse.

Intérêt : la croix obéit à un modèle très fréquent à Olivet et constitue une part importante de son patrimoine.



CROIX DE LA MOTHE

Localisation : angle des rues du Général de Gaulle et de la Mothe

De composition très simple, la croix de la Mothe est la seule croix en bois de la commune d'Olivet. Le fût de la croix est fendue dans sa longueur et maintenue à sa base par des rivets de métal.

Intérêt : la croix de la Mothe est le seul exemple de croix en bois à Olivet.



CROIX BRETONNIÈRE

Localisation : angle des rues du Général de Gaulle et de la Bretonnière

Surplombé par un arbre, le crucifix de métal se dresse sur un piédestal classique et un socle composé de deux dalles superposées. Des fleurons ajourés en forme de trèfle à trois feuilles (ou trilobe) garnissent les extrémités de la hampe et la traverse. Des doubles volutes symétriques ornent chacun des angles formés par la hampe et la traverse.

Intérêt : la croix obéit à un modèle très fréquent à Olivet et constitue une part importante de son patrimoine.



CROIX BAUDRY

Localisation : au carrefour des rues de la Source, Travers-Baudelin et He

La hampe et la traverse du crucifix se terminent par un fleuron ajouré stylisé en forme de pique. Aux quatre angles intérieurs se trouve une double volute dont les deux extrémités se rejoignent.

Intérêt : la croix obéit à un modèle très fréquent à Olivet et constitue une part importante de son patrimoine.



CROIX DU LARRY

Localisation : au carrefour des rues de la Source et du Larry

La Croix du Larry est encadré à sa base par deux longues doubles volutes verticales scellées sur le socle qui ont la particularité de n'être pas parfaitement symétriques. Une double volute orne chacun des angles intérieures formés par la hampe et la traverse.

Intérêt : la croix obéit à un modèle très fréquent à Olivet et constitue une part importante de son patrimoine.



CROIX DE LA RUE DES FRESNES

Localisation : 473 rue des Fresnes

La croix est adossée à la façade d'une maison. Des volutes encadrent sa base et ornent les angles intérieurs de la hampe et de la traverse qui se terminent par des motifs de cœur ajourés.

Intérêt : la croix a remplacé celle de l'abbaye de Micy qui marquait la limite entre son territoire et la paroisse de St-Hilaire St-Mesmin. Aujourd'hui, elle marque la limite entre les communes d'Olivet et de St- Hilaire St- Mesmin.



LA CHAPELLE DU COIN-ROND

Localisation : rue du Camp-des-Indiens

Édifiée en 1877, la chapelle du Coin-Rond obéit à un plan rectangulaire simple. Le portail et les ouvertures sont encadrés de briques. Le parvis est surplombé par une croix ancrée en pierre.

Intérêt : la chapelle du Coin-Rond est un élément important du patrimoine historique et culturel de la ville.



LA CHAPELLE DE CAUBRAY

Localisation : rue Bretonnière

Édifiée en 1880, la chapelle de Caubray obéit à un plan rectangulaire simple et trouve son originalité dans la succession de fines fenêtres géminées (ou à double lancette) qui ornent les façades de la nef et son clocheton de métal à la forme cylindrique.

Intérêt : malgré sa simplicité, la chapelle de Caubray présente des traits originaux et constitue une part du patrimoine historique et culturel de la ville.

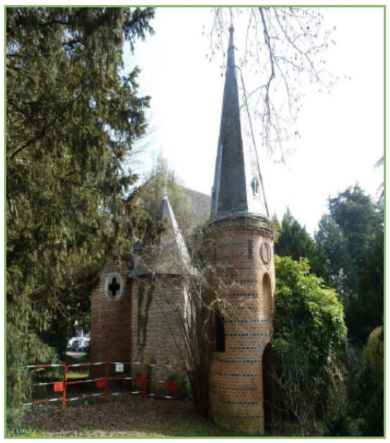


LA CHAPELLE DE NORAS

Localisation : rue Paulin Labarre

Édifiée en 1861 par les soins de Théophile Jourdan, la chapelle de Noras, d'inspiration gothique, se distingue par sa forme élancée et son plan avec transept. Les façades, ornées de longs vitraux, sont soutenues par des contreforts en brique. Le portail en arc brisé est surplombé d'une rosace polylobée. Le clocheton, lui aussi d'inspiration gothique, surplombe le parvis.

Intérêt : la chapelle de Noras, par son inspiration gothique et son clocheton, est d'une configuration unique à Olivet et témoigne de l'histoire de la commune.



LA CHAPELLE DE L'ARCHETTE

Localisation : parc du château de l'Archette

Édifiée au XIXe siècle sur l'emplacement de l'ancienne chapelle du château de l'Archette, la chapelle du même nom a été restaurée à la fin du XXe siècle par les élèves du Centre de formation professionnelle des adultes. Composée d'une nef centrale et de deux petites nefs collatérales, la chapelle se distingue par son imposant fronton ornementé qui contraste fortement avec la taille très modeste du bâtiment.

Situé quelques mètres en retrait de la chapelle, se dresse un clocher en brique qui ajoute encore à son originalité.



FAÇADE ET GRILLE DE L'HÔTEL DE VILLE

Localisation : 283 rue du Général de Gaulle

Inauguré le 14 juillet 1887 par le maire Rodolphe Richard, l'Hôtel de ville d'Olivet est un parfait modèle de l'hôtel de ville républicain monumental, symbole de la IIIe République triomphante.

Précédé d'une grande cour carré et de grilles en fer forgé, l'Hôtel de ville est flanqué de deux petites ailes qui en encadrent l'entrée.

Élément central de la façade, l'horloge est couronnée d'un imposant fronton. On distingue à proximité une pierre marquée de l'année 1886, année du début des travaux.

Intérêt : l'Hôtel de ville est un élément essentiel du patrimoine architectural et historique d'Olivet.



ANCIEN GRENIER À SEL

Localisation : avenue du Loiret

Ce modeste élément bâti servait autrefois de grenier à sel où était entreposée et administrée la gabelle, taxe royale sur le sel. L'ancien grenier à sel accueille aujourd'hui la police nationale et garde ainsi une part de la mission de police et de juridiction qui a été la sienne.

Intérêt : l'ancien grenier à sel est un témoin de l'histoire de la ville et constitue aujourd'hui un élément identitaire dans un environnement devenu très urbain.



MUR AVEC PORCHE

Localisation : 804 rue des Cireries

Le haut mur de pierre, percé d'un porche et d'une porte adjacente en bois, se remarque aisément à l'entrée du hameau par sa nette disproportion avec la ferme dont il constitue une part du mur de clôture.

Intérêt : cet élément architectural original marque l'entrée dans le hameau.



PORCHE EN FER FORGÉ

Localisation : 845 rue des Cireries (en face du précédent)

Le portail en fer forgé se distingue par de riches motifs végétaux et un blason imposant et ouvragé. Chose étonnante pour un si bel ouvrage, il n'est pas situé au milieu du mur sur rue mais à l'angle de celui-ci.

Intérêt : au-delà de la bonne facture de l'ouvrage, il s'agit d'un ouvrage particulièrement original.



CHÂTEAU D'EAU EN BRIQUES

Localisation : 775 rue Hême

Ce château d'eau cylindrique en briques d'environ trois mètres de hauteur est surmonté d'un chapiteau en métal. La base du chapiteau est supportée par un encorbellement qui donne au château d'eau un aspect de tour ou de donjon miniature.

Intérêt : élément architecturale unique à Olivet et dont l'aspect est renforcé par son positionnement à l'angle de la rue Hême.

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.



CÈDRE ET SÉQUOIA

Localisation : entre la rue de la Source et la place Gobergeon

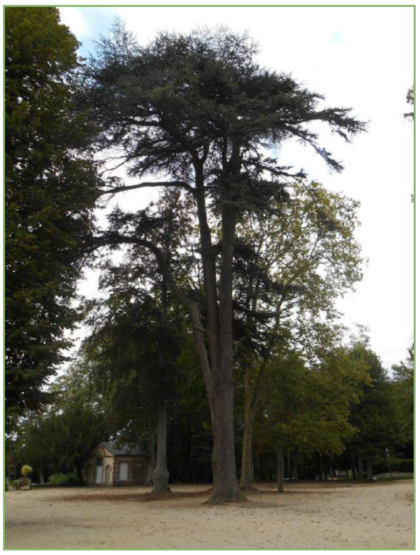
Intérêt : ces deux grands sujets se dressent au cœur d'un espace entouré d'habitations et donnent un peu de verdure et de verticalité à proximité du centre-ville.



CHÊNE PÉDONCULÉ

Localisation : parking derrière la mairie

Intérêt : ce bel arbre centenaire se dresse dans le parc de la mairie et abrite aujourd'hui un socle commémoratif rappelant l'appel du 18 juin du Général de Gaulle.



CÈDRE, PLATANE ET HÊTRE

Localisation : parc du Poutyl

Intérêt : ces trois grands sujets se distinguent par leur stature au sein du parc du Poutyl.



HÊTRE PLEUREUR

Localisation : école maternelle du Poutyl

Intérêt : cet arbre remarquable abrite et anime la cour de l'école maternelle et constitue un marqueur identitaire fort.



CÈDRE

Localisation : square Gobergeon

Intérêt : arbre remarquable et plusieurs fois centenaire dont la stature imposante domine le square Gobergeon et constitue un repère fort.



SÉQUOIA

Localisation : parking du collège Charles Rivière

Intérêt : cet arbre de belle taille offre de la verticalité et de la verdure au parking du collège Charles Rivière.



CÈDRE ET SÉQUOÏA

Localisation : allée Thomas Mesmin

Intérêt : ces deux grands arbres sont remarquables par leur port et leur développement.



TROIS CYPRÈS CHAUVES

Localisation : parking des Béchets

Intérêt : un alignement de trois arbres remarquables dont les pneumatophores (excroissance aérienne des racines) plongent dans le Loiret.



HÊTRE POURPRE

Localisation : rue de Couasnon et à l'angle de la rue des Fauvettes

Intérêt : cet arbre, situé à la bordure du carrefour, constitue un repère fort.



CÈDRE

Localisation : impasse du Château

Intérêt : cet arbre remarquable de très grand taille marque la fin de l'impasse et est perceptible depuis les bords du Loiret.



RUE MARCEL BELOT

Localisation : du boulevard Victor Hugo à la rue de Belle Croix

Cette rue rectiligne se caractérise par une emprise large. Elle est encadrée en premier rang par un alignement ininterrompu d'arbres et en second par un bâti continu, largement constitué de murs en pierres et d'anciennes maisons implantées en pignon sur rue. L'espace ainsi créé, bien qu'urbain, est plutôt celui d'une avenue largement respirante.

Intérêt : les caractéristiques de la voie et la régularité de l'alignement d'arbres font de cet espace un exemple unique sur la commune et une entrée de ville apaisée, non perturbée par la présence de panneaux publicitaires.



BANDE BOISÉE

Localisation : rue Flandres-Dunkerque

Cette longue rue parfaitement rectiligne se caractérise par une large emprise bordée de chaque côté par un alignement d'arbres ou une frange boisée. La rue trace une frontière nette entre l'espace urbain et rural de la commune.

Intérêt : le caractère parfaitement rectiligne de la rue et la bande boisée qui l'encadre en font un espace aéré et apaisé en sortie de ville.





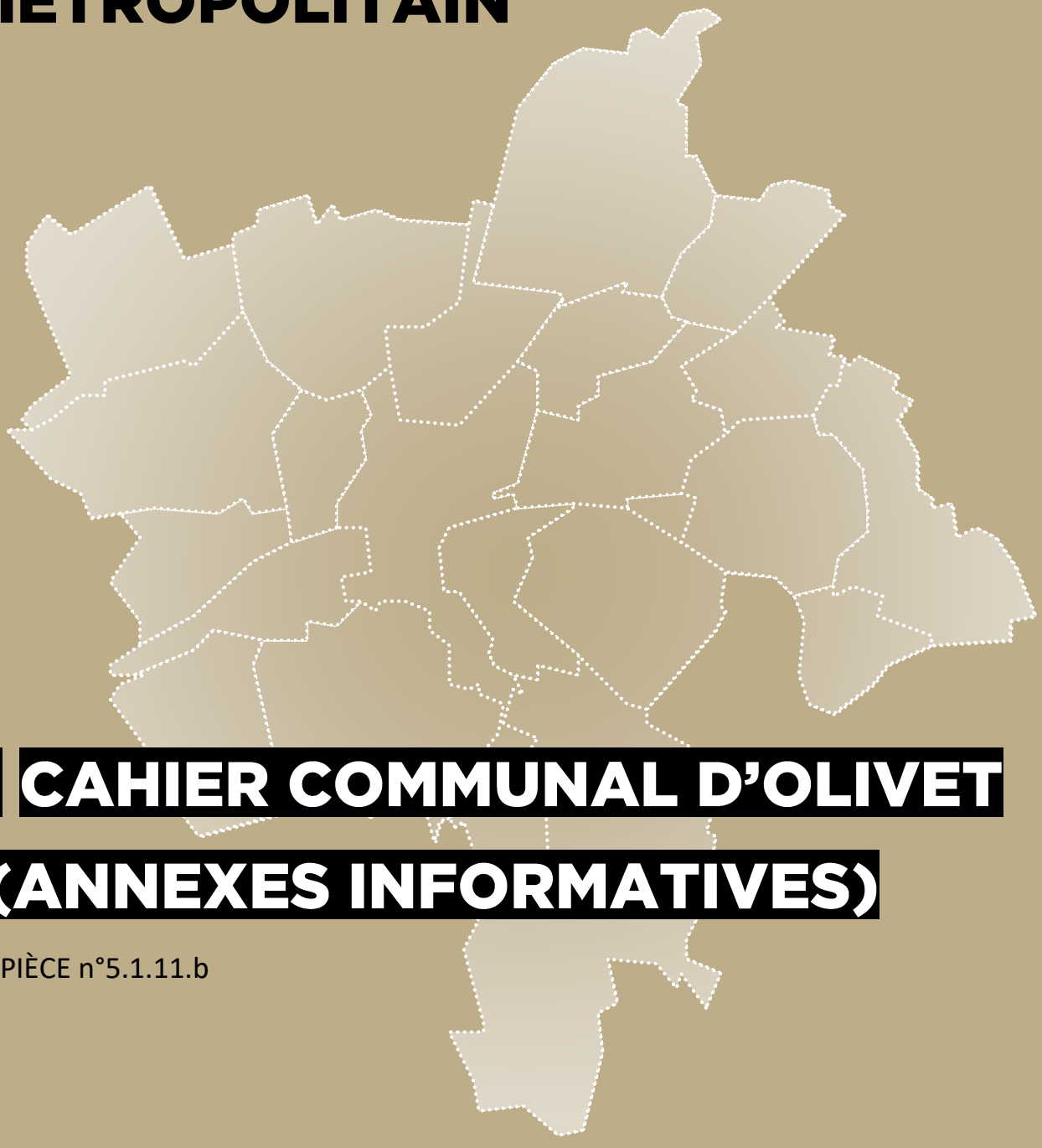
BASSIN BOISÉ LE LONG DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE 2020

Localisation : le long de la RD 2020, au nord du parc des Provinces

Ce bassin de rétention est entouré d'arbres et de buissons qui constituent un petit bosquet au cœur de l'échangeur de la RD 2020 et de la RD 2271.

Intérêt : ce petit ensemble boisé contribue à rompre la monotonie de l'axe routier et à offrir un peu de végétation à l'entrée de ville.

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL D'OLIVET (ANNEXES INFORMATIVES)

PIÈCE n°5.1.11.b

PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
PLUM arrêté par délibération du conseil métropolitain du 29 avril 2021
PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier 2023 et 10 octobre 2023
PLUM approuvé par délibérations des conseils métropolitains du 07 avril 2022 et du 16 novembre 2023
Modification n°2 lancée par arrêté du 05 mai 2023

ORLÉANS MÉTROPOLE

sommaire

I. PRINCIPES 4

1.1 Généralités 4

1.2 Composition d'ensemble 4

1.3 Définitions 5

II. RECOMMANDATIONS 5

2.1 Les dimensions des clôtures 5

2.1.1 Adapter la hauteur 5

2.1.2 Eviter la monotonie de traitement 6

2.1.3 Composer avec le relief 7

2.1.4 Percement d'un mur ancien pour desservir une nouvelle habitation 7

2.2 Les matériaux, couleurs et éléments de clôture 8

2.2.1 Bien choisir les matériaux 8

2.2.2 Adapter le portail et le portillon à la clôture 15

2.3 Clôtures existantes d'intérêt patrimonial 18

III. PLANTATIONS 19

3.1 Les espèces recommandées 22

3.2 Les espèces interdites 28

I. PRINCIPES

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent pour le public un des visages de la ville et la première perception de l'espace privatif.

La clôture protégeant «l'hortus conclusus[1]», tient compte de la configuration des limites.

Il est en effet intéressant de concevoir la clôture en fonction du statut des différents espaces de la parcelle (bâti, jardin du devant, jardin privatif à l'arrière) et des espaces publics qu'elle jouxte. En interaction avec son environnement, la clôture peut ainsi créer de l'intimité, être un élément de représentation ou permettre, par sa perméabilité, d'agrandir l'espace lui conférant ainsi une ambiance agréable, tout en assurant une protection efficace des jardins.

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais parce qu'elles ont un impact fort dans le paysage, le plan local d'urbanisme les réglemente. Ainsi, des dispositions propres sont prévues selon les spécificités de chaque secteur: centre urbain, quartiers pavillonnaires, zones naturelles et agricoles, zones artisanales et industrielles…

Il est rappelé qu'en application de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal d'olivet du 27 mai 2016, les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal. Elles doivent être conformes aux dispositions du règlement de la zone dans laquelle elles se situent et respecter au mieux les recommandations du présent cahier.

1.1 Généralités

Loin d'être un élément mineur du paysage, la clôture fait partie intégrante du tissu urbain et marque durablement notre environnement.

Elle s'inscrit dans des contextes d'échelles différentes qui ont leurs caractéristiques et leur cohérence: centre urbain, quartier pavillonnaire, zones d'activités…

Elle doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction et l'aménagement du terrain en tenant compte de son environnement: dimensions, choix des matériaux, végétaux...

En secteur urbain ou dans un contexte plus rural, la clôture rentre visuellement dans la composition de l'espace public. Elle fait le lien entre le bâti et la rue ou le paysage.

Les clôtures édifiées en limites séparatives sont moins visibles. Elles sont souvent traitées de manière plus discrète (grillage, végétation ...).

L'absence de clôture peut se justifier dans des contextes particuliers: ouverture sur le paysage, lisibilité dans une opération d'ensemble.

1.2 Composition d'ensemble

- **La clôture : un projet d'ensemble**

Apporter un regard attentif au projet de la clôture c'est, dans le respect d'une certaine diversité, préserver une unité de l'existant. La clôture doit ainsi concilier la protection, intimité mais également s'inscrire avec qualité dans un paysage commun (urbain et/ou rural) partagé.

- **La clôture: le respect du contexte**

En zone urbaine, le paysage de la rue est structuré par le bâti et la continuité des clôtures en limite de propriété sur la voie. La clôture constitue le plus souvent un prolongement de la construction.

[1] *Le jardin clos.*

Il est recommandé de favoriser:

- une homogénéité de hauteur d'une parcelle à l'autre;
- des dispositifs qui s'harmonisent avec la façade principale de l'habitation;
- l'emploi de matériaux de qualité, en privilégiant les matériaux traditionnels et naturels;
- l'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité.

Dans les secteurs moins denses, les clôtures végétales sont indispensables car elles constituent une transition avec le paysage environnant.

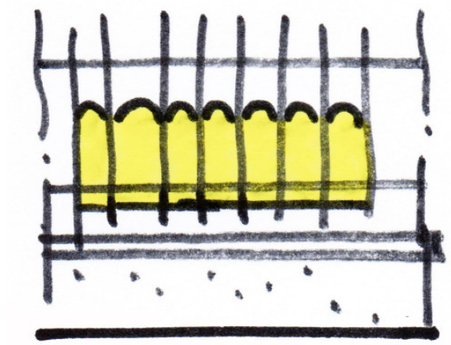
S'attachant plus particulièrement aux quartiers d'habitat résidentiel et de hameaux situés en zones urbaines, ce guide a été réalisé pour aider les porteurs de projet à mieux appréhender les caractéristiques des clôtures et à en mesurer leur impact.

1.3 Définitions

Barreaudage: association de barres verticales en bois, métal, à profil cylindrique ou rectangulaire.

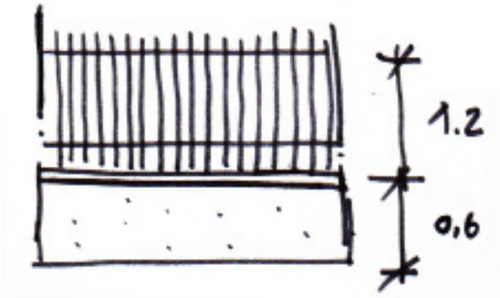
Claire-voie: dispositif de clôture ou garde-corps formé de barreaux verticaux ou horizontaux espacés et laissant passer du jour entre eux.

Festonnage: tôlage des grilles, portails et portillons servant de cache-vue.



Grille: clôture constituée de barreaux métalliques en fer plein assemblés à la verticale.

muret + grille



Lisses: «Clôture à ...». Type de clôture caractérisée par un remplissage entre montants constitué de traverses rectangulaires ou rondes, largement espacées.

Séquences: parties évidées d'une clôture maçonnée ou constituée d'éléments pleins et massifs. Selon l'effet recherché, ces séquences peuvent être plus ou moins transparentes, constituées par divers matériaux (bois, métal, etc.) et sous différentes formes (grilles, lisses, barreaudages, panneaux pleins ou ajourés, etc.).

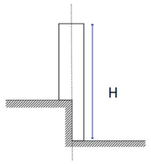
II. RECOMMANDATIONS

2.1 Les dimensions des clôtures

2.1.1 Adapter la hauteur

La hauteur de la clôture s'apprécie selon la zone d'implantation:

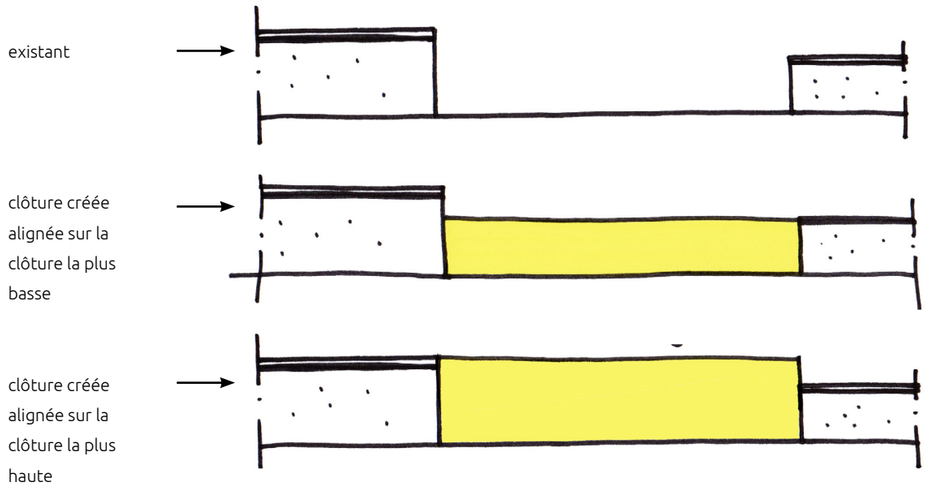
- dans la zone urbaine centrale (UC2 et UR2), un tissu urbain dense où le bâti est en accroche sur la rue, une clôture haute vient en continuité et lie les constructions dans une unité générale. La hauteur maximale est de 1,80 mètre;
- dans la zone urbaine à dominante residentielle (en particulier UBc), zone de transition de densité plus faible, une clôture trop haute est ressentie comme un enfermement et une occultation des vues vers le paysage alentour. La hauteur recommandée est de 1 mètre à 1,80 mètre;
- dans la zone urbaine de hameaux (UR3 et UR4) on privilégie l'utilisation de la végétation.



La hauteur est mesurée du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé. Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

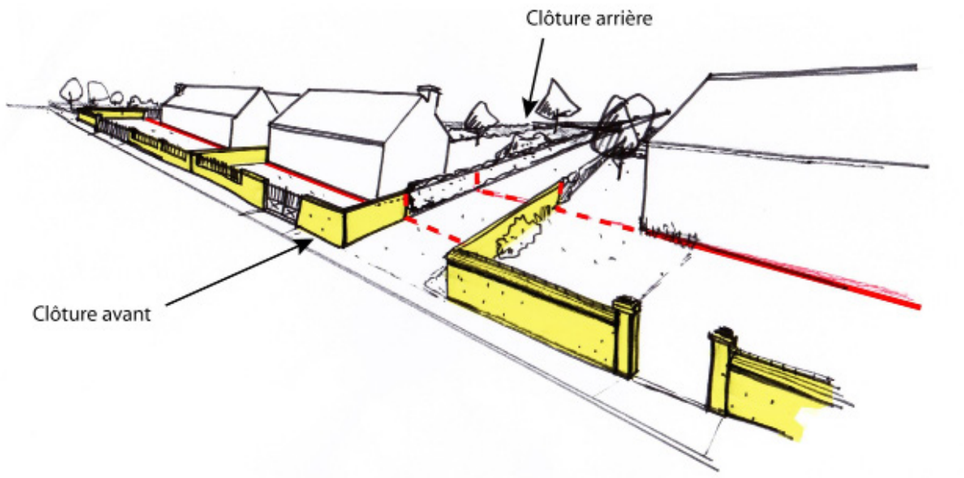
La hauteur maximale doit être adaptée en fonction des clôtures voisines afin d'assurer une bonne transition de l'une à l'autre, une continuité et une homogénéité du paysage de la rue.

Si la clôture s'insère entre des clôtures existantes de différentes hauteurs, elle ne peut dépasser la hauteur la plus haute.



Les clôtures peuvent être traitées de manière différentes selon leur positions par rapport à la façade de l'habitation :

- clôture avant jusqu'à la façade avant de l'habitation ;
- clôture arrière, au-delà de la façade avant de l'habitation.



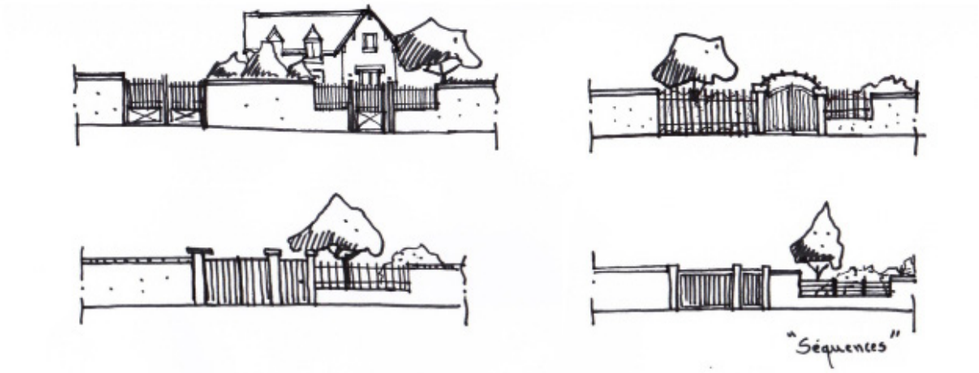
2.1.2 Éviter la monotonie de traitement

Indépendamment des matériaux employés, la réalisation de linéaires de clôture importants doit être évitée dans la mesure où ils banalisent les paysages et uniformisent la perception des lieux.

Lorsque le linéaire est important, on privilégie des séquences en particulier lorsque la clôture est constituée de murs pleins. Ce traitement par séquences, voire par un jeu de matériaux, permet :

- d'animer les murs aveugles ;
- de réduire l'horizontalité des murs maçonnés ;
- d'apporter un rythme à la composition d'ensemble.

Ces « séquences » peuvent être associées aux évènements qui ponctuent la clôture (portails, angles, différences de hauteurs, ...).

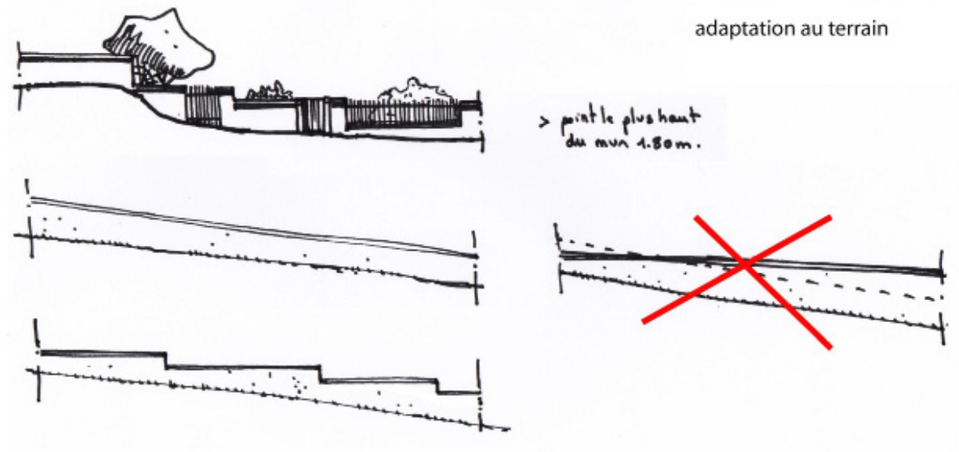


La transparence de la clôture peut également mettre en valeur un élément particulier de la construction ou du jardin.

2.1.3 Composer avec le relief

La clôture doit s'adapter au terrain qui l'environne et notamment à son relief et non l'inverse.

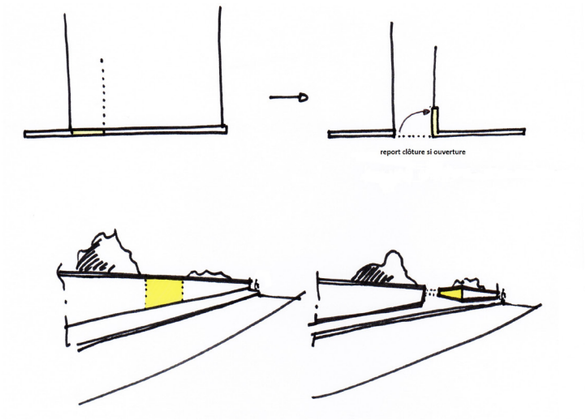
Les éléments qui la composent descendront par paliers successifs plus ou moins importants selon la pente.

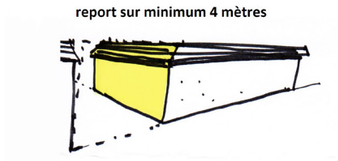


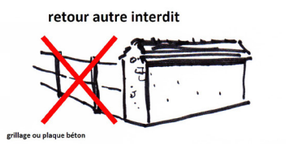
2.1.4 Percement d’un mur ancien pour desservir une nouvelle habitation

Tout percement réalisé pour la création d’un lot s’accompagne d’un retour du dispositif (identique à l’existant ou d’aspect équivalent) sur 4 mètres minimum le long de l’accès.

Ce dispositif ne s’applique pas lorsqu’un portail est créé en bordure de voie.







Les retours avec d’autres matériaux que ceux de la clôture sur rue sont proscrits.

2.2 Les matériaux, couleurs et éléments de clôture



2.2.1 Bien choisir les matériaux

La grande diversité des matériaux rend possible un large éventail de réalisations. La combinaison des différents éléments crée de multiples effets : opacité, transparence, souplesse ou rigueur des formes, rythmes qui ponctuent et mettent en scène la maison et son environnement.

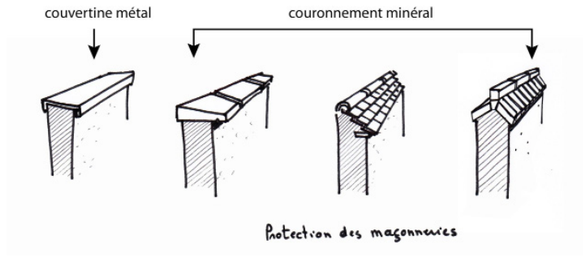
Il convient cependant de veiller à ne pas multiplier ces différents éléments au risque de produire un effet «catalogue», de même qu’il faut éviter une simple juxtaposition d’éléments standards «préfabriqués» dont la répétitivité conduit à une banalisation et un apauvrissement du paysage de la rue.

Il est souhaitable de s’inspirer des matériaux utilisés en façade de la maison et d’observer la nature des clôtures voisines pour ne pas créer des variations de style et participer à l’ambiance déjà existante.

Ainsi, pour garantir une meilleure harmonie, il est demandé de ne pas utiliser plus de trois matériaux pour composer la clôture.

Le choix des matériaux peut être divers :

- **maçonneries enduites en mur plein ou en soubassement**. A noter que les maçonneries recouvertes d’un enduit ou d’une peinture nécessitent d’être protégées en partie supérieure au risque de voir apparaître rapidement des coulures et des salissures. Cette protection peut être réalisée de façon traditionnelle par un couronnement minéral (pierres, tuiles, briques, ciment) ou par un traitement plus contemporain par une simple couvertine en métal.

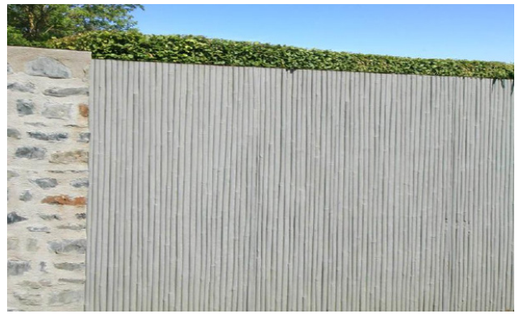




Favoriser une simplicité de la clôture avec couvertine métal.

- **Bétons banchés, moulés ou texturés**





Favoriser l’usage du béton travaillé.



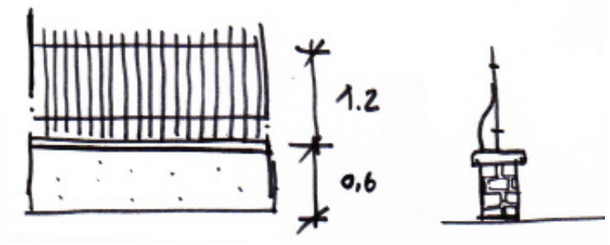
Limiter l’usage des plaques béton.

- **Briques sur tout ou partie de la clôture**





• **Ferronnerie en grille ajourée sur toute la hauteur ou posée sur un soubassement**



<- Fleuron en tête

<- Grille avec renfort

<- Chapeau / tablette pierre

<- Muret maçonné moellons et/ou enduit

Muret + grille

La grille qui surmonte le mur bahut est formée d'un barreaudage vertical de section ronde ou carrée. Elle peut être doublée par une haie ou par un festonnage et s'agrémenter de volutes ou autres ornements.

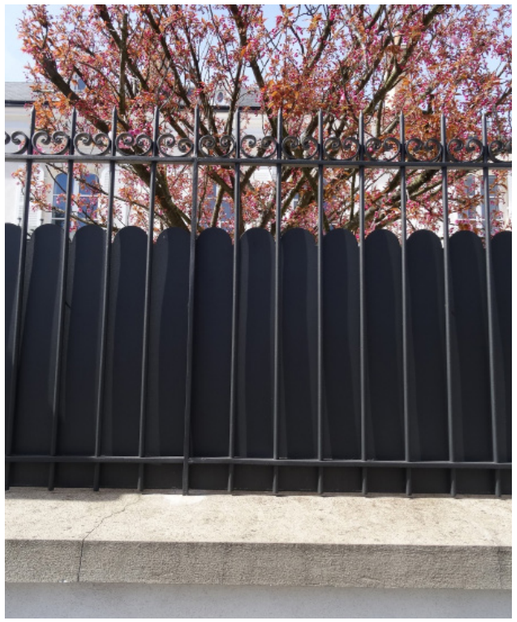


Ornements de grille : lance, fleurons, pontet

Il convient de favoriser un festonnage partiel sur une hauteur maximale de ⅘ de la hauteur de la grille.

Les fers pleins et les formes simples doivent par ailleurs être privilégiées.











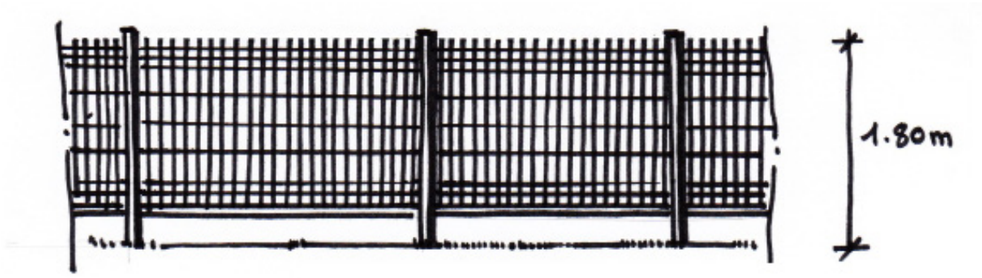
Les barreaudages ou grilles à formes trop complexes ou ondulées sont à éviter.





• **Le grillage**

Les grillages peuvent être à simple torsion, à maille rigide ou semi rigide



Grillage rigide sur soubassement minéral

Les grillages simples doublés ou non d'une haie sont à privilégier.



Les doubles dispositifs sont proscrits (grillages doublés de brise vue en particulier synthétiques ou panneaux bois, …).





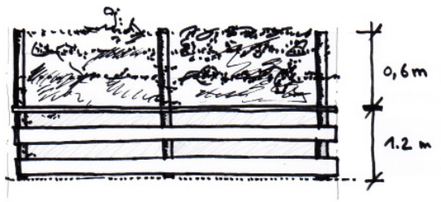


En complément d'un grillage seule la brande de bruyère est autorisée en clôture sur voie (rue, venelle,...)



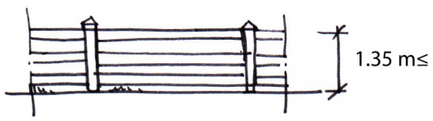
NOTA : en limites séparatives (voisins) possibilités d'associer d'autres matériaux naturels au grillage (osier, écorces, lamelles bois,…)

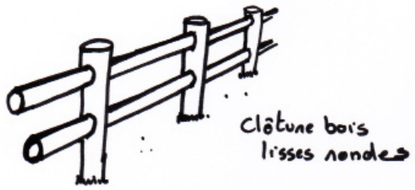
- **Le bois :**
  - lisses horizontales rectangulaires, carrées ou rondes
  - barreaudage vertical à lames ou lattes de différentes largeurs



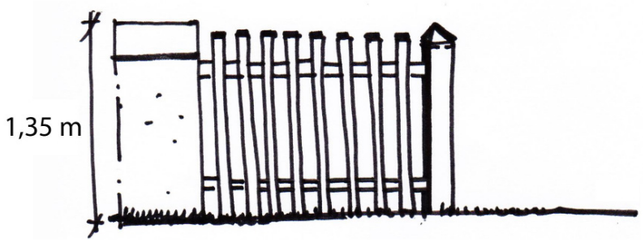
lisses horizontales rectangulaires
+ rehausse treille et grimpantes

lisses horizontales carrées

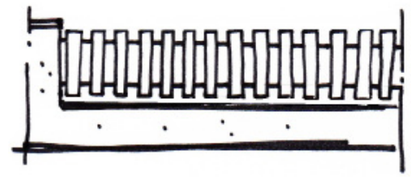




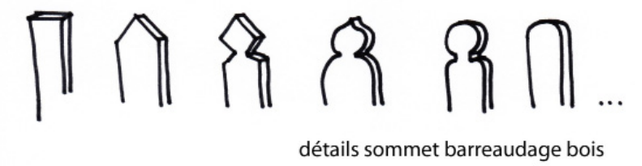
Favoriser les lisses horizontales ou les barreaudages verticaux à claire-voie et les teintes naturelles ou discrètes.



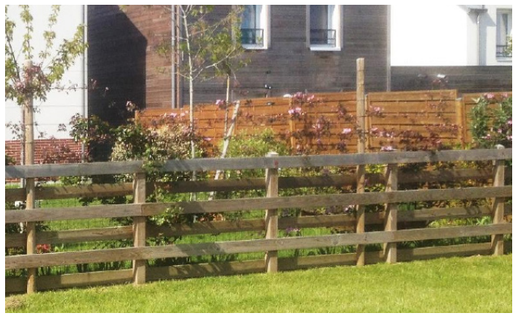
barreaudage vertical



barreaudage bois, metal lames larges sur mur bahut



détails sommet barreaudage bois









• **La végétation**

Dans les secteurs pavillonnaires, les clôtures sont le support de la végétation et contribuent au développement de la biodiversité en ville.

Il faut donc favoriser un dispositif de clôture associé à du végétal.





>> LES MATÉRIAUX À NE PAS UTILISER :

- lisses PVC ;
- cannisses ;
- les formes complexes ;
- les balustres et détails inutiles ;
- les imitations grossières de matériaux ;
- les parements en pierres non locales ;
- le carrelage ;
- les surélévations non harmonieuses ;
- les maçonneries en béton ou non enduites ;
- les simili-haies en plastique à dérouler, les bâches plastique tendues ;
- tout autre dispositif de brise vue non autorisé.

>> DES TEXTURES ET DES COULEURS ADAPTÉES À L'IDENTITÉ LOCALE

Lorsqu'un matériau ne peut rester brut, il doit être recouvert ou travaillé. Différentes solutions sont envisageables selon le support d'origine :

- de l'enduit sur des parpaings ou des briques ;
- de la peinture sur un support en métal.

Selon la finition souhaitée, différentes textures peuvent être utilisées :

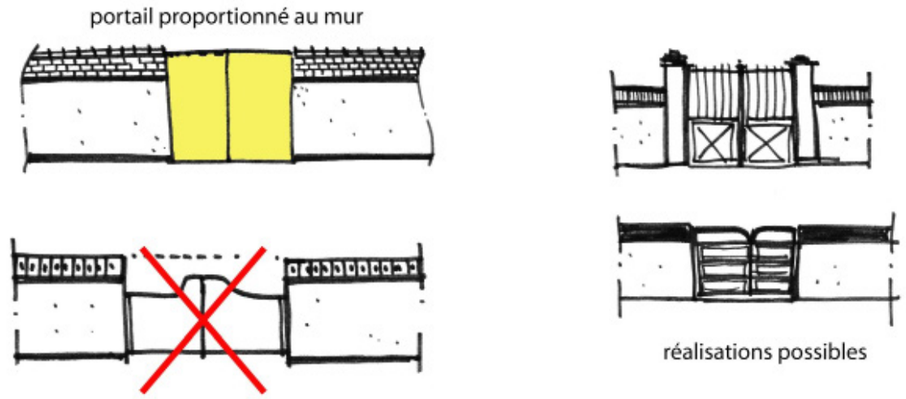
- les enduits grattés, talochés ou lissés ;
- les bétons matricés.

Les couleurs de la clôture doivent être harmonisées avec celles présentes en façade du bâti. Une teinte naturelle des matériaux est à privilégier. Pour les enduits, le blanc pur et les teintes trop vives sont interdites.

2.2.2 Adapter le portail et le portillon à la clôture

>> PROPORTIONNER LA HAUTEUR DU PORTAIL AVEC CELLE DE LA CLÔTURE

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec celles des clôtures. Cependant une tolérance de plus grande hauteur que la clôture est permise pour les piliers qui la supportent.



Afin de garantir une cohérence d'ensemble, le portail, le portillon et la clôture doivent être pensés en même temps.

Ainsi, si la clôture est en ferronnerie, il est recommandé d'opter pour un portail de même nature.

Si le mur est plein, il est souhaitable de choisir un portail plein en bois pour jouer sur le contraste des matériaux

Intégrations à favoriser

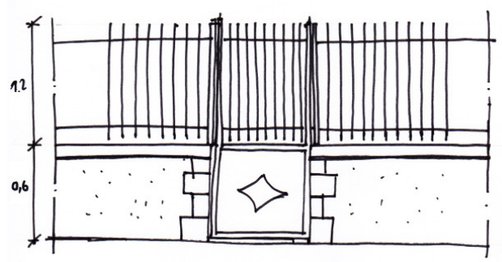




>> CHOISIR DES FORMES ADAPTÉES

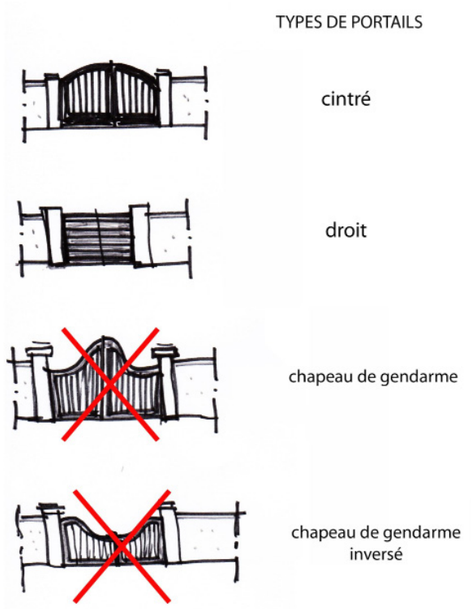
Il est préférable :

- d'installer des portails et portillons de forme droite et de couleur assortie aux menuiseries de la maison ;



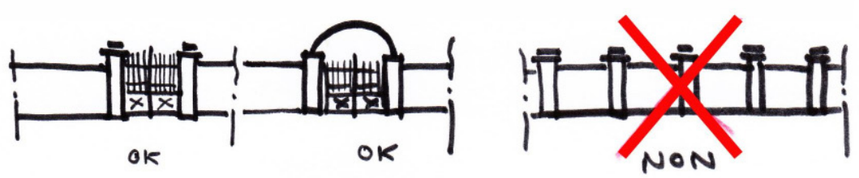
- d'opter pour l'authenticité des matériaux et la simplicité des formes ;
- d'utiliser le fer plein aux profilés creux pour une meilleure durabilité ;
- de limiter la largeur des portails à 4 mètres et celle des portillons à 1,20 mètre (sauf impossibilité technique d'accès et impératif de sécurité).

Les formes dites en « chapeau de gendarme » et le PVC blanc sont à proscrire.



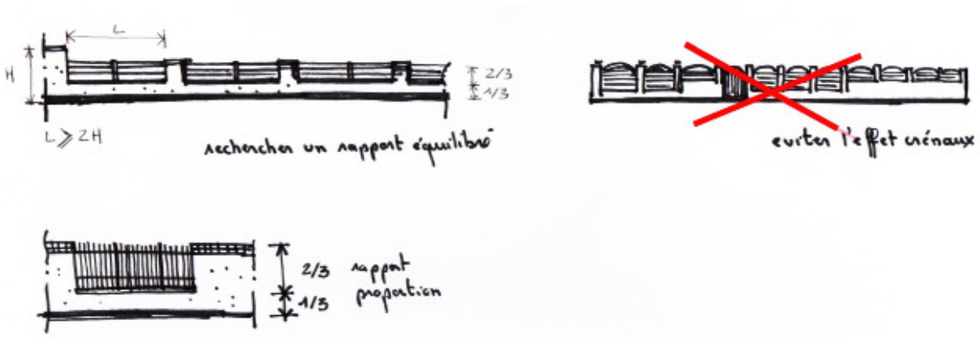
>> LIMITER LE NOMBRE DE PILIERS

Les piliers ne doivent être utilisés que pour marquer les points singuliers de la parcelle, entrées, angles, décrochements de hauteur…



>> ALIGNER EN HAUTEUR LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS

A l'exception des piliers des portails et portillons, il convient de rechercher un rapport équilibré entre les différents éléments afin d'éviter l'effet de « créneaux » .



>> INTÉGRER DANS LA CLÔTURE LES COFFRETS TECHNIQUES, LES BOÎTES AUX LETTRES ET LES POINTS DE PRÉSENTATION DES BACS POUR LES ORDURES MÉNAGÈRES

Les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration de qualité dans la clôture ou dans un élément adéquat.





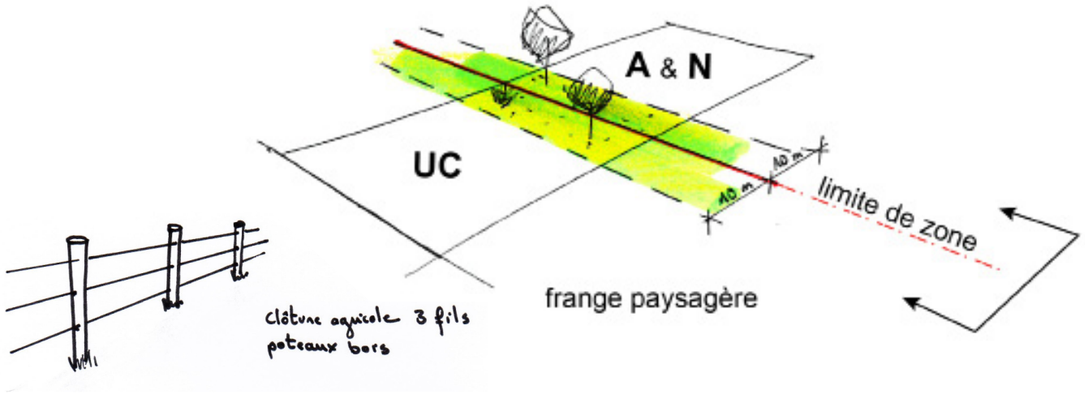


Il faut éviter une implantation anarchique ou une différence de hauteur entre le dispositif de clôture et les coffrets techniques.



>> LA SPÉCIFICITÉ DES CLÔTURES AGRICOLES

Dans la frange paysagère (10 m de part et d'autre de la limite de zone), en limite de zones U, A et N seules les clôtures grillagées ou agricoles et les haies sont autorisées.



2.3 Clôtures existantes d'intérêt patrimonial

>> PRIVILÉGIER LA PRÉSERVATION DES MURS ANCIENS

Il est nécessaire de favoriser le maintien et la restauration à l'identique des clôtures anciennes car elles :

- font partie du patrimoine historique de la ville ;
- confèrent une identité forte et sont en adéquation avec la typologie de l'habitat ;
- structurent le paysage urbain par leur cohérence.

Dans cette logique, il faut éviter d'enduire les murs ou murets en pierres. En effet, les teintes d'enduit sont souvent trop claires et ne respectent pas les couleurs des pierres locales.

Par ailleurs, un enduit trop imperméable peut compromettre la salubrité du mur (surtout s'il s'agit d'un enduit non hydraulique) et ce revêtement est propice aux tags et graffitis.

Lorsque la maçonnerie en pierres n'est pas de grande qualité, un enduit à pierre-vue (pierres visibles par affleurement) est possible, celui-ci sera à base de chaux naturelle.

Enfin, il faut éviter de remplacer des matériaux nobles ou caractéristiques de l'époque par des matériaux inapropriés qui apauvrissent la qualité de l'ensemble.

Seul cas où un mur > 1,80m peut-être prolongé.







III. PLANTATIONS

« EN LIMITE DE PARCELLE, UTILISÉ SEUL OU EN ASSOCIATION AVEC D'AUTRES MATÉRIAUX, LE VÉGÉTAL JOUE UN RÔLE FONDAMENTAL DANS L'INTERACTION ENTRE L'ESPACE PRIVÉ ET L'ESPACE PUBLIC. »

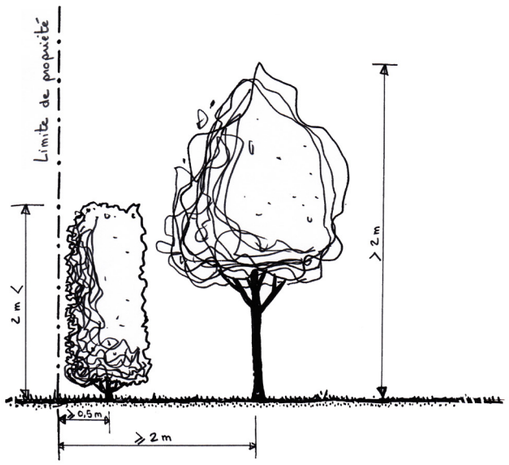
>> PLUE VALUE DE LA HAIE :

- elle participe à la régulation hydraulique des terres en évitant les effet du ruissellement,
- elle accueille un écosystème riche qui favorise la biodiversité végétale et animale, ainsi que l'équilibre des milieux,
- elle participe à la lecture des saisons grâces a ses floraisons, ses fructifications, ses couleurs automnales et l'aspect de ses ramures,
- elle participe à la qualité du paysage urbain et au confort des habitants,
- elle constitue une clôture, qui protège des intrusions et des regards indiscrets,
- elle met en scène un bâtiment ou en atténue l'impact visuel,
- elle masque une vue disgracieuse,
- elle peut constituer une protection contre le vent pour les jardins,
- elle participe au réseau des couloirs écologiques en étant la ramification ultime de la Trame verte et bleue,
- elle met en valeur les constructions et permet une intégration visuelle rapide des nouveaux quartiers au paysage,
- elle contribue de manière générale à la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers de l'espace public.

>> CHOIX DES ESSENCES :

Pour le choix des essences, il est indispensable de tenir compte :

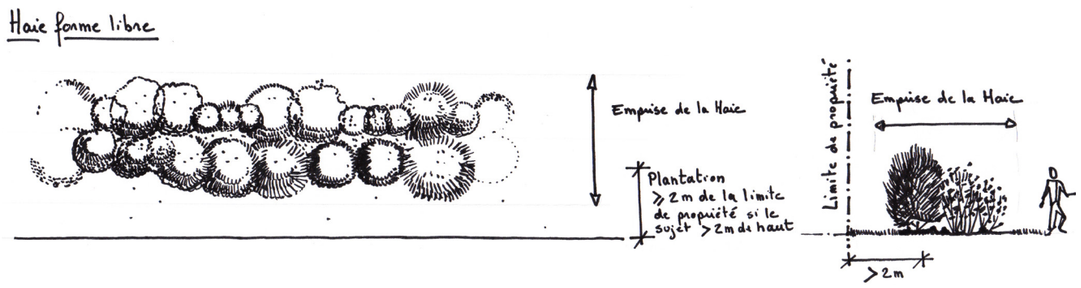
- du contexte (milieu, surface et linéaire à planter, exposition, nature du sol ...) pour établir un choix judicieux d'espèces végétales,
- de la végétation déjà en place,
- de l'espace disponible pour éviter de planter des arbres trop importants qu'il faudrait ensuite élaguer sévèrement et qui perdraient ainsi leur silhouette,
- de la hauteur adulte des végétaux pour préserver des ouvertures visuelles de l'intérieur du terrain vers l'extérieur.

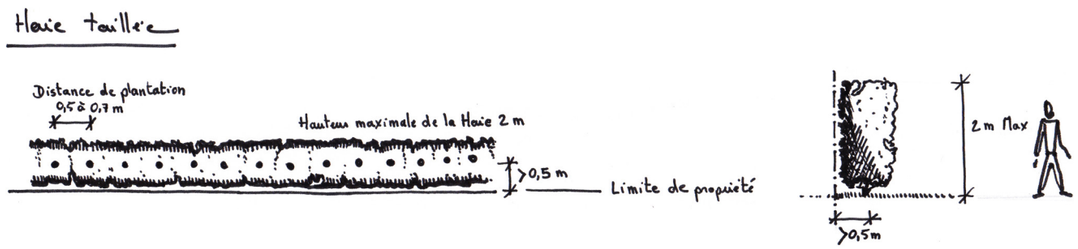


RÈGLE DE RECUL & DE BON VOISINAGE

Selon l'article 671 du Code Civil (sauf règlement particulier), une distance minimale de 50 cm par rapport à la limite de propriété voisine est prescrite pour établir une plantation dont la hauteur est inférieure à 2 m (la distance est à prendre du pied extérieur de la haie). Pour une plantation dont la hauteur est supérieure à 2 m, la distance minimale par rapport à la propriété voisine passe à 2 m.

>> QUELLE HAIE CHOISIR?





Par ailleurs, que la haie soit taillée ou en forme libre, il faut préférer :

- un travail préparatoire du sol adapté : fosse de plantation sur 0.50 x 0.50 par 0.50 m de profondeur minimum, avec un fond de fosse décompacté. La dimension de la fosse et l'amendement du sol sont à adapter suivant les espèces et la taille des sujets mis en place, pour permettre une bonne reprise.

- des essences locales et particulièrement mellifères : nectarifères et/ou pollinifères.

- un mélange d'au moins deux essences, pour créer une richesse écologique, une variété d'effets et éviter la propagation de maladies. On préconisera une composition de ⅔ d'espèces caduques* ou marcescentes ** pour ⅓ de persistantes*** en association ou non avec des grimpantes ; la haie plurispécifique permettant un meilleur garnissage.

- une palette d'essences ornementales traditionnelles choisies pour leur aspect graphique, la coloration des feuillages et des rameaux, la durée de la floraison (échelonnée tout au long de l'année).

  Quelques exemples tirés de la liste des plantes recommandées :

  - **Plantes caduques :** fusain, noisetier, viorne, seringat…
  - **Plantes marcescentes :** charme, chêne, châtaignier, hêtre...
  - **Plantes persistantes :** cornouiller, troène, chalef, fusain...
  - **Plantes grimpantes :** lierre, chèvrefeuille, glycine, rosier grimpant...

*NOTA : * caduque : plante perdant ses feuilles durant la période hivernale ;*
*** marcescente : plante dont le feuillage se flétrit sans se détacher et tombe avec les nouvelle feuilles ;*
**** persistante : plante ne perdant pas ses feuilles durant la période hivernale.*



Une haie composée d'au moins deux essences.



En cas de manque de place, une plante grimpante sur un support permet de remplacer la haie.

>> ENTRETIEN ET PROTECTION DE LA HAIE

PAILLAGE

- Toute haie sera plantée soit sur bâche de préférence biodégradable (jute, sisal, feutre, …) plus large que la fosse de plantation ; soit sur mulch, ou paillis qui est une couche de matériau naturel protecteur posé sur le sol (paille, broyat de déchet de taille, lin, …).

- De manière générale, le paillage quand il est adapté permet de réguler la température du sol (protection contre le gel ou contre la sécheresse), freine le développement des adventices ("mauvaise herbe"), ralentit l'évaporation de l'eau et enrichit le sol en matière organique.

ENTRETIEN/ARROSAGE

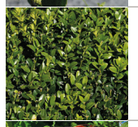
Un désherbage manuel ponctuel peut être nécessaire si des adventices apparaissent malgré le paillage. À l'inverse du chimique, le désherbage manuel est sélectif et ne pollue pas les sols.

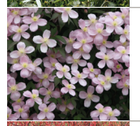
La taille n'est pas systématique, une à deux interventions par an sont suffisantes.

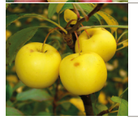
L'arrosage peut être limité par :

- le choix des essences,
- l'attention portée au moment de la plantation : 15 à 20 litres pour permettre un bon enracinement,
- le paillage (attention : il a pour inconvénient, lors de faible épisode pluvieux, de s'imprégner d'eau seulement en surface),W
- la récupération des eaux de pluie,
- un arrosage goutte à goutte,
- un arrosage le soir,
- un arrosage moins fréquent mais en plus grande quantité, ce qui favorise le développement racinaire.

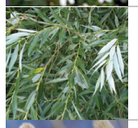
3.1 Les espèces recommandées :

Nom Latin (Nom Commun)	GRIMPANTE	HAIE	ARBRE	MELLIFÈRE ET/OU POLLINIFÈRE	RÉSISTANCE À LA SÉCHERESSE
 *Abelia grandiflora* (Abélia)		x		🐝	+ + +
 *Acer campestre* (Erable champêtre)		x	x	🐝🐝	+ + +
 *Acer platanoides* (Erable plane)			x	🐝	+ +
 *Acer pseudoplatanus* (Erable sycomore)		x	x	🐝	+ +
 *Aesculus hippocastanum* (Marronnier)		x	x	🐝🐝	+ +
 *Alnus glutinosa* (Aulne glutineux)		x	x	🐝	
 *Amelanchier vulgaris* (Amélanchier commun)		x		🐝	+ +
 *Betula pubescens* (Bouleau blanc)			x	🐝	
 *Buxus sempervirens* (Buis)		x		🐝	+ + +
 *Campsis radicans* (Bignone)	x			🐝	+ +
 *Carpinus betulus* (Charme commun)		x	x	🐝	+ +
 *Castanea sativa* (Châtaignier)		x	x	🐝🐝	+

Nom Latin (Nom Commun)	GRIMPANTE	HAIE	ARBRE	MELLIFÈRE ET/OU POLLINIFÈRE	RÉSISTANCE À LA SÉCHERESSE
 *Clematis flammula* (Clématite brulante)	x			🐝	+ +
 *Clematis montana* (Clématite des montagnes)	x			🐝	+ +
 *Cornus sanguinea* (Cornouiller sanguin)		x		🐝	+ + +
 *Corylus avellana* (Noisetier commun)		x	x	🐝	+ +
 *Corylus colurna* (Noisetier de Byzance)			x	🐝	+ +
 *Cotoneaster* spp.* (Cotonéasters)		x		🐝	+ +
 *Crataegus monogyna*** (Aubépine)		x		🐝	+ +
 *Cydonia oblonga* (Cognassier)		x		🐝	+
 *Cytisus scoparius* (Genêt à balais)		x		🐝	+ + +
 *Elaeagnus ebbingei* (Chalef)		x		🐝	+ + +
 *Euonymus europaeus* (Fusain commun)		x		🐝	+ +
 *Fagus sylvatica* (Hêtre)		x	x	🐝	+
 *Frangula alnus* (Bourdaine)		x		🐝	+ +

Nom Latin (Nom Commun)	GRIMPANTE	HAIE	ARBRE	MELLIFÈRE ET/OU POLLINIFÈRE	RÉSISTANCE À LA SÉCHERESSE
 *Genista pilosa* (Genêt poilu)		X			+ + +
 *Hedera helix* (Lierre)	X				+ +
 *Humulus lupulus* (Houblon)	X				+
 *Hybiscus syriacus* (Althéa)		X			+ +
 *Hydrangea petiolaris* (Hortensia grimpant)	X				
 *Ilex aquifolium* (Houx vert)		X			+ +
 *Jasminum nudiflorum* (Jasmin)	X				+ +
 *Laurus nobilis* (Laurier sauce)		X			+ + +
 *Lonicera caprifolium* (Chèvrefeuille commun)	X				+ +
 *Lonicera fragrantissima* (Chèvrefeuille arbustif)	X	X			+ +
 *Ligustrum vulgare* (Troène)		X			+ + +
 *Malus domestica* (Pommier)			X		+ +
 *Malus sylvestris* (Pommier sauvage)		X	X		+ +

Nom Latin (Nom Commun)	GRIMPANTE	HAIE	ARBRE	MELLIFÈRE ET/OU POLLINIFÈRE	RÉSISTANCE À LA SÉCHERESSE
 *Mespilus germanica* (Néflier)		X	X		+ + +
 *Osmanthus burkwoodii* (Osmanthe à feuille de houx)		X			+ +
 *Philadelphus coronarius* (Seringat)		X			+ +
 *Prunus armeniaca* (Abricotier)			X		+ +
 *Prunus avium* (Cerisier merisier)			X		+ +
 *Prunus domestica* (Prunier)		X	X		+ +
 *Prunus mahaleb* (Cerisier de Sainte Lucie)		X	X		+ + +
 *Prunus perisca* (Pêcher)			X		+ +
 *Prunus spinosa* (Prunellier)		X	X		+ + +
 *Pyracantha coccinea* (Buisson ardent)		X			+ + +
 *Pyrus communis* (Poirier)			X		+ +
 *Pyrus pyraster* (Poirier sauvage)		X	X		+ +
 *Quercus robur* (Chêne pédonculé)		X	X		+

Nom Latin (Nom Commun)	GRIMPANTE	HAIE	ARBRE	MELLIFÈRE ET/OU POLLINIFÈRE	RÉSISTANCE À LA SÉCHERESSE
 *Quercus petraea* (Chêne sessile)		X	X		+ +
 *Quercus ilex* (Chêne vert)		X	X		+ + +
 *Ribes nigrum* (Cassis)		X			+
 *Ribes rubrum* (Groseiller)		X			+
 *Rosa canina* (Eglantier)		X			+
 *Rosa* spp.* (Rosiers grimpants)	X				+ +
 *Rubus* spp.* (Framboisiers)		X			+
 *Salix alba* (Saule blanc)		X	X		+ +
 *Salix caprea* (Saule marsault)		X	X		+ +
 *Salix viminalis* (Saule des vanniers)		X	X		+ +
 *Sorbus aucuparia* (Sorbier des oiseleurs)		X	X		
 *Sorbus domestica* (Cormier)		X			+ + +
 *Sorbus torminalis* (Alisier torminal)		X	X		+ + +

Nom Latin (Nom Commun)	GRIMPANTE	HAIE	ARBRE	MELLIFÈRE ET/OU POLLINIFÈRE	RÉSISTANCE À LA SÉCHERESSE
 *Symphoricarpos rivularis* (Symphorine)		X			+
 *Syringa* spp.* (Lilas)		X			+ + +
 *Tilia cordata* (Tilleul)		X	X		+ +
 *Ulex europaeus* (Ajonc d'Europe)		X			+ + +
 *Ulmus minor* (Orme champêtre)		X	X		+ +
 *Viburnum lantana* (Viorne lantane)		X			+ +
 *Viburnum opulus* (Viorne obier)		X			+ +
 *Viburnum tinus* (Laurier tin)		X			+ +
 *Wisteria floribunda* (Glycine)	X				+

**spp. : abréviation latine de espèce au pluriel.*
***Sensible au feu bactérien, multiplication réglementée.*

3.2 Les espèces interdites :

- les résineux (thuyas, faux-cyprès, cyprès de Leyland…), lauriers palme, bambous qui nécessitent des tailles constantes pour limiter leur hauteur et qui constituent de longs linéaires monotones ;



- les massifs composés de végétaux trop différents ;
- les espèces invasives (source inventaire National du Patrimoine Naturel et règlement de l'Union Européenne UE 1143/2014) et notamment :



Acer negundo
(érable frêne)



Buddleja davidii
(arbre aux papillons)



Ailanthus altissima
(ailante, faux vernis du Japon)



Cortaderia selloana
(herbe de la pampa)



Rhododendron ponticum
(rhododendron des parcs)



Fallopia japonica
(renouée du japon)



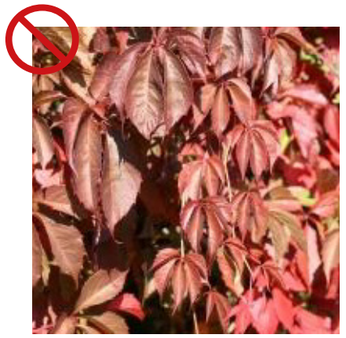
Robinia pseudoacacia
(robinier faux-acacias)



Penisetum setaceum
(herbe aux ecouvillons)



Heracleum mantegazzianum
(Berce du Caucase)



Parthenocissus inserta
(Vigne-vierge commune)



Prunus Cerasus
(Cerisier Griottier acide / aigre)



Prunus serotina
(Cerisier d'automne / noir / tardif)



Mahonia aquifolium
(Mahonia à feuilles de houx)

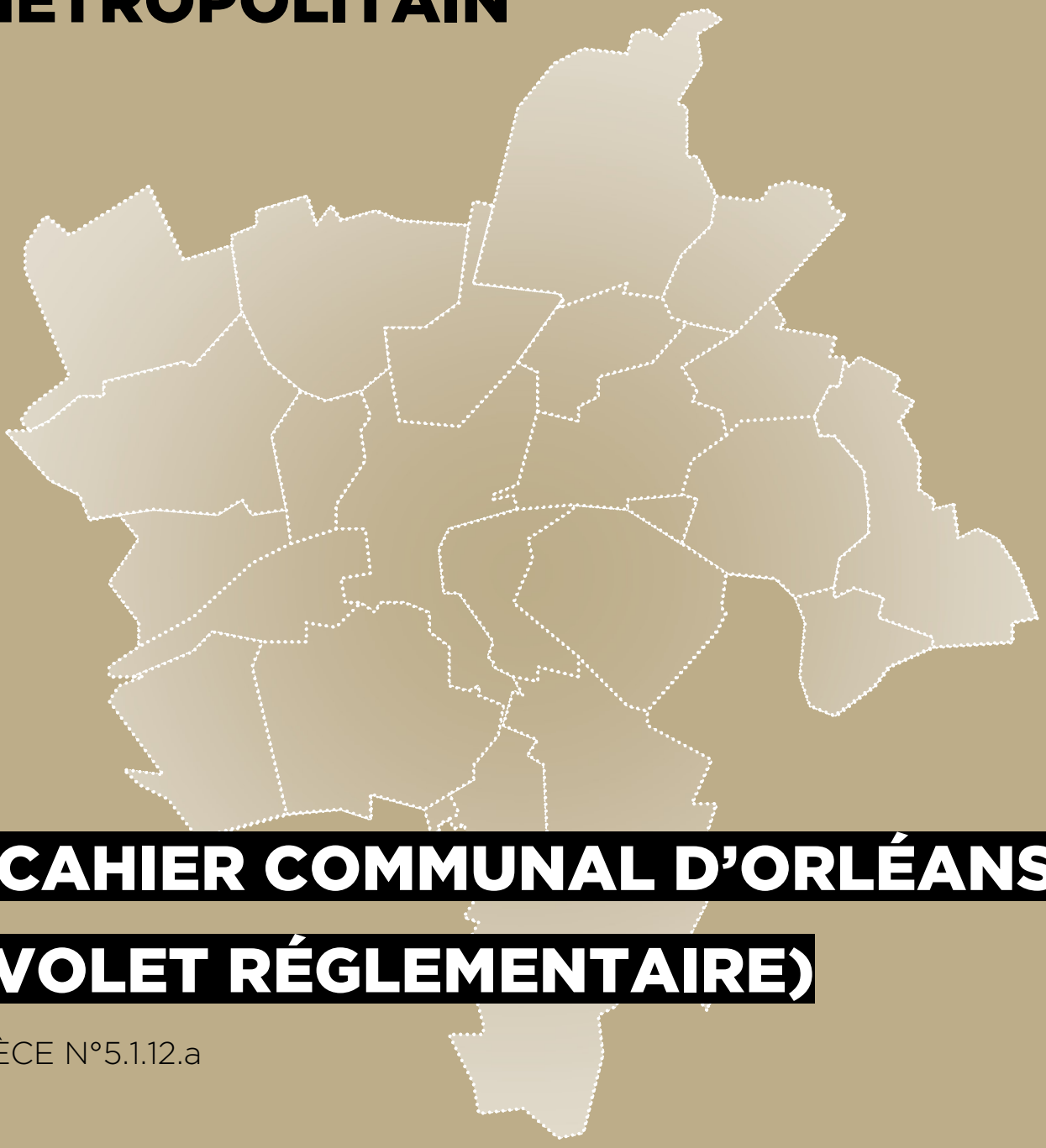


Phytolacca americana
(Raisin d'Amérique)



Rhus typhina
(Sumac vinaigrier)

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL D'ORLÉANS (VOLET RÉGLEMENTAIRE)

PIÈCE N°5.1.12.a

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

En complément des dispositions communes et des règlements de zone, le cahier communal définit à l'échelle de la commune et de ses spécificités architecturales ou paysagères, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi que des espaces libres.

Il est complété d'une annexe informative, éclairant, par l'histoire de la construction de la ville, les ambiances pittoresques qui en résultent et à travers un guide pratique de la composition des clôtures qui bordent et de ce fait qualifient l'espace public, les ambitions de qualité esthétique et paysagère à atteindre sur le territoire de la commune. Il fixe notamment les conditions d'une intégration réussie des constructions et installations nouvelles dans leur environnement, afin d'apprécier l'application de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, selon lequel :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

SOMMAIRE

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS 3

Dispositions transversales 3

Les façades 5

Les toitures 7

Les clôtures 10

Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres 16

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME *(ARTICLE DC-1.1.8)*..... 18

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME 53

Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel 55

Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux 78

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer une insertion réussie des constructions dans leur environnement, de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades ainsi que l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci d'intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

En zone inondable, aucun remblai ne sera autorisé (cf. PPRI).

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Des matériaux dits « éco-matériaux » peuvent être utilisés pour les constructions nouvelles et les extensions ainsi que pour les rénovations des constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes, notamment dans les zones d'activités et économiques.

Les constructions dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites.

Pour les constructions existantes, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) devra se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux…

LES RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public.

Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, leur recouvrement discret est recommandé, goulotte, capotage, etc… peints dans le ton de la façade.

LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Dans les secteurs couverts par le PPRI, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLUM.

LES SYSTÈMES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse aux constructions à usage d'habitation. Les parcs de production d'énergies photovoltaïques ne font l'objet d'aucune règle.

LES DISPOSITIFS DE RÉCUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET LES CHAUFFE-EAUX SOLAIRES

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de chauffe-eaux solaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies publiques, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

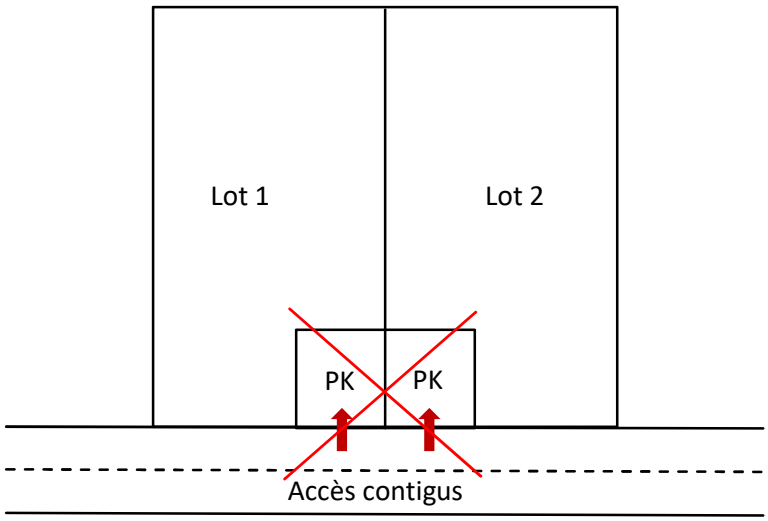
LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES ACCES

En complément de l'article DC-4.2.2 les stationnements dont l'accès se fait directement de la voie publique sont considérés comme des accès contigus.

Par dérogation aux Dispositions communes du règlement du PLUM, pour les opérations de plus de 3 logements, l'accès aux places de stationnement cycles sera constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et accessibles depuis la rue, sans marche ni ressaut. Cet accès sera sécurisé du flux des véhicules motorisés.



LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions nouvelles, les pignons aveugles de plus de 9 m (de long et/ou de haut) doivent être animés et faire l'objet d'un traitement en modénatures (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits.

Pour les constructions nouvelles, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, soubassements ou façades végétalisées (dispositif de plantation intégré dans la façade), etc. Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit sont proscrites.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être placées au droit des murs de refend ou mitoyens.

Sont interdits :

- tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... ;
- la mise à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi à nu en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ou destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre ;
- le décroutage de façades enduites (et prévues comme telle dès leur conception) ;
- dès lors que la construction présente un intérêt patrimonial au regard notamment de ses matériaux constructifs, de sa composition, de ses modénatures, la mise en peinture de l'enduit de façade est proscrite. Il conviendra de réaliser un badigeon traditionnel ou un simple nettoyage à l'eau, si cette technique s'avère suffisante ;
- les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasé » et les types d'enduits ne présentant pas une surface plane ;
- en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, les paraboles et autres récepteurs hertziens ;
- les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons.

Tout projet d'extension de caractère traditionnel doit reprendre le même traitement que la façade dont elle constitue l'extension. La technique d'intervention doit être adaptée aux caractéristiques des maçonneries.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

Dans les zones UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3, les balcons en façades sur rue sont limités à 2 mètres de profondeur ou à 80 cm en surplomb du Domaine Public.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, etc. ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts.

Les reprises ou interventions (percement de baies...) devront être réalisés dans le même matériau ou présenter un aspect de finition en parfaite harmonie avec l'existant.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité. Le blanc pur est interdit pour les enduits, de même que les teintes vives.

Dans les zones UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3 et UB, les bardages en bac acier ou aspect similaire sont interdits en façade, hormis pour les équipements et services publics.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

L'emploi de couleurs en rupture avec l'environnement est interdit, hormis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les éléments peints traditionnels sur les murs doivent être préservés, notamment les anciennes publicités et enseignes peintes du XX^{ème} siècle.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades, en termes de proportions, rythme et éléments de modénature.

Pour les constructions existantes :

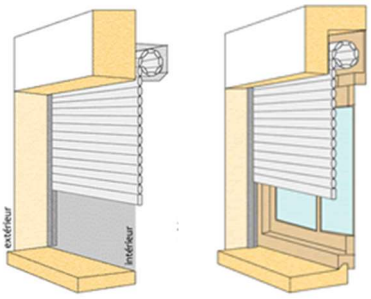
- Sur la façade sur rue, les ouvertures d'origine doivent être conservées et si possible rétablies dans leurs dispositions premières.

La suppression des volets sur rue participant à l'animation de la façade est interdite. En cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur les volets battants seront reposés à leur emplacement d'origine ou remplacés par tout autre dispositif permettant d'animer la façade (modénatures...).

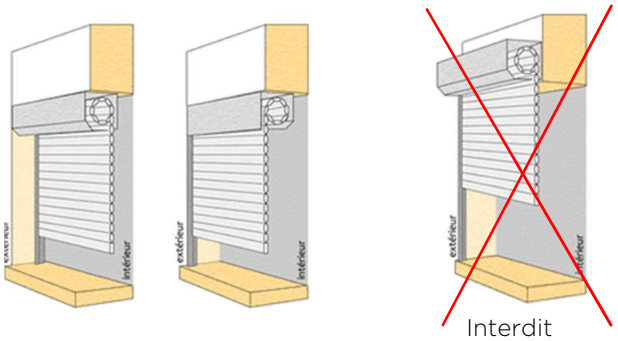
Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades. Cette disposition s'applique également en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur et de changement de menuiseries des bâtiments existants.

En cas d'impossibilité technique, les coffres sous linteaux sont tolérés, à condition de ne pas dépasser le nu de la façade.

Exemples de volets roulants autorisés dans le neuf et l'existant :



Exemples de volets roulants tolérés sur l'existant :



Interdit

LES TOITURES

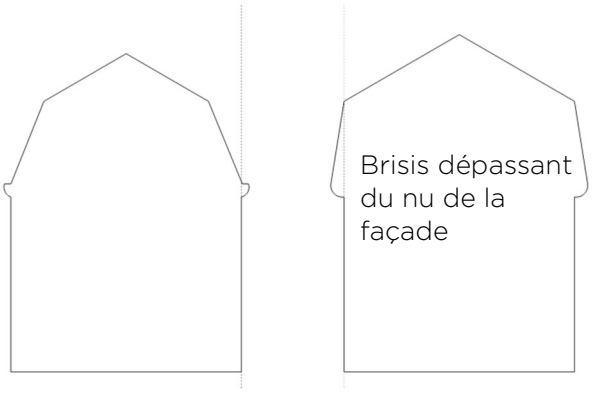
DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. L'emploi durable en couverture de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, doivent s'intégrer dans la composition de la construction et être invisibles depuis la rue.

Les toitures à la Mansart ou à brisis surmonté d'une toiture-terrasse sont autorisées sous la condition que la partie inférieure du brisis de dépasse pas du nu de façade (faux-Mansart interdit).

Toitures à la Mansart



Autorisée Interdite

COMPOSITION GÉNÉRALE DES TOITURES

A l'exception des zones UC1, UP, UE, UAE1, UAE3, 1AU, 2AU, A et N, les constructions nouvelles doivent comporter des toitures à plusieurs pans, à la Mansart ou des toitures-terrasses majoritairement végétalisées.

Lorsque la toiture du dernier niveau d'une construction qui en compte plus de 2 est réalisée sous forme de toiture terrasse, celui-ci doit obligatoirement, sur rue, être traité en attique. Ce dernier devra présenter un recul minimal d'1,5 m sur au moins deux côtés par rapport au nu de la façade à l'étage inférieur *(en angle et/ou sur la façade avant et la façade arrière).*

Lorsqu'elle est imposée, la végétalisation des toitures terrasses doit observer les caractéristiques suivantes :

- la partie végétalisée doit prévoir un substrat de 15 cm minimum après tassement, composé de minéraux et de 10 à 20 % de matière organique, en privilégiant la réutilisation de matériaux présents sur le terrain (sables, graviers, terre végétale, etc.) éventuellement complétés par des matériaux recyclés (tuiles, briques, etc.) ;
- les plantations doivent comporter au moins dix espèces et genres différents en intégrant des espèces indigènes sauvages et des espèces à feuillage persistant afin de créer des habitats écologiques variés. A contrario, les végétalisations se limitant à une ou plusieurs variétés de sedums sont proscrites.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions de faible emprise de moins de 25 m² (serres, vérandas, extensions ou annexes),
- aux toitures terrasses accessibles de plain-pied et protégées (garde-corps),
- aux constructions de moins de 3,5 m de hauteur invisibles des voies et emprises publiques,
- aux constructions et installations à destination de commerce, d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
- aux toitures d'expression contemporaine (en courbes, en selle de cheval, vitrées, etc.).

Les toitures terrasses ne constituent pas des toitures d'expression contemporaine au sens du présent règlement.

Lorsque les toitures terrasses sont admises (zones UC1, UP, UE, UAE1, UAE3, 1AU, 2AU, A et N), la teinte blanche est autorisée.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante (pentes et matériaux).

LES PANNEAUX SOLAIRES

Les châssis des panneaux solaires doivent s'intégrer parfaitement à la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Il est recommandé d'intégrer les panneaux dans l'épaisseur de la toiture. En cas d'impossibilité matérielle, ils pourront affleurer la toiture, sans former de saillie importante par rapport à la couverture existante.

Les cadres métalliques et châssis de panneaux solaires seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.

Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur la rue.

La somme des dispositifs d'éclairement des combles ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

LES GARDE-CORPS ET ACROTÈRES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES MATERIAUX ET TEINTES

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales communales, il convient de privilégier les matériaux de couverture de toiture suivants :

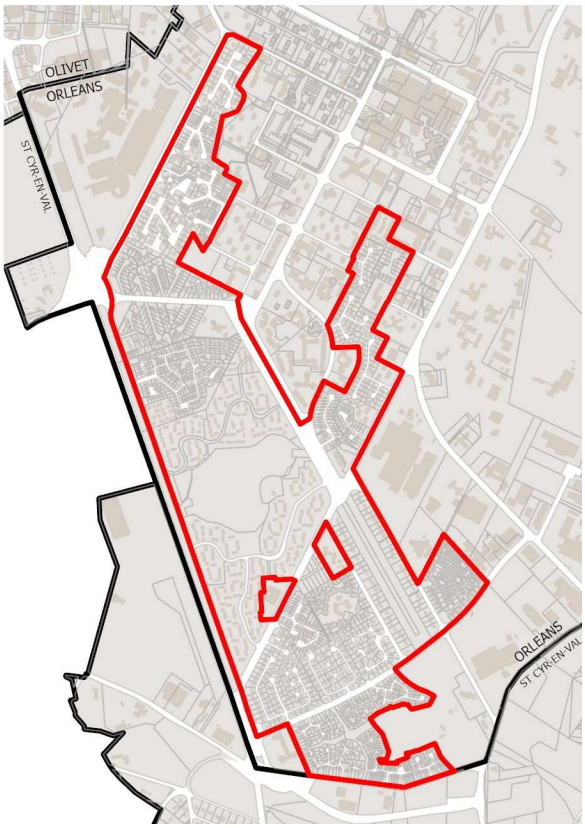
- ardoises naturelles ou artificielles d'aspect naturel,
- tuiles en terre cuite ;
- zinc.

Dans les zones UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3 et UB, hormis pour les équipements et services publics, le bac acier ou aspect similaire n'est autorisé que pour les annexes et les extensions des constructions existantes non visibles depuis le domaine public et à condition qu'il soit de qualité et que son aspect, sa forme et sa couleur soient similaires au zinc, à de l'ardoise ou de la tuile.

COMPOSITION PARTICULIÈRES DES TOITURES DU QUARTIER DE LA SOURCE

En sus des dispositions précédentes, dans le secteur des zones pavillonnaires de la Source, identifiées dans la cartographie ci-contre, les toitures comportant deux ou plusieurs pans seront impérativement d'aspect ardoise, à calepinage droit (pose en losange interdite).

Repérage du secteur concerné



ORLÉANS MÉTROPOLE

LES CLOTURES

PRINCIPES

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain, elles offrent au regard du public la « façade » de la ville et la première perception de l'espace privatif et participe aux qualités paysagères des espaces publics.

La ville traditionnelle s'est ainsi construite en établissant clairement la frontière entre les domaines publics et privés : les limites se matérialisent par l'implantation du bâti, mais aussi des clôtures.

En application de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2007, les clôtures sont soumises à autorisation préalable et se doivent d'être conformes aux dispositions suivantes.

Des fiches de recommandation figurent dans l'annexe informative du cahier communal (pièce 5.1.12.2) et permettent de visualiser les compositions admises.

Les dispositions suivantes s'appliquent sur tout le territoire de la commune d'Orléans, à l'exception :

- des zones UC1, UC4, UB et UF1, UF2 et UF3 lorsqu'elles sont déjà régies par le site patrimonial remarquable du centre-ville qui réglemente également les clôtures ;
- des zones UAE1, UAE3, UE, A et N en raison de besoins de clore davantage fonctionnels qu'esthétiques ;
- des zones UP, 1AU et 2AU dont les caractéristiques de clôtures sont régies par les projets d'aménagement ;
- des clôtures liées aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif en raison des sujétions particulières liées aux missions d'intérêt général.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès (limités aux stricts besoins de desserte du terrain), ainsi que la réalisation de nouvelles constructions à l'alignement des voies (la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction).

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales composées d'au moins deux essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Quelle que soit la clôture réalisée, sur rue ou en limite séparative, elle ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tels que les filets brise-vue, les simili-haies en plastique à dérouler, les bâches plastiques tendues, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles.

En outre, les plaques de béton, panneaux de bois et les matériaux composites de faible qualité sont interdits sur les clôtures donnant sur les emprises publiques et les voies.

Toute modification des murs de clôtures et/ou portails traditionnels existants doit se faire dans le respect des mises en œuvre traditionnelle d'origine si elles ont été préservées et dans un principe d'insertion harmonieux dans l'espace urbain, tel que prescrit par les fiches de recommandation.

Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture.

COMPOSITION GÉNÉRALE DES CLÔTURES

>> HAUTEURS

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètre. Une hauteur de 2 mètres est toutefois admise lorsque la clôture joint un bâtiment à l'alignement. La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 m.

Lorsque les rues ou les terrains sont en pentes, la clôture doit se décrocher en redents successifs pour conserver l'horizontalité du chaperon du mur et des lisses de la grille.

>> ANIMATION

Indépendamment des matériaux employés, les linéaires importants de clôtures uniformes doivent être évités dans la mesure où ils banalisent les paysages. Les séquences ou alternance de pleins et de vides doivent être privilégiées.

MATÉRIAUX ET TONALITÉS

>> PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le cahier de recommandations figurant en annexes informatives du cahier communal (pièce 5.1.12.2) détaille les matériaux, tonalités et techniques de mise en œuvre et de restauration de clôtures selon leur typologie : murs bahut en maçonnerie et grilles d'acier, clôtures en bois, murs en maçonnerie, clôtures en métal, clôtures en béton, clôtures végétales et mixtes.

Le choix des matériaux peut être divers : maçonneries enduites en mur plein ou en soubassement, pierres apparentes, briques en constitution de mur ou en couronnement, ferronnerie en grille ajourée, végétation, etc.

Pour les clôtures sur rue, sont proscrits les formes complexes, les balustres et détails inutiles, les imitations grossières de matériaux, les surélévations ou extensions non harmonieuses, les maçonneries non enduites,

>> MATÉRIAUX ET COULEURS

Les clôtures ne doivent pas contenir plus de trois matériaux visiblement différents pour garantir leur harmonie. Les couleurs de la clôture doivent être harmonisées avec celles présentes en façade.

>> COMPOSITION

Les clôtures sur rue devront impérativement être constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- clôture végétale ;
- grillage souple, obligatoirement doublé d'un rideau végétal ;
- grille décorative pouvant être opacifiée par un festonnage en métal ;
- muret n'excédant pas 60 cm de hauteur, éventuellement doublé d'une haie vive ;
- soubassement ne pouvant excéder le tiers de la hauteur, surmonté d'un dispositif à claires-voies, de type grille, grillage souple, lames, lisses ou lattes. Ce dispositif à claires-voies comportera au minimum 50 % de jour.
- Les murs maçonnés de faible emprise sont tolérés sur une longueur de 5 m maximum en une ou plusieurs séquences.

Il convient ainsi de s'inspirer des matériaux utilisés en façade de la maison et d'observer la nature des clôtures voisines pour ne pas créer des chocs de style et participer à l'ambiance déjà existante.

>> PORTAILS ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les portails et portillons constituent des éléments de la clôture à part entière et participent à la composition et à l'harmonie de celle-ci. Leur hauteur doit se raccorder à celle du reste de la clôture. Les clôtures seront traitées de manière cohérente, par exemple en privilégiant la ferronnerie pour les portails et portillons si le soubassement est surmonté d'une grille, le bois si la clôture est en bois, en ferronnerie ou en bois lorsqu'il s'agit d'un mur de maçonnerie plein… Les couleurs des portails et portillons doivent s'harmoniser avec le reste de la clôture.

Les coffrets techniques et boîtes à lettres doivent être intégrés dès la conception de la clôture afin de former un ensemble uniforme.

>> VÉGÉTAUX

Les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales. Sont proscrits : les linéaires de végétaux monotones, les haies allergisantes (thuyas, chamaecyparis, laurier palme...), les haies qui nécessitent des tailles excessives, les haies très sensibles aux maladies, le choix d'essences « à la mode » qui banalisent le paysage (oliviers, palmiers, phoenix...) ou créent des paysages sans logique.

Liste d'espèces privilégiées :

1 - Fusain d'Europe
2 - Chèvrefeuille grimpant
3 - Lierre grimpant
4 - Houx
5 - Osmanthe de Burkwood
6 - Noisetier commun
7 - Néflier
8 - Charme commun
9 - Aubépine monogyne
10 - Cornouiller sanguin
11 - Troène commun
12 - Filaire à feuille étroite
13 - Clématite des montagnes

Liste d'espèces à croissance lente (moins de tailles) :

14 - Skimmia du Japon
15 - Pommier «Pom'zai»
16 - Abélia arbousier Compacta et Atlantic
17 - Caryoptéris
18 - Deutzia gracilis,
19 - Houx merserveae
20 - Laurier-palme Etna et Herbergii
21 - Laurier du Portugal Angustifolia
22 - Laurier-tin compact
23 - Nandina,
24- Oranger du Mexique,
25 - Osmanthe
26 - Heterophyllus Gulftide
27 - Photinia Robusta Compact
28 - Buddléla Lochinch
29 - Caryoptéris,
30 - Cornouiller blanc
31 - Aurea Siberica
32 - Deutzia gracilis,
33 - Forsythia nain
34 - Hortensia de moyenne hauteur
35 - Lilas nain
36 - Potentille
37 - Seringat nain
38 - Spirée thunbergif arguta
39 -Viorne obler compacte
40 - Weigélia nain
41 - Aucuba du Japon
42 - Azalée,
43 - Berbéris nain,
44 - Buis toujours vert,
45 - Camélia,
46 - Fusain du Japon,
47 - Fusain ailé,
48 - If
49 - Mahonia,
50 - Osmanthe burkwoodii,
51 - Rhododendron,



COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Les clôtures anciennes font partie intégrante de la mémoire d'un quartier et doivent être préservées.

Les murs en moellons et chaperons doivent être maintenus, soigneusement entretenus et restaurés avec leurs matériaux d'origine et par des techniques adaptées.

La démolition ponctuelle de ces murs ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel et pour créer un accès ou une construction à l'alignement lorsque le règlement impose par ailleurs une telle implantation.



Mur en moellons

COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES EN ZONE INONDABLE

En sus des dispositions précédentes, dans les secteurs compris dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), les clôtures situées sur ou en retrait des limites séparatives ou de l'alignement (sur rue) ne doivent pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Les éléments de clôture n'excèderont pas 1,8 m de haut et seront ajourés sur 2/3 de leur hauteur, à l'exception des travaux d'entretien, de confortement ou de reconstruction des murs traditionnels existants dont la démolition (hors accès) en tout ou partie est interdite.

COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES DU QUARTIER DE LA SOURCE

Ces dispositions se substituent à celles relatives à la composition générale des clôtures.

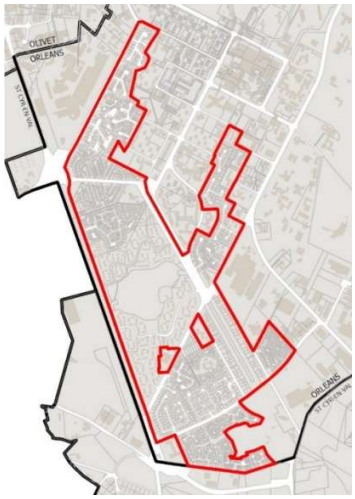
Afin de préserver les caractéristiques architecturales de ce quartier homogène, les clôtures séparant le terrain de la voie publique ou en limite séparative devront être constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- d'une haie vive seule ;
- d'une haie vive doublée d'un grillage souple ou d'un grillage rigide à condition qu'il soit limité à 1,50 m de hauteur et dissimulé par de la végétation ;
- d'un mur d'une hauteur maximum de 40 cm ;
- d'un mur d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'un grillage souple pouvant être doublé d'une haie vive ou d'un grillage rigide à condition qu'il soit limité à 1,50 m de hauteur et dissimulé par de la végétation.

Sont également autorisés les dispositifs occultants légers uniquement d'origine naturelle, tels que brandes de bruyère, canisses en roseaux, bambou ou osier, bois tressé (pas de claustras en bois rigide), à condition qu'ils soient couverts de végétaux types plantes grimpantes (ex. : lierre, clématite, chèvrefeuille, vigne vierge, rosiers grimpants, glycine…).

Les autres clôtures, murs pleins, semi ajourés, etc. sont interdites.

Repérage du secteur concerné



Exemples de dispositifs occultants légers en matériaux naturels



Brande de bruyère



Brande avec lierre



Canisses en osier



Canisses en écorce de pin



Wattle



Bois tressé





Les panneaux rigides type claustras ne sont pas autorisés

COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES DU QUARTIER DU BELNEUF

Ces dispositions se substituent à celles relatives à la composition générale des clôtures.

Les zones pavillonnaires du Clos du Belneuf, localisées autour des rues Belneuf, Marne, Médéa, Sue, etc., obéissent aux mêmes logiques d'opérations d'ensemble que les zones pavillonnaires de la Source.

Afin de préserver les caractéristiques architecturales de cet ensemble immobilier homogène, les clôtures séparant le terrain de la voie publique ne devront pas excéder 1,50 m de hauteur.

Elles seront constituées soit par une claire-voie, sans mur bahut, soit par tout autre système de clôture équivalent, à l'exclusion des clôtures en maçonnerie ou en éléments préfabriqués.

Repérage du secteur concerné



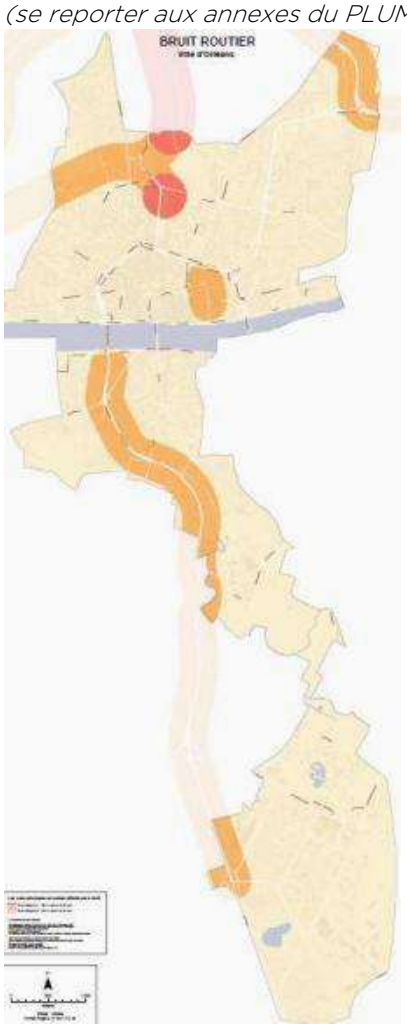
COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES AUX ABORDS DE VOIES CLASSÉES

Par exception aux dispositions relatives à la composition générale des clôtures, les terrains situés au droit des voies de communication reconnues comme générant des nuisances sonores sont régies par le présent article.

Les murs pleins et autres dispositifs anti-bruit sont autorisés dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- la clôture doit être édifiée en bordure d'une voie de catégorie 1 ou 2 au classement sonore des infrastructures des transports terrestres figurant en annexe du PLUM ;
- la clôture doit être directement située le long de la voie ou en léger retrait de la voie ;
- la clôture doit présenter une composition et un traitement s'intégrant harmonieusement dans l'environnement existant. Un retrait de la limite du terrain est autorisé afin d'assurer la plantation de végétaux pouvant couvrir ou masquer le dispositif anti-bruit ;
- la clôture doit impérativement être localisée en dehors du périmètre du plan de prévention du risque d'inondations.

Repérage des secteurs concernés
(se reporter aux annexes du PLUM)



COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES EN ZONE N

En complément des dispositions de l'article DC-3.2, les clôtures en zone N doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- ne pas dépasser les 1,20 mètre de hauteur,
- ne pas être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune,
- être en matériaux naturels ou traditionnels.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures:

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- des élevages équins ;
- érigées dans un cadre scientifique ;
- revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- posées autour des jardins ouverts au public ;
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche (en respect du règlement du PLUM), édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.



LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet.

Il conviendra ainsi de ne pas reléguer l'aménagement des espaces verts sur les délaissés inutilisables pour les constructions, mais, au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Tout projet doit, dans la mesure du possible, veiller à la préservation des arbres existants.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère. Il conviendra de varier les essences végétales afin de contribuer à la biodiversité.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME *(ARTICLE DC-1.1.8)*

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques.

Ainsi et selon ces critères, la Métropole a fixé la possibilité, à l'aide des principes énoncés par la charte de l'arbre urbain, de classer des sujets emblématiques. Le recensement actuel propose plus de 200 arbres pouvant faire l'objet d'une inscription au titre des espaces verts paysagers.

Il met en évidence une dominance à Orléans des grands résineux (Séquoias, Cèdres, Pins, Sapins…) au port magistral. Certains d'entre eux ont subi des aléas liés aux intempéries, à leur localisation, à des chocs… donnant une structure plus ou moins équilibrée. D'autres sont intéressants parce qu'ils forment à plusieurs de petits îlots de végétation. Le tilleul est l'arbre à feuilles caduques le plus représenté. Les plantations récentes apportent en outre une diversité en essences significatives, avec par exemple : Ginkgo Biloba, Chênes fastigiés, Paulownias…

« L'arbre est une composante importante du patrimoine géré par la ville. Par ses qualités il contribue à l'amélioration du cadre de vie. Familier dans le paysage, l'arbre est souvent méconnu dans sa physiologie. Ainsi, plébiscité par un grand nombre de citoyens, il peut susciter à l'extrême des sentiments contradictoires de surprotection ou d'hostilité. L'arbre naît et meurt, il faut donc préparer son remplacement. Entre ces deux phases, il grandit, renouvelle son feuillage, fructifie et nécessite quelques travaux d'entretien largement compensés par les bienfaits qu'il procure. »

Préambule de la Charte Orléanaise de l'Arbre Urbain.

La Charte de l'Arbre Urbain, adoptée au Conseil Municipal du 20 mai 2011, traduit la politique de l'arbre menée par la Mairie. Cette dernière, issue du Plan Biodiversité de la Ville, a pour but de protéger et mettre en valeur le patrimoine arboré d'Orléans, donner à l'arbre toute sa place dans les projets urbains publics et privés, sensibiliser très fortement les aménageurs publics et privés sur la place de l'arbre dans la ville, et faire mieux connaître l'arbre au public.

Le présent recensement s'inscrit pleinement dans les actions que la Charte de l'Arbre Urbain planifie (notamment les actions 24 à 30), et concrétise tout particulièrement l'action 26 : « Grâce à l'inventaire et l'analyse, il sera possible de mieux connaître le patrimoine arboré privé. Certaines de ces composantes pourront, soit en tant que groupes d'arbres participant au paysage urbain, soit en tant qu'arbres isolés remarquables, faire l'objet d'un classement.

Ainsi, l'inventaire du patrimoine arboré a été élaboré par un collège expert et vise, en fonction de critères objectifs, à définir les arbres du domaine public et privé qui contribuent, par leur stature, leur forme ou leur essence, à l'intérêt paysager de la ville, au bénéfice de tous. Il n'est pour autant pas exhaustif et pourra s'enrichir dans la durée, ce qui transpose l'action 24 de la charte de l'arbre urbain selon laquelle : « La Mairie souhaite inciter les particuliers à inventorier leurs arbres pour mettre en évidence les plus remarquables et les sites arborés d'intérêt qui méritent des mesures de protection ».

Pour ce faire, le règlement du PLUM fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8. Ils font l'objet d'un repérage aux documents graphiques, complétés par les fiches d'identification ci-après.

Trois critères ont été retenus pour l'inventaire des arbres ou groupes d'arbres d'intérêt paysager sur le territoire d'Orléans :

- Intérêt paysager public / histoire :

  L'arbre ou le groupe d'arbres est visible depuis l'espace public sur la parcelle privée et embellit ce dernier. Il peut aussi avoir un intérêt lié à l'histoire.

- Stature / forme / rareté de l'essence :

  L'arbre ou le groupe d'arbres présentent un port équilibré et bien formé, conforme à son essence. Il est peu commun à Orléans.

- Développement / écologie :

  L'arbre ou le groupe d'arbres dispose d'un développement possible au vu de son positionnement et donc de la place dont il dispose, en aérien et dans le sous-sol. C'est un arbre d'avenir. Par sa nature ou l'assemblage d'espèces, il présente aussi un intérêt pour la faune locale ordinaire.

La sélection d'un arbre est réalisée selon au moins un de ces critères. Lorsque plusieurs d'entre eux sont observables pour plusieurs sujets formant un ensemble cohérent, le classement espace boisé classé est proposé.

Enfin, il doit être indiqué que cette protection « à l'arbre » se prête assez peu à la profusion de sujets dans le quartier de La Source, construit dans la forêt Solognote. Aussi, le PLU prévoit une protection des « linéaires boisés », plus adaptée à la conservation des écrins boisés qui ne relèvent toutefois pas de la catégorie des arbres d'alignement.

Liste des espèces répertoriées

Nom français	Nom latin et hauteur/largeur
Arbre aux quarante écus	Ginkgo biloba 25 m / 7 m
Cèdre	Cedrus sp
Cèdre bleu de l'Atlas	Cedrus Atlantica 'glauca' 20 m / 10 m
Cèdre de l'Atlas	Cedrus atlantica 20 m / 10 m
Cèdre de l'Himalaya	Cedrus deodara 40 m / 10 m
Châtaignier commun	Castanea sativa 30 m / 15 m
Chêne	Quercus sp
Chêne fastigié	Quercus robur 'fastigiata' 10 m / 15 m
Chêne pédonculé	Quercus robur 25 m / 30 m
Copalme d'Amérique	Liquidambar styraciflua 25 m / 12 m
Cyprès bleu	Cupressus arizonica 12 m / 3 m
Epicea	Picea sp.
Epicea commun	Picea excelsia 15 m / 10 m
Erable plane	Acer platanoïdes 25 m / 15 m
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus 20 m / 12 m
Frêne commun	Fraxinus excelsior 30 m / 20 m
Hêtre commun	Fagus sylvatica 30 m / 20 m
If commun	Taxus baccata 15 m / 9 m
Marronnier à fleurs rouges	Aesculus x carnea 15 m / 5 m
Marronnier commun	Aesculus hippocastanum 25 m / 20 m
Paulownia	Paulownia sp. 30 m / 20 m
Pin de l'Himalaya	Pinus griffithi 20 m / 10 m
Pin sylvestre	Pinus sylvestris 25 m / 10 m
Platane commun	Platanus x acerifolia 30 m / 25 m
Prunier cerise	Prunus cerasifera 10 m / 10 m
Sapin de Douglas	Pseudotsuga douglasii 50 m / 15 m
Sapin d'Espagne	Abies pinsapo 15 m / 10 m
Saule	Salix sp.
Séquoia géant	Sequoiadendron giganteum 50 m / 20 m
Thuya d'Orient	Thuya orientalis 20 m / 15 m
Tilleul	Tilia sp.
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos 35 m / 15 m

N°AN0037 16 rue Guillaume de Loris

Frêne Commun

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie






N°AN0037 16 rue Guillaume de Loris

Marronnier Commun

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie






N°AN0037 16 rue Guillaume de Loris

Erable Sycomore

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie






N°BT0437 rue du Champ rond

Pin Sylvestre

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°AP0682 — 4 rue du Maréchal Leclerc

Cèdre bleu de l'Atlas

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°BY0365 — 109 rue de l'Argonne

Sapin de Douglas, Tilleul à grandes feuilles

✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°AB0907 — 53 rue de la Messe

Cèdre de l'Atlas

Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°AB0821 — 2 rue des écoles

Platane commun

Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





N°AP0543 158 rue des Murlins

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°AP0575 177 rue des Murlins

Tilleul à grandes feuilles

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°BS0216 24 rue Albert Laville

Cèdre de l'Atlas

- Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°AE055 16 rue du Général Sarrail

Sapin d'Espagne

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°AM0197 — 21 rue du Faubourg Saint Jean

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°AK0134 — 5 rue du Commandant Poli

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°AM0443 — 5 rue du Baron

Chêne pédonculé

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





Espace Public — 2 rue Marcel Proust

Tilleul à grandes feuilles

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°BS0573 2 rue Marcel Proust

Cèdre de l'Atlas

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°AP0682 4 rue du Maréchal Leclerc

Pin d'Oregon

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°AO0680 97 rue de Patay

Platane commun

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°CT0061 4 rue Charles Peguy

Cèdre de l'Atlas

✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





N°AE0435 — 14 rue du Général Sarrail

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°BW0127 — 25 rue du clos des moulins

Platane commun, Prunier myrobolan

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°BV0229 — 4 rue de Bel Air

Cèdre bleu de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°BV0336 — 26 rue de la chaude tuile

Erable plane

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°AS0043 43 rue Théodore de Bèze

Platane commun

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CO0388 56 bis rue Bellebat

Cèdre

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°BT0315 39 rue Bellebat

If commun

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CO0583 60 rue Bellebat

Tilleuls à grandes feuilles

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°BS0077 82 rue Emile Zola

Epicea commun

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°BS0078 82 rue Emile Zola

Cyprès bleu

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CO0241 62 rue Bellebat

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°CT0132 rue de l'abreuvoir (terrain sncf)

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CS0082 82 rue Maurice Berger

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CK0443 19 rue Paul Lemesle

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°AE0037 27 avenue du maréchal Manoury

Cèdres de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CK0466 Avenue de la Marne

Frêne commun

- ✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

- ✓ Développement / écologie





N°CE0449 165 rue du Nécotin

Sapin de Douglas

✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





N°CE0605 173 rue du Nécotin

Cèdre de l'Atlas

Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°CH0677 136 rue du Nécotin

Marronnier à fleurs rouges

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°BY0566 12 rue du clos saint germain

Cèdre bleu de l'Atlas

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





N°CK0687 49 rue du onze novembre

Chêne pédonculé

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CR0095 34 rue Saint Marc

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CK0677 39 rue du onze novembre

Sapin d'Espagne

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°BS0340 37 rue Jules Lemaitre

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°CR0328 28 rue de l'Ecole Normale

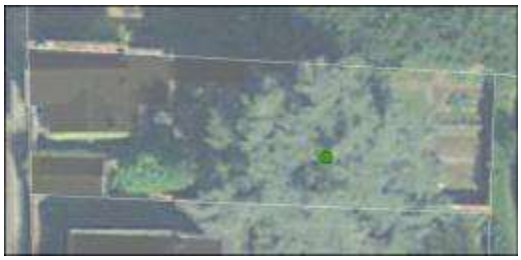
Cèdre bleu de l'Atlas

Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°CM0141 38 rue de la Borde

Sequoia géant

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°BM0075 quai fort Alleaume

Arbre aux quarante écus

✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





N°CT0152 14 rue Charles Péguy

Platane

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie



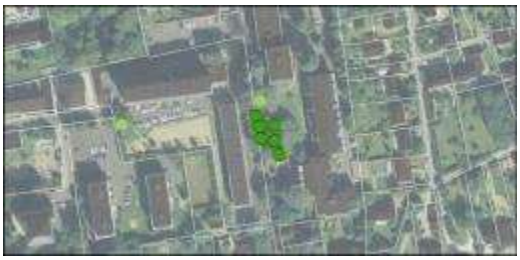


N°CS0206 Allée du Clos Fleury

Séquoias

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CS0206 Allée du Clos Fleury

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°AP0575 131 rue du Faubourg Bannier

Platanes communs

- ✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°CS0110 Chemin de Halage

Cèdre de l'Himalaya

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CD0935 81 rue du Nécotin

Sapin d'Espagne

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°BZ0678 avenue de droits de l'homme

Saule fragile

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CM0074 19 rue Malakoff

Robinier faux acacia

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°BM0295 1 Bd de la Motte Sanguin

Marronniers communs, Erables sycomores, Cèdre bleu

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°AV0383 Venelle du Ponceau

Tilleul argentée

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°AV0383 Venelle du Ponceau

Erable Sycomore

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°CD0877 rue du petit pont

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°BV0452 200 rue du Fbg Saint Vincent

Ginkgo

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°BT0462 rue de la manufacture /DRAC

Thuya d'Orient, Platane commun

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°AO0282 21 rue Caban institution Serenne

Tilleuls (jardin en EBC)

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





Espace Public Rue de l'Ormerie

Séquoias géants

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





Espace Public Rue de l'Ormerie

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°CO0188 77 rue Saint Marc

Sapin de Douglas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°CS0001 72 rue du Fbg de Bourgogne IUFM

Cèdre

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°BZ0448 50 rue de la barrière Saint Marc

Sequoïa

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CS0001 72 rue du Fbg de Bourgogne IUFM

Cèdre

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°BL0248 7 rue du puits de Linières

Paulownia

✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





Espace Public Boulevard Châteaudun

Marronnier à fleurs blanches

✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°BD0109 Square des Minimes

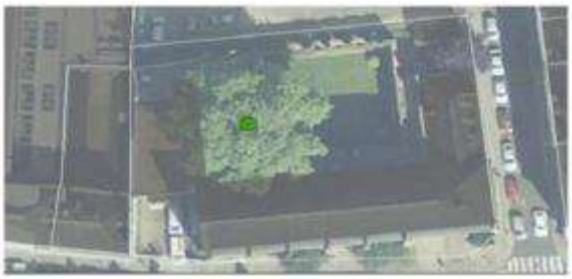
Platane

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





Espace Public Faubourg Bannier

Albizzia, Cèdre du Liban

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°AP0575 131 rue du Faubourg Bannier

Cèdre

✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





AT0014 36 rue de la Gare

Cèdre bleu

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





Espace Public Rue de Vierzon

Cèdre bleu

✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





Espace Public Rue Pasteur

Alignement d'Erables

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





AO0495 2bis cité Saint Joseph

Murier à feuilles de platane

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





AE0500 34 rue du général Sarrail

Cèdre bleu

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





AE0536 59 rue du parc

Marronnier

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





AE371 Venelle des Vaupulents

Epicea Commun

- Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





AN0277 9 rue de Xaintrailles

Cèdre du Liban

Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





AN0277 25 rue de Coulmiers

Cèdre, Erable

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





AV0260 10 boulevard de Verdun

Robinier faux acacias

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





CP0024 Rue Saint Marc

3 arbres

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





CP0263 35 rue aux Ligneaux

Marronnier commun

Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





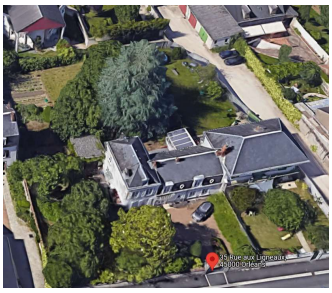
CP0194 35 rue aux Ligneaux

Prunier cerise

Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





CP0194 35 rue aux Ligneaux

Cèdre

Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





AN0430 3 rue de Coulmiers

Epicea commun

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





ORLÉANS MÉTROPOLE

AN0430 1 Bd Lamartine

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°CW0259 rue de Jussieu

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°DP0578 66 av. de la Mouillère

Sequoia géant / Platane commun

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°CW0264 85 rue Saint Marceau

Marronnier commun

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CW0696 16 rue de la Brèche

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°DN0916 rue Claude Lewy

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°CW0626 7 rue de Flore

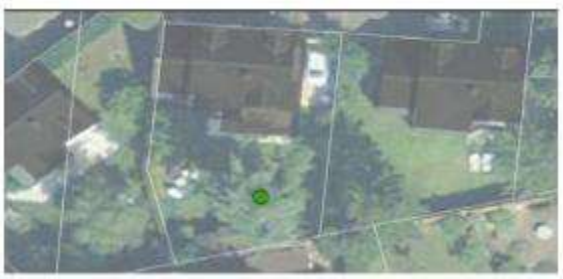
Cèdre de l'Atlas

Intérêt paysager public / histoire

- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°DO0150 36 rue Eugène Turbat

Sequoia géant

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°DO0481 52 bis rue Eugène Turbat

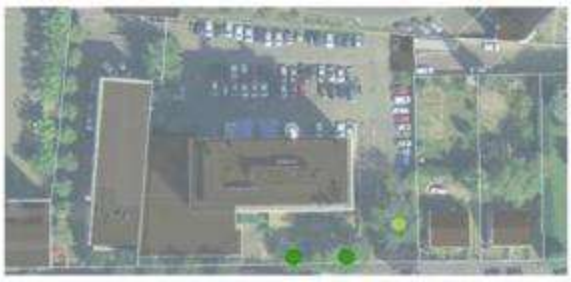
Mélèze

✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





N°DN0929 25 rue Michel Royer

Cèdre de l'Atlas

✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°DM0094 5 Rue Moreau

Cèdre de l'Atlas

Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°DP0594 8 rue Greffier

Cèdre

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





N°DN0847 20 rue de la Cigogne

Tilleul à grandes feuilles

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





°DP0022 61 route d'olivet

Sequoia géant, Hêtre commun

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie



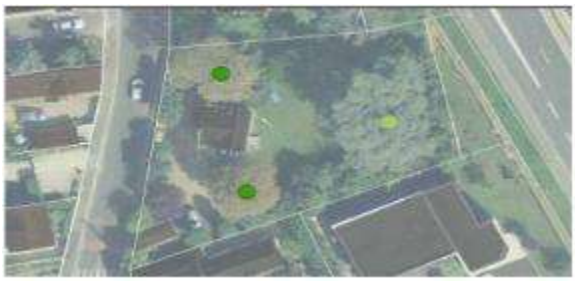


N°DH0058 5 rue du Clos Rozé

Marronniers communs

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie



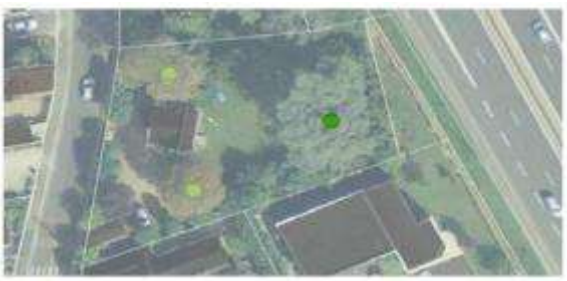


N°DH0058 5 rue du Clos Rozé

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°DL0415 30 route barbotte

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie



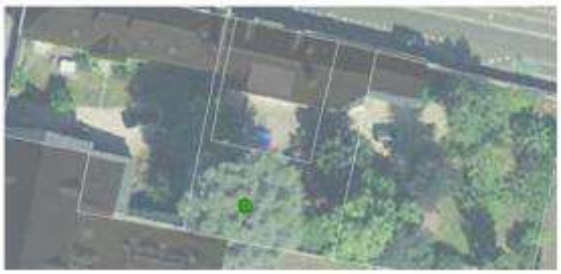


N°DP0455 4 rue greffier

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°DO0061 7 rue des Géraniums

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°DE0331 6 rue Pelletier Sautelet

Sapin d'Espagne

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°DO0481 52 bis rue Eugène Turbat

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°DN0174 66 route d'olivet

Sequoia giganteum

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°CX0019 22 rue Veille Levée

Erable plane

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie



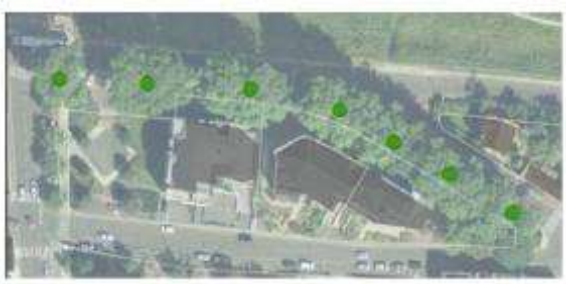


Domaine Public Place Saint Charles

Platanes communs

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°DN0174 66 route d'olivet

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°DI0127 58 rue Corne du cerf

Pin de l'Himalaya, Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CY0010 3 Av. du champ de courses

Cèdre de l'Atlas

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CZ0258 18 avenue Saint Mesmin

Copalme d'Amérique

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°DH0045 6 bis rue du Clos Rozé

Hêtre peupleur, Tilleul

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°EO0259 87 rue de la Bécasse

Pins sylvestres

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°CX0152 23 D951

Epicéa commun

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°EP0224 17 rue des Frères Chappe

Pins

- Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°EP0343 7 rue Bossuet

Mélèze

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°EO0170 14 rue Parmentier

Chêne pédonculé

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie





N°EP0253 18 av de la Bolière

Platane

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie



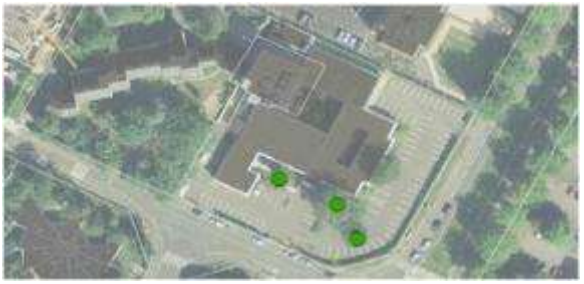


N°EP0311 2 rue Lavoisier

Chêne, Châtaigniers

- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- Développement / écologie





N°EN0004 17 rue Jules Michelet

Chêne

✓ Intérêt paysager public / histoire

Stature / forme / rareté de l'essence

✓ Développement / écologie





N°EP0255 rue André Ampère

Pins de l'Himalaya

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie





N°EO0257 4 rue Roberval

Erable plane

✓ Intérêt paysager public / histoire

✓ Stature / forme / rareté de l'essence

Développement / écologie







- ✓ Intérêt paysager public / histoire
- ✓ Stature / forme / rareté de l'essence
- ✓ Développement / écologie

Liste des espèces :

Nom Français	Nom Latin
a. Erable plane	*Acer platanoïdes*
b. Tilleul de crimée	*Tilia x euchlora*
c. Frêne à fleur	*Fraxinus ornus*
d. Hêtre pourpre	*Fagus sylvatica 'atropurpurea'*
e. Cèdre bleu de l'Atlas	*Cedrus Atlantica 'glauca'*
f.Hêtre pourpre	*Fagus sylvatica 'atropurpurea'*
g. Marronnier commun	*Aesculus hippocastanum*
h. Platane commun	*Platanus x acerifolia*
i. Platane commun	*Platanus x acerifolia*
j.Tulipier de Virginie	*Lyriodendron tulipifera*
k. Cèdre de l'Atlas	*Cedrus atlantica*
l.Marronnier commun	*Aesculus hippocastanum*
m. Cèdre de l'Himalaya	*Cedrus deodara*
n. Platane commun	*Platanus x acerifolia*
o. Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*
p.Platane commun	*Platanus x acerifolia*

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Conformément aux dispositions communes, les règles issues des cahiers communaux complètent ou le cas échéant se substituent aux dispositions du règlement commun, de zone ou de secteur.

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables ponctuels fixé par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

La protection des ensembles patrimoniaux n'interdit pas toute évolution des bâtiments qui le composent, mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques conférant un intérêt patrimonial à cet ensemble et contribuent au contraire à sa valorisation. Selon leur état de conservation, leur contribution à l'ambiance de la séquence et les caractéristiques du bâti les rattachant à une catégorie de la nomenclature de l'OAP Patrimoine, certains bâtiments pourront évoluer.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction.

Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

L'application de peinture sur les enduits (hors technique de badigeon traditionnelle) ou sur les briques est interdite.

>> Les toitures

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

>> Les portes de garage

- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures

- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

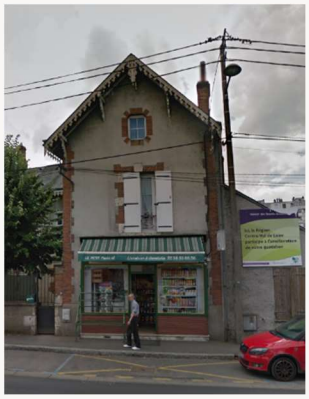
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse	Catégorie	Photo
742	1 rue Eudoxe Marcille	Villa et maison de villégiature	
743	51 rue de l'Union	Petit patrimoine	
4290	Intersection des rues Masse et des Murlins	Petit patrimoine	
744	24 rue Croix Baudu	Bâti industriel	

746	62 rue du Parc	Maison de ville ou de bourg	
380	rue du Faubourg Bourgogne	Maison à boutique	
748	10 rue du General de Sonis	Bâtiment religieux	
749	110 rue du Faubourg Madeleine	Villa et maison de villégiature	
4282	35, rue du Faubourg Madeleine	Villa et maison de villégiature	

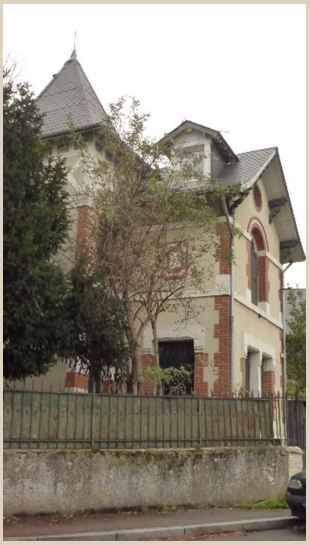
381	122 rue du Faubourg Bourgogne	Bâtiment religieux	
751	25 rue Serenne	Petit patrimoine	
382	124 rue du Faubourg Bourgogne	Maison de maitre	
4298	14 rue aux Ligneaux	Maison de maitre	
383	82 rue du Faubourg Bourgogne	Maison de maitre	

752	8 rue aux Ligneaux	Maison de maitre	
384	rue du Faubourg Bourgogne	Maison de maître	
754	79 rue du Faubourg de Bourgogne	Maison de maitre	
755	28 rue de l'Ecole Normale	Maison à jardin	
389	rue Salesses	Maison à jardin	

604	rue du Général de Gaulle	Maison à jardin	
391	rue de l'Orbette	Villas et maisons de villégiature	
394	17 rue de l'Orbette	Villas et maisons de villégiature	
395	22 rue aux Ligneaux	Maison de ville ou de bourg	
396	rue aux Ligneaux	Maison de maître	

397	23 rue aux Ligneaux	Maison de ville ou de bourg	
398	16 rue aux Ligneaux	Maison de maître	
399	31 rue aux Ligneaux	Maison de maître	
618	126 rue des Anguinis	Maison de maître	
403	55 rue aux Ligneaux	Villas et maisons de villégiature	

404	84 rue aux Ligneaux	Villas et maisons de villégiature	
406	rue Saint-Marc	Maison de maître	
409	21 rue de l'Ecole Normale	Villas et maisons de villégiature	
410	9 rue de l'Ecole Normale	Villas et maisons de villégiature	

413	rue du Pressoir Neuf	Villas et maisons de villégiature	
414	rue du Pressoir Neuf	Villas et maisons de villégiature	
417	Eglise St-Jean-Bosco, rue de l'Argonne	Bâtiment public	
420	rue du Château Gaillard	Bâtiment public	

421	6 rue de la Pellerine	Maison de maître	
422	rue des Cordiers	Bâtiment public	
423	rue de Bellebat	Bâtiment religieux	
424	rue de Bellebat	Maison de maître	

425	rue de Bellebat	Villas et maisons de villégiature	
4292	7, rue de la Manufacture	Bâtiment public	
4291	4, rue du Brésil	Bâtiment public	
429	rue du Petit Villiers	Maison de maître	

430	boulevard Victor Hugo	Bâtiment public	
438	rue du Marechal Leclerc	Bâtiment religieux	
439	Cite Coligny	Bâtiment public	
451	rue de Lahire	Bâtiment public	
455	75 bis rue du Faubourg Bannier	Bâtiment public	
462	rue de la Croix Fauchet	Bâtiment public	

463	68 boulevard de Châteaudun	Maison de ville ou de bourg	
464	70 boulevard de Châteaudun	Immeuble de rapport	
465	63 boulevard de Châteaudun	Maison de ville ou de bourg	
466	boulevard de Châteaudun	Maison de ville ou de bourg	

469	77 rue de Coulmiers	Maison de ville ou de bourg	
471	rue du Faubourg St-Jean	Bâtiment public	
472	56-60 rue des Murlins	Immeuble de rapport	
473	71 rue des Murlins	Maison de ville ou de bourg	
474	Ecole des Aydes	Bâtiment public	

475	5 rue des Ecoles	Maison de maître	
478	4 rue Basse d'Ingre	Maison de maître	
488	38 avenue de St-Mesmin	Maison de maître	
489	34 rue du Pressoir Blanc	Maison de maître	

491	7 rue du Clos Roze	Maison de maître	
492	30 rue de Guignegault	Maison de maître	
494	Jardin des Plantes	Bâtiment public	
500	17 rue Neuve Tudelle	Maison de maître	

675	1 rue Antoine Lavoisier	Bâtiment religieux	
503	mur du Parc Floral	Petit patrimoine	
504	Château du Parc Floral	Château et parc	
507	Théâtre Gérard Philippe - avenue du Président Kenn	Bâtiment public	

679	Place de l'Indien	Petit patrimoine	
508	Radio Campus - le Cône	Bâtiment public	
509	UFR Lettres	Bâtiment public	
681	9 rue de Saint-Amand	Bâtiment public	
682	3 rue de Saint-Amand	Bâtiment public	

513	Eglise Jeanne d'Arc - boulevard Guy-Marie Riobé	Bâtiment religieux	
685	Avenue Denis Diderot	Bâtiment public	
721	31 rue de Vaucouleurs	Villas et maisons de villégiature	
722	32 rue de Vaucouleurs	Villas et maisons de villégiature	

723	37 rue de Vaucouleurs	Maison à jardin	
724	39 rue de Vaucouleurs	Maison à jardin	
4299	75, avenue de la Mouillère	Maison de maître	
725	48 rue de Vaucouleurs	Maison de maître	

726	35 rue d'Olivet	Maison à jardin	
515	51 rue du Petit Pont	Longères, fermes et bâti de ferme	
732	22 rue Jousselin	Villas et maisons de villégiature	
733	7 rue Jousselin	Maison de maitre	
2703	56 rue de la Mouillère	Maison de maitre	

738	29 rue Eugene Vignat	Villas et maisons de villégiature	
2700	2 - 4 rue de Vaucouleurs	Habitat sériel	
2701	73 - 77 rue de Vaucouleurs	Habitat sériel	
2702	174 - 174b - 174t rue du Faubourg Saint Vincent	Habitat sériel	
2705	20 - 22 rue Antigna	Habitat sériel	
2706	12 - 14 rue Ladureau	Habitat sériel	

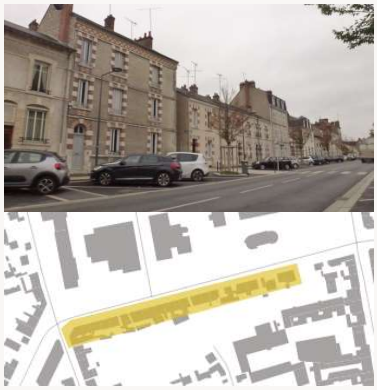
2707	49 - 49b rue des Hauts Champs	Habitat sériel	
2708	33 - 35 rue des Coulmiers	Habitat sériel	
2710	59 - 61 rue de Coulmiers	Habitat sériel	
2711	63 - 65 rue de Coulmiers	Habitat sériel	
2712	58 - 60 rue de Coulmiers	Habitat sériel	

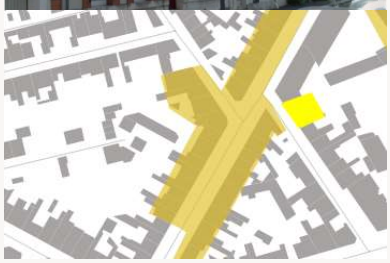
2714	243 rue du Faubourg Bannier	Habitat sériel	

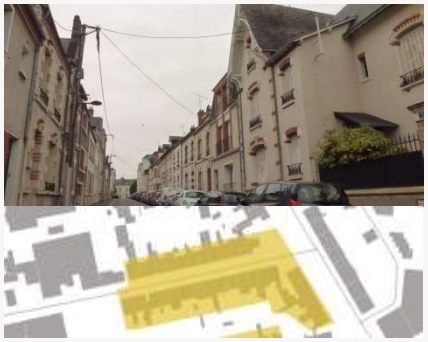
2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

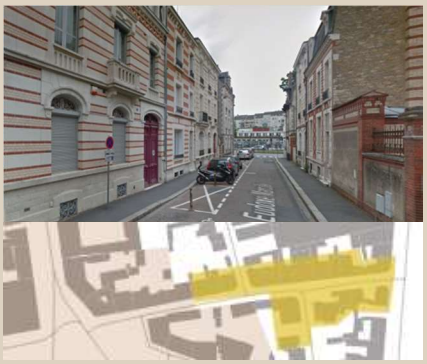
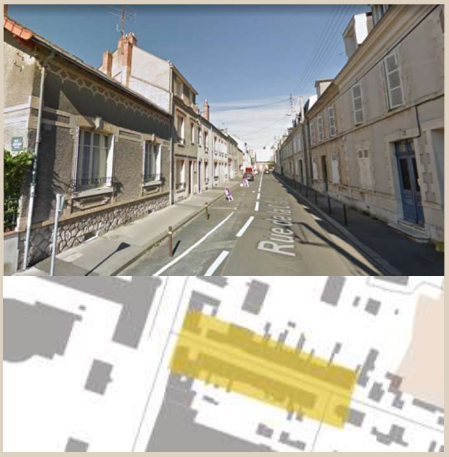
N°	Adresse	Catégorie	Photo / Cadastre
730	Rue du Souhait	Ensemble pavillonnaire	
440	Rue Maurice Dubois	Ensemble pavillonnaire	
5022	275 rue des Murlins	Ensemble pavillonnaire	 

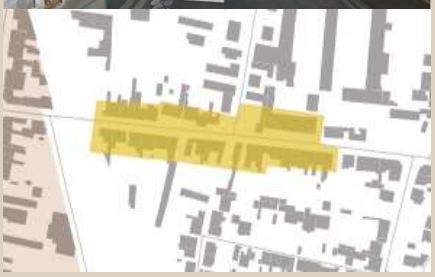
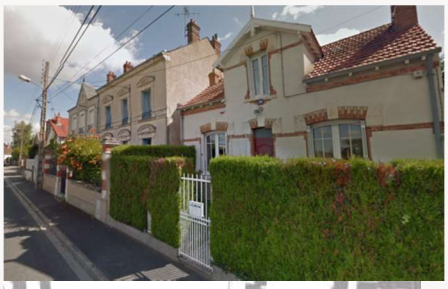
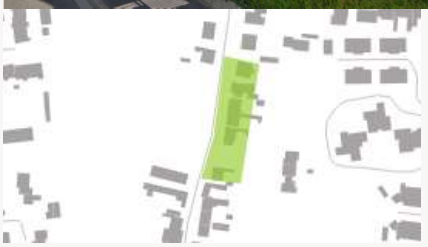
5021	Cité Masse (rue Cité Masse)	Ensemble pavillonnaire	
436	Rue du Faubourg Bannier	Faubourg	
728	Place de la Nouvelle Orléans	Ensemble collectif	
437	Rue des Deux Ponts	Faubourg	

745	Boulevard de Châteaudun	Faubourg	
747	Boulevard de Châteaudun	Faubourg	
460	Rue des Hauts Champs	Faubourg	
470	Rue de Coulmiers / rue de Châteaudun	Faubourg	

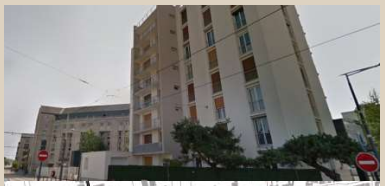
			
468	12 14 rue de Jargeau	Faubourg	 
457	Rue du Parc	Faubourg	 
750	Rue du 30e régiment d'artillerie	Ensemble collectif	

			
452	Rue Serenne	Faubourg	
450	Rue Ladureau	Faubourg	
449	Rue Pasteur	Faubourg	
443	20-28 rue Antigna	Faubourg	

			
442	Rue Eudoxe Marcille	Faubourg	
739	Rue de la Claye	Faubourg	
739	Rue de la Claye	Faubourg	
5018	Cité Emile Zola boulevard GM Riobé	Ensemble pavillonnaire	

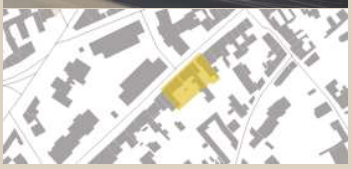
			
426	Rue du Château Gaillard	Faubourg	 
731	Rue Moine	Ensemble pavillonnaire	 
729	Rue du Poirier rond	Ensemble pavillonnaire	

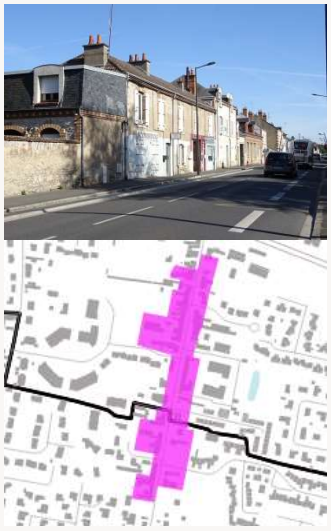
			
432	Rue de l'Argonne	Faubourg	
418	Rue Louis Loucheur	Ensemble pavillonnaire	
427	Rue du Petit Pont	Hameaux	
481	Rue Landeloup	Ensemble pavillonnaire	

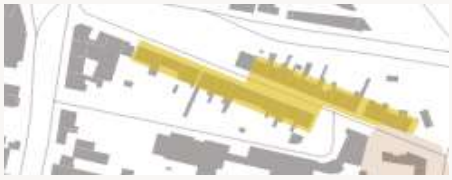
			
476	Cité René Depallier	Ensemble pavillonnaire	 
477	Rue basse d'Ingré	Faubourg	 
480	Place de l'Europe	Ensemble d'habitat collectif	 

5019	74 rue du Faubourg Madeleine	Ensemble pavillonnaire	
412	3 rue du Pressoir Neuf	Faubourg	
407	Rue Saint-Marc	Faubourg	
371	Rue Henri Lavedan	Ensemble pavillonnaire	

753	Rue de l'Ecole Normale	Ensemble pavillonnaire	
411	3 rue de l'Ecole Normale	Faubourg	
734	Rue Salesses	Faubourg	
715	90 rue aux Ligneaux	Ensemble pavillonnaire	

			
734	Rue Salesses	Faubourg	 
652	65-77 rue de Tudelle	Faubourg	 
501	Rue de Vaucouleurs	Faubourg	 

502	Route d'Olivet	Faubourg	
668	Rue du Loiret	Centre Bourg	
512	Rue de la Becasse	Ensemble d'habitat collectif	
434	Rue de Bel air	Faubourg	

			
433	Rue du Faubourg Saint Vincent	Faubourg	

LES ÉLÉMENTS BÂTIS NON-IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Si les éléments bâtis remarquables identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont significatifs ou représentatifs des différentes catégories de patrimoine, la richesse du patrimoine orléanais tient aussi de l'existence d'éléments plus ordinaires qui assurent une présence diffuse du patrimoine bâti.

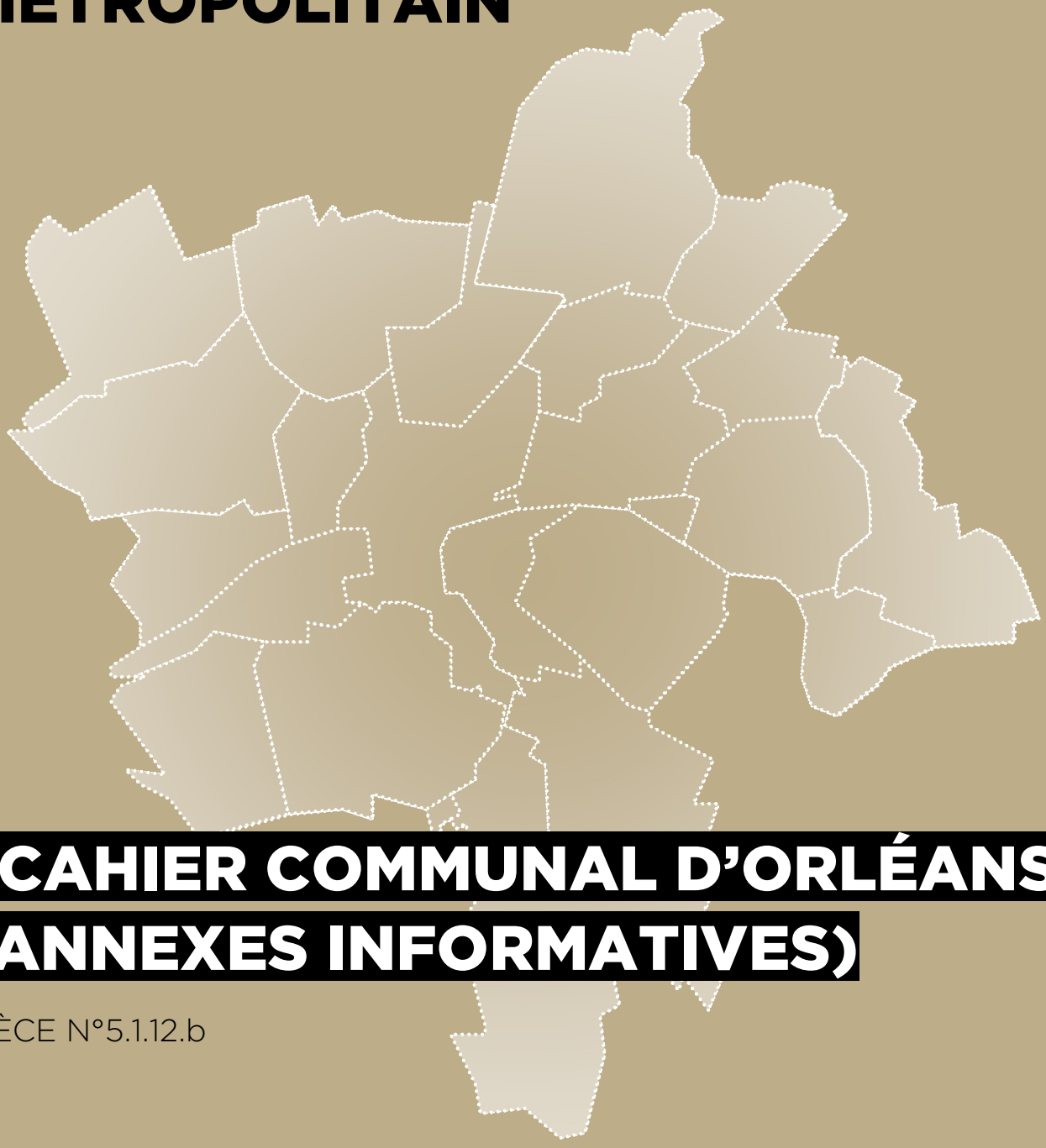
Les intentions de protection des éléments bâtis remarquables identifiés ont également pour objet de servir de cadre à l'évolution de constructions non repérées mais présentant des caractéristiques communes avec l'une des catégories détaillées.

Dans le prolongement de ce principe, il pourra être imposé selon les cas, la conservation de certains éléments de patrimoine bâti ordinaire, non identifiés aux documents graphiques.

Le(s) bâtiment(s) ou les ensembles bâtis à conserver devront répondre à plusieurs critères énumérés ci-dessous :

- Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine », chaque catégorie de bâtiment fait l'objet d'intentions de protection, permettant la préservation et/ou la valorisation des caractéristiques faisant sa spécificité et son intérêt patrimonial. Aussi, le patrimoine à conserver devra correspondre à l'une des 18 catégories de patrimoine bâti décrites dans l'OAP « Patrimoine » (critère obligatoire) ;
- Le patrimoine à conserver devra faire partie d'un contexte particulier (élément singulier, et/ou faisant parti d'un ensemble paysager ou stylistique et/ou représentatif d'une époque, et/ou présentant un caractère particulier…) ;
- Le patrimoine à conserver devra être en bon état de conservation ;
- Le patrimoine à conserver devra être visible depuis l'espace public.

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL D'ORLÉANS (ANNEXES INFORMATIVES)

PIÈCE N°5.1.12.b

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

En complément du volet réglementaire du cahier communal d'Orléans, la présente annexe vise à préciser, par l'histoire de la construction de la ville et à travers un guide pratique de composition des clôtures les conditions d'application de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, selon lequel :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

CENABUM, AURELIANIS, ORLÉANS 3

1. Morphogenèse et histoire urbaine : « les centralités marchandes autour de la Loire » ... 3
2. Evolution de la seconde moitié du XXe siècle : les dispersions périphériques 12
3. Formes urbaines : diversité d'héritages et de compositions 15
4. Les Boulevards 32
5. Les paysages 45

LES CLOTURES - CAHIER DE RECOMMANDATIONS..... 58

1. Murs bahuts en maçonnerie et grilles d'acier 58
2. Clôtures en bois 61
3. Les murs en maçonnerie 63
4. Les clôtures en métal 65
5. Les clôtures en béton 67
6. Les clôtures végétales et mixtes 68

CENABUM, AURELIANIS, ORLÉANS

1. Morphogenèse et histoire urbaine : « les centralités marchandes autour de la Loire »

1.1 Cenabum, Emporium des carnutes

Au cours du 2ème siècle avant J.-C, une ville gauloise émerge sur la rive droite au bord du fleuve entre les actuelles rues de la Tour-Neuve à l'Est, Notre-Dame-de-Recouvrance à l'Ouest et la place du Martroi au Nord. À l'Ouest de ce noyau urbain, une zone cultuelle est attestée (rue de la Grille).

C'est à cette période probablement au tournant du siècle que Cenabum s'entoure d'une fortification de terre et de bois, mur gallicus, dont le tracé est encore aujourd'hui inconnu.

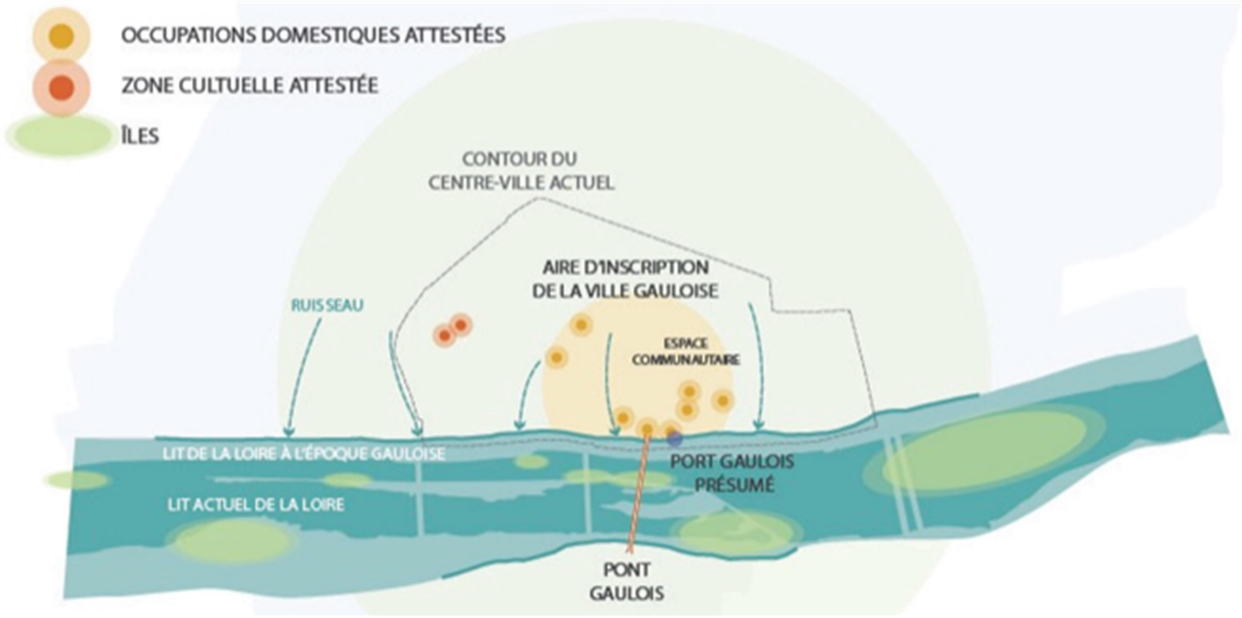
A l'intérieur de l'enceinte, le bâti est distribué selon deux orientations Est/Ouest et Nord-Est/Sud-Ouest, à la parallèle des voies et autres axes de communication qui traversent et structurent l'espace.

L'alignement de certaines séquences bâties ainsi que la présence de fossés de drainage attestent un espace urbain à la fois contraint et planifié. L'architecture domestique est pour l'essentiel en matériaux légers (bois et terre), module rectangulaire d'une emprise au sol d'environ 30 m², probablement dépourvu d'étage. Cette typologie peut être enrichie d'appentis accolés ou indépendants.

La récurrence de petits celliers témoigne d'une ruralité toujours présente. Les fonctions portuaires et commerçantes se développent et désormais, un pont assure une traversée sécurisé du fleuve (de la rue du Petit-Puits au Nord à la place de la Bascule au Sud).

C'est un oppidum au sommet de son rayonnement qu'assiège Jules César en 52 avant J.-C.

Les occupations attestées de la ville gauloise au IIème siècle avant J.-C.



1.2. La ville gallo-romaine

Au début de notre ère, la ville change de forme. Deux axes traversant, rectilignes et perpendiculaires, structurent le territoire : d'Est en Ouest, le decumanus maximus (rue de Bourgogne) dont le tracé suit la ligne de crête du coteau et du Nord au Sud, le cardo maximus (rue de l'Empereur ou rue de la Poterne ?).

Les rues secondaires sont implantées à la parallèle de ces deux axes et à intervalles réguliers dessinant ainsi un module d'îlots orienté Est/Ouest (d'environ 60 sur 120 mètres). Ce dernier est divisé en parcelles.

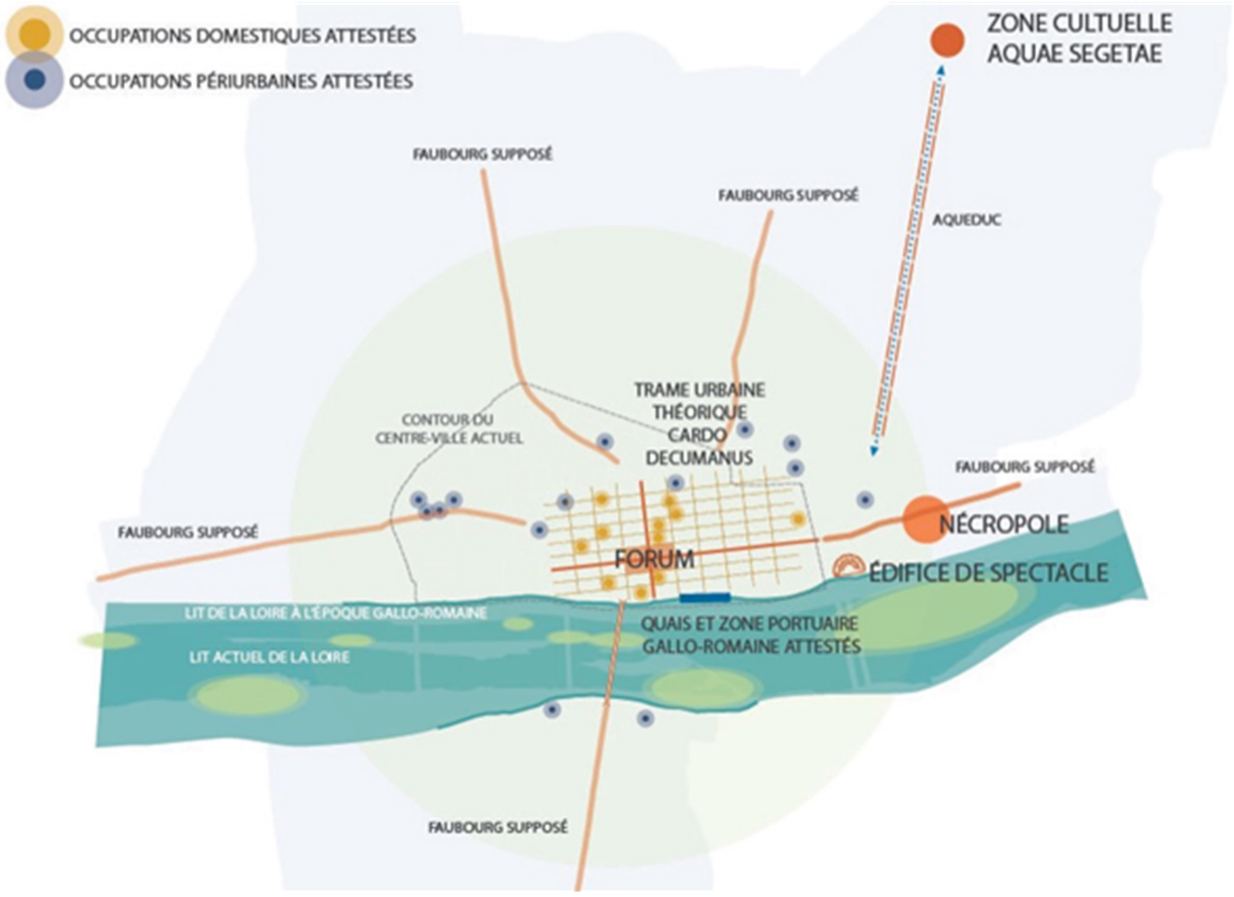
Des édifices publics caractéristiques de la ville romaine sont construits : les bâtiments du forum à l'intersection des deux voies principales (au cœur de l'ancienne ville gauloise), l'édifice de spectacle à l'Est au sortir de la ville sur la pente du coteau (rue de l'Abreuvoir). L'emplacement des thermes, les implantations militaires et religieuses généralement sectorisées nous sont inconnus.

Le port d'amont remodelé s'étend vers l'orient. Quais après quais, il gagne sur la Loire (près de 60 mètres en un siècle) permettant le développement, au pied du coteau, d'un nouveau quartier dédié au stockage et à la transformation des matières premières.

Au sortir de la ville, des nécropoles placées sur les axes principaux sont attestées rues du Faubourg Bourgogne (rive droite) et Saint Marceau (rive gauche) au Sud. Au Nord-Est, en lieu et place de l'actuel parc de l'étuvée, un complexe cultuel voué à la déesse des eaux Aquae Segetae voit le jour et cela dès la Conquête (52 avant J.-C).

C'est dans ce secteur à la fois proche et éloigné qu'est collectée puis acheminée, via un réseau d'aqueduc, l'eau domestique de la cité.

<u>Les principaux sites de la ville gallo-romaine</u>



La ville qui garde toujours une part de ruralité se développe en épaisseur et en surface bien au-delà du noyau urbain gaulois et sur des rythmes inégaux.

Des quartiers périurbains apparaissent sur son pourtour et modestement sur la rive Sud, le long de la berge et des voies de communication.

L'habitat indigène disparaît, laissant place à des plans plus complexes où les techniques de construction issues du monde méditerranéen se généralisent : pierre, brique et tuile romaine, enduit peint et mosaïque…

La mise au jour de plusieurs balnéaires et salles chauffées sur le site de la cathédrale indique la présence dans ce secteur d'un quartier opulent constitué de maison de patriciens.

L'ensemble de ces transformations s'opère naturellement grâce à une volonté publique forte et une conception urbaine nouvelle. Le territoire mue, l'urbanisme gallo-romain rationalise et articule les espaces.

L'emboîtement entre ces deux temps, la ville gauloise et la « ville nouvelle », est conduit par un phénomène d'acculturation observé au cours du 1er siècle avant J-C, et par quelques constantes : la topographie naturelle et la dimension matricielle de la Loire. La ville est adossée au fleuve et le tracé du pont reste inchangé.

Au cours des II^{ème} et III^{ème} siècles, Orléans connaît un lent mouvement de rétraction.

Des secteurs bâtis disparaissent pour laisser place à des activités agricoles ou périurbaines. Les bâtiments publics sont détruits ou réutilisés. La ville se concentre dans l'axe du pont autour de son noyau primitif. Les activités et les usages se redéploient au-delà des limites du centre urbain et de l'agglomération. Ce dernier demeure au travers de ses fonctions politiques, administratives, religieuses et portuaires.

1.3. Le temps des remparts

1.3.1. Les clôtures successives

Au IV^{ème} siècle, Aurelianis se dote à nouveau d'un rempart, cette fois maçonné en brique et pierre. Sa fonction est bien entendu militaire mais également politique et symbolique. L'accession de la ville au rang de chef-lieu de cité, à la fin du 3ème siècle, et la présence d'un évêque ne sont pas étrangères à ce nouveau temps urbain.

L'enceinte rectangulaire ne couvre pas la totalité du territoire urbain. En effet, son tracé est dicté par deux contraintes : l'une urbaine, englobant les bâtiments publics notamment ceux de l'ancien forum et assurer la protection du pont et du port d'amont ; l'autre topographique, à l'Est et à l'Ouest, le mur est construit dans deux modestes vallons. Le fossé maintient la fonction d'évacuation des eaux de pluie, du coteau jusqu'à la Loire et accentue la dépression renforçant la dimension monumentale du mur et des tours circulaires.

L'enceinte reformule l'idée de forum, mais bien plus que cela, elle fixe et offre à la ville une centralité pérenne depuis ces origines et des axes de communications (faubourgs).

Il y a désormais des secteurs extra et intra-muros. Le rempart est percé de six portes : deux en vis-à-vis donnant vers l'Est et l'Ouest, deux dans le quart Sud-Ouest, l'une donnant sur le pont et l'autre vers l'Ouest (port d'aval ?) enfin une au Nord et une dans le quart Sud-Est donnant sur le port d'amont.

Au XIV^{ème} siècle, une première extension de l'enceinte, motivée par la guerre de Cent Ans, est réalisée à l'Ouest afin d'englober le bourg Saint-Paul. Le tracé de cette enceinte accrue présente un décrochement vers le Nord puis suit la courbe d'un petit vallon dont la rue Notre-Dame-de-Recouvrance marque le talweg. Comme pour l'enceinte primitive, la dépression accueille le fossé défensif et assure l'écoulement des eaux vers le fleuve.

Le pont en pierre, construit au XXII^{ème} siècle, quelques mètres en aval du précédent (à l'Ouest de l'angle Sud-Ouest du rempart Antique) est ainsi raccordé au nouveau système défensif.

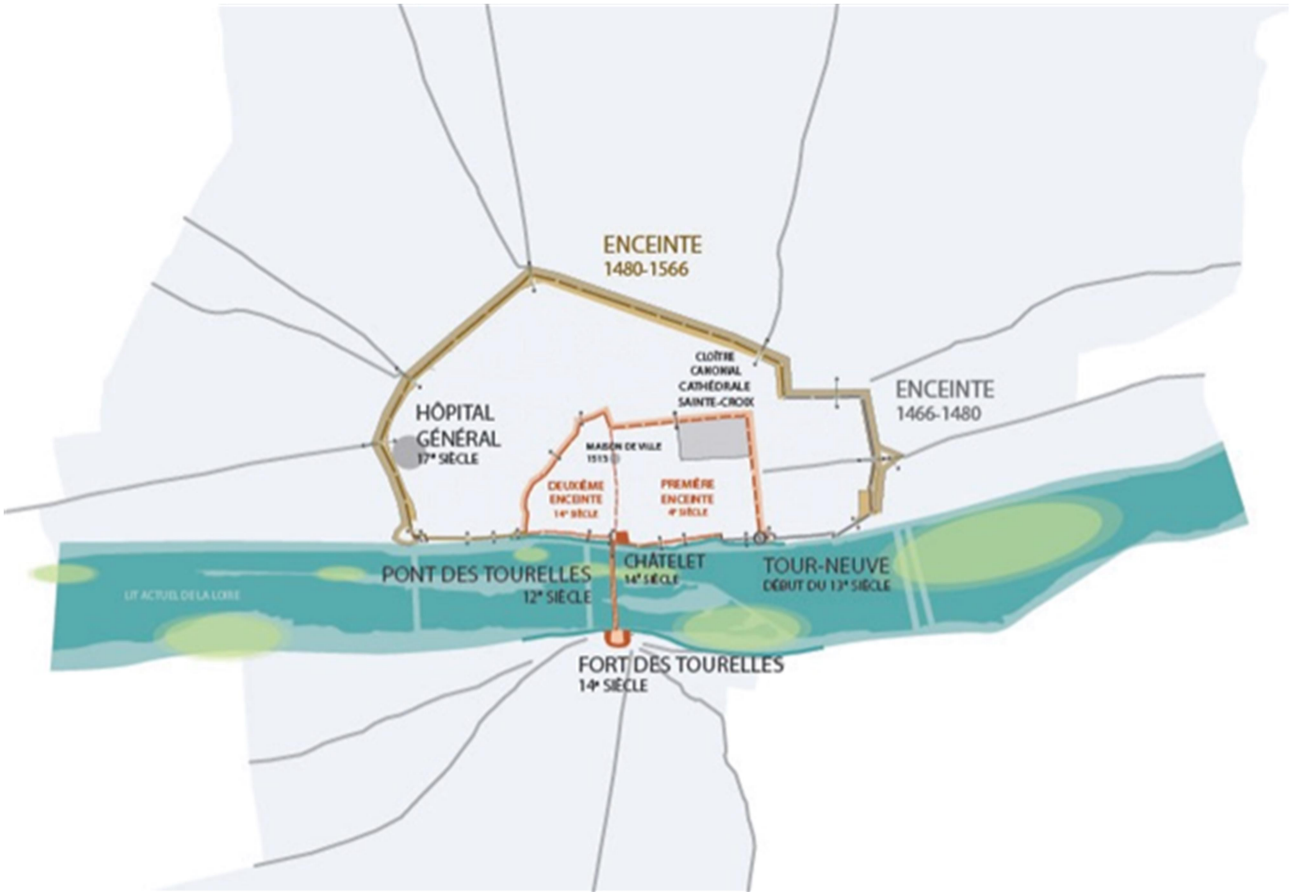
Quatre portes assurent la communication : Bannier (place du Martroi) vers Chartes et Paris, Renard (place de Gaulle) vers Tours, de l'Abreuvoir (sous l'actuel pont Georges V) et de la Herse (rue de la Pierre-Percée). Ces deux dernières donnent sur la Loire et les quais d'amont.

Cette enceinte en pierre se substitue à une plus ancienne en matériaux légers. La superposition entre les deux tracés n'est pas établie, en revanche la porte vers Chartres et Paris (mentionnée en 1221 et 1229) et celle vers Tours (mentionnée en 1214) portent les mêmes noms. On notera également la construction de la Tour-Neuve au début du 13ème siècle.

La forteresse royale, érigée dans l'angle Sud-Est du rempart est indépendante de la ville et de son système de défense. Elle est constituée d'un puissant donjon circulaire d'un diamètre de 16,50 m pour une hauteur de maçonnerie de 27,30 m.

Elle est également entourée d'un fossé pavé large de 13,20 m et profond de 6,60 m. Cette tour témoigne symboliquement de la puissance du roi et assure le logement d'une garnison surveillant à la fois la ville et la Loire.

Les enceintes de remparts successives d'Orléans du IV au XVII^{ème} siècle



Au sortir de la guerre de Cent Ans, la ville poursuit son extension tout d'abord à l'Est, afin d'englober les monastères de Saint-Aignan et de Saint-Euverte qui ont été, comme l'ensemble des constructions extra-muros, rasés à l'occasion des préparatifs du siège de 1428-1429. Cette nouvelle enceinte (1466-1480) voulue par le roi Louis XI retarde un projet d'agrandissement à l'Ouest et au Nord soutenu par le corps de ville.

Cette ultime enceinte sera construite de 1480 à 1556. Les actuels boulevards en reprennent le tracé. Les espaces conquis sont conséquents ; la ville double de volume. Elle couvre environ 130 hectares. La succession de clôtures témoigne d'une ville toujours ancrée à la Loire et d'un dynamisme urbain en lien et à la parallèle de celle-ci mais également en direction du Nord (vers Paris) et de l'Ouest (vers Tours et la Beauce).

Ces deux mouvements issus du développement simultané du routage et de l'activité portuaire, point de rupture de charge porté par une interaction entre les ports d'amont et d'aval, ne seront pas démentis à l'époque moderne bien au contraire. La ville trouve ici une identité et une continuité historique.

Au cours des 19ème et 20ème siècles, cette bipolarité se distendra suite à la disparition du commerce fluvial et à l'implantation au Nord de la gare et du quartier Dunois qu'elle induit.

Ainsi, naîtra un besoin de compensation dont témoignent nombres de politiques publiques, avec la volonté récurrente d'investir d'un sens nouveau les quartiers sur berges et simultanément la difficulté à penser la centralité urbaine au-delà des limites des boulevards extérieurs et de la ville du 18ème siècle.

1.3.2. Le développement urbain

Au haut Moyen-Age, l'espace urbain est éclaté et peu peuplé comme en témoigne la récurrence de nombreux espaces libres de construction.

Les terrains à proximité de l'enceinte hors et dans les murs ainsi que le long des axes de communication extérieurs voient l'implantation de nombreux établissements religieux.

Extra-muros, l'habitat se fixe autour de ces nouveaux pôles et sur les chemins qui les relient. Progressivement, la densification du bâti assurera la continuité de ce dernier.

A l'Ouest de l'enceinte, le développement du bourg Saint-Paul situé au Nord des berges (ports ?) en amont du pont et le long du faubourg en direction de Tours et Châteaudun marque assurément ce mouvement et la ville multiple qui caractérise cette période.

L'ecclésia de l'évêque occupe le quart Nord-Est du rempart et ce peut-être depuis le 4ème siècle. La première cathédrale, attestée en ces lieux, date du VII^{ème} siècle.

A partir de 813, ce secteur se structure comme un quartier indépendant suite au concile de Tours et à l'usage de la règle de Chrodegang qu'il impose. Le vaste espace religieux, véritable ville dans la ville, est désormais clos par un mur et l'administration de l'évêque invitée à vivre en communauté monastique.

Simultanément, deux nouveaux édifices sont construits au Nord et au Sud de la cathédrale : une cappella funéraire au-devant de la porte Parisis et une église dans l'angle du cloître canonial.

Cette parure architecturale qui affirme naturellement la prégnance du pouvoir spirituel sera bientôt renforcée sous Robert le Pieux et son fils (XI^{ème} siècle) par d'importantes campagnes de reconstructions sur l'ensemble du territoire de la ville.

La cartographie des implantations religieuses montre une plus grande densité de ces derniers dans l'Est de la ville. Associée au développement du bourg Saint-Paul à l'Ouest, cette géographie des occupations et des usages affiche la lente constitution et la juxtaposition de grands secteurs, l'un à prédominance religieuse, l'autre commercial : « ville des morts et ville des vivants ».

En 1306, l'Université d'Orléans est créée. Elle est implantée tout d'abord dans le quartier « cathédrale » avant de se déplacer au Sud, à l'Est du couvent Notre-Dame-de-Bonne-Nouvelle.

Son implantation renforce naturellement la dimension spirituelle de cette partie de la ville, alors qu'au débouché du pont, le quartier dit du Châtelet connaît un développement important. Lieux des principaux marchés, ce secteur qui accueille également le château fort, la prison et la prévôté ainsi que la maison de ville (15ème siècle), s'affirme comme l'endroit de la centralité économique et politique de la cité.

Aux voies gallo-romaines, partiellement conservées dans la première enceinte, s'ajoutent des trames viaires issues du développement des secteurs périurbains, de planifications multiples et de la construction des accrues successives.

La ville s'ouvre désormais comme un espace articulé par la pluralité de ses fonctions et de ses distributions. Aux cours du Moyen-Age, le parcellaire en lanière (étroit et profond) qui assure à un plus grand nombre une présence sur rue se généralise, bientôt, des fronts bâtis en continu seront monnaie courante.

Une architecture mono-familiale à fonction unique (habitat) ou double (habitat et activité artisanal, de négoce ou encore de commerce en rez-de-chaussée et en sous-sol), probablement à un voire deux étages, en pierre et/ou en pan-de-bois, se densifie sur des parcelles de différentes natures (grande, moyenne ou petite).

Le 15ème siècle et la Renaissance seront marqués par un renouveau sans précédent depuis la romanisation de la ville. L'annexion par la dernière enceinte de vastes terrains à lotir distribués par une maille de rues nouvelles orthogonales, les volontés de planifications et de polices en sont des éléments significatifs.

Avec la disparition des toitures-pignons et des encorbellements sur rue médiévaux, ainsi que la construction de mur mitoyen en maçonnerie entre les parcelles afin d'assurer une meilleure protection au feu, l'architecture à pan-de-bois témoigne de la précocité des politiques d'embellissement urbain qui marqueront les siècles à venir.

La ville du Moyen-Age se dresse tout entière vers un dieu unique. L'époque nouvelle, marquée par l'émergence progressive de l'individu, investira l'idée de place publique et de centralité, tout en prenant soin de construire et d'inscrire la ville au diapason d'un dynamisme commercial scandé par le commerce ligérien et le routage des biens et des personnes en constante expansion.

1.4. La ville Moderne

1.4.1. Du siècle des Lumières à la première moitié du XIXème siècle

Au XVIII^{ème} siècle, l'idée d'embellissement conduit à la mise en place d'un temps urbain nouveau : une unité par le centre et un équilibre du plan par les axes principaux.

À ce titre, le projet le plus emblématique est celui du percement de la rue Royale, associé à la construction, dans son prolongement, d'un pont éponyme (aujourd'hui George V).

Cet ensemble (1748-1763) est conçu dans le cadre de la politique routière menée par le roi : le tracé de la Grande route de Paris à Toulouse. La municipalité souhaite associer à cette rue un second percement de la cathédrale au faubourg Madeleine et ainsi, selon l'idée du cardo et du decumanus maximus Antique, déplacer sa centralité en cœur de ville, place du Martroi.

L'aménagement de cette dernière est projeté à la manière d'une place royale. Le programme qui exclut la statue du monarque, doit accueillir les principaux bâtiments publics à partir d'un module de pavillon décliné à son pourtour : nouvel Hôtel de Ville, nouveau Châtelet, fermes de l'apanage, intendance, théâtre....

De cet ambitieux projet, seul le bâtiment de la Chancellerie est réalisé. Il est le témoin privilégié d'une architecture publique monumentale : rez-de-chaussée rythmé par un bossage plat, avant-corps surmonté d'un fronton triangulaire au centre duquel trônent les armes du Duc associé à un trophée, pilastres ioniques séquençant des travées à fenêtres ordonnancées...

La rue Royale, longue de 456 m et large de 13 m, présente pour l'essentiel des façades écrans, plaquées au-devant du bâti ancien, charge à l'investissement d'assurer le raccord entre les deux bâtis. Le dernier lot sera acquis en 1790. Ces façades à l'identique, en pierre de taille, sont dessinées par l'ingénieur des Ponts-et-Chaussées Jean Hupeau qui supervise la construction du pont. Les rez-de-chaussée sont ouverts par des arcades en continu, pourvues de devantures commerciales en feuillure. Les étages sont rythmés par l'ordonnancement et la mise en travée des ouvrants. Les combles sont éclairés par des lucarnes à arcs en plein cintre, disposées une travée sur deux. Deux pavillons monumentaux à fronton triangulaire ouvrent les extrémités de la nouvelle artère.

En parallèle de cette réalisation qui s'achève autour de 1790 avec l'achat des dernières façades à lotir, Orléans souhaite optimiser ses circulations principales et secondaires par des projets d'alignements de rue à rue, où une nouvelle architecture, rationnelle et uniforme, s'exprime : simplicité du dessin et des modénatures, mise en œuvre séquencée des rapports plein–vide…

En réponse à la démographie galopante, l'habitat se densifie avec notamment des rehaussements et la généralisation d'un second étage. Les combles servent de logement. Des maisons sont construites en cœur d'îlot et les premiers immeubles de rapport voient le jour. Le démantèlement du dernier rempart débute pour s'achever en 1848, alors qu'extra-muros, les faubourgs notamment à l'Ouest et au Nord s'étoffent.

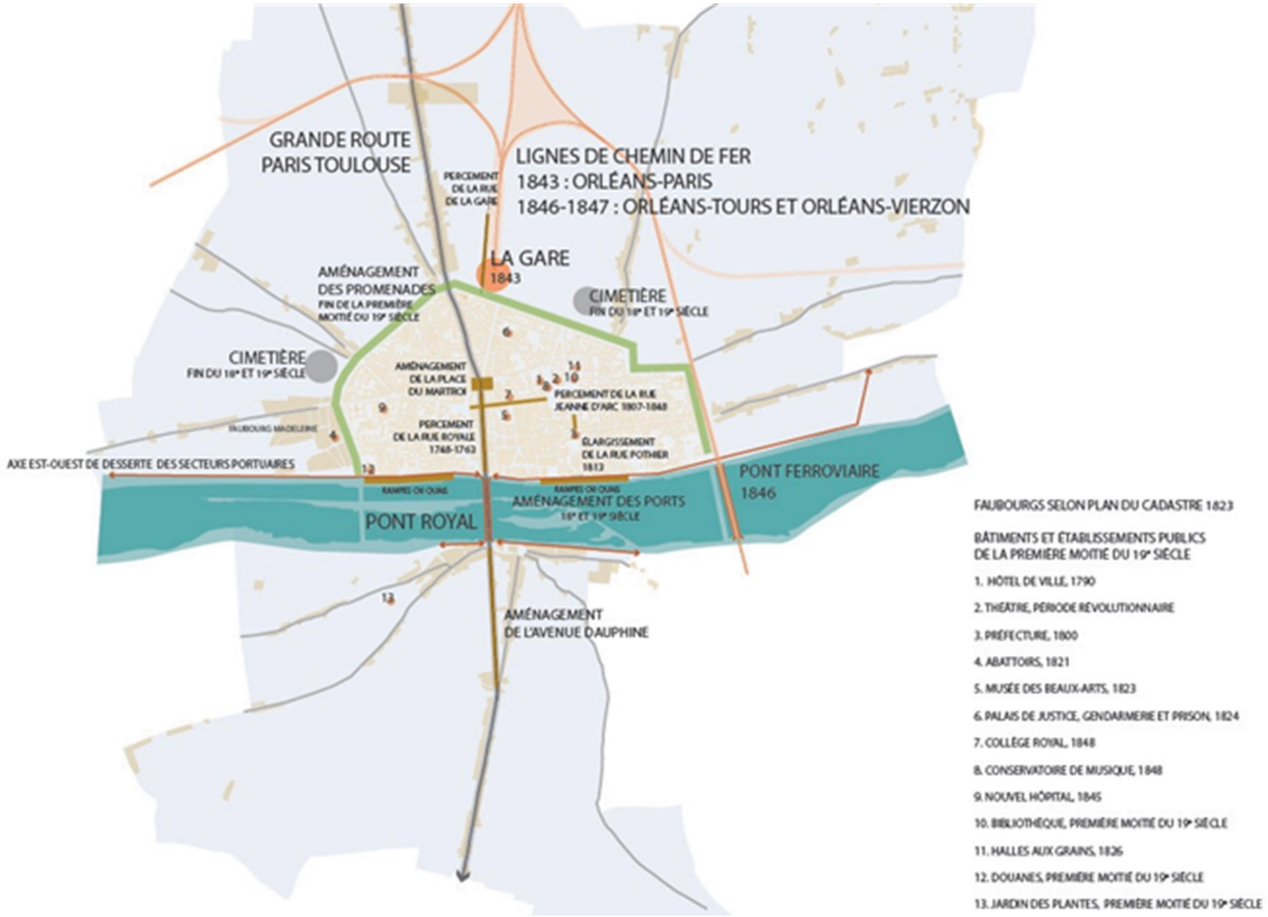
Côté Loire, des quais en pierre rectilignes sont aménagés tout d'abord en amont (au 17ème siècle) puis en aval du pont afin de faciliter l'activité portuaire à son zénith. Dans la seconde partie du siècle, les dernières îles sont arasées pour laisser place à la majesté du fleuve et au duit maçonné.

Une première numérotation de rues, un premier éclairage public ainsi qu'une obligation de pourvoir les toits de gouttières sont autant d'éléments complémentaires au mouvement d'embellissement et à la volonté de maîtrise urbaine. On notera, enfin, l'implantation de deux nouveaux cimetières au Nord des boulevards (parc Pasteur) et à l'Ouest (Patinoire), suite à la fermeture pour des raisons de salubrité publique du Grand cimetière en 1786 (au Nord de la Cathédrale).

Le percement d'un nouveau decumanus formulé vers 1770 par l'évêque Jarente de la Bruyère, un temps abandonné pour des raisons financières, redevient d'actualité en 1807 dans le cadre d'un plan d'alignement global d'Orléans adopté en 1819.

Ce dernier est rendu possible suite à l'autorisation donnée aux villes d'assurer la gestion de cet outil d'aménagement et à la levée du cadastre (1823), ce document administratif fixant un état des lieux précis des emprises aux sols pour la perception de l'impôt et qui facilitera la modélisation précise de nouveaux aménagements et embellissements.

Le développement d'Orléans au XVIII^{ème} et première moitié du XIX^{ème} siècle



Si dans son principe, le projet de percement reste inchangé, la future artère est toujours une liaison entre le Martroi et la cathédrale, dont les puissantes tours sont mises en chantier au 18ème siècle, sa conception et son inscription urbaine sont en revanche tout autres.

En dehors de l'aspect spéculatif, qui consiste à étendre les capacités immobilières de la rue de la Bretonnerie où logent les édiles de la ville, le percement a pour objet de regrouper les bâtiments et équipements publics qui constituent l'écrin et la symbolique du nouveau régime politique : palais de justice, prison et gendarmerie (rue de la Bretonnerie), théâtre, bibliothèque, conservatoire, halle au blé (parvis de la cathédrale), musée (place de la République), temple (cloître Saint-Pierre-Empont), collège royal…

Durant la période révolutionnaire, l'idée de forum si chère au siècle des Lumières, s'est déplacée vers le quartier de la cathédrale avec, en 1790, l'installation de l'Hôtel de ville dans l'hôtel Groslot (place de l'Etape) et surtout, en 1800, l'arrivée du corps préfectoral dans l'ancien couvent mauriste de Notre-Dame-de-Bonne-Nouvelles devenu bien national (rue de Bourgogne).

Le nouveau percement, dénommé Jeanne d'Arc, se doit d'illustrer cette dynamique de la représentation et ce nouveau lien au territoire reformulé, centre administratif départemental. La rue, œuvre de l'architecte Jean-François Narcisse Pagot, est aménagée entre 1836 et 1848. Large de 20 m et longue de 235 m, elle est composée d'immeubles de rapports homogènes avec boutiques et entresols, étages nobles et d'attiques plus étroits. L'ensemble est rythmé en partie basse par des pilastres doriques et aux étages par la mise en travée des baies et la présence de portes fenêtres au premier étage. Ce programme ornemental s'inspire naturellement de celui de la rue Royale dans laquelle la rue débouche.

En 1818, une numérotation cohérente sur l'ensemble du territoire de la commune, croissante d'Est en Ouest et du Sud au Nord, est décidée. Un Jardin des Plantes est créé en rive Sud à proximité des berges, bientôt d'autres gestes de verdissement (installation des promenades sur les boulevards extérieures en lieux et place du rempart) verront le jour ainsi qu'un programme de pavement des rues. L'hygiénisme, le désir d'une ville aérée et le désir de clarté, conduisent pour partie la réflexion urbaine.

L'habitat domestique prend à nouveau de la hauteur, on compte jusqu'à trois étages. De nombreuses arrière-cours sont optimisées et reconstruites notamment grâce à une architecture simple en pan-de-bois panneautée de briques, recouverte et blanchie par une peinture ou un lait de chaux.

Notons qu'il « est enjoint aux propriétaires de faire, à l'avenir, couvrir de lattes, clous et plâtre, les pans-de-bois tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des maisons de telles sortes qu'ils puissent résister au feu… » (Arrêté municipal de 1824) et l'interdiction de construire sur rue dans cette technique quelques années plus tard.

Cette première moitié du XIX^{ème} siècle est également pour Orléans l'endroit d'une rupture. L'activité portuaire qui fit la richesse et l'identité de la cité pendant deux millénaires, la rupture de charge et le routage qui ont inscrit la ville comme « l'entrepôt aux portes de Paris », disparaissent suite au développement des réseaux ferroviaires et l'implantation des centres de production issus de la Révolution Industrielle au Nord de la France et dans le bassin de la Seine.

La gare, implantée sur le boulevard Alexandre-Martin, est inaugurée en 1843. La commune, à cheval sur le fleuve, s'étend le long de ces anciens faubourgs, laissant au Nord et au Sud de vastes espaces agricoles.

1.4.2. De la fin du XIXème siècle à la deuxième guerre mondiale

Après la défaite de 1870, Orléans accueille le siège du 5ème corps d'armée. Des casernes sont alors implantées à proximité de la gare et sur le pourtour du nouveau et vaste quartier Dunois créé pour l'occasion et délimité par le boulevard de Châteaudun.

On y trouve des cités ouvrières et des demeures bourgeoises. La ville franchit pour la première fois ses anciennes limites. Elle se développe une fois encore vers le Nord et l'Ouest. Bientôt, le quartier sera étendu le long des boulevards vers la Loire avec la création de la rue Vauquois et de ses perpendiculaires durant l'entre-deux-guerres.

Le centre-ville n'est pas inerte. Le quartier du Châtelet, lieu du pouvoir, est remodelé : on construit de grandes halles couvertes au centre de vastes immeubles à trois étages. L'idée est naturellement de renforcer le négoce et le commerce avec une offre renouvelée à l'attention des maraîchers et autres producteurs.

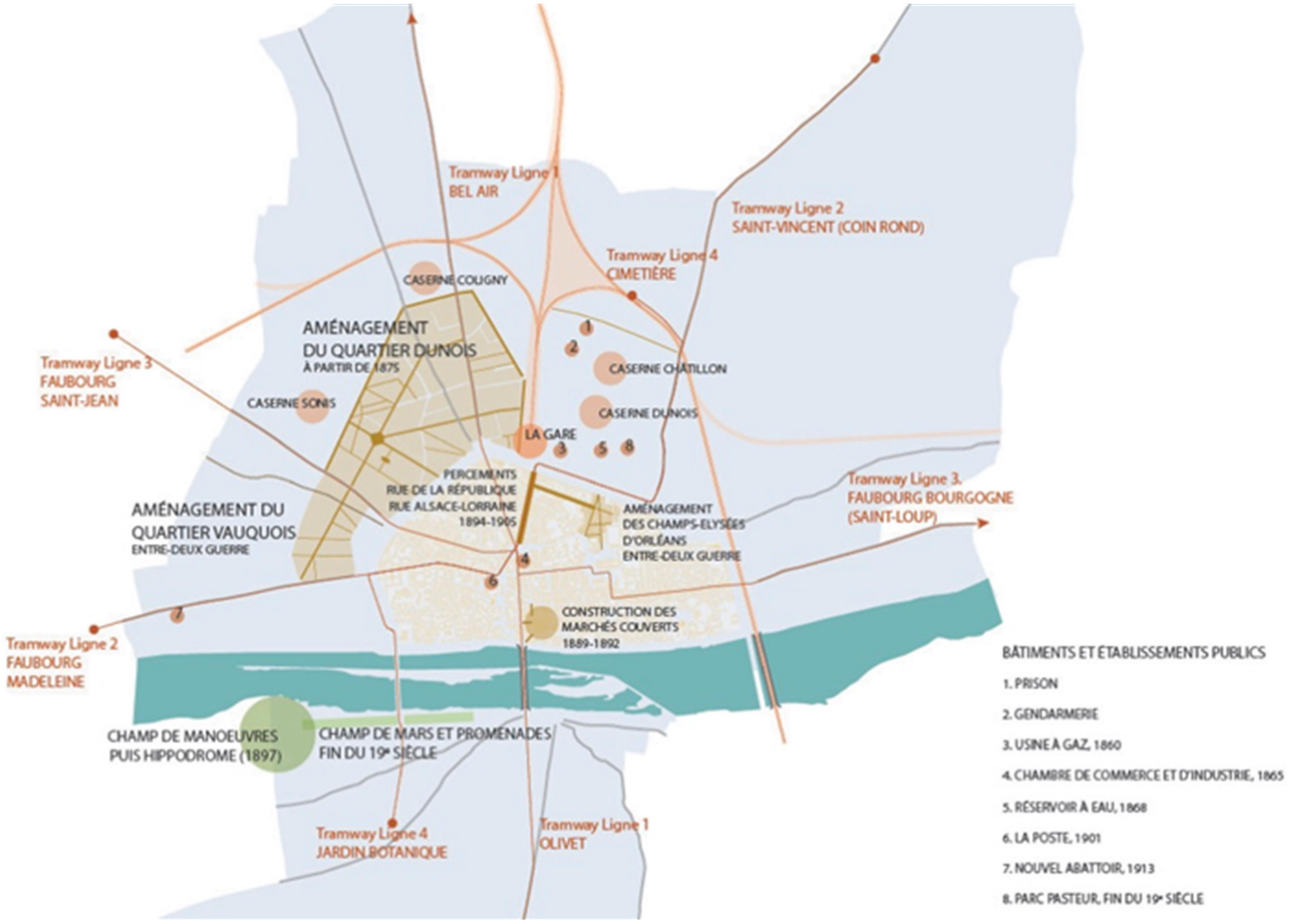
Un nouveau percement de 412 m, la rue de la République (1894-1905), relie la gare et la place centrale du Martroi. Cet aménagement de conception haussmannienne (largeur de 17 m au total, intersections anoblies par des pans-coupés ou des rotondes surmontées de dômes nervurés en ardoises…) est également pensé comme une vaste place commerçante. Il est aussi l'occasion d'assainir un quartier et de compléter la parure architecturale de la cité avec des bâtiments remarquables et l'implantation de la Banque de France.

L'architecture éclectique qui s'y déploie fait, en effet, la part belle à une écriture monumentale ponctuée de citations architecturales et décoratives et à la mise en œuvre des saillies sur rue tels que les balcons filants ou les bow-windows.

La centralité, fixée au 18ème siècle, s'écarte inexorablement du fleuve en direction du Nord et au-delà des boulevards : gare de voyageurs et de marchandises (avenue de Paris), gendarmerie et prison implantées au Nord de la gare, usine à gaz, réservoir d'eau (boulevard Alexandre-Martin) et casernes…

A la fin du 19ème siècle, la ville investit dans un moyen de transport collectif innovant, le tramway, dont la première ligne Nord/Sud est inaugurée en 1877. Le dispositif, qui comptera jusqu'à quatre lignes (1909) se croisant place du Martroi, sera abandonné à la fin des années 1930. Ce transport, tout d'abord hippomobile puis électrique (1899), facilitera l'unité et les liens entre les différents secteurs urbains. A cet effet, un nouveau pont est inauguré dans le prolongement du boulevard Jean Jaurès en 1907. Il permet le passage du tramway à vapeur vers la gare de Sologne et le désenclavement du champ de manœuvres devenu hippodrome et des promenades nouvellement aménagées. Ces nouveaux espaces à forte vocation sportive seront complétés par l'aménagement au Nord de la commune du stade de la Vallée en 1913.

Le développement d'Orléans dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème}



Orléans n'est pas une ville industrielle : son tissu d'entreprises est constitué pour l'essentiel de petites unités de production régies dans la tradition de l'ancien Régime.

Centre politique et administratif, nœud ferroviaire et ville de garnisons, Orléans s'assoupit. Seul l'important lotissement des Champs-Elysées, construit durant l'entre-deux guerres à l'emplacement d'une caserne, et quelques ambitions industrielles, entre autres les vinaigreries Dessaux pour le négoce de bouche et Delaugère et Clayette ou Rivière-Casalis pour la construction mécanique, éveillent l'envie de modernité.

Jusqu'au XIX^{ème} siècle, Orléans, port ligérien, s'est développé à partir d'un point de franchissement du fleuve et autour de deux poussées complémentaires : l'une parallèle au fleuve et l'autre en direction de l'Ouest (Beauce) et du Nord (Paris).

Cette évolution se caractérise, à l'intérieur du tissu urbain, par le déplacement progressif de la centralité marchande et des axes traversants primitifs.

Si le XX^{ème} siècle s'inscrit dans la poursuite de ce schéma de développement avec notamment une poussé vers le Nord, il ouvre également un nouveau temps dans l'histoire d'Orléans avec le rejet hors de la ville des zones de productions industrielles et marchandes et avec l'urbanisation de la rive gauche (Orléans-la-Source), redéfinissant ainsi la Loire en espace paysagé traversant.

Les textes et les cartes de cette partie consacrée à la morphogénèse sont issus du catalogue de l'exposition d'urbanisme «Orléans en 2025». Auteur : Laurent Mazuy

2. Evolution de la seconde moitié du XXe siècle : les dispersions périphériques

2.1. La ville contemporaine

Durant la deuxième Guerre mondiale, Orléans subit d'importants bombardements. Suite à ce traumatisme, la ville insuffle une nouvelle dynamique architecturale et urbanistique.

Son ambition est de renouer avec ce qu'elle considère comme son grand siècle, le 18ème. La rue Royale est reconstruite à l'identique (les arcades sont aménagées en galeries marchandes), la rue Jeanne d'Arc prolongée jusqu'à la place du Général De Gaulle créée pour la circonstance, et les îlots détruits, en cœur de ville, rebâtis dans le respect du tracé des rues anciennes élargies.

La Reconstruction permet la mise au point à l'échelle nationale d'une architecture modulaire et préfabriquée expérimentale. Les principes de construction encore marqués par la tradition basculent, ici, dans l'ère industrielle.

Ce programme urbanistique a pour vocation de fluidifier et d'aérer la ville et plus particulièrement sa traversée Nord/Sud : rue Bannier et rue de la République aboutissent sur la place du Martoi et du Général de Gaulle. De ce vaste carrefour (nœud routier), trois rues conduisent vers le pont : Charles-Sanglier, Royale et enfin du Cheval-Rouge percée jusqu'à la Loire pour la circonstance.

A l'image du XVII^{ème} siècle, la ville est perçue comme un objet global et rationnel qu'il convient de coordonner et de mettre en lien.

A l'Est, la fonction politique et administrative (autour de la cathédrale) et à l'Ouest la fonction commerciale (autour de la place du Martroi) sont maintenues. Des zones industrielles sont créées dans les faubourgs et les communes environnantes (Saint-Jean-de-la-Ruelle à l'Ouest et Fleury-les-Aubrais au Nord). Le cœur «historique» est projeté comme un jardin archéologique dont il faut restaurer des bâtiments patrimoniaux. On souhaite également réintroduire une marine de Loire d'agrément.

Une asymétrie urbaine s'installe entre le coteau et le fleuve, entre espace de production et lieux de détente et de mémoire. Les générations suivantes poursuivent le schéma proposé en 1945. On notera cependant, en contre point, la destruction de quartiers dits insalubres situés contre la Loire et la reconstruction des halles du quartier du Châtelet.

Tout le long de cette période, l'extension de la ville s'accélère et marque la constitution de quartiers sur l'ensemble du territoire pour former la ville actuelle.

2.2. L'urbanisation du Nord Est

Le Nord-Est orléanais est originellement constitué par d'anciennes terres agricoles, viticoles puis maraîchères.

L'habitat traditionnel diffus qui jouxte les exploitations maraîchères, laisse place entre 1925 et 1958 aux premières cités ouvrières et notamment la cité Loucheur, ensemble pavillonnaire qui borde la rue de l'Argonne et qui participe de la mémoire sociale du quartier.

Ce secteur connaît des années 50 à 75 une forte et rapide urbanisation. De fait, de 1958 à 1978, des structures type « grands ensembles » sont construites (Clos Boudard, Wichita, Gauthier, Marie Stuart) en cœur d'îlots, formant ainsi des clos.

Cette période est marquée par le changement de structure du quartier qui juxtapose désormais habitat traditionnel, ensembles pavillonnaires, habitat collectif de grand ensemble et équipements. De 1978 jusqu'aux années 1990, le développement de l'habitat vertical cesse au profit d'une extension de l'habitat pavillonnaire.

A partir des années 1990, les opérations de renouvellement urbain organisent une dédensification de l'habitat des « clos » de l'Argonne poursuivie par la restructuration de ce quartier, symbolisée par l'implantation du nouvel équipement sportif et culturel l'Argonaute et la requalification du centre commercial Marie Stuart.

2.3. L'urbanisation du Nord-Ouest

Au début des années 1950, un phénomène de déplacement régulier de population hors des mails s'amorce. Le quart Nord-Ouest, profite de cette dynamique pour connaître un développement urbain en se constituant de quatre quartiers bien distincts quant à leur typologie d'habitat et à leur rythme d'urbanisation.

Du quai Madeleine au quartier des Blossières, on traverse des quartiers issus de l'urbanisation des XIXème et XXème siècles qui ont généralement porté une vocation résidentielle. L'identité «militaire» du quartier Dunois est désormais moins marquée, avec la libération progressive des casernes offrant des possibilités d'urbanisation, à l'image de la ZAC Sonis en cours d'achèvement et bientôt de la ZAC des Groues.

Le quartier des Blossières Murlins, véritable mosaïque de clos, de jardins et de vergers particuliers traversé de petites rues et de chemins, ce territoire fait l'objet d'un intérêt tout particulier de la municipalité à partir des années 50 pour l'urbanisation de la ville.

Cet espace presque vide, à l'exception de quelques pavillons installés près de la voie de chemin de fer de Tours et d'une occupation plus dense le long du faubourg Bannier, entreprend un rapide développement urbain à partir de 1965. Un quartier autonome se forme avec l'installation de services publics, de commerces et d'organismes sociaux.

A l'Est du quartier des Blossières, à cheval sur les communes d'Orléans et de Fleury-les-Aubrais, l'opération Interives engage le renouvellement urbain d'anciennes friches industrielles développées au flanc du nœud ferroviaire orléanais.

Enclavé entre la ligne de chemin de fer et la route de Paris, le quartier des Acacias n'abrite longtemps que des bois et quelques pavillons de cheminots. Il ne prend son essor qu'au cours des années 1950, avec l'implantation d'habitats collectifs de grand ensemble et de commerces. Les démolitions de ces grands ensembles en 1985 font place à des groupes de petits immeubles.

Le quartier Gare - Pasteur - Saint Vincent : aux alentours de la gare, l'implantation de pavillons et de maisons individuelles a débuté dans les années 50 pour s'accélérer au cours des décennies suivantes. Ce quartier a été profondément transformé par la réalisation du lotissement Münster (4 tours), l'opération de la Place d'Arc des années 80 (création d'un centre commercial sur la place de la Gare), puis par l'arrivée du tramway en 2001 puis par la reconstruction de la Gare, l'urbanisation de l'avenue de Paris et la reprise de la deuxième ceinture de boulevards.

2.4. L'urbanisation du quartier Saint Marceau

Situé au Sud de la Loire, ce faubourg se forme presque en même temps qu'Orléans. Il est longtemps resté peuplé essentiellement de cultivateurs vivant du maraîchage. Saint Marceau a été très peu urbanisé jusque dans les années 1950.

Sa situation de zone inondable n'est pas sans incidence sur la composition et la vocation du quartier, les poches urbanisées les plus anciennes (Faubourg Saint Marceau) étant localisées en zone classée en aléa « 0 » (zones exondées) du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Ainsi de 1950 à 1975, ce quartier s'ouvre à l'urbanisation, par la création des « grands ensembles » et l'installation de zones pavillonnaires. Il connaît une expansion démographique rapide laissant de côté son statut de bourg semi-rural.

En effet, dans les années 60, Saint Marceau ne compte encore qu'une assez faible densité de population avec des villas cossues sur le bord du Loiret, des résidences plus confortables le long de la rue de la Mouillère, et son segment plus populaire au Nord. Mais en 1957 s'érigent les premiers HLM au début de la rue Eugène Turbat.

Viennent ensuite les immeubles des Roseraies et de la Résidence Dauphine en 1962, qui avec ses 600 logements, permet de loger des rapatriés d'Algérie et des classes moyennes.

Face à la poussée démographique, et pour contrebalancer les déplacements de population vers le Nord de l'agglomération, l'opération d'aménagement se poursuit avec le secteur de la Cigogne qui voit le jour à partir de 1983 (le plan de cette ZAC de 30 hectares prévoyait 700 appartements en petits immeubles, 200 pavillons en général regroupés, des équipements publics : gymnase et groupe scolaire ainsi qu'un parc urbain).

Ainsi, en moins d'un demi-siècle, Saint Marceau, faubourg le plus étendu d'Orléans est passé du village à la ville, accueillant désormais un quart de la population d'Orléans. Malgré son urbanisation rapide à partir des années 60, il a su conserver dans son développement des éléments de son histoire marquée par une culture forte du maraîchage. Des espaces agricoles au Sud du secteur sont d'ailleurs toujours présents.

Encore aujourd'hui, Saint Marceau à l'aspect d'un bourg villageois, organisé autour de son église, où les nouveaux projets s'y sont raccrochés. Ce nouvel ensemble, entre tradition et modernité, a su prendre une forme cohérente et fonctionne relativement bien.

2.5. L'urbanisation du quartier de la Source

Au début des années 60, la Municipalité d'Orléans décide la création d'un nouveau quartier au Sud de la Loire, pour répondre aux besoins d'extension de la Ville. De 1959 à 1961, la Ville d'Orléans fait l'acquisition de 750 hectares de terrain autour du Château de La Source.

En 1962, un arrêté préfectoral officialise son rattachement à Orléans avant le démarrage du programme d'habitat en 1964. De 1964 à 1984, 7 500 logements sont construits, dont 70 % d'habitat locatif et 30 % d'habitat en accession à la propriété.

Durant cette période, la construction du quartier ne se réduit pas à celle de son habitat, car le quartier développe également des équipements et activités majeurs ; 1961 : la construction de l'Université débute ; 1963 : création du Parc Floral grâce au partenariat Département-Ville ; 1966 : l'annexe de la Mairie est réceptionnée ; 1975 : le CHRO accueille ses premiers patients ; un pôle scientifique d'excellence se développe.

Les traits principaux de cette opération d'urbanisme, imaginée par l'architecte urbaniste Louis Arretche, correspondent à un modèle de construction de l'habitat collectif caractéristique du Grand Ensemble, à une séparation des fonctions urbaines par secteurs géographiques et sont marquées par la réalisation d'un centre urbain autour d'une dalle, et la séparation des circulations piétonnes et automobiles.

A bien des égards, le quartier d'Orléans La Source est la représentation de l'idéal social et urbain, développé dans les années 60 et 70. Cette urbanisation accélérée a dessiné la carte d'un quartier profondément marqué par ses secteurs monofonctionnels : secteurs d'habitat individuel, d'habitat collectif, de recherche, d'industries.

Des mesures pour remédier aux difficultés sociales et fonctionnelles de ce quartier ont été mises en œuvre à partir de la fin des années 1980 afin de mieux articuler le quartier autour d'un centre de gravité, en conservant la forte dominante végétale qui marque profondément le paysage.

L'opération Banlieue 89 a permis la constitution d'un centre urbain et commerçant au début des années 1990. Au cours des années 2000, le Grand Projet de Ville (GPV) puis le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a profondément transformé le quartier par une échelle d'intervention sans précédent.

3. Formes urbaines : diversité d'héritages et de compositions

3.1. A l'origine des formes de la ville

L'analyse de la morphologie urbaine de la commune d'Orléans identifie les formes de la ville dans leur diversité, leurs évolutions et leurs caractéristiques spécifiques. Elle permet également au PLU de proposer des règles adaptées aux formes existantes ou à venir afin de les amener à évoluer sans rupture.

Connaître et comprendre les caractéristiques de ces différentes phases de développement de la ville et des formes urbaines ainsi créées est aujourd'hui un aspect essentiel pour poursuivre ce développement sur un mode durable et soutenable. Le territoire d'Orléans est désormais très majoritairement urbain et atteindra dans les prochaines décennies les limites de son développement par extension.

A l'avenir la ville sera amenée à se développer de manière croissante au sein des tissus urbains existants. Aujourd'hui, la compréhension du passé doit permettre d'anticiper cet avenir et de déterminer les clés d'une construction harmonieuse de la ville sur elle-même.

Dans ce cadre, l'analyse de la morphologie urbaine s'attache à déterminer les grandes catégories de tissu urbain identifiable. Un tissu urbain est défini par l'ensemble des éléments physiques faisant système et qui confèrent à un morceau de la ville une forme propre et reconnue.

Ces principaux éléments sont :

- le plan ou plutôt les plans d'organisation : plan général, structure de la trame viaire, maillage de détail. Ils sont marqués par la diversité de leur forme ;
- le parcellaire, produit d'une évolution lente mais souvent marquée par des divisions multiples ;
- le bâti, composé d'immeubles caractérisés par leur âge, style, élévation mais aussi par les vides urbains et les espaces publics (places, parcs, jardins). La combinaison variée et complexe des pleins et des vides engendre la structure du tissu urbain ;
- l'usage du sol, qui peut définir des ensembles fonctionnels plus ou moins homogènes ou mixtes dans la ville (espaces industriels, résidentiels, tertiaires, de loisirs) et qui détermine souvent un parcellaire et des formes adaptées ;
- le site, qui détermine les éléments précédents et fait lui aussi partie de la forme. Il se définit avant tout par la topographie mais aussi l'hydrographie et la végétation.

Des facteurs secondaires sont également mis à contribution dans cette analyse pour éclairer plus précisément les spécificités des tissus urbains : densité du bâti, mixité fonctionnelle, intérêt patrimonial, etc.

Aussi, l'analyse de la morphologie urbaine d'Orléans a mis à jour sept grands types de tissus urbains :

- les tissus du centre comprenant le cœur historique, un tissu courant et des formes plus spécifiques : les percées urbaines à architecture de modèle, un secteur recomposé et un secteur reconstruit après la 2e Guerre Mondiale ;

- des faubourgs où l'on peut distinguer des variantes traditionnelles ou organisées,

- un tissu diffus et spontané d'habitat individuel ;

- les grands ensembles développés à partir des années 1950 ;

- l'habitat pavillonnaire développé à partir des années 1970 ;

- un tissu de reconquête, de couture et d'intensification urbaine développé à partir des années 1990 ;

- des secteurs d'activités regroupant des sous catégories plus spécifiques (équipements, zones commerciales et zones d'activités économiques).

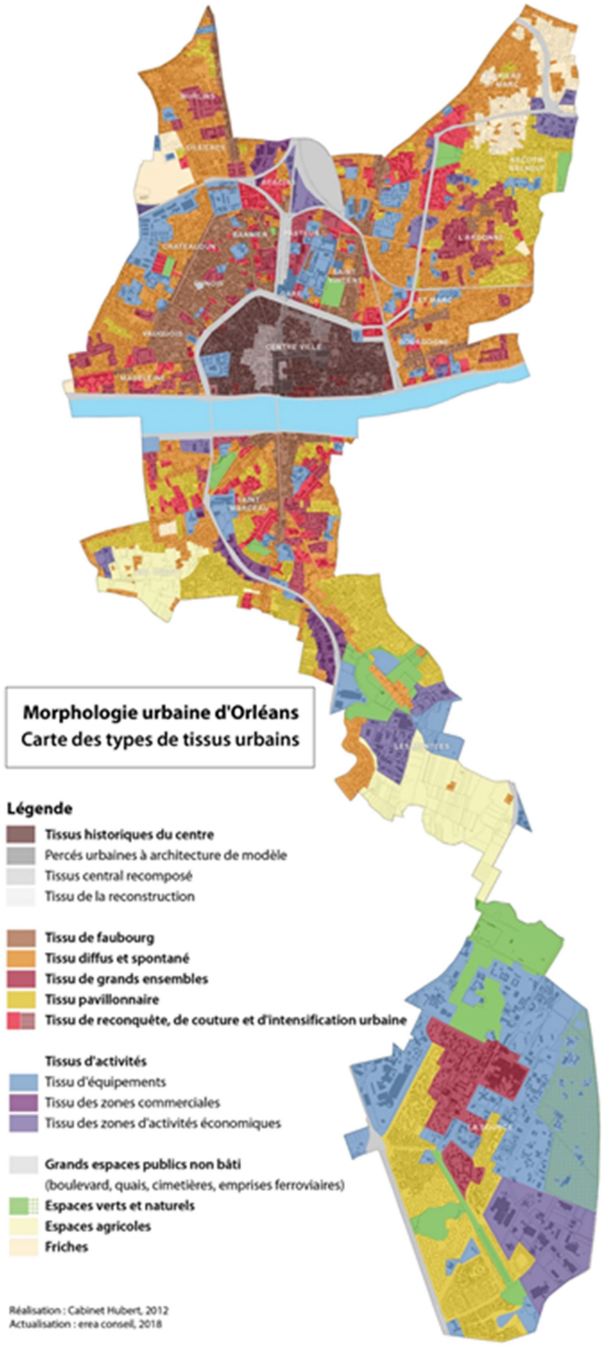
Enfin quatre grands types d'espaces pas ou très peu bâtis ont été identifiés pour parfaire ce tableau urbain :

- des lieux de grands espaces publics tenant une place importante dans la ville (boulevards, quais, cimetières, emprises ferroviaires) ;

- les espaces verts et naturels ;

- les espaces agricoles ;

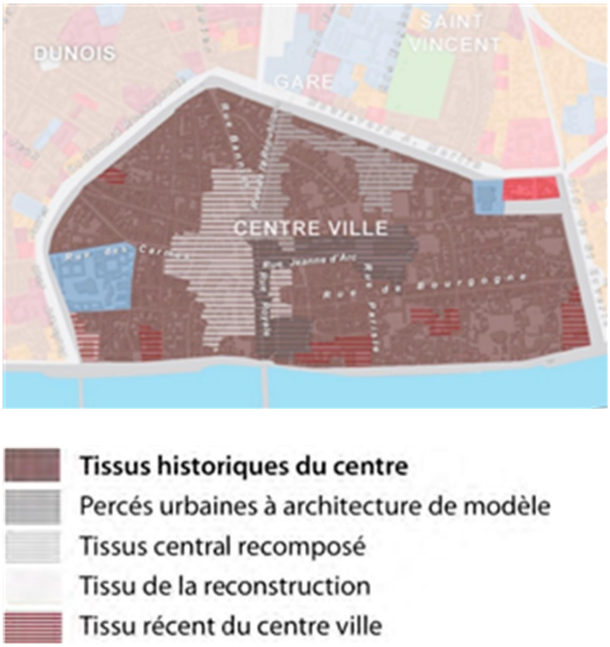
- les espaces en friche ;



3.2. Les formes historiques du centre-ville

De manière classique, l'intra-mail d'Orléans, cœur de l'espace urbain, présente un visage fortement urbain. Ce tissu est caractérisé par une forte occupation de l'espace par le bâti, mais surtout par une dimension historique omniprésente. Le tissu urbain qui compose aujourd'hui ce cœur de la ville témoigne des différentes phases de développement qui ont eu lieu au fil du temps.

Carte des tissus urbains du centre ville

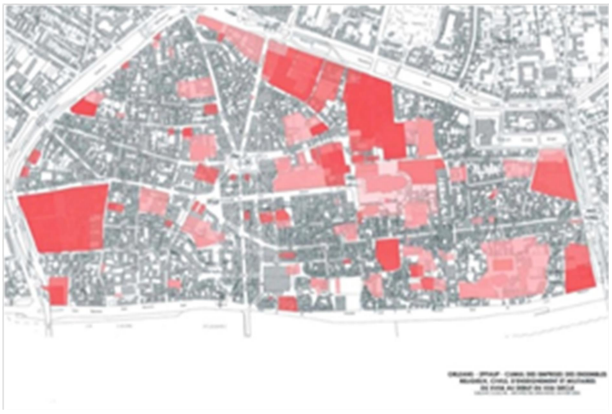


Aujourd'hui certains quartiers de l'intra-mail sont constitués de quartiers historiques qui ont été globalement maintenus cependant que d'autres ont été profondément modifiés (percées urbaines, aménagement des boulevards, reconstructions de l'après-guerre, interventions récentes).

Toutefois à l'exception de quelques entités récentes, le modèle de l'îlot traditionnel, construit à l'alignement des voies et en ordre continu a été conservé. Deux grandes typologies parcellaires correspondant à deux types d'occupations de l'espace peuvent dans un premier temps être distinguées.

Le grand parcellaire, traditionnellement occupé par les grands ensembles religieux, civils et historiques à l'architecture monumentale, est aujourd'hui encore largement occupé par des équipements. Ces espaces ne constituent pas un tissu urbain du fait de leur présence ponctuelle dans l'espace urbain central mais qualifient, par leur monumentalité, les tissus urbains adjacents.

Localisation des emprises religieuses, civils, d'enseignement et militaires du XVIIème au début du XXème siècle (extrait de la ZPPAUP du centre-ville d'Orléans)



Le petit parcellaire formant le reste de l'espace urbain est bâti en très grande proportion. Le caractère dense et fermé des îlots ainsi formé est le dénominateur commun aux différentes variantes du tissu urbain du centre-ville. On distingue en son sein trois types d'îlots résultant des différentes phases de transformations du centre-ville :

- des îlots homogènes où le découpage parcellaire est issu du mode de production de la ville initial ;
- des îlots « accumulatifs » où le parcellaire a été remanié à différentes époques par des découpages successifs ;
- des îlots « perturbés » où le parcellaire a été profondément modifié par des restructurations urbaines de grande envergure.

Le centre-ville est majoritairement constitué d'un tissu courant caractérisé par un micro-parcellaire très dense et une certaine irrégularité qui en fait un espace homogène sans être uniforme.

Les rues sont de gabarits étroits (4 à 10 mètres de largeur), bordées de constructions majoritairement en R+2 à R+3.

Leurs inflexions et sinuosités ajoutent à la variété du paysage urbain conférant aux ruelles leur caractère et charme ancien. On peut subdiviser ce tissu urbain en deux sous-catégories : le cœur historique et le tissu courant à l'intérieur de la dernière enceinte.

3.2.1. La ville médiévale

Le centre-ville correspond à la ville médiévale incluse dans le périmètre de la première enceinte gallo-romaine et aux premiers faubourgs (rue Bannier, rue des Carmes, rue de Bourgogne) qui furent englobés par la ville.

Le parcellaire de ce tissu s'organise en maille étroite et longue le long des rues de faubourg et sous forme d'îlot rectangulaire dans la partie Nord du quartier Bourgogne.

Développement du cœur historique à partir de l'enceinte gallo-romaine jusqu'au XVème siècle. Réalisation : Cabinet Hubert, 2012

Cette organisation induit une prédominance des rues parallèles à la Loire (Bourgogne, Poirier et qui longent les grands côtés des îlots sur les rues perpendiculaires à la Loire (Parisie, Pastoureaux) où les parcelles s'étendent en profondeur.

Le bâti est très dense et traditionnellement organisé par un bâtiment sur rue, une cour, un bâtiment en fond de parcelle ou sur les mitoyennetés latérales.

Les variantes sont nombreuses en raison du découpage parcellaire, altéré au fil du temps par des comblements et adjonctions qui occupent désormais la quasi-totalité des cours intérieures.

Les maisons à boutiques ou à atelier sont caractéristiques de ce type de tissu urbain. Des éléments architecturaux particuliers marquent les constructions: les façades (notamment à pans de bois), les devantures commerciales et les enseignes.

Façades à pans de bois, rue de la Poterne



3.2.2. Les formes urbaines courantes de la dernière enceinte

Il s'agit du tissu ancien conservé après les réalisations des ensembles urbains à partir de la seconde moitié du XVIIIème siècle. Ce tissu s'organise en îlots et parcellaire à mailles plus larges que le précédent.

L'urbanisation s'appuie sur les tracés viaires préexistants sauf les espaces du Nord-Ouest du centre-ville qui ont fait l'objet d'un plan d'urbanisme quadrillé au XVIème siècle.

La variété de la taille des parcelles est induite par l'usage, les quartiers modestes d'occupations mixtes côtoyant des quartiers plus aisés. Ce tissu se caractérise également par son côté introverti car enclavé par la ceinture des boulevards, les quais et les quartiers commerciaux.

Le bâti est principalement constitué de maisons de ville mais également de maisons à boutiques ou à atelier et de plusieurs hôtels particuliers.

De fait, ils ont été peu touchés par les bouleversements des dernières décennies et ont globalement conservés une trame viaire et un bâti homogène de qualité, préservé depuis 2008 par la ZPPAUP du centre-ville d'Orléans.

Ambiance urbaine rue du Colombier



3.2.3. Des percées urbaines à architecture de modèle

La percée en 1763 de la Rue Royale puis de la Rue Jeanne d'Arc en 1843 marque une forte réorganisation du cœur de ville.

Ces percées qui mettent en ordre et en scène l'espace urbain selon des canons géométriques (homogénéité, symétrie, proportion, monumentalité, perspective) forment de nouveaux axes structurants pour la ville, déplaçant une nouvelle fois vers l'Ouest son centre de gravité.

Les voies de ces percées sont plus larges que celles du tissu primitif : 13,50 mètres pour la Rue Royale (hors arcades) et 20 mètres pour la Rue Jeanne d'Arc. Le rapport entre la largeur des voies et la hauteur des bâtiments atténue l'effet couloir. Le caractère rectiligne, la régularité du bâti (notamment des modules de façade et des lignes de fuite), ainsi que les places apportent une dimension monumentale.

Ce tissu est constitué de bâtiments modèles, à l'architecture très homogène s'inscrivant dans un ensemble cohérent, aujourd'hui protégé par une ZPPAUP du centre-ville d'Orléans.

Ambiance urbaine rue Royale



3.2.4. Les tissus centraux recomposés

La rue de la République, la place du Martroi et le lotissement des Champs Elysées font partie d'un tissu recomposé qui prolonge les percements réalisés précédemment au sein du centre-ville.

Cette fois, c'est l'implantation de la gare devenant rapidement un point de focalisation incontournable de la ville nouvelle qui va guider en 1881 la création de la Rue de la République pour y relier le cœur historique.

Cette nouvelle percée qui s'inscrit dans la logique haussmannienne qui prévaut alors à Paris ne sera concrétisée qu'en 1895.

La recomposition urbaine est importante, touchant des îlots entiers. Le gabarit et le profil des voies gardent cependant le même caractère monumental que les percées urbaines antérieures.

Le bâti est voulu en opposition radicale avec la volumétrie et le traitement architectural des constructions traditionnelles d'Orléans.

Il se compose d'immeubles de rapport de styles variés et éclectiques Avenue de la République (néoclassique, post-haussmannien, d'influence Art nouveau) et d'hôtels particuliers sur les axes secondaires (lotissement de la Californie).

Ambiance urbaine rue Fernand Rabier



3.2.5. L'urbanisme de la reconstruction

Il correspond aux quartiers détruits par les bombardements et l'incendie de juin 1940 et reconstruits à partir de 1945.

Cette reconstruction s'inscrit dans la continuité de réflexions ayant débutées dans les années 1930 visant à aménager et embellir la ville mais non mises en œuvre à l'époque.

Le projet met en œuvre de nouvelles méthodes de construction, réadapte le découpage parcellaire. Toutefois, il s'inscrit dans la continuité de la ville traditionnelle en prenant pour référence le principe de l'îlot organisé sur une trame s'apparentant à l'ancienne et s'assurant des coutures avec le tissu environnant.

Les rues sont élargies et rectifiées, le bâti est reconstruit en îlots de copropriétés.

Les rues, même élargies, conservent les gabarits courants du centre historique mais peuvent également s'apparenter aux percées urbaines par certains points : régularité du bâti, rectitude des voies.

Ambiance urbaine rue Charles Sanglier



3.2.6. Les formes récentes de l'intra-mail

Ces entités récentes s'affranchissent totalement ou en partie des critères qui ont fondé jusqu'à l'après-guerre les interventions dans le centre historique. Elles occupent des espaces qui historiquement ont toujours été le support d'entités du grand parcellaire.

On peut y déceler quelques unités du mouvement moderne (notamment le long des quais et des boulevards) qui contraste avec le tissu urbain avoisinant mais aussi des tissus restructurés plus récemment mieux intégrés aux tissus anciens.

Ces éléments abritent essentiellement des équipements publics ou commerciaux et des ensembles de logements.

Leurs volumes ou hauteurs constituent souvent des signaux urbains et des éléments de repères même si leur développement, à l'exception de gestes architecturaux majeurs n'est désormais plus envisageable dans le centre historique d'Orléans.

Ambiance urbaine Quai Barentin



3.3. Les faubourgs

Le tissu de faubourg prolonge la ville historique le long des axes d'entrée de ville.

Les faubourgs se sont étendus de plus en plus loin du centre au fil du temps, les agrandissements des fortifications entraînant successivement une intégration des faubourgs existants à la ville puis un redéploiement de ceux-ci à l'extérieur de l'enceinte mais toujours dans le prolongement des axes historiques (rues Bannier, Carmes, Porte Saint-Jean, Porte Madeleine et Rue de Bourgogne, Avenue Dauphine) ou à partir d'établissements religieux. Les faubourgs existants étaient ainsi déjà constitués au XIIIème siècle.

Les faubourgs se limitent jusqu'à la seconde moitié du XIXème siècle à une frange bâtie de part et d'autre de la voirie définissant une structure de développement en radiales et une organisation urbaine dite en « doigts de gants ».

Dans les dernières années du XIXème les espaces intercalaires entre ces faubourgs sont progressivement comblés.

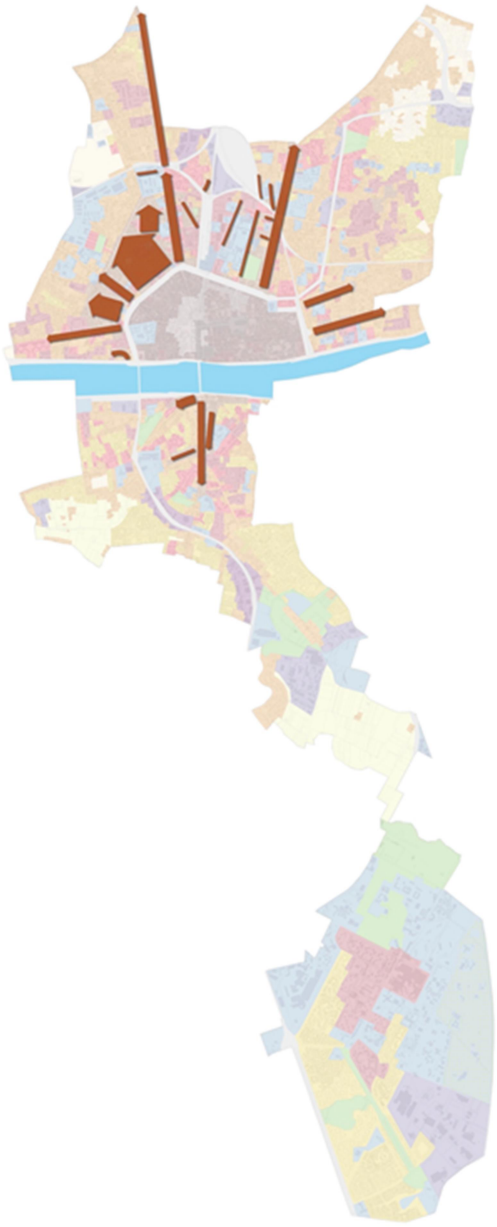
Ce mouvement est fortement marqué au Nord-Ouest de la ville avec la création du quartier Dunois et du Boulevard de Châteaudun en 1879 puis du quartier Vauquois, ces deux éléments constituant des ensembles d'une grande homogénéité urbanistique et les seuls exemples d'urbanisation conçue selon une vision d'ensemble dans la première couronne de développement de la ville.

Au Nord-Ouest, le développement des faubourgs Bannier et Madeleine a lieu le long des axes gallo-romains marqués par la présence d'implantations religieuses et caractérisés par les activités commerciales et industrielles.

L'urbanisation des quartiers Dunois et Vauquois autour d'un nouveau damier de voirie induit ensuite une rupture importante dans le développement de la ville au XIXème siècle.

Pour la première fois de son histoire, Orléans organise son développement hors de ses enceintes.

Développement périphérique réticulaire des faubourgs (XVIIème - XIXème siècles)



Au Nord-Est, la fonction agricole est restée dominante jusqu'au XIXème siècle en particulier le long des rues Saint-Marc et du faubourg Bourgogne.

On retrouve aujourd'hui ces caractéristiques dans l'espace urbain avec un parcellaire plus large et une implantation discontinue du bâti.

Au Nord, le faubourg Saint-Vincent est pourvu d'un caractère très urbain fait d'un parcellaire en lanière et des constructions formant un front bâti continu.

A Saint Marceau les faubourgs se sont implantés à partir du XVIème siècle à la tête du point de franchissement de la Loire et ont suivis également un développement le long des premiers axes et sur quelques rues adjacentes. L'avenue Dauphine reprend également en grande partie ce schéma de développement mais affiche un caractère plus imposant du fait de son rôle de prolongement de la rue Royale et du Pont Georges V.

Le tissu urbain de faubourg trouve son homogénéité dans le front urbain continu. En cela, il est une prolongation des tissus centraux marqués par une ambiance fortement urbaine. Il en diffère cependant car les cœurs d'îlots sont moins, voire non bâti et de taille plus importante.

Le parcellaire est traditionnellement organisé en lanières étroites occupées sur leur front par le bâti et libre de constructions à l'arrière.

Ambiance urbaine rue du Maréchal Foch



Les parcelles prennent parfois des formes plus ramassées notamment dans le cas des quartiers Dunois et Vauquois. Des extensions annexes peuvent être implantées en arrière de la construction principale, généralement sur l'une des deux limites séparatives. Cette occupation de l'arrière des parcelles peut parfois s'organiser autour d'une petite cour à laquelle on accède par une porte cochère.

Les fonds des parcelles sont tradition-nellement occupés par des jardins (quand leur profondeur le permet) formant des cœurs d'îlots empreints d'une certaine ambiance naturelle. Cependant de nombreux cœurs d'îlots ont aujourd'hui été gagnés à l'urbanisation sous forme de résidences et un dispositif de protection adapté (cœur d'ilot) a récemment (2013) permis d'organiser sinon freiner cette pression.

Le faubourg traditionnel diffère du faubourg organisé des quartiers Dunois et Vauquois au sens où le premier s'est développé linéairement le long des principales voiries historiques souvent légèrement sinueuses tandis que le second s'est organisé autour d'un nouveau réseau de voirie au tracé rectiligne.

On retrouve majoritairement le même type de construction dans ces deux formes de faubourg, à savoir une très forte prédominance de la maison de ville à un étage et aux combles aménagés, parfois à vocation commerciale en rez-de-chaussée.
Quelques immeubles de taille modeste viennent parfois ponctuer cette homogénéité d'ensemble. Sur les espaces de faubourg plus intenses (rue du Faubourg Bannier notamment) le bâti peut s'élever à R+2 ou R+3.

Ce tissu présente un profil de rue très homogène et relativement ouvert en raison du faible rapport entre la hauteur du bâti et la largeur de la rue.

Le front bâti continu ainsi constitué par cette forme urbaine masque depuis la rue l'intérieur des cœurs d'îlots. Ce caractère fermé des îlots permet une certaine intimité et une certaine déconnexion avec le milieu urbain de l'intérieur de l'îlot et implique à l'inverse un caractère très minéral dans l'espace de la voie

Certains espaces de faubourg ont connu d'importantes transformations et ont gagné en intensité urbaine au cours des dernières décennies notamment dans les îlots proches de la Gare et dans le quartier Saint-Laurent.

La forte pression foncière sur ce secteur depuis la dernière guerre a engendré par endroits le développement d'immeubles résidentiels en comblement de la majorité des espaces libres à proximité des grands axes, des quais mais aussi de la gare.

Sur ces espaces, le bâti s'inscrit le plus souvent dans une logique d'alignement mais apporte un nouveau gabarit de référence au paysage urbain.

De fait, l'urbanité des lieux y est plus forte que dans les autres espaces de faubourg.

3.4. L'habitat diffus et spontané

Le tissu diffus, vernaculaire, regroupe les espaces urbains caractérisés par la présence d'un habitat individuel formant un front bâti discontinu et irrégulier, ce qui le distingue des tissus plus urbains que sont les tissus historiques et de faubourg.

Dans la continuité du développement des faubourgs, le développement de la ville spontanée s'est réalisé sur des parcelles au découpage ancien, mais de tailles et de formes très variables.

Contrairement au tissu de faubourg qui s'est développé le long des axes structurants, il s'est organisé autour des réseaux secondaires de la voirie vernaculaire. Non situé sur les principales voies de communications, il n'a pas de vocation commerciale très développée mais a joué en contrepartie un rôle agricole puis résidentiel important.

Tissu diffus autour de la rue Louis Rossat



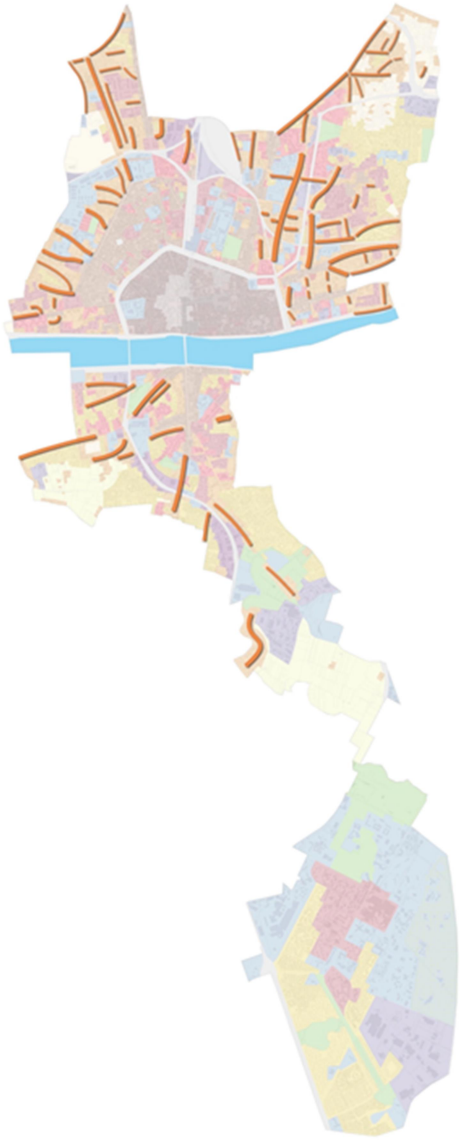
Les premiers établissements à vocation agricole implantés sur le réseau de voirie permettant l'accès aux terrains agricoles ont peu à peu été rejoints par l'adjonction de nouvelles constructions qui se sont dévelop-pées à proximité des faubourgs. La constitution autour de ces points d'accroche peut également avoir eu lieu autour de hameaux ruraux, comme dans le cas de la Barrière Saint-Marc.

Ce tissu s'est densifié progressivement passant d'un caractère rural à un caractère plus urbain, mais sans se départir de sa naturalité portée par les nombreux espaces verts qui continuent d'exister en son sein.

Il présente aujourd'hui des visages variés notamment en raison de l'occupation plus ou moins importante du sol par les constructions.

L'emprise au sol des constructions se réduit à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville et des faubourgs, les cœurs d'îlots ont été plus ou moins urbanisés par un tissu similaire ou par un bâti au volume plus important (notamment de résidence pour les évolutions récentes). Cette forme de « comblement » des espaces non bâtis se développe particulièrement dans le Nord-Est de la commune.

Expansion progressive de l'habitat individuel diffus et spontané (majoritairement aux XIXème et XXème siècles)



Le parcellaire du tissu diffus et spontané est l'un de ses éléments caractéristiques majeurs.

Les formes de parcelles en lanières sont dominantes mais moins marquées que pour les faubourgs. On trouve une diversité plus forte des formes de parcellaire, notamment des surfaces plus variées et plus importantes et un découpage plus irrégulier qui résulte de divisions individuelles multiples.

Le bâti y est organisé par rapport à la voirie mais implanté de manière aléatoire par rapport à celle-ci : à l'alignement, en retrait plus ou moins important, sur une ou deux limites séparatives ou au milieu de la parcelle. Il est très majoritairement constitué de maisons individuelles datant d'époques de construction différentes.

Aussi les styles et formes architecturales sont très variés : anciennes fermes, maisons de ville, petits pavillons anciens ou contemporains, maisons bourgeoises, etc.

Tissu diffus autour de la rue de la Cigogne



Les influences régionales des modes de constructions traditionnelles (Beauce, Val de Loire, Sologne) s'y expriment dans les éléments de modénature et les matériaux utilisés et font l'objet de protection adaptées.

Le long des principales voiries historiques, le bâti s'inscrit en continuité des faubourgs si bien qu'il n'existe pas de limite claire entre les deux. Ce glissement progressif d'une forme à une autre, d'un espace empreint d'urbanité à un espace plus rural s'exprime pleinement le long de l'axe formé par les rues du Faubourg Saint-Vincent et de la Barrière Saint-Marc. Le front bâti s'y fait plus lâche et discontinu à mesure de l'éloignement du centre-ville.

Les espaces organisés autour du réseau de venelles constituent un trait urbain particulier propre à Orléans. Concentré dans plusieurs quartiers de la ville, ils se sont développés le long d'anciens chemins d'exploitation ruraux qui ont conservés en grande partie leur caractéristique (étroitesse de la voirie et parfois sol en terre battue).

L'atmosphère y est intimiste et « naturelle » en raison d'une moindre présence de la voirie et d'une plus grande place laissée aux espaces verts. Le dispositif réglementaire du PLUM prévoit différentes règles contribuant à la préservation de cette forme à la fois urbaine et viaire traditionnelle.

Ambiance urbaine, Venelle du Doublet



Le tissu diffus et spontané, sera à l'avenir un espace d'enjeu important pour le développement de la ville en raison de sa diversité, de ses qualités intrinsèques, de sa large présence dans la ville et des capacités de constructions qu'il abrite.

Ces espaces conservent également un caractère arboré très marqué et constituant de ce fait un réservoir de biodiversité important. Ils illustrent à eux seuls le concept de la nature en ville et méritent à cet égard d'être protégés.

3.5. Les grands ensembles

Le tissu de grands ensembles est présent sur l'ensemble des secteurs du territoire communal, notamment à la Source, Saint Marceau, Munster Blossières et à l'Argonne.

Son développement date de la fin des années 50 jusqu'aux années 1970. Il marque une rupture fondamentale dans la manière de penser et construire la ville par la mise en œuvre des principes de l'urbanisme moderne édictés par la Charte d'Athènes. A Orléans, le développement du quartier de la Source est un témoin majeur de cette volonté de concevoir un nouveau modèle urbain.

Ces entités ont été pensées à l'époque comme de véritables morceaux de ville. Le bâti y présente des silhouettes massives (majoritairement des barres ou des tours) organisées par un plan masse. Le rapport plein/vide est inversé au détriment du premier par rapport au tissu traditionnel.

L'espacement joue un rôle important mais l'effacement des structures parcellaires antérieures a souvent rendu flous l'usage et le statut de ces espaces collectifs.

Les grands ensembles prennent à Orléans une diversité de formes importante malgré la relative banalité de ce type d'architecture. La Source illustre à elle seule une grande partie de cette diversité de composition.

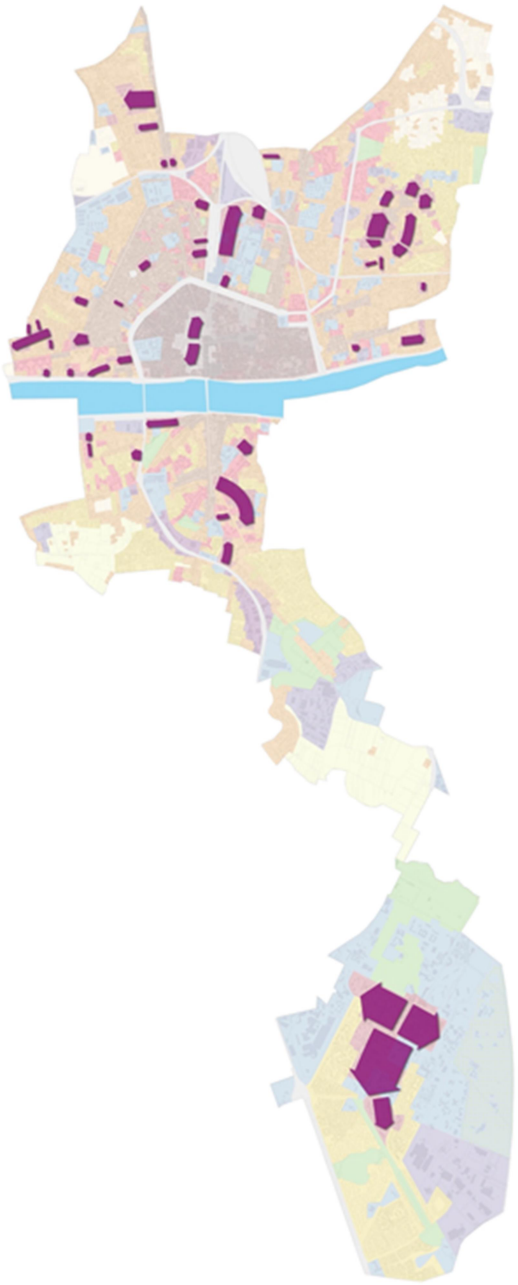
Sa conception par Louis Arretche au début des années 60 marque, avant même la politique des villes nouvelles, la première expérience de création ex-nihilo d'une ville selon les principes de la Charte d'Athènes.

Cette structure marquée est atténuée par la situation « solognotte » qui en fait un quartier très vert et boisé, à l'identité singulière dont le dispositif réglementaire du PLUM s'attache à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères.

Les formes d'organisations des bâtiments peuvent varier selon le parti urbanistique.

Souvent placés en retrait ou perpendiculairement à la voie, ils laissent apparaître des discontinuités importantes pouvant aller jusqu'à une disparition du front bâti et de fait de la rue.

Reconstruction et implantation périphériques des grands ensembles (Années 1950 - 1970)

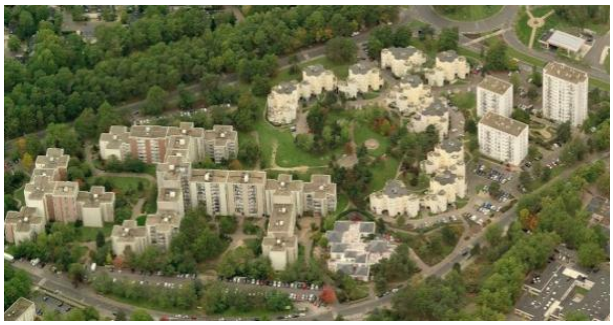


Plusieurs formes dominent l'organisation de ce tissu urbain :

- les barres discontinues parallèles ou perpendiculaires décalées ou sans fermeture est le modèle le plus commun (Blossières, Murlins, Argonne, Dauphine) ;
- des structures organisées autour de grappes de tours à La Source, aujourd'hui modifiée par le projet urbain en cours de réalisation ;
- des structures de barres continues

Certaines formes plus évoluées de ces structures ont été développées à la Source selon des agencements et des volumes plus complexes.

Tissu de grands ensembles aux formes complexes, La Source, rue Henri Poincaré, butte de Bécasse



D'autre part, un certain nombre de grands ensembles ont également été développés au sein du tissu existant. Cette intégration est plus ponctuelle que les grandes opérations citées plus haut.

Il s'agit le plus souvent de quelques éléments localisés sur un îlot entier de taille moyenne, plus ou moins clos, au cœur d'un îlot ou insérés individuellement en continuité du tissu existant.

Le Clos Boudard à l'Argonne



Les spécificités de cet espace urbain entraînent la disparition de ce qui fait habituellement un milieu urbain : la rue, son animation et ses relations avec le bâti, l'îlot fermé permettant l'identification d'espaces semi-publics et de cours privées. Le recours aux dalles permet de dissimuler l'automobile et de réaliser des espaces piétonniers, mais engendre des problèmes de lisibilité.

Dans d'autres cas de figure, ces mêmes constructions peuvent inversement induire un effet de barrière dans le paysage urbain, le regard bloquant contre le front des constructions. La reconquête de ces espace fait partie des enjeux du PLUM sur le territoire d'Orléans et un dispositif adapté doit permettre l'évolution de ce tissu urbain.

3.6. Les tissus pavillonnaires

Le tissu pavillonnaire s'est majoritairement développé dans la continuité du tissu diffus et spontané en périphérie de la ville. La maison individuelle est le point commun à ces deux tissus, toutefois le tissu pavillonnaire présente une organisation groupée plus structurée très majoritairement basée sur le modèle du lotissement.

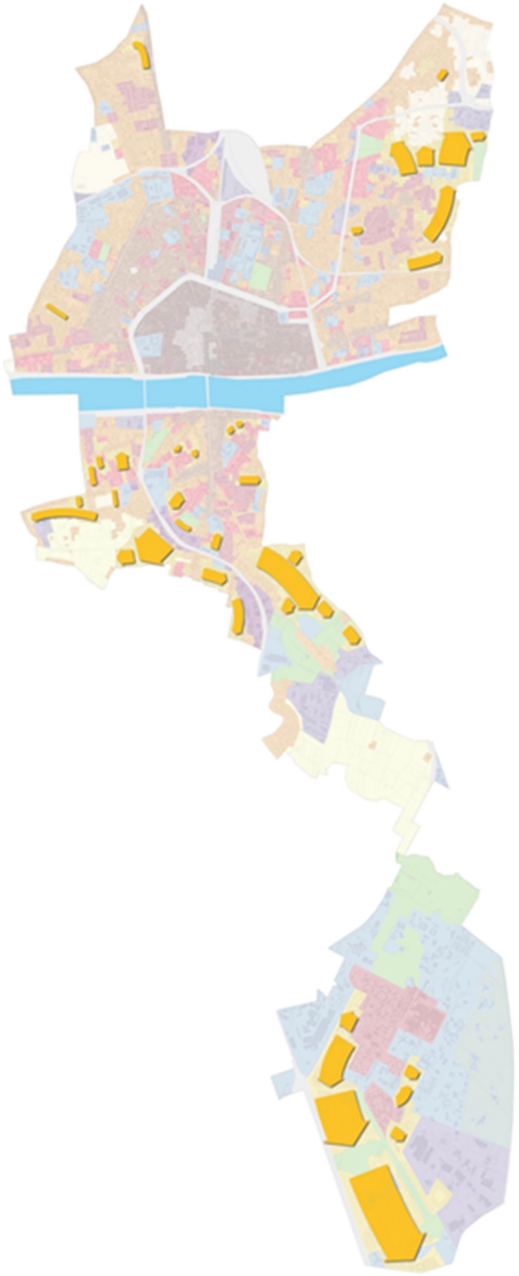
Des principes généraux de composition : le tissu pavillonnaire orléanais présente aujourd'hui des visages tout à la fois multiples et marqués par des dénominateurs communs :

- une homogénéité des parcelles et des implantations ;
- un recul systématique, et souvent uniforme du bâti par rapport à la voirie, renforçant l'effet urbanistique de la combinaison maison-jardin ;
- Le bâti se trouve souvent au centre de la parcelle. Une coupe transversale de ce tissu s'organise la plupart du temps sur le modèle suivant : voirie, trottoir, haie ou clôture séparative

Le plan masse de lotissement est un élément clé de la constitution de la morphologie urbaine de ce type de tissu. Cette organisation répond à une logique de rentabilité foncière, et gomme le plus souvent les parcellaires anciens.

Il en résulte un tissu urbain où la taille des parcelles, leur forme et l'implantation des constructions sont ordonnées de manière à générer une ambiance urbaine propre à ce type de tissu et à chacune de ses opérations.

Développement de l'habitat pavillonnaire (1970 - aujourd'hui)



Tissu urbain pavillonnaire autour de la rue de la Binoche



Au fil du temps, les paramètres générateurs de cette forme urbaine ont évolué vers des organisations souvent plus complexes (arborescences du réseau de voirie, intégration de venelles ou de mails plantés au plan masse, voirie en impasse et aménagement de raquette de retournement) et plus nuancées dans leurs formes (moins de quadrillage, davantage de courbes et de sinuosité).

De même, les tailles des opérations sont très variables passant de quelques unités bâties à plus d'une centaine pour les opérations de plus grande envergure, à la Source notamment. Cette variabilité de la taille des opérations et la juxtaposition successive de modèles de plans différents conduisent parfois réduire la lisibilité des lieux et le repérage dans l'espace.

Enfin ce type de tissu est caractérisé par son absence de mixité des fonctions et le caractère strictement résidentiel qu'il revêt. Ses habitants se retrouvent souvent éloignés des centralités urbaines et des pôles de service de proximité, le corollaire à cette situation étant un usage important de l'automobile dans leurs mobilités.

Des paramètres de variations des formes urbaines font varier les compositions de ce tissu urbain : la taille et la forme des parcelles jouent notamment sur la densité en logements du tissu.

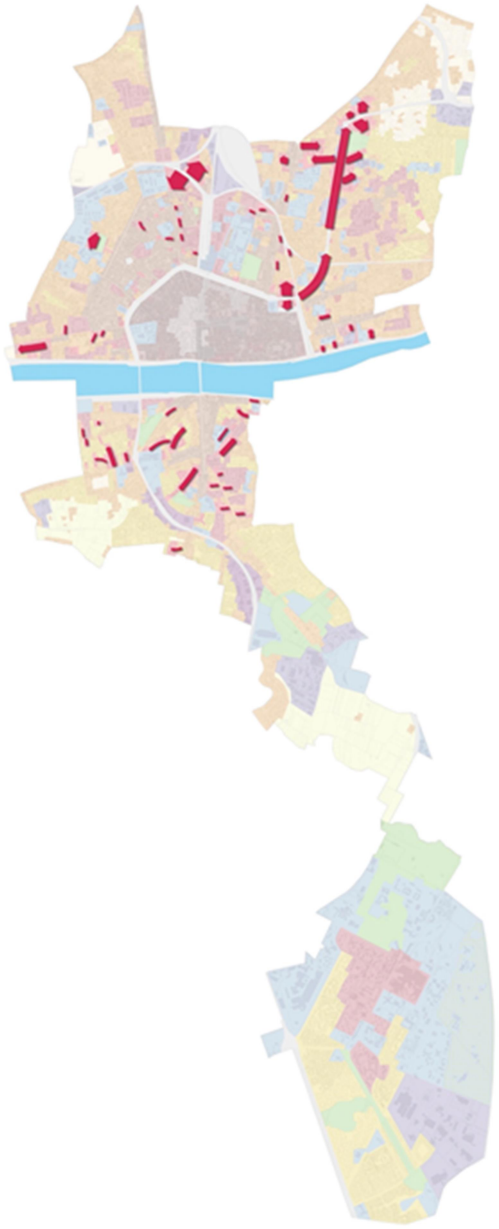
Le tissu pavillonnaire orléanais se caractérise aujourd'hui par un maintien de sa forme et de ses caractéristiques par les cahiers des charges des lotissements, ne permettant peu ou pas les extensions.

Sur le long terme en revanche, ce type d'habitat, conçu sous forme d'opérations d'ensemble qui garantissent la perpétuation de leurs formes, reste relativement figé et rend plus complexes les réinvestissements lourds sur le bâti.

On note également un effet important de la végétation (trottoirs plantés, pelouses, éléments arborés) et des aménagements délimitant les propriétés (haies, clôtures) sur la composition du paysage et l'ambiance des lieux. Des venelles sont également présentes dans certains quartiers de la Source et de l'Argonne. Le maintien du caractère végétal de ce tissu doit être recherché à travers la mise en œuvre du PLUM.

3.7. Les formes urbaines récentes de reconquête et d'intensification urbaine

Reconquête et intensification (de 1990 à aujourd'hui)



Le tissu urbain récent correspond à un tissu urbain développé depuis les deux dernières décennies et défini par de nouvelles formes urbaines générées par de nouveaux modes de développement.

Ce tissu urbain s'est principalement développé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur des espaces délaissés et présentant des potentialités fortes de constructions : dents creuses, poches d'anciennes terres agricoles entourées par l'urbanisation ou sites délaissés ou en friches.

Il se situe donc principalement aux pourtours des faubourgs, entre les espaces d'habitat diffus et spontané. Les sites majeurs de développement de ce type de tissu sont les périmètres de ZAC situés au Nord de la commune (notamment autour de l'avenue des Droits de l'Homme) et à Saint Marceau.

Le développement de ce tissu trouve ses bases dans la volonté de mieux structurer la ville, de développer des formes urbaines qui soient plus en cohérence avec leur site d'implantation et les tissus urbains limitrophes, et de renforcer l'urbanité de certains sites et secteurs stratégiques.

Ce mode de développement permet de poursuivre la construction de la ville au sein de son enveloppe urbaine et de freiner son étalement.

Le tissu urbain est développé autour de principes de composition plus traditionnels afin de « greffer » ces nouveaux morceaux de ville à la ville existante : voirie hiérarchisée, volumétrie adaptée aux sites et bâtis environnants, implantation à l'alignement, recherche de création d'un front urbain continu, multiplicité des formes et des matériaux créant des ambiances particulières (avenue, quartier intimiste, ambiance urbaine), conservation de l'esprit des lieux et d'éléments du passé (exemple de la Place d'Armes de la ZAC Sonis).

La vocation de ces quartiers est principalement d'intégrer des usages mixtes : habitats, services et activités.

Ambiance urbaine de quartiers mixtes, avenue du général Patton, ZAC Coligny



L'initiative privée au cœur des espaces urbains existants participe également au développement de ces formes de manière plus ponctuelle.

Ce développement passe le plus souvent par l'intensification du tissu urbain existant (démolition du bâti ancien et construction de bâtis de plus grand volume) ou par la conquête de cœurs d'îlots non urbanisés.

Le bâti récent est varié en raison du développement de volumétries adaptées aux constructions environnantes et de formes urbaines plus contemporaines.

Il peut prendre la forme d'immeubles aux dimensions importantes ou celle de petits collectifs qui cherchent à assurer une couture dans des formes et volumétries urbaines existantes parfois en rupture entre elles.

Opération de couture urbaine, boulevard Jean Jaurès



Le dispositif réglementaire du PLUM doit contribuer au renouvellement de la ville sur elle-même en s'attachant à assurer une transition harmonieuse entre les secteurs, volumes, vocabulaires architecturaux et ambiances de la ville.

3.8. Les secteurs d'activité

3.8.1. Les équipements publics

Les équipements sont constitués de bâtiments ayant vocation à accueillir du public : enseignement, recherche, santé, administration et services publics. Il peut tout aussi bien être pleinement intégré à la ville qu'être situé dans des espaces dédiés à ces fonctions.

Cet usage occupe une place importante au sein de l'espace urbain en raison de la présence de grandes institutions liées à l'importance de la ville-centre : CHRO, Université, pôles de recherche, grands organismes publics, lycées, sièges des conseils régional et départemental, administrations d'état décentralisées, organismes sociaux, armées, équipements sportifs et d'accueil de grands évènements.

De fait, ce tissu occupe de grandes emprises et le bâti y revêt une certaine monumentalité visant soit à mettre en exergue l'importance de l'institution soit en raison des volumes d'activité.

Les grands équipements notamment à la Source prennent des proportions encore plus importantes, constituant de véritables morceaux de ville aux ambiances urbaines particulières que ce soit au sein du campus universitaire ou de l'Hôpital.

3.8.2. Les zones commerciales

Le développement des zones commerciales est lié à l'évolution des habitudes de consommation et au développement des grandes surfaces à partir des années 1970.

Elles s'organisent principalement sous forme de corridor le long des principaux axes de circulations automobiles ou sous forme de zones commerciales à proximité de ces mêmes axes. De fait, elles sont souvent présentes en entrée de ville.

Comparativement, les zones commerciales sont peu présentes à Orléans hormis deux zones de concentration en entrée de ville au Nord (avenue de la Libération) et à Saint Marceau (zone des Chèvres Noires).

Zone commerciale Expo Sud



Jusqu'à des évolutions récentes, le système viaire et les espaces non bâtis, parfois de statut privé, conçus pour la mobilité automobile ne prenaient que peu en considération les autres formes de mobilité.

Les parkings destinés aux consommateurs occupent la majeure partie des espaces non bâtis.

Le bâti est principalement constitué de grands bâtiments à l'architecture et au décor minimaliste : magasins d'entrepôts, fast-food, concessions automobile, supermarché, etc.

3.8.3. Les zones d'activités économiques

Les zones d'activités économiques sont constituées de locaux ou terrains à vocation économiques et industrielles. Elles se situent principalement à proximité des grands axes en périphérie des espaces urbains. Orléans compte cependant quelques espaces d'activités au sein de son espace urbain.

Les facteurs concourant à leur développement sont avant tout des critères économiques : prix du m², espace disponible, accessibilité, réseaux. Les parcelles et le bâti sont de tailles variables en fonction du besoin des entreprises accueillies.

Le bâti prend la forme de hangars ou de grandes unités à l'architecture plus fonctionnelle qu'esthétique.

Les zones économiques de nouvelles générations intègrent des aménagements plus soignés : hiérarchisation des voies, espaces verts et plantés, implantations paysagères des bâtiments par rapport aux voies de circulations majeures.

Le paysage est généralement marqué et parfois brouillé par les enseignes et les panneaux publicitaires. Certaines installations plus récentes sont pourtant constituées d'un bâti de meilleure qualité. Ces zones reflètent les dynamiques commerciales.

A l'exception des reculs notamment imposés par la loi Barnier, le règlement du PLUM s'attachera moins à définir les formes urbaines de ce zones nécessairement évolutives que la diversification de leurs dessertes (piétonnes, cyclables, etc.) et du confort de leur usage.

L'équilibre entre la préservation du végétal et le maintien d'un cadre souple, adapté au dynamisme économique et à la création d'emplois dans ces sites constitue un enjeu majeur du PLUM.

En outre, le règlement du PLUM doit s'attacher à préserver le caractère productif et parfois nuisant de ces zones (bruits, flux, etc.) en interdisant les occupations des sols incompatibles avec cette vocation.

Zone à dominante industrielle, avenue Buffon



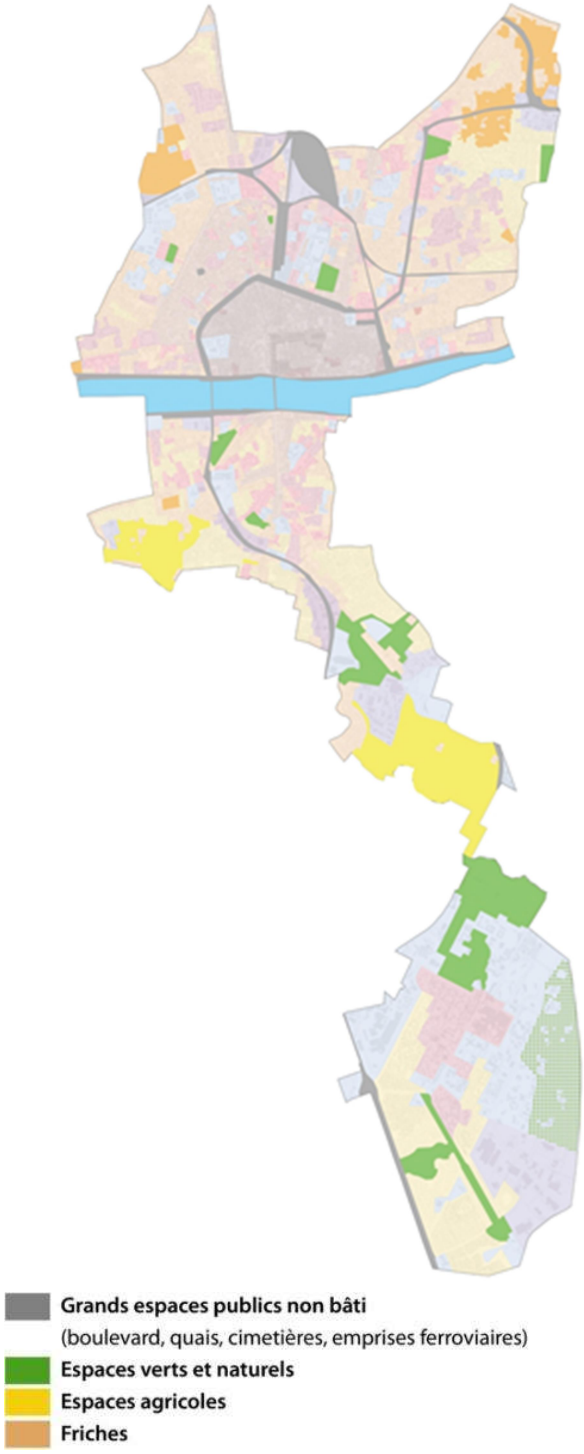
3.9. Les espaces non bâtis

La ville d'Orléans dispose de larges espaces non bâtis, que l'on ne peut qualifier de tissu urbain dans la mesure où ils contribuent à dessiner la composition globale de la ville par les vides et les ruptures qu'ils apportent.

Ils permettent d'ouvrir les perspectives, de laisser à voir les paysages, de renforcer la diversité des ambiances orléanaises et de créer un certain contraste dans la ville en mettant en valeur les tissus urbains.

Ces espaces peuvent être regroupés en quatre grandes catégories :

- Les grands espaces publics ;
- Les espaces verts et naturels ;
- Les espaces agricoles (valorisés ou non) ;
- Les friches à reconquérir.



Carte des espaces non bâtis

3.9.1. Les grands espaces publics

Ces espaces non bâtis occupent des emprises importantes au cœur de la ville et des fonctions, actuelles ou héritées, particulières. Leurs tailles importantes en font des espaces particuliers avec leur ambiance et leur atmosphère propres.

On y recense les boulevards et les quais, espaces paysagers de circulations et de promenades, les emprises ferroviaires instituant souvent de grandes ruptures dans l'espace urbain, mais aussi les espaces funéraires notamment le Grand Cimetière du nord de la ville.

3.9.2. Les espaces verts et naturels

Les espaces verts et les espaces naturels peuvent être considérés comme des espaces de respiration, de rupture avec l'ambiance urbaine dominante.

Les vues majeures et le caractère naturel et paysager doivent faire l'objet de protections particulières du PLUM en complément des autres dispositifs réglementaires en vigueur (ZPPAUP, Val de Loire UNESCO, etc.).

3.9.3. Les friches

Les espaces en friches sont principalement situés en marge des espaces urbains. Ces espaces délaissés portaient autrefois des activités agricoles et, dans le cas des Groues, une activité militaire.

Ces friches sont caractérisées par la re-naturalisation des lieux par des formations végétales de buissons, de ronciers et de fourrés formant des espaces fermés difficiles d'accès et bloquant les vues. Elles forment les derniers espaces urbanisables de la commune.

En définitive, le territoire d'Orléans bien qu'il revêt déjà un caractère très urbain n'est pas encore totalement urbanisé. Le potentiel d'urbanisation encore présent se situe pour partie dans une urbanisation extensive spatialement limitée à quelques poches constructibles mais surtout à l'avenir de manière croissante au sein des formes urbaines existantes, par renouvellement urbain.

Aussi l'un des enjeux majeur du PLU consiste à assurer dans les années à venir la transition d'un urbanisme extensif à un urbanisme qui privilégie l'intensité urbaine et le renouvellement de la ville sur elle-même.

4. Les Boulevards

Les boulevards, souvent appelés mails à Orléans, correspondent à la ceinture de fortifications en service jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle.

Constituées de murs, douves et fossés et doublés de glacis (zones non-aedificandi) de part et d'autre, les fortifications occupaient une largeur importante (> 100 m) qui a laissé une trace durable dans le dessin du centre-ville.

Après leur destruction au début du XIXème siècle, en concomitance avec l'apparition de l'automobile, leur dessin en demi-couronne calé contre le lit de la Loire définit le centre ville en confirmant sa limite d'avec les faubourgs directement voisins. Il faut ajouter une dimension sociale: les fortifications marquaient aussi le passage de l'octroi au-delà duquel était situé un système économique de production, notamment de nourriture, alimentant les habitants de la ville.

Les boulevards ont hérité des fortifications deux éléments de fonctionnement urbain :

- axe de circulation concentrique ;
- limite entre ville et faubourgs ;

Auxquels s'ajoutent plusieurs composantes spatiales et urbaines :

- enchaînement d'espaces ouverts (terre-pleins, espaces de jeux, loisirs, etc.) ;
- fonctions liées à la circulation (voies automobiles, stationnements, pistes cyclables, etc.) ;
- série de compositions végétales (arbres d'alignement) en pleine ville ;
- séquences de vues (cadrées, panoramiques) entre secteurs directement contigus des boulevards.

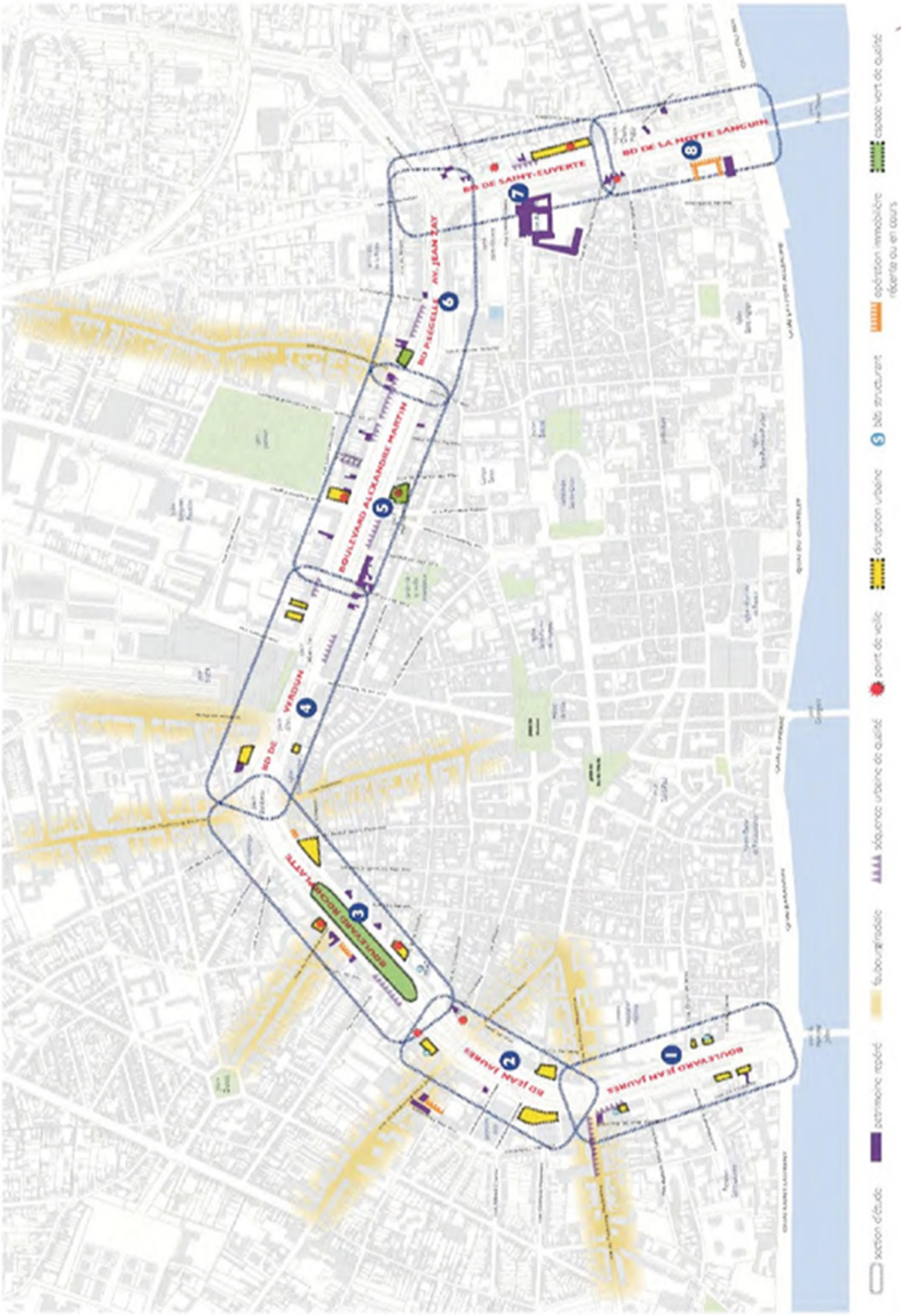
Les mails d'Orléans revêtent un enjeu particulier pour le développement futur de la ville en ce qu'ils constituent des espaces de rupture, liés d'une part à un flux automobile au franchissement difficile et d'autre part à la juxtaposition de bâti de hauteurs variables comme autant de cassures dans la ligne de crête du front bâti.

C'est ainsi qu'un bâtiment de trois étages côtoie un ensemble immobilier des années 1970 de douze étages puis de nouveau un immeuble de rapport de deux étages avec combles.

Cet effet de cisaillement mérite d'autant plus l'attention, que la requalification des mails devrait rétablir des profondeurs de champs de vision importantes (pour l'instant obstruées par les ouvrages de la D2020) qui mettront en exergue la mosaïque du bâti. En outre, l'enjeu de mieux marquer les carrefours et entrées du centre-ville est intégré à chacun des projets intervenant sur les mails.

C'est à cet égard que les boulevards font l'objet d'une étude morphologique à la parcelle, définissant par ailleurs les opportunités de mise en cohérence de ces espaces. Cette étude, menée en parallèle de la révision du PLU en 2013 et toujours d'actualité, est rapportée dans les pages suivantes.

Cette étude doit par ailleurs être rapprochée des enjeux patrimoniaux propres à chaque bâtiment, recensés dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable (ex. Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager du Centre-Ville élargi aux premiers faubourgs).


BOULEVARD JEAN JAURÈS
BD JEAN JAURÈS
BOULEVARD ROOSEVELT
BD DE VERDUN
BOULEVARD ALEXANDRE MARTIN
AV. JEAN ZAY
BD PÉGUILLE
BD DE SAINT-EUVERTE
BD DE LA HOTTE SANGUIN
1
2
3
4
5
6
7
8
9

Analyse des volumes et fronts urbains

0 bd Jean Jaurès Sud

du quai St Laurent
au faubourg Madeleine









Atouts

- proximité de la Loire
- vues vers le Sud

Contraintes

- forte pente => dénivelée rampes et/ou tranchées > largeurs infranchissables

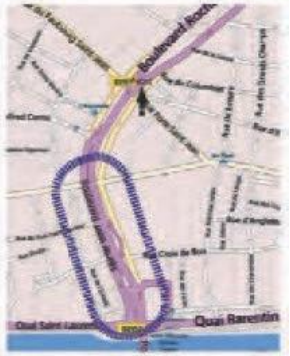
Opportunités foncières

- dents urbaines (foncier peu dense avec patrimoine < R+2)
- CIR devant déménager

Proche en caractéristiques et en ambiances d'un boulevard urbain rapide, la section s'assimile aux quais de la Loire.

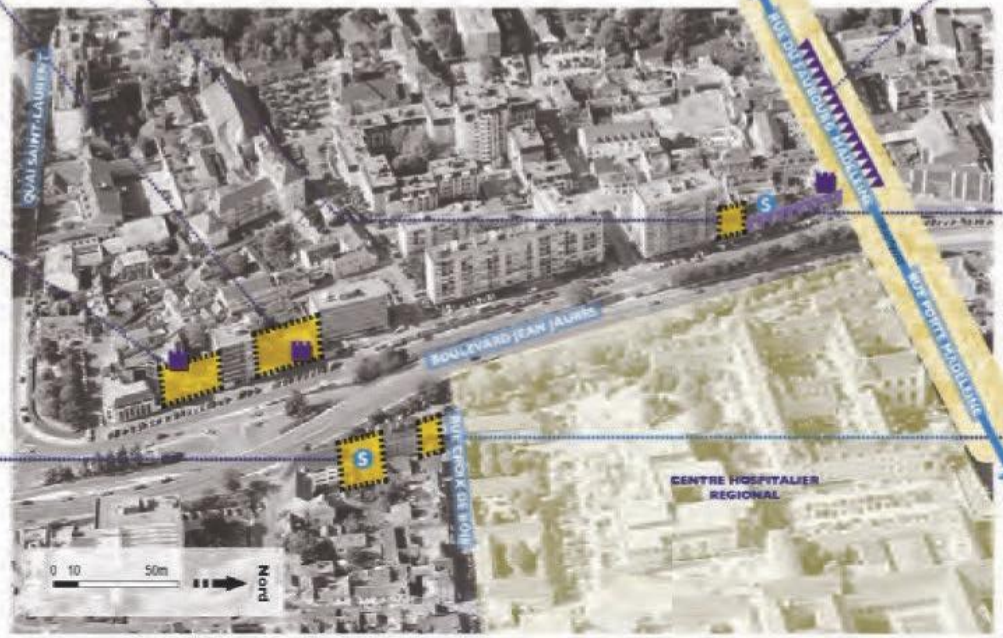
Les gabarits de la partie Sud reflètent une grande destructuration datant des années 1970/80.

A noter plusieurs bâtis anciens accompagnés de jardin restituant un ambiance urbaine ancienne.

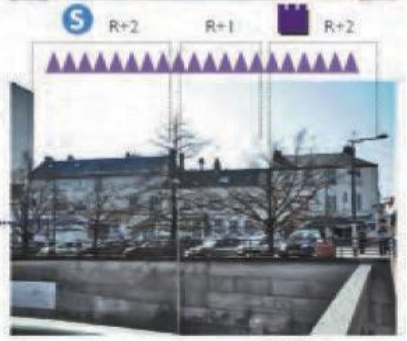


- espace essentiellement routier
- grandes vitesses
- découplage entre les 2 côtés

disruption urbaine
patrimoine repéré
bâti structurant
séquence urbaine de qualité
faubourg/radiale









ORLÉANS MÉTROPOLE

Analyse des volumes et fronts urbains

❷ bd Jean Jaurès Nord

du faubourg Madeleine
au faubourg St Jean



Atouts

- équipements côté extérieur
- rues de dimensions et géométrie vers le centre ancien

Contraintes

- forte largeur + trémies = infranchissable
- larges contre allées avec stationnement

Opportunités foncières

- contre allées

Cette section montre un décalage important entre ses deux faces, exagéré par les reculs important sur la face extérieure devant les équipements et bâtis tertiaires.

La face intérieure comporte un front urbain plus appréhensible avec quelques patrimoines.





- image générale peu urbaine
- découplage entre les 2 côtés

disruption urbaine
patrimoine repéré
bâti structurant
opération immobilière en cours
point de velle
faubourg radiale













Analyse des volumes et fronts urbains

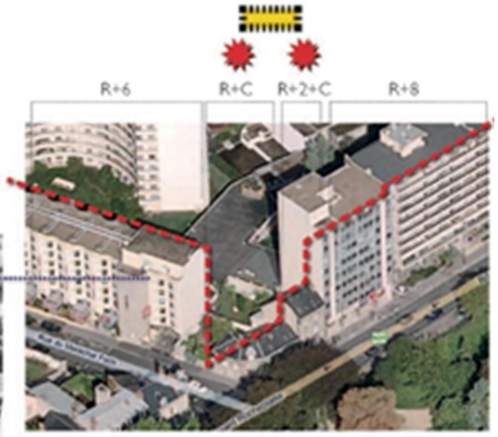
❸ bd Rocheplatte côté extérieur

du faubourg St Jean
à la place Gambetta

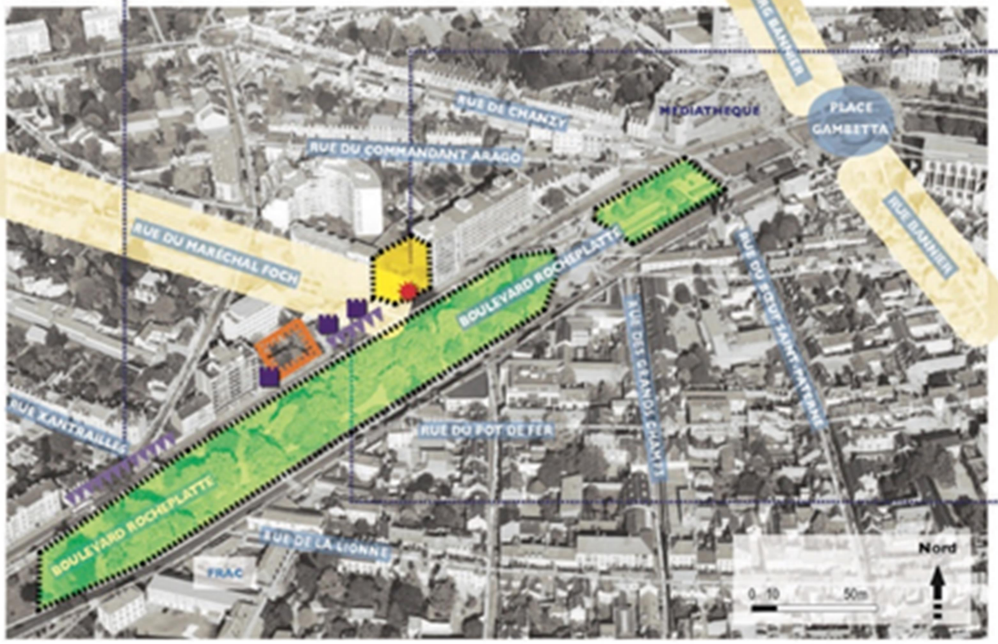
L'enchaînement "naturel" avec le secteur Gambetta, la médiathèque et l'animation commerciale de la place, et la rénovation déjà engagée (programmes récents, chantiers en cours) donnent à ce secteur un place importante dans la définition d'une nouvelle image des boulevards.













- disruption urbaine
- patrimoine repéré
- espace vert de qualité
- séquence urbaine de qualité
- opération immobilière en cours
- point de veille
- faubourg/radiale

ORLÉANS MÉTROPOLE

Analyse des volumes et fronts urbains

❸ bd Rocheplatte côté intérieur

du faubourg St Jean
à la place Gambetta

▲ Atouts

- espace paysager du terre-plein central (jeux, arbres, aménagement)
- dimensions et largeurs à franchir (2 voies acceptables
- forte hauteurs/densités déjà en place côté extérieur

▼ Contraintes

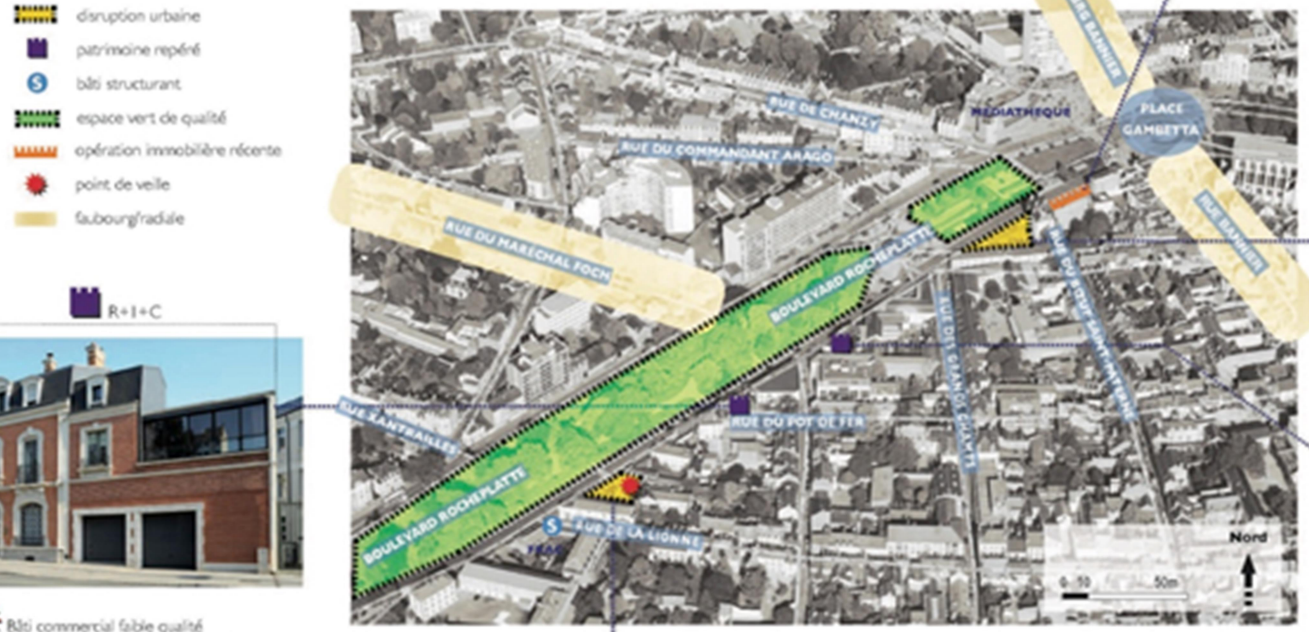
- forte largeur + trémies = infranchissable
- larges contre-allées avec stationnement

■ Opportunités foncières

- angle maréchal Foch (bâti à RdC dominé par un R+8 !
- 2 terrains triangulaires d'angle sur côté intérieur















Fond Régional d'Art Contemporain

- image urbaine de qualité : espace, bâtis, présence du végétal
- présence d'une grande variété de bâtis
- les voies routières à circulation apaisée ne s'imposent pas à la vie de quartier

Analyse des volumes et fronts urbains

❹ bd de Verdun

des places Gambetta à Albert 1er
et bd Alexandre Martin Ouest

▲ Atouts

- sur l'axe de circulation piétonne gare/centre-ville
- largeurs à franchir (2 voies) acceptables
- terre-plain paysager avec plantations et espaces aménagés (bd A. Martin section Ouest)

▼ Contraintes

- circulation automobile et TC (tramway) minimisés par l'aménagement
- différence de niveaux (escaliers vers gare/centre commercial)
- image un peu confuse (difficile de lire les directions)
- bâti daté (gare/centre commercial) côté extérieur)

■ Opportunités foncières

- limitées sauf reconversion à l'intérieur des volumes existants
- pose la question de la surhauteur ou du remplacement des volumes existants (front urbain Sud et toutes possibilités au-dessus du centre commercial

La séquence se lit davantage dans le sens Nord-Sud que dans celui du boulevard (Est-Ouest) du fait de l'organisation complexe du front urbain Nord (gare/centre commercial) et de sa presque disparition au profit du premier plan d'escaliers et placettes.

De toute évidence le piéton domine, ce qui a pour conséquence de créer une coupure dans la continuité du boulevard.

Pour les automobilistes circulant dans les 2 sens du boulevard, il s'agit d'un section en court tunnel ne générant pas d'ambiance particulière, d'autant qu'elle est courte et relativement large avec une vue directe sur la sortie.



- image urbaine complexe
- l'espace public/circulé prend le dessus sur les bâtis
- impression générale d'un "nœud" de circulation

disruption urbaine
patrimoine repéré
séquence urbaine de qualité
faubourg/radiale

R+2



R+10 R+1+C R+10 R+1+C R+10



R+2 église Sainte Paterne





R+2



R+2+C R+1+C



R+1+C R+2+C



Analyse des volumes et fronts urbains

❺ bd Alexandre Martin côté extérieur

de la rue des Huguenots
à la rue du faubourg St-Vincent

Ce chaque face possède une logique propre, attachée au quartier situé juste derrière elle et ainsi indépendante de la face opposée séparée par les stationnements.

La largeur visuellement infranchissable du boulevard les sépare et confirme un découplage entre l'ordonnancement et le fonctionnement.



R+3



R+2+C R+2+C R+2+C



- image urbaine de qualité : espace, bâti résidentiel, présence du végétal
- grande régularité de la trame bâtie (quelques exceptions > à R+4

disruption urbaine
patrimoine repéré
espace vert de qualité
séquence urbaine de qualité
point de veille
bâti de faubourg

R+2



Bâti commercial faible qualité





R+9 R+2+C R+1+C



R+1+C



R+2+C



Analyse des volumes et fronts urbains

⑤ bd Alexandre Martin côté intérieur

de la rue des Huguenots
à la rue du faubourg St-Vincent

▲ Atouts

- largeurs à franchir (2 voies) acceptables
- bâtis de qualité (dont patrimoines) des deux côtés
- terre-plain paysager avec grands sujets
- connexion au parc Pasteur côté extérieur
- nouvelle ligne de tramway au centre de la section (avec ouverture visuelle Nord et Sud)

▼ Contraintes

- terre-plain central totalement occupé par le stationnement

■ Opportunités foncières

- presque inexistantes à l'exception de "remplissages" ponctuels possibles
- 2 terrains "libres" : jardins pouvant faire l'objet de mutations





















Analyse des volumes et fronts urbains

❻ bd Pierre Ségelle / av Jean Zay

de la rue du faubourg St-Vincent
au boulevard de St-Euverte

Cette séquence projette une image «entrée de ville» particulièrement marquée avec sa série de grands équipements et l'ensemble de logements imposant une forme urbaine volontaire.

L'entrée par Pierre Ségelle avec le bâtiment historique (octroi ?) constitue déjà un ensemble patrimonial et paysager marquant.

Peu de mutations envisageables actuellement.

▲ Atouts

- séquence paysagère enchaînée (mail central continu) et de qualité (arbres d'alignement, sculpture)
- surlargeur avec front urbain de qualité (Passage Perpendiculaire) côté extérieur
- (Jean Zay) largeurs à franchir (2 voies) acceptables

▼ Contraintes

- (Pierre Ségelle) terre-plein central occupé par le stationnement très large à franchir
- architecture imposante mais pauvre sur la section Jean Zay

■ Opportunités foncières

- presque inexistantes à l'exception de l'angle du jardin derrière mur côté extérieur, angle du Passage Perpendiculaire)

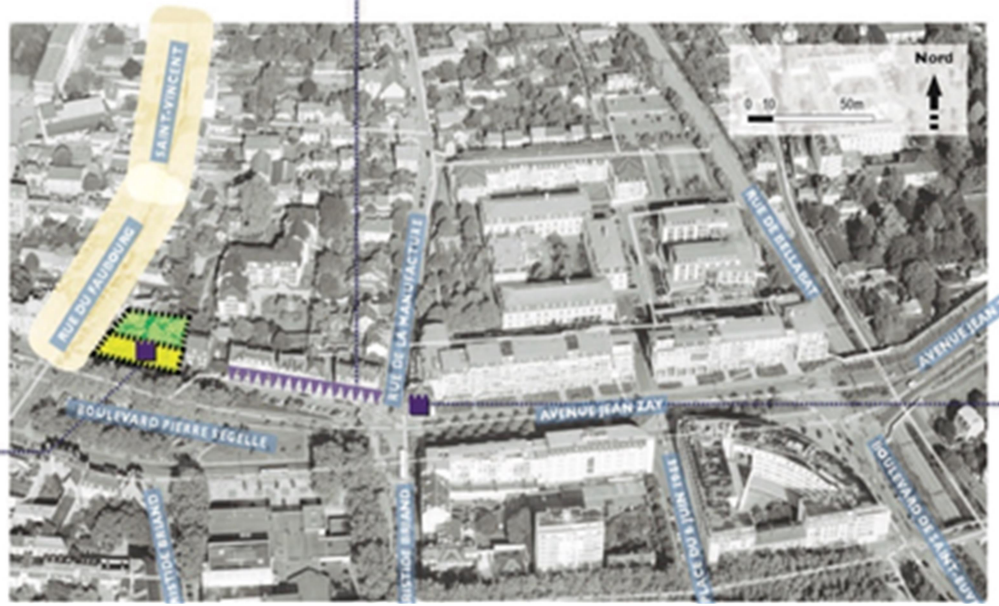


R+2 à R+3+C



- angle arrondi Zay/Saint-Euverte très marquant et bâtiment de la Communauté urbaine
- trame bâtie contemporaine avec volonté de forme urbaine dense sur Jean Zay

disruption urbaine
patrimoine repéré
espace vert de qualité
séquence urbaine de qualité
bâti de faubourg



R+1+C



R+1+C R+5+C



Analyse des volumes et fronts urbains

❼ bd de Saint-Euverte

de l'avenue Jean Zay
au square Charles Péguy

▲ Atouts

- série de bâtis début XXe formant un ensemble de qualité sur côté extérieur
- grand patrimoine église et ensemble scolaire Sainte Croix-Saint-Euverte dont chevet très présent sur le boulevard sur côté intérieur
- double rang d'arbres d'alignement sur côté intérieur et circulation
- retour vers le boulevard Aristide Briand (mail paysager)

▼ Contraintes

- forte présence de la tranchée SNCF

■ Opportunités foncières

- nombreuses sur les terrains des pavillons côté extérieur (opération «fond de parcelle» petit collectif déjà implantée entre 2 pavillons)

Séquence capitale car très visible/sensible à partir du centre-ville.

Côté extérieur susceptible de mutations de type «secteur diffus ce qui implique de prendre une position politique forte (organiser ou laisser-faire) sous forme d'un plan de masse de secteur.

Les mutations côté intérieur doivent aussi être encadrées, davantage dans un plan de gestion du foncier et du bâti, notamment par coopération avec les grands propriétaires.



RdC faible qualité R+1



R+2+C



R+2+C



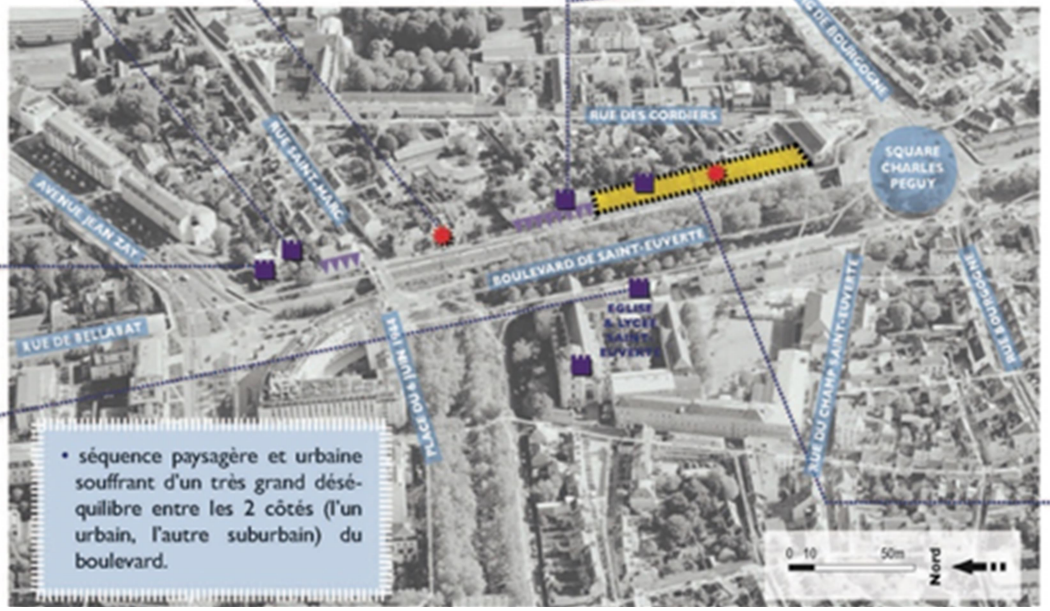
R+1+C R+1+C



R+1 église St-Euverte en arrière plan



disruption urbaine
patrimoine repéré
séquence urbaine de qualité
point de veille



• séquence paysagère et urbaine souffrant d'un très grand déséquilibre entre les 2 côtés (l'un urbain, l'autre suburbain) du boulevard.

R+1



R+1+C pavillon R+C



Analyse des volumes et fronts urbains

8 bd de la Motte Sanguin

du square Charles Péguy
au quai du Roy

- séquence paysagère et urbaine souffrant d'une topographie et de géométries viaires très contraignantes et d'un très grand déséquilibre entre les 2 côtés (l'un urbain, l'autre suburbain) du boulevard
- potentiel d'un effet d'entrée de boulevard appelant une requalification paysagère générale

▲ Atouts

- série de bâtis début XXe formant un ensemble de qualité sur côté extérieur
- patrimoines côté intérieur (opération de logements en cours)
- double rang d'arbres d'alignement sur côté intérieur et circulation accès direct au centre-ville (réseau de petites rues)

▼ Contraintes

- forte présence de la tranchée SNCF
- pas de voie de desserte entre tranchée et tissus diffus
- forte pente
- dessin complexe des bretelles routières et du square Charles Péguy
- fortes vitesses

■ Opportunités foncières

- nombreuses sur les terrains des pavillons côté extérieur

Séquence capitale car porteuse d'un double effet d'entrée dans la série des boulevards/mail (comme son équivalent Ouest) et de transition avec les faubourgs Est.

Nombreuses mutations possibles.

Nécessité d'une réflexion à grande échelle.



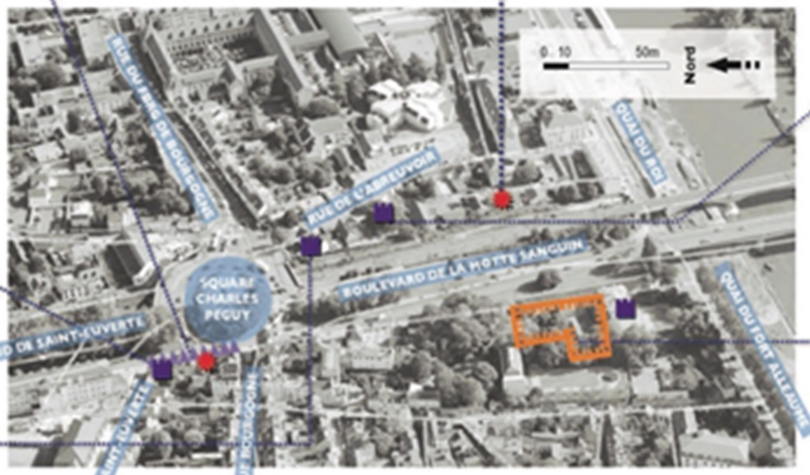
bâti faible qualité





R+2+C







R+1+C



R+C



Boulevard de la Motte-Sanguin : parking souterrain, surmontées d'un bâtiment R+4, comprenant 103 logements

Rue Solférino : bâtiment de 18 logements, en lieu et place de l'actuel bâtiment prochainement démoli

Restauration du château classé et création 8 logements de standing

Jardin public : 5 000 m² propriété de la mairie d'Orléans
Ecole d'Artillerie restructurée : bureaux sur 2000m²

patrimoine repéré
séquence urbaine de qualité
opération immobilière en cours
point de veille

5. Les paysages

Géographiquement, le paysage est un agencement matériel d'espace qui peut être appréhendé par un observateur. Il est ainsi également une « représentation située » où peuvent s'articuler différents plans, qui intègre généralement signaux et indices rendant possible la compréhension du territoire. Le paysage n'est donc pas une simple vue physique mais est chargé de valeurs, notamment esthétiques, porteur de sens, constitué socialement, culturellement et symboliquement.

Dans le contexte orléanais, la gestion des paysages et de l'ambiance urbaine des lieux est amenée à jouer un rôle de plus en plus important à l'avenir, en réponse à différents enjeux :

- prise en compte accrue du patrimoine naturel et historique, notamment par la prise en compte de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire ;
- amélioration du cadre de vie pour renforcer l'attractivité notamment résidentielle, économique et touristique de la ville ;
- passage progressif d'un développement de la ville en extension à un développement sur elle-même, amenant la transformation de certaines formes urbaines.

Il importe donc de saisir les qualités internes des lieux, la manière dont ils modulent leur rapport les uns aux autres, par laquelle ils fondent par contraste leur autonomie et donc leur identité. Les actions sur l'espace, notamment les actes architecturaux qui peuvent modifier les lignes de paysages, doivent intégrer ce rôle structurant.

Afin de dresser un panorama complet de la diversité des paysages et ambiances d'Orléans, plusieurs clés d'analyse paysagère sont mobilisées :

- les lignes d'horizons témoignant du rapport entre le ciel et les éléments terrestres ;
- les silhouettes, qui mettent en lumière l'équilibre entre les éléments d'une composition (volumétrie, accroche au site) ;
- les lignes dominantes d'un paysage, celles qui guident la lecture de l'espace et orientent le regard ;
- l'équilibre entre les grands composants paysagers (élément minéraux, naturels ou artificiels, strates végétatives, eau) ;
- enfin, la prise en compte des principales caractéristiques des éléments paysagers : gabarits proportions, formes, agencements, répétition ...

Afin de prendre en compte les paysages orléanais dans leur globalité et leur complexité, plusieurs échelles d'analyses sont développées :

- les grands espaces paysagers ;
- les paysages de Loire où s'exprime pleinement l'identité ligérienne de la ville ;
- les ambiances urbaines ;
- les paysages de la mobilité à prendre en compte sur les grands axes structurants et en entrées de ville.

5.1. Les grands espaces paysagers

Les grands espaces paysagers constituent les fondamentaux de la perception du territoire.

5.1.1 L'espace urbain

L'espace urbain domine la majorité du territoire. Différentes ambiances urbaines y règnent en fonction des formes urbaines présentes. Les grands paysages y sont peu présents en raison des éléments bâtis qui coupent prématurément les vues.

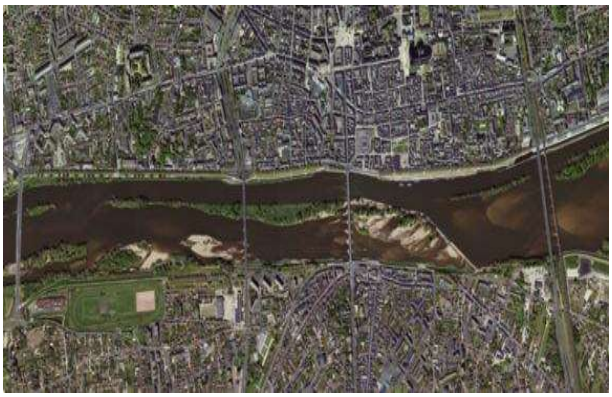
Les ambiances sont généralement dominées par les éléments minéraux artificiels (voiries, bâti). La présence de la végétation est variable, notamment en fonction de la densité bâtie et fait l'objet de préservations adaptées par le dispositif du PLUM (espaces boisés classés, boisements urbains, arbres protégés, etc.).
De fait, Orléans ne possède qu'assez peu d'espaces d'interface entre la ville et les espaces agricoles ou naturels.

A la Source, la forte présence des arbres au sein de sites urbains contribue à la formation d'une ambiance de « ville parc », qui préfigure l'entrée en forêt de Sologne. La protection de linéaires boisés est particulièrement adaptée au maintien des caractéristiques paysagères de ce quartier d'Orléans.

5.1.2 La Loire

La Loire constitue une rupture plus qu'un lieu dans cet espace urbain, aussi bien physique que visuelle. C'est un espace de grand paysage, où dialoguent la naturalité du fleuve et l'urbanité d'Orléans. La partie qui suit, consacrée aux paysages de Loire, détaille plus précisément ses caractéristiques.

La Loire encadrée par les espaces urbains



5.1.3 Les espaces agricoles

De faible superficie à l'échelle d'Orléans, les espaces agricoles sont concentrés dans le val et quelques espaces résiduels. Exempts de constructions, les paysages agricoles du Val sont relativement ouverts, les boisements étant à l'origine concentrés le long des cours d'eau. Le profil ouvert de ces espaces offre des vues dégagées qui permettent de saisir les limites de l'espace urbain et, dans certains cas, la silhouette de la cathédrale.

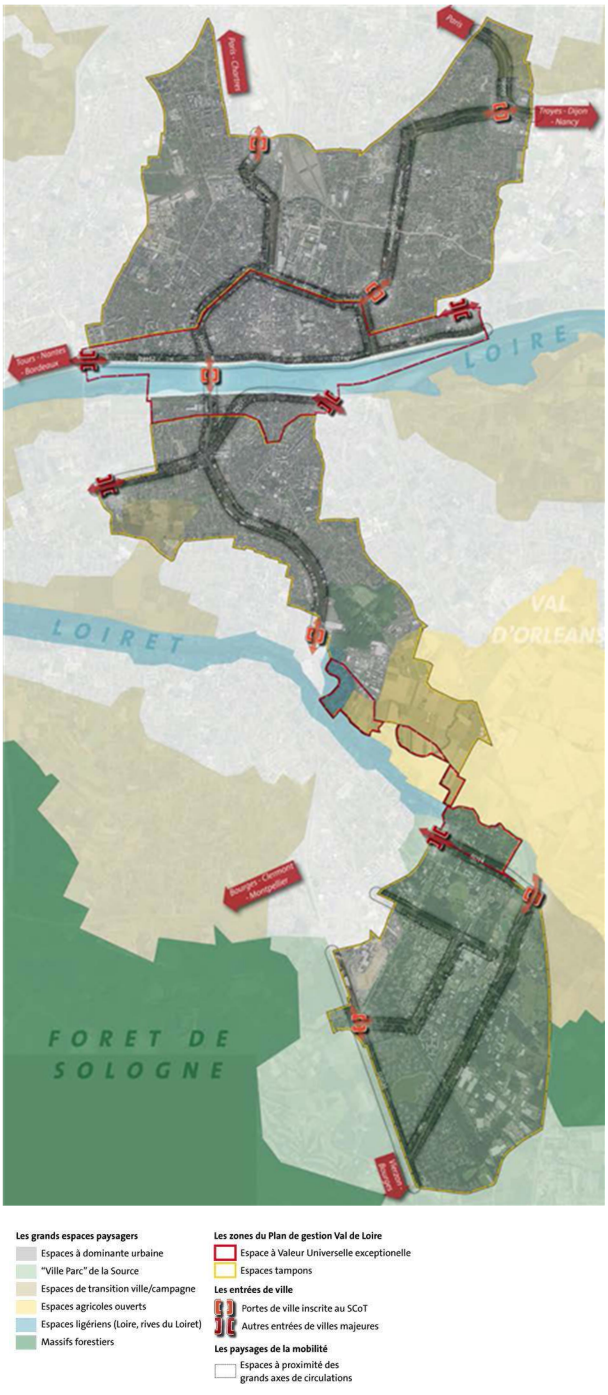
La zone des montées



Profil paysagé : terres agricoles, boisements, espaces bâtis, cathédrale



Synthèse des enjeux paysagers orléanais



5. 2. Les paysages ligériens

5.2.1. La Loire, patrimoine mondial

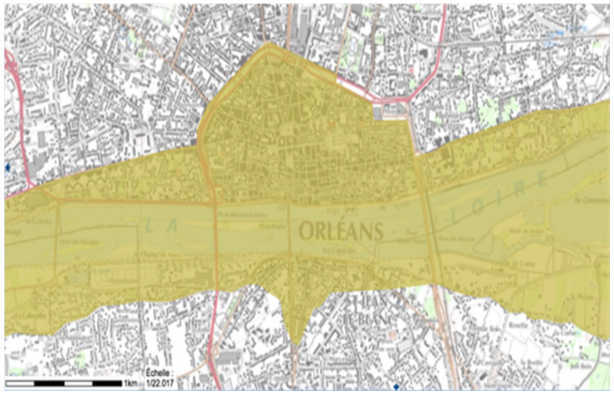
Depuis le 30 novembre 2000, le Val de Loire fait partie des territoires d'exception inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette inscription révèle la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire en tant que paysage culturel vivant. Le site s'étend de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49), soit sur un site de 280 km de long, d'une superficie d'environ 800 km².



Le plan de gestion du paysage culturel du Val de Loire poursuit l'objectif de préserver les composantes identitaires exceptionnelles des paysages du Val. L'enjeu porte sur la prise en compte du patrimoine et des espaces remarquables, couvrant les thématiques suivantes : les paysages ouverts, le développement urbain, les nouveaux équipements, l'approche et la découverte du Val de Loire, un tourisme durable, l'appropriation des valeurs de cette inscription et l'accompagnement des acteurs.

Les aménagements (rénovation des quais, circuit de la Loire à vélos) contribuent à cette démarche : ils permettent à la ville de se tourner davantage vers la Loire et de se connecter aux paysages ligériens.

Application sur le territoire d'Orléans



5.2.2. Caractéristiques du paysage de Loire

Au niveau d'Orléans, la Loire présente un profil d'Est en Ouest linéaire et légèrement sinueux. Le fleuve dialogue ici directement avec les espaces urbains qui le bordent sur ses deux rives et offrent un paysage caractéristique des villes ligériennes. L'espace du fleuve offre des vues remarquables sur la ville et le fleuve depuis les rives ou les franchissements.

Vue sur la Loire depuis le quai Barentin



La forte relation entre la ville et le fleuve s'exprime à la fois matériellement, par l'aménagement des berges, et visuellement par le dialogue entre le fleuve et les fronts urbains.

Des éléments secondaires participent à ce paysage : les espaces naturels (bancs de sable, îles, végétation plus ou moins fournie, relief des coteaux, même s'il est moins marqué à Orléans que dans d'autres villes de Loire), les aménagements liés aux fleuves (franchissements, levées, digues, turcies, alignements d'arbres, quais, canal d'Orléans, écluse, duit Saint-Charles).

A l'exception des ponts axés Nord-Sud, l'essentiel de ces éléments paysagers s'organisent selon une logique longitudinale, ce qui a pour conséquences l'existence de deux principaux types de vues : de rives à rives et depuis les axes de franchissements.

La covisibilité totale de rive à rive y est rarement présente, en dehors de quelques espaces de vues ouvertes présentes du fait de la végétation ligérienne, surtout en été.

Loin d'être négative, cette situation élabore un jeu de vues variées.

Le belvédère du jardin de la Charpenterie est un exemple emblématique de cette possibilité qui doit se développer pour tisser des liens entre ville et fleuve. La poursuite de l'aménagement des espaces en bord du fleuve peut en constituer l'opportunité.

Depuis les ponts, les lignes de fuite dominent le paysage. Les séquences de vues sont plus ouvertes et permettent une bonne appréhension des spécificités du fleuve : grande et petite Loire, méandres, bancs de sable, îles temporaires, digues, levées, turcies, etc.

La Loire, vue vers l'Ouest du Pont René Thinat



1 - Fleuve, 2 - bancs de sable, 3 - boisements, 4 - pont Georges V, 5 - berges aménagées, 6 - front urbain en bord de Loire, 7 - silhouette de la cathédrale.

La Loire, vue vers l'Ouest du Pont René Thinat



1 - Fleuve, 2 bancs de sable, 3 - berges aménagées, 4 - boisements, 5 - front urbain en bord de Loire.

La perception locale des vues sur la Loire est localement renforcée par le contexte urbain, contrairement à d'autres espaces ligériens.

Le contraste qui opère in situ par le passage d'une ambiance très urbaine, verticale, d'aspect fermée et minérale à un paysage naturel, horizontal, ouvert et aquatique valorise par opposition la ville et le fleuve.

Les diagnostics élaborés dans le cadre de la ZPPAUP et de l'OAP relative au patrimoine mettent plus précisément en lumière les spécificités du front urbain, en identifiant les grandes séquences paysagères.

5.2.3 La rive Nord

Du Pont de l'Europe au pont Maréchal Joffre : le front bâti est très présent. Il est constitué d'immeubles hauts, représentatifs des trente glorieuses. Les maisons et immeubles anciens conservés en front de Loire (environ 30 %) sont écrasés par ces architectures, comme l'église Saint-Laurent dont le vaste vaisseau est peu perceptible ;

Du pont du Maréchal Joffre au pont George V : le front du centre historique présente une image homogène constituée d'un moutonnement de toits. Quelques bâtiments modernes perturbent l'image par leur masse ;

Du pont George V au pont René Thinat : il s'agit de la vue la plus qualitative, la « carte postale » de la ville, dominée par l'imposant vaisseau de la cathédrale.

Orléans et la Loire, vue sur le centre-ville et la cathédrale depuis le quai de Prague



Premier plan : Quai de Prague, Deuxième plan : 1 - Loire, 2 - banc de sable, 3 - arbres « écrans », 4 - berges aménagées, 5 - pont Georges V, Troisième plan : 6 - front urbain en bord de Loire, 7 - silhouette urbaine, 8 – silhouettes d'édifices religieux, 9 - silhouette arborée Quatrième plan : 10 - silhouette de la cathédrale.

5.2.4 La rive Sud

Du pont Maréchal Joffre au pont George V : les trois barres implantées en biais, entre lesquelles s'insinue la nature forment une image urbaine caractéristique des années 1970 pour cette partie des berges. Dans la seconde partie, le faubourg d'échelle modeste se termine près du pont par l'ensemble reconstruit après-guerre, conférant une monumentalité certaine à l'avenue Dauphine ;

Du pont George V au pont René Thinat : le front bâti bas du faubourg est légèrement perturbé par les immeubles hauts de l'avenue Dauphine.

L'Est : la limite communale est marquée par la rupture d'échelle entre bâtiments anciens et modernes.

Dans ce cadre, la régénération et recomposition de la rive Sud (quai de Prague, Trévise et Champ de Mars, emprise de l'hippodrome sous-utilisée) et de ses abords constitueront un enjeu majeur pour le paysage orléanais et l'attractivité de ce site.

Par ailleurs, un franchissement du fleuve supplémentaire pourrait, à hauteur du centre de la ville, faciliter les modes de déplacements doux (franchissements quotidiens, promenade entre Nord Loire et espaces de nature et de loisirs au Sud : Bois de l'Île, Ile Charlemagne).

5.3. Les ambiances urbaines

L'espace urbain orléanais, par la diversité des formes qui le compose, offre des ambiances urbaines riches et très variées. Ces ambiances s'échelonnent d'une urbanité intense dans les espaces les plus centraux à une atmosphère presque rurale dans certains espaces de périphérie. Entre ces deux extrêmes, se déploient une palette de lieux aux atmosphères différentes, notamment du fait des rapports de composition entre le bâti, l'espace public et la végétation.

Dans le paysage urbain, le végétal occupe une place particulière.

Sur le plan esthétique, il constitue la matière première des parcs et jardins, publics et privés. Les arbres ont été plantés pour mettre en perspective (avenues), structurer (places), accompagner (boulevards, rues), masquer (désordres architecturaux).

En plus de l'aspect paysager, le végétal influe sur la qualité environnementale de la ville en contribuant aux aménités offertes à ses habitants et en permettant le maintien de la biodiversité urbaine (zone de relais, de repos, etc.) et en constituant des ilots de fraîcheur protégés pour résister à l'évolution du climat.

5.3.1. L'urbanité affirmée et historique du centre-ville

Les fronts bâtis continus à l'alignement des rues cernent l'ensemble de l'espace public, ne laissant généralement que peu de place aux éléments de végétation.

Les immeubles de plusieurs étages de part et d'autre de la voirie créent une ligne d'horizon étroite dans l'axe de la rue, et le tracé rectiligne des rues offre des perspectives en point de fuite.

Les constructions d'époques variées présentent des façades de composition également très diversifiée, sur des volumes toutefois relativement homogènes, exprimant pleinement la constitution progressive de la ville.

Ambiance urbaine du tissu courant du centre-ville, rue des Grands Champs



Dans les rues les moins larges du tissu courant du centre-ville, cette situation donne parfois une sensation de « couloir » empreint d'histoire. Dans ce contexte urbain, les nombreuses places jouent un rôle d'espaces de respiration et d'ouverture important.

Les grands axes du centre-ville sont marqués par des voiries plus larges, ouvrant la ligne d'horizon. Les perspectives y sont souvent renforcées par la répétition des éléments de façade, confortant le caractère monumental de ces axes. La présence de commerces en rez-de-chaussée apporte une intensité plus forte à l'urbanité, renforçant sa vitalité et son caractère d'espace actif.

Ambiance urbaine marquée par la présence du commerce, rue Charles Sanglier



La combinaison du tissu urbain dense du centre historique et de la présence commerciale dans le même espace porte au plus haut degré cette impression de vitalité urbaine. Cette situation s'exprime aujourd'hui au mieux rue de Bourgogne et Place du Chatelet.

Place du Châtelet



Dans ce contexte urbain, la présence de nombreux bâtis monumentaux (cathédrale, églises, institutions) renforce le caractère magistral des lieux.

5.3.2. Faubourgs et lignes de fuite

Les faubourgs présentent une ambiance urbaine très forte qui garde les mêmes fondamentaux que le centre-ville : fronts bâtis continus en alignement et visibilité rare de la végétation.

La fonction traditionnelle d'axe structurant est généralement très marquée dans l'espace public par une certaine linéarité, impliquant de grandes lignes de fuite et une division de l'espace en faveur des transports. Le bâti, majoritairement moins haut que dans le centre-ville, y ouvre davantage la ligne d'horizon. L'organisation des façades accroit souvent les lignes de fuite : largeur des constructions et architecture relativement homogène, alignement régulier des ouvertures, moulures qui marquent les étages et les ouvertures. La présence du commerce par endroits apporte un caractère actif aux lieux.

Ambiance urbaine, rue Faubourg Saint-Vincent



5.3.2. Atmosphère de « ville-jardin » dans l'habitat diffus

L'ambiance des espaces d'habitat diffus et spontané rompt avec ces logiques. La densité urbaine moindre, le bâti moins haut et l'arrêt des implantations systématiques à alignement permettent à la fois de dégager la ligne d'horizon et de laisser une place nouvelle à la végétation configurant un paysage plus ouvert et plus vert.

La voirie, généralement moins rectiligne, offre des lignes de fuite réduites et prend une forme plus apaisée. Les multiples possibilités d'implantation du bâti et l'architecture vernaculaire éclectique cassent les logiques de répétition des formes et constituent des alignements discontinus caractéristiques.

La végétation ne s'organise ainsi plus seulement à l'intérieur des cœurs d'îlots, mais vient ponctuer le front urbain de formes moins minérales. Le végétal peut ainsi constituer une partie des éléments de clôtures qui continue à apporter un certain encadrement à la voirie, en l'absence de front bâti continu. Ces éléments de clôture sont des éléments caractéristiques de cette ambiance urbaine et prennent la forme de haies, de grilles en fer forgée, etc.

Ambiance urbaine, rue Jules Noël



Les vestiges du passé agricole ou horticole (maraîchage, arboriculture) des lieux se lisent dans cette organisation spatiale (maillage cadastral, venelles, grands jardins). L'ensemble participe à la constitution d'une image de « ville-jardin ».

Les venelles présentes dans cet espace urbain ajoutent une touche plus intimiste aux lieux et une tranquillité accrue, du fait de l'absence de circulation automobile et de la faible volumétrie du bâti.

Le maintien de discontinuités entre le bâti et de lignes de toitures homogènes constitue un enjeu fort de maintien de l'unité des lieux et d'intégration de constructions nouvelles dans ces espaces.

5.3.4. Grands ensembles : monumentalité et géométrie

Les grands ensembles présentent une ambiance urbaine qui rompt avec les autres espaces urbains. Les gabarits massifs associés aux implantations géométriques fondent des paysages où la verticalité domine au sein des vues ouvertes ou fermées, en fonction de la disposition des constructions.

Dans certains cas, le paysage peut être relativement ouvert, le bâti créant des lignes des perspectives où se dressant de manière « monolithique » au sein de la ligne d'horizon.

Grands ensembles, rue Charles le Chauve



Dans d'autre cas, le bâti produit un effet de barrière important, bouchant les vues, interdisant au regard de voir ce qu'il y a derrière les constructions, créant même parfois une ambiance d'enfermement.

L'implantation verticale du bâti laissant de grands espaces au sol ouverts, la qualification des espaces non bâtis, souvent publics, joue un rôle fondamental dans la perception générale de ces formes urbaines.

Ainsi, l'aménagement de cet espace au sol selon des usages précis (récréation, détente, stationnements, circulations) concourt à sa valorisation et justifie les interventions fortes des acteurs publics (principe de résidentialisation accompagnée de requalification de l'espace public) et constitue un enjeu fort du PLUM ainsi que l'ouverture de perspectives nouvelles dans les espaces les plus fermés.

Grands ensembles, avenue Voltaire



5.3.5. Tonalités changeantes du pavillonnaire

Le tissu urbain pavillonnaire présente une ambiance résidentielle, domestique, marquée par la faible densité du bâti et les implantations régulières des maisons individuelles en retrait de la voirie. La forte homogénéité des constructions au sein des lotissements concourt, la plupart du temps, à une certaine harmonie des formes selon des critères relativement standardisés.

Les implantations en retrait permettent une forte ouverture de la ligne d'horizon et parfois la constitution d'un « écran » de végétation entre la voirie et les habitations. La végétation est un facteur important de variabilité des ambiances pavillonnaires.

L'organisation de la voirie de desserte locale, selon une logique de constitution interne au périmètre du lotissement, offre généralement peu de perspectives et des lignes de fuite réduites, préservant ainsi au maximum l'intimité des lieux.

Ambiance urbaine pavillonnaire, rue Nicolas Flamel



La perception de la dilatation de l'espace, liée notamment à la densité plus faible et le retrait des constructions, appelle souvent à la matérialisation d'une frontière symbolique, constituée par une clôture.

Mal calibrée à son contexte, celle-ci peut altérer l'ambiance des lieux et rompre l'unité paysagère des sites, en introduisant des éléments parasites : murs pleins dans un ensemble composé de haies vives, grillage dans un alignement de grilles.

Le maintien de la composition d'ensemble des zones pavillonnaires, leur rythme de constructions, la présence du végétal et la réalisation de clôtures ouvertes, qualitatives, constitue un enjeu fort du PLUM.

5.3.6. Urbanité des quartiers récents

Par les formes récentes créées au sein des opérations d'urbanisme récentes (ZAC), la recherche d'une ambiance plus urbaine s'illustre par des formes contemporaines, reprenant des gabarits de centres urbains mais où la végétation a davantage de place.

L'espacement entre les constructions permet de conserver une ligne d'horizon assez ouverte, malgré la volumétrie importante du bâti.

ZAC Coligny, Avenue du Général Patton



L'agencement des constructions permet la constitution de perspectives structurant clairement l'espace. A terme, la croissance de la végétation élaborera une ambiance « verte » assez forte au sein de ces quartiers.

5.4. Paysages et nouvelles technologies

Les installations de production d'énergie renouvelable et les nouveaux outils de communication entrainent l'apparition de nouveaux éléments pouvant avoir un impact sur le paysage (éolienne, panneau solaire, antennes relais ...).

La géographie rend le territoire d'Orléans peu favorable au développement de l'éolien. Les panneaux solaires sont actuellement peu présents à Orléans, ou de manière ponctuelle sur des toitures principalement sous forme de panneaux thermiques.

Les nouveaux outils de communication nécessitent l'implantation d'antenne relais, qui doivent être intégrées au mieux dans le paysage ligérien en proscrivant les pylônes hauts dans les milieux ouverts et vues majeures repérées par le règlement du PLUM.

5.5. Les paysages de la mobilité

Du fait de l'importance des infrastructures de transport, des axes de circulation et des flux de déplacement à l'échelle de la Métropole, les orléanais vivent quotidiennement d'autres paysages. Les déplacements automobiles ou en transports collectifs les amènent à traverser régulièrement des espaces où la fonction de circulation est dominante et où une autre forme d'appréhension du territoire se développe par le simple jeu du regard et du mouvement.

La perception de l'espace va alterner entre des vues dégagées ou fermées, créant des effets d'ouverture (pénétration de l'épaisseur de la ville) ou de fermeture en passant de l'un à l'autre.

A Orléans, ces paysages sont perceptibles notamment en entrées de ville et le long des grands axes urbains larges et dégagés, que sont : la D2020, les boulevards, l'avenue des Droits de l'Homme, les quais Nord et les principaux axes de la Source.

Parmi ces axes, la D2020 mérite un examen particulier au regard de son importance dans la structuration du territoire orléanais.

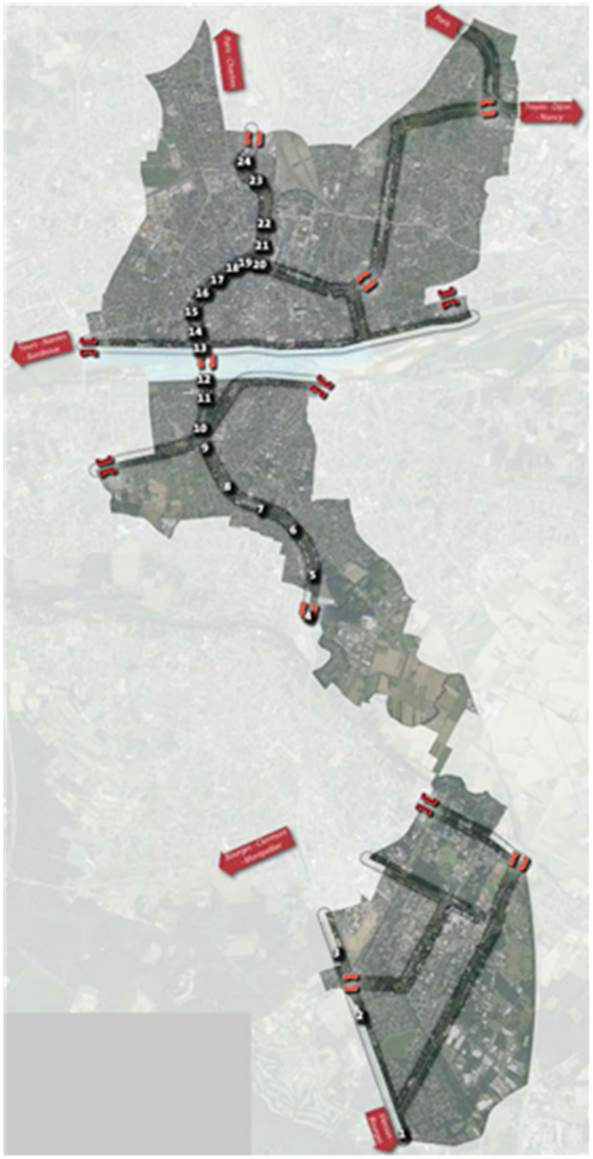
Traversant la ville du Nord au Sud, son parcours donne à voir aux automobilistes et aux usagers du tramway (qui partage plusieurs tronçons sur cet axe) un panorama varié et relativement complet de la diversité urbaine orléanaise. La D2020 peut ainsi être appréhendée comme un condensé de l'identité du territoire avec ses points positifs, dynamiques, modernes mais aussi ses espaces délaissés ou vieillissants qui en font un espace d'enjeu majeur quant au rayonnement et à l'attractivité du territoire.

5.5.1. Traversée d'Orléans par la D2020

La traversée d'Orléans Nord-Sud ou Sud-Nord offre un catalogue de paysage de ville, la grande majorité caractérisée par l'absence de lien avec l'axe de circulations, qui fait figure d'espace déconnecté de son environnement.

Le renforcement de l'urbanité de certaines séquences et la préservation de coupures « vertes » en d'autres constituent des enjeux forts du PLUM pour éviter un effet de mitage notamment des entrées de ville.

Repérage des principales séquences sur le tracé de la D2020



1 - Première mention d'entrée de ville et dissociation des espaces de circulations : entrées dans la Source (rue H. de Balzac à droite) ou en direction du centre de la métropole (route nationale à gauche)



2 - Merlon arborés, valorisant les abords mais occultant les vues sur le quartier de la Source



3 - Premiers signaux urbains marquants la ville : CHRO, centre de maintenance du tram



4 - Carrefour de Verdun marqué par l'enchevêtrement et la largeur des espaces



5 - Zone commerciale des Chèvres Noires marquée par les « boites » et les parkings



6 - Formes urbaines hétérogène au carrefour de la rue de la Basse Mouillère



7 - Surplomb sur la route d'Olivet, dégagement des vues



8 - Dissymétrie des aménagements commerciaux avant une courte section verte



9 - Front urbain en phase d'affirmation, perception d'arrivée dans un espace urbain



10 - Contraste des formes et ambiances (grands ensembles/Jardin des Plantes



11 - Fermeture des vues par le renforcement des gabarits et de l'urbanité avant les quais



12 - Ouverture paysagère soudaine et début de vues sur la Loire et la rive Nord



13 - Fin des paysages ligériens, entrée sur la rive Nord très urbaine



14 - Dissociation forte de l'espace de circulation et de l'espace urbain



15 - Sensation renforcée par l'aspect autoroutier et le gabarit massifs de bâtiments



16 - Fin de l'autoroute urbaine, entrée dans une ville « à taille humaine »



17 - Circulation urbaine mais urbanité des lieux peu attractive



18 - Signaux urbains de centralité forts (Médiathèque, tours)



19 - Monuments et formes urbaines anciennes, signes de la dimension historique de la ville



20 - Urbanité intense et multifonctionnelle mais lisibilité des lieux difficile



21 - Ambiance végétale fermée marquée par la dissymétrie de la rue



22 - Dégagements des vues, horizons marqués par les grands ensembles



23 - Espace valorisant, ambiance fortement marquée par la modernité des lieux



24 - Entrée dans une zone vieillissante, fort contraste par rapport à la section précédente



7.5.2. La Source « ville forêt »

A la Source, la mobilité prend également une place importante dans la lecture de l'espace et la perception paysagère des lieux, du fait des grands axes qui organisent le secteur.

L'entrée dans l'espace urbain est davantage un processus de passage progressif d'une ambiance très boisée à des espaces urbains plus minéraux, qui s'appréhende en se déplaçant.

De l'avenue de Concyr à l'avenue Diderot (via l'avenue Guillemin), le passage progressif d'une ambiance boisée à l'urbain





La configuration de la voirie joue un rôle essentiel dans cette perception : voirie large, longue et rectiligne, à forte dominante automobile et importance des alignements d'arbres.

Les circulations sont la plupart du temps spatialement très séparées, tant du point de vue des modes de transport (piéton, cycliste, automobile, tramway) que des fonctions qui peuvent se diviser en deux grandes catégories : axes structurants reliant les diverses entités de la Source et dessertes locales structurant de manière interne les quartiers.

Le réseau de voirie intermédiaire est ainsi très peu développé et les vocations des deux grandes catégories de voiries bien différenciées, ainsi la Route Nationale et la rue Honoré de Balzac sont parallèles mais obéissent à deux fonctions différentes.

Dans le même esprit les rues parallèles Georges Sand et Maurice Genevoix desservent elles, chacune à double sens, les mêmes carrefours.

L'importance de la voirie est renforcée par la présence de boisements et d'alignements d'arbres. Cette situation crée des espaces tampons masquant l'intérieur des parcelles. De fait, les constructions pourtant présentes se devinent par intermittence, plus qu'elles ne se voient.

Avenue Buffon



C'est seulement en se rapprochant du centre du quartier, notamment autour de la dalle, que l'urbanité des lieux va peu à peu se dévoiler puis s'affirmer sans jamais se départir d'une touche végétale.

Avenue de la Bolière



Rue Romain Rolland



Contrairement à la D2020 et à son catalogue de paysage, le déplacement à la Source est marqué par une présence végétale forte, parfois uniforme, que le PLUM s'attache à préserver.

Ainsi, c'est à l'aulne de l'histoire d'Orléans, de ses formes urbaines répertoriées et notamment de ses boulevards à reconquérir et de ses paysages agricoles, naturels ou urbains que le PLUM fixe les ambitions paysagères à atteindre sur le territoire de la commune et notamment les conditions d'une intégration réussie des constructions nouvelles dans leur environnement.

LES CLOTURES - CAHIER DE RECOMMANDATIONS

1. Murs bahuts en maçonnerie et grilles d'acier

Ce modèle de clôture valorise la propriété tant au plan esthétique qu'au plan financier.

L'investissement de départ est plus important que celui consacré à une clôture composée d'un mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée, mais la valeur immobilière de la maison est confortée, la sécurité par rapport aux intrusions également.



Le mur bahut referme la propriété tout en permettant des vues au-delà des limites de la rue. Ce type de clôture est donc tout particulièrement adapté aux rues étroites.

Le mur bahut peut être :

- en pierre meulière ;
- en pierre taillée ;
- en brique ;
- ou enduit comme les murs de façade.

Les hauteurs des murs bahuts, sur lesquels reposent les grilles, ne doit pas excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.



La grille qui surmonte le mur bahut est formée d'un barreaudage vertical de section ronde ou carrée.

Elle peut être travaillée, posséder des volutes ou autres ornements.

La grille permet d'agrandir visuellement l'espace de la rue qui est clos physiquement, mais laisse passer le regard sur la végétation. Elle doit être peinte en rapport avec les éléments de ferronnerie de la façade (garde-corps, linteaux…).

Les encadrements et piliers des accès accompagnent les portes et portails, et doivent être en maçonnerie. Leur hauteur doit s'accorder avec celle de la grille et des portes et portails. Ils doivent être surmontés d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.

Possibilité d'opacifier par un rideau végétal…



…ou un festonnage en métallique de qualité



>> Exemples



Excellent exemple prouvant que la transparence d'une grille acier s'accorde très bien à un jardin bien planté. Les feuilles assurent alors le masque visuel qui préserve l'intimité.

→ La clôture et le jardin doivent être étudiés ensemble dans un même projet paysager.



Doublé d'un buisson d'arbustes à feuilles persistantes, la grille prend toute sa valeur et garde sa transparence là où elle est nécessaire : en direction de l'entrée qu'elle marque.

→ Avec un jardin ou une cour peu ou pas planté, une haie d'arbustes à feuilles persistantes suffit ; elle doit être plantée à +/- 80 cm en arrière du mur pour assurer leur l'entretien.



On peut se demander l'intérêt du doublage en canisses de plastique de cette grille qui paraît trop basse pour arrêter le regard et à protéger des vues les jardinets situés en contrebas.

→ Une haie d'arbustes à feuilles persistantes pourrait assurer une protection visuelle plus efficace. La canisse par ailleurs interdite devra être déposée.



L'opacification de la grille par l'ajout de panneau bois dénature totalement la clôture et détériore la qualité esthétique du bâtiment qu'elle protége et de l'espace public qu'elle borde.

→ L'ajout de ce type d'élément est proscrit par le règlement.

2. Clôtures en bois

La clôture en bois est le résultat de la mise en œuvre d'éléments de sections variables pouvant être composés de verticales ou d'horizontales, parfois d'obliques, le tout permettant de rythmer et d'animer la limite de la parcelle.

Le bois peut être utilisé de deux manières : soit dans une recherche d'opacité, soit de transparence. Les hauteurs de ces limites sont souvent comprises entre 90 cm et 1,30 m.

Détourner des matériaux bruts permet souvent d'arriver à une clôture plus intéressante et plus personnalisée que l'utilisation des éléments bois préfabriqués (traverses de chemin de fer par exemple).



La clôture en bois présente deux inconvénients liés au matériau :

- des coûts relativement élevés (de produit, de mise en œuvre et obligation de maintenance/peinture) ;
- une longévité surévaluée par les fabricants dans un contexte urbain agressif et pollué malgré des traitements par imprégnation ou par autoclave plus performants.

Certaines clôtures en bois sont même dangereuses :

- quand elles sont traitées avec certains produits toxiques,
- lorsqu'elles se dégradent en surface (éclis),
- au niveau de l'assemblage par une mauvaise fixation,
- lorsqu'il y a une perte de solidité générale due à des attaques d'insectes ou de champignons xylophages.

Les techniques d'assemblage, l'augmentation du choix des essences de bois et des décors, les traitements récents ainsi que les qualités écologiques de la clôture bois expliquent le fort développement de ces produits depuis une dizaine d'années.



La couleur n'est pas nécessaire, car certains bois sont imputrescibles. Elle est plus à utiliser comme une possibilité d'animation, de mise en valeur de certains éléments.



Mal représenté dans la grande distribution et abandonné par les artisans en raison de ses contraintes d'entretien, le bois est souvent remplacé par des matériaux composites et notamment le PVC dans les clôtures modulaires vendu en kit.

Il est admissible tant que ses dimensions et sa géométrie en restent proches, et s'il présente des profils relativement peu épais.

>> Exemples

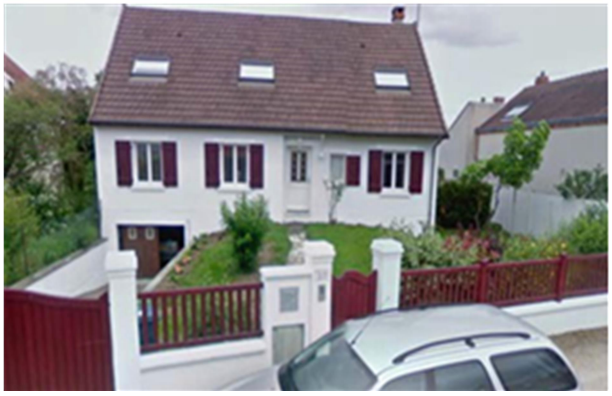


Image ancienne très datée années 60 mais répondant bien à son programme : marquer la limite tout en laissant voir le jardin avant. La qualité du caractère simple de l'ensemble tient à l'évocation d'un mode de vie calme et peu démonstratif.

→ La clôture a tout intérêt à « citer » le bâtiment et à en reprendre les finitions et couleurs.



Interprétation maladroite de la gracieuse clôture traditionnelle en lames de châtaignier des jardins ouvriers.

Ici peinte de couleur voyante et tenue en place par des potelets en métal peint de la même couleur, la clôture de bois se limite à la délimitation de la propriété et peut servir à barrer l'accès aux animaux.

→ Privilégier le châtaignier naturel qui prend une patine grise et dont la forme s'ajuste au relief en souplesse.



Comparable à l'image ci-dessus mais mise à mal par les finitions qui réclament une mise à jour, cette clôture peut être améliorée.

→ Les clôtures réalisées en auto-construction posent souvent le problème de leur non-achèvement.



Assemblage d'éléments hétéroclites dans la seule volonté d'éviter toute vue à l'intérieur de la parcelle. Les poteaux en béton armé et la grille de métal datent probablement de plus de 50 ans. Ils ont été complétés par des matériaux simplistes issus de la grande distribution. L'aspect général, extérieur comme intérieur, mérite un véritable projet de conception.

→ Etudier un projet d'ensemble / préférer un matériau unique et durable.

3. Les murs en maçonnerie

La multiplication de murs hauts, créant un effet de couloir dans les espaces publics, ont incité progressivement à limiter la réalisation de nouveaux murs maçonnés autres qu'en soubassement d'une grille ou d'un grillage.

Pour autant, le règlement ne les interdits pas totalement :

- pour entretenir et rénover les murs anciens à valeur patrimoniale notamment constitués de moellons ;
- pour encadrer et maintenir un portail ou un portillon ;
- pour alterner les séquences de pleins et de vides et animer une clôture de grande longueur ;
- pour masquer un angle de vue gênant ou des équipements disgracieux (conteneurs, poubelles, etc.) ;
- dans certains cas, pour limiter les nuisances sonores liées au trafic des voies à grande circulation (classement sonore des infra-structures).

Pour les clôtures édifiées sur un linéaire important, des fenêtres doivent permettre d'associer des vides au jeu des pleins. Il faut entendre par « fenêtres » les parties évidées d'une clôture maçonnée. Par exemple, un mur plein maquant un angle peut être poursuivi par des parties évidées, constituées de murs bahut et grilles.

Dans ce cas, on veillera en particulier à aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails) afin d'éviter l'effet de « créneaux ».

Dans tous les cas, le nombre de piliers sera limité pour marquer plus particulièrement les points singuliers de la parcelle (entrées, angles, décrochements de hauteur…).

Les maçonneries recouvertes d'un enduit ou d'une peinture nécessitent d'être protégées en partie supérieure au risque de voir apparaître rapidement des salissures.

Cette protection peut se réaliser soit de façon traditionnelle par un couronnement minéral (pierres, ciment, briques…) soit, pour des traitements plus contemporains, par une simple couvertine en métal.

On s'attachera à donner une forme de pente au couronnement et à marquer la « goutte d'eau ».



Ex : mixité de solutions et de matériaux créant un ensemble au dessin à la fois élégant et efficace (l'échancrure permet les vues entre maison et entrée).



Ex : mur plein uniforme sur un linéaire très important. La végétation qui le déborde et le masque et la percée de portillons atténue l'effet couloir de la rue.

>> Exemples



On est ici dans le cas d'un mur ancien, d'intérêt patrimonial, volontairement haut dès sa construction. Sa façade haute enduite permet l'incorporation de l'encadrement de porte qui participe à sa stabilité. La forte hauteur (> 2 m) est atténuée visuellement par le couronnement qui couvre l'ensemble.

→ Les murs de maçonnerie comportent un soubassement en enduit lisse qui les protège du rejaillissement de la pluie.



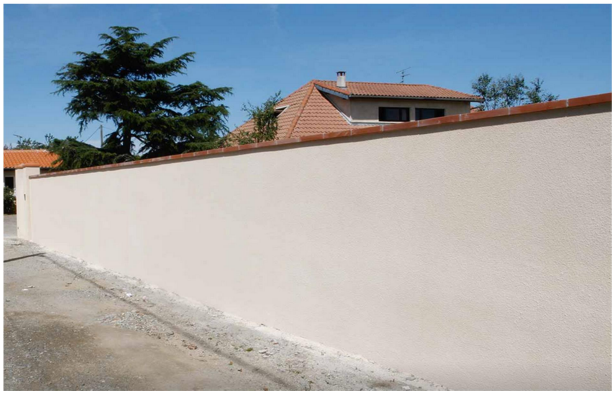
De toute évidence un mur remplaçant un mur ancien rénové (ou en réparation) dégradant la qualité urbaine. Le portail décoré garde une certaine grâce totalement contredite par la banalité de la maçonnerie. Un soubassement aurait permit d'alléger cette masse maçonnée supérieure à 2 m.

→ Portail et clôture doivent s'accorder et ne pas se contredire.



On est ici dans un cas de mixité où le mur en maçonnerie de hauteur raisonnable (<1,2 m) se combine aux végétaux du jardin pour créer un ensemble bien composé et efficace. A noter l'élégant couronnement en tuiles plates en pente.

→ Tous les murs de maçonnerie doivent comporter un couronnement.



Linéaire de parpaings enduits créant un effet de couloir.

→ Animer la clôture par l'ajout de séquences de parties ajourées doublées d'une haie vive.

4. Les clôtures en métal

Les clôtures constituées de muret-grille ou tout-grille affirment la continuité de la rue par le maintien de l'alignement bâti autant que les autres types de clôtures toutes transparentes qu'elles soient.

La qualité de mise en œuvre des clôtures métalliques obéit à certains principes :

- traiter en cohérence avec la maison (même gamme de matériaux par exemple) ou coloris neutres ou harmonisés avec certains détails de la construction (tonalité des volets par exemple),
- traiter en cohérence avec les clôtures voisines en essayant de créer une harmonie le long de l'espace public (notamment de hauteur),
- ne pas mettre de clôture en treillis soudés, conférant un caractère industriel à la propriété,
- éviter les grillages seuls, non doublés de végétation ;
- rester simple, en évitant la surabondance de détails, le mélange hétéroclite de matériaux, de formes excessives, etc.
- privilégier les grilles métalliques urbaines.

Les matériaux anciens, dits « nobles », sont reconnus pour leurs qualités esthétiques et architecturales. Ils traversent les époques et s'inscrivent dans le patrimoine sans jamais décevoir.

Les ferronneries « travaillées » témoignent d'un savoir-faire. Connues par leur solidité et leur durabilité, elles présentent la richesse des époques. Leur sauvegarde est indispensable puisqu'elles s'inscrivent dans le patrimoine architectural.

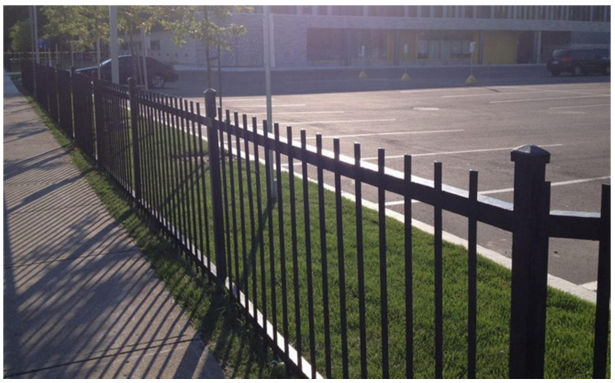
Les clôtures en fer forgé traditionnelles offrent un panorama esthétique, avec de grandes opportunités de décoration (motifs, armoiries, volutes, rosaces, etc.).

Associées à du végétal, les clôtures peintes d'une couleur foncée créent une parfaite harmonie en s'intégrant dans l'environnement paysager, les végétaux et les façades.



Elles ont même tendance à s'effacer si les couleurs choisies varient du noir au vert foncé, comme le veut la tradition du vert-jardin chère aux jardiniers français.





>> Exemples :



C'est une véritable combinaison de formes, de couleurs et de matériaux qui donne son caractère à cette petite clôture qui est devenue un ensemble à la fois simple et plein de détails.

→ Un véritable projet d'ensemble associera les qualités architecturales de la maison à celles d'un aménagement paysager valorisant.



On associe ces clôtures des maisons populaires des années 1950/60 à une sensibilité paysagère modérée. Ici on voit une clôture métallique réalisée par un artisan et probablement de grande qualité, solide et efficace.

Un simple entretien régulier lui suffit et si de nouveaux occupants de la maison souhaitent s'isoler davantage il leur suffit de planter une haie qui la doublera, tout en conservant son caractère.

→ Un aménagement paysager, comme une architecture est souvent le reflet d'une époque ; il est nécessaire d'accorder le style de sa clôture à celui de la maison.



Composition sur la base d'une solution commerciale à base de poteaux en aluminium et grilles modulaires qui appauvrit le paysage de la rue en cachant presque la haie fleurie qui est placée directement derrière malheureusement « réglée » sur la hauteur pré-imposée.

→ Les haies doublant un grillage offrent l'occasion de diminuer la hauteur de celui-ci sur lequel elles peuvent « déborder » ensuite à mesure de la pousse des végétaux.



Absence d'aménagement paysager pour ces pavillons, certainement justifiée par l'installation récente de leurs occupants.

→ La clôture et l'aménagement paysager qui la complète gagnent à être étudiés selon l'usage que l'on en fait ; les clôtures réussies sont souvent le résultat d'une mise au point patiente et de la pousse de végétaux qui se sont adaptés aux circonstances et ont été conduits par leur propriétaire.

5. Les clôtures en béton

En béton, la clôture est un alliage de diverses matières (parpaing, ciment, etc.) qui se caractérise par sa grande résistance, sa solidité et de très nombreuses déclinaisons.

On peut ainsi opter pour de nombreuses formes, ajourées ou non : 1) Lissage normand : construction traditionnelle pour les clôtures constituée de poteaux et de deux lisses ; 2) Formes géométriques : demi-cercle, losange, quadrillage, etc. ; 3) Imitations: bois, pierre sèche ; 4) Barreaudage : base en béton associée à des barreaux.

A l'inverse, la clôture en béton souffre de plusieurs désavantages de taille.

En effet sa pose s'avère particulièrement délicate et elle ne tolère aucun défaut d'alignement. Par ailleurs sa construction est mauvaise en termes d'empreinte écologique et elle peut se fissurer.

Les plaques de béton sur le domaine public, les panneaux (imitation bois, PVC, alu, ou recouverts de parement) sont donc proscrits.

Les recommandations ci-après permettent de déterminer les clôtures-béton, qui pourront être conservées et entretenues du fait du témoignage historique qu'elles constituent, de celles qui sont sans intérêt propre, qui doivent être remplacées à terme.

>> Exemples :



Balustre sur mur en béton avec soubassement. Une solution originale et moderniste accordée à l'architecture type 1960 de la maison et qui mérite à cet égard d'être maintenue et rénovée.



Assemblage de panneaux de béton pleins laissés brut : ambiance industrielle et effet de « non communication » avec l'espace de la rue. Clôture désormais non conforme au règlement du PLUM.



Clôture en béton typique des années 30 qui devra être conservée et entretenue du fait du témoignage historique qu'elle constitue.



Effet forteresse qui ne laisse passer ni le regard, ni la biodiversité.

6. Les clôtures végétales et mixtes

Associée au végétal, la clôture devient invisible à l'œil tout en assurant la sécurité et l'intimité. La continuité végétale nous plonge dans une ville jardin mixant la simplicité des formes (alignement, hauteurs…) et la diversité des plantations et des couleurs.

En présence de végétal les limites séparatives privées / publiques s'estompent, les rues deviennent aérées et les perméabilités visuelles facilitent la vie de quartier.

La végétation qui se développe dans l'espace privé à côté de la maison participe à l'atmosphère de l'espace public ; elle ne concerne donc pas uniquement chaque particulier.

La diversité du végétal : pelouse, arbres, arbustes, haies et plantations, donne des dégradés de vert qui contrastent avec les plantes de couleur chaude pour donner une ambiance variée et naturelle.

Les plantations autour de la clôture permettent d'apaiser les vis-à-vis, tout en gardant un échange entre les espaces.

Les haies paraissent trop uniformes car souvent constituées d'une seule essence : elles banalisent le paysage et nuisent à la diversité écologique. Il vaut mieux éviter les classiques (thuyas ou laurier) et les haies de conifères (qui deviennent trop imposants) ou les haies exotiques non adaptées au milieu.

Des haies taillées, même constituées d'espèces à feuilles caduques, offrent une bonne protection de l'intimité aux périodes où les espaces proches de la maison sont utilisés.

Les matériaux utilisés pour les sols et les clôtures doivent rester simples et discrets de manière à ne pas lutter avec le végétal : couleur neutre, limiter les surfaces traitées au strict nécessaire, préférer si possible les matériaux naturels aux éléments de béton préfabriqués.

Pour la constitution de haies basses, privilégier des essences traditionnelles adaptées à la région et faciles d'entretien (buis, troène à feuillage semi-caduc, cotonéaster). Le charme prend les couleurs >> Exemples :

de l'automne, perd des feuilles en hiver mais conserve une ramure dense.
Lorsque plusieurs espèces sont utilisées, il faut que ces dernières se répartissent aléatoirement dans la haie pour éviter les répétitions systématiques.

Pour améliorer l'intégration d'un mur d'aspect médiocre, utiliser les plantes grimpantes ou palissées : vignes-vierges, lierres, clématites, chèvrefeuilles, glycines…

Dans certains cas, lorsque les largeurs de trottoir le permettent, la commune peut autoriser, par voie de convention, la plantation de plantes grimpantes sur le domaine public permettant de masquer les murs peints très imposants et/ou disgracieux.

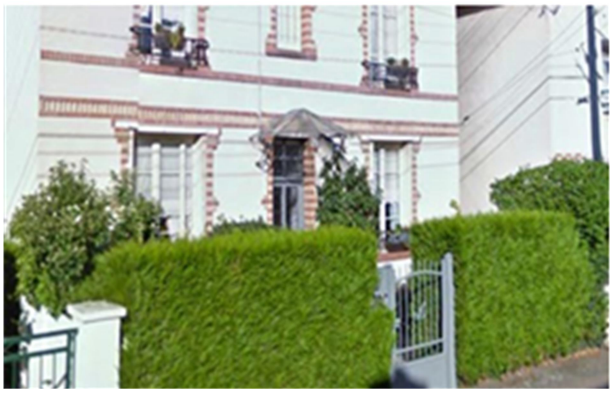
En synthèse, la qualité de mise en œuvre des clôtures végétales ou mixtes obéit à certains principes :

- tenir compte du contexte (milieu, surface et linéaire à planter, exposition, nature du sol) pour établir un choix judicieux d'espèces végétales. Dans tout projet, il faut tenir compte de la végétation déjà en place ;
- tenir compte de l'espace disponible pour éviter de planter des arbres trop importants qu'il faudrait ensuite élaguer sévèrement et qui perdraient ainsi leur silhouette ;
- envisager la hauteur adulte des végétaux pour préserver des ouvertures visuelles de l'intérieur du terrain vers l'extérieur ;
- préférer un mélange d'essences, que la haie soit taillée ou en forme libre, afin de créer une richesse écologique, une variété d'effets et éviter la propagation de maladies ;
- utiliser une palette d'essences ornementales traditionnelles (lilas, chèvrefeuille, rosier grimpant, laurier sauce, troène, glycine, corète, spirée …).
- en cas d'espace réduit, une plante grimpante sur un grillage peut tout à fait remplacer une haie épaisse.



Cette mise en paysage bien moins banale qu'il n'y parait à première vue rassemble plusieurs éléments qui se complètent : barrière de haras en simple béton peint, haie dense et épaisse, le tout doublé d'une composition paysagère très années 1960 : conifères et arbres à fleurs sur pelouse.

→ Un aménagement paysager, comme une architecture est souvent le reflet d'une époque ; il est nécessaire d'accorder le style de sa clôture à celui de la maison.



Une combinaison en 2 plans : haie à l'avant et arbre(s) ou arbuste(s) créant un accent à l'arrière et offre une profondeur au jardinet avant, ce qui donne l'impression de l'agrandir visuellement.

→ Toujours combiner les solutions : elles évitent la monotonie et garantissent contre les maladies qui peuvent frapper une espèce en particulier.



La composition suit les principes énoncés plus haut mais est gâchée par la présence de la bâche de plastique - invisible à l'intérieur- qui appauvrit le paysage de la rue en doublant ce qui est probablement un grillage trop « perméable ».

→ Il est simple et peu onéreux de changer un grillage qui ne correspond plus à ses besoins.



La haie très dense est montée à une très grande hauteur (> 2m), alors que la porte et le portail restent bas et transparents.

→ La taille des haies doit s'adapter aux changements de hauteur des ouvertures et ne pas se limiter aux formes rectangulaires et horizontales.

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL ORMES

PIÈCE N°5.1.13

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les toitures
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par la composition de leur volume, la nature des matériaux utilisés, leurs couleurs et leur aspect général, les constructions devront s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté du au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

L'édification de sous-sols est fortement déconseillée sur la Commune d'Ormes, en raison de la nature argileuse des terrains. En cas de construction de sous-sol, le niveau du plancher bas du sous-sol doit être supérieur au radier de l'égout.

Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier, descendre jusqu'à une hauteur de 0,10 m du sol naturel ou rapporté. Pour les vérandas, les matériaux verriers ou translucides sont autorisés.

En cas de dispositif de végétalisation de la toiture et/ou de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public :

- les postes de transformation électrique ;
- les postes de détente de gaz ;
- les cheminées et antennes paraboliques ;
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ;
- les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret, lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques ;
- les coffrets et garde-corps techniques.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse. Les coffres de volets roulants rapportés sous les linteaux déjà existants sont interdits.

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et dans le respect du voisinage.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

Pour les constructions nouvelles, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, soubassements ou façades végétalisées (dispositif de plantation intégré dans la façade), etc. Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit sont proscrites.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés. Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

En zones UR1, UR3, UR4 et 1AU :
Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc… Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit sont proscrites.

En zone UF1 :
Les façades sur rue des constructions ne comporteront pas de balcons supérieurs à 80 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

En zones UAE et UE :
Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comporteront une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc…

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures terrasses, majoritairement végétalisées, sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas l'esthétique de la construction et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site.

En zones UF1, UR3, UR4, UE et 1AU :
Pour les constructions nouvelles ayant une toiture, cette dernière devra être à doubles pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les constructions de faible emprise de moins de 25 m² (serres, vérandas, extensions, annexes), les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être réalisées avec soin. Sont interdits les plaques de béton préfabriquées, panneaux de bois et les éléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

En zone UF1 :
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètre.
Les clôtures sur rue devront être impérativement constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- grille ou d'un grillage pouvant être opacifié par un rideau végétal ou un festonnage en métal ;
- muret n'excédant pas 60 cm de hauteur ;
- soubassement ne pouvant excéder le tiers de la hauteur, surmonté d'un dispositif à claires-voies, de type grille ou grillage;
- murs maçonnés.

En zones UR3, UR4 et 1AU :
Les clôtures en limite du domaine public (voie, chemin, espaces verts publics) ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur désire en réaliser une, elle devra être constituée :

- soit d'une haie vive ou d'arbustes, doublés éventuellement d'un grillage côté intérieur de la propriété,
- soit d'un mur ou muret.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m. La reconstruction de clôtures existantes de plus de 1,80 m de haut est autorisée.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires, si l'acquéreur désire en réaliser elles seront constituées :

- soit d'un grillage,
- soit de haies vives ou d'arbustes, doublées éventuellement d'un grillage,
- soit de murs ou murets enduits.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder une hauteur maximum de 1,80m. La reconstruction des clôtures existantes de plus de 1,80m de haut est autorisée.

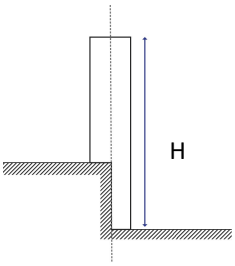
LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

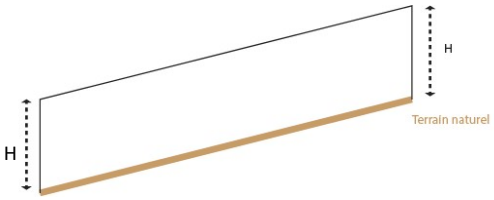
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

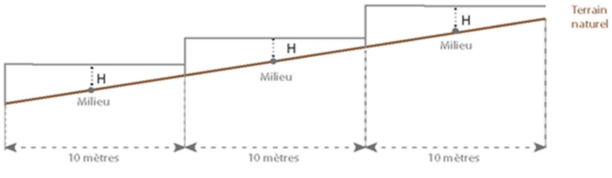
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

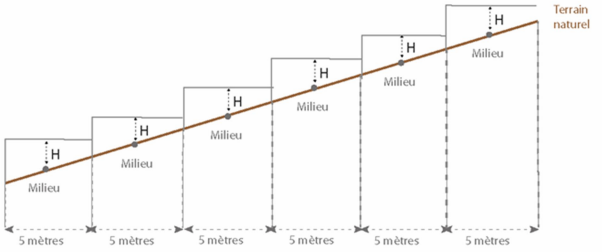


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

ORLÉANS MÉTROPOLE

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux obligations définies par le zonage des eaux pluviales du Schéma Directeur de l'Assainissement.

Doivent être recherchée les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sous réserve de la prise en compte de toutes contraintes environnementales particulières telles que la présence d'argile, etc. et à l'existence d'anciennes carrières souterraines ou de prescriptions particulières liées aux servitudes de captage d'eau potable.

Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible traitées au plus près du point de chute, avec comme modes de gestion privilégiés :

- la non-imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- les dispositifs de récupération des eaux de pluie à des fins domestiques ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- les dispositifs de stockage / infiltration à faible profondeur de type tranchée drainante.

Seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré, ...).

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait autorisé, l'autorité compétente fixe une limitation du débit de rejet sur ses équipements.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente et au zonage d'assainissement des eaux pluviales pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le permis de construire ou la déclaration pourra être refusé si les aménagements projetés sur la parcelle sont manifestement inaptes à respecter cette limitation ou irréalisables.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

ELEMENTS VEGETAUX DE PAYSAGES ET SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les aires de stationnement aériennes doivent être paysagées et plantées, de manière à réduire l'impact visuel des véhicules, à raison d'1 arbre pour 4 places.

En zones UF1, UR3 et UR4 :
À partir de 10 places de stationnement créées, 50 % de celles-ci doivent être perméables.

Une superficie au moins égale à 40 % de l'unité foncière doit être conservée en surface d'emprise de jardin, avec :

- Au minimum, 2/3 de la surface réalisé sous forme d'espace vert de pleine-terre planté, à raison d'un arbre pour 150 m2, par tranche échue ;
- Au maximum, 1/3 de la surface réalisé sous la forme de surfaces alternatives (toitures terrasses et murs végétalisés ; espaces verts sur dalle ; espaces de dégagements et des stationnements non imperméabilisés).

En zone 1AU :
À partir de 10 places de stationnement créées, 50 % de celles-ci doivent être perméables.
Une superficie au moins égale à 30 % de l'unité foncière doit être conservée en surface d'emprise de jardin, avec :

- Au minimum, 2/3 de la surface réalisé sous forme d'espace vert de pleine-terre planté, à raison d'un arbre pour 150 m2, par tranche échue ;
- Au maximum, 1/3 de la surface réalisé sous la forme de surfaces alternatives (toitures terrasses et murs végétalisés ; espaces verts sur dalle ; espaces de dégagements et des stationnements non imperméabilisés).

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

>> Les portes de garage

- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures

- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

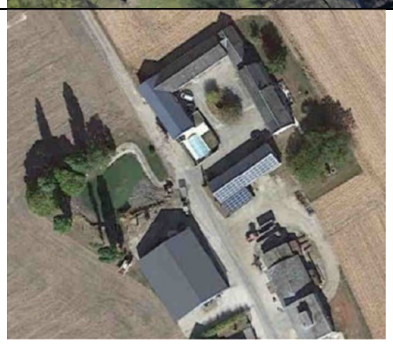
Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
307	La Riffaudière	Longères, fermes et bâtis de ferme	 
308	Coulvreux	Longères, fermes et bâtis de ferme	
312	13 rue de la Borde	Longères, fermes et bâtis de ferme	
313	52 rue nationale Eglise	Bâtiments religieux	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
314	52 rue nationale Presbytère	Maisons de maitre	
354	51 rue Nationale	Longères, fermes et bâtis de ferme	
355	70 rue Nationale Parc	Maisons de maitre	
358	111 rue Nationale	Maisons de ville ou de bourg	
2827	Ancienne route du Mans	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2828	53 rue Nationale	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2829	45 rue Nationale	Longères, fermes et bâtis de ferme	
309	31 rue de Gidy	Longères, fermes et bâtis de ferme	
310	100 rue de la Borde	Longères, fermes et bâtis de ferme	
311	14 rue des Chabasses	Longères, fermes et bâtis de ferme	
315	147 rue nationale (Mairie)	Bâtiments publics	
356	99 rue Nationale	Maisons de maitre	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
357	107 rue Nationale	Maisons à jardin	
331	21 rue Nationale	Maison de maître	
332	Chemin de l'Allée	Châteaux et leurs parcs	
333	Rue de Bois Girard	Longères, fermes et bâtis de ferme	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
349	Rue Nationale	Faubourgs	

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés ci-dessous font l'objet de prescriptions particulières, adaptées à leur nature spécifique. Tous travaux portant sur ces patrimoines doivent être réalisés dans un rapport de conformité avec ces prescriptions.

1 - Château de La Riffaudière (Maison de Maître du 18éme)	
Catégorie	
Chateau / Maison de Maître	***SITUATION***
	Localisation : La Riffaudière **Zone PLU : A** 
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS
	Château du 18ème siècle composé d'un RdC + étage - Façade de type classique ordonnancée sur un bâtiment parallélépipédique flanqué de grandes cheminées en brique à conserver - Entourage brique et pierre des portes et fenêtres - Corniche en pierre sous égout de toit - Grande toiture 4 pentes en ardoise - Dépendances

2 – Ferme de Coulvreux	
Catégorie	
Ferme / bâtiment agricole	**Ferme / bâtiment agricole**
	SITUATION
	Localisation : Coulvreux **Zone PLU : A** 
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS
	Ensemble de fermes - bâtiments en carré - époque fin 17è/18ème siècle - Pavillon 4 pentes R+1+Combles à conserver

3 – Maison 13 rue de la Borde	
Catégorie	
Maison de maître	***SITUATION***
	Localisation : 13 rue de la Borde **Zone PLU : UR4**
	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS
	Bâtiment quadrilataire R+1+combles - Modénature briques et pierres -Toiture 4 pentes -Cheminée en pignon à conserver- Epoque 17ème siècle

4 – Ferme d'Ormes	
Catégorie	
Ferme / bâtiment agricole	***SITUATION***
	Localisation : Fermes d'Ormes **Zone PLU : UR4**
	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS
	Ensemble de bâtiments en quadrilataire - Elément principal R+1+combles - Modénature pierres - Couverture ardoises - Ensemble de souches de cheminées à conserver - Epoque 17è/18ème siècle

5 – Eglise Notre Dame des Ormes et presbytère	
Catégorie	
Lieu de culte et maison presbytériale	***SITUATION*** **Localisation : 152 rue Nationale** **Zone PLU : UF1 / UE**  ***CARACTERISTIQUES ET INTERETS*** Eglise de 1871 - Presbytère construit dans la continuité - Bâtiment classique - Modénature pierres - Couverture ardoises - Pour le Presbystère bâtiment quadrilataire R+1+combles - Toiture ardoises 4 pentes - Présence de souches de cheminées à conserver

6 – Maison 111 rue Nationale	
Catégorie	
Maison de maître de 1772	***SITUATION*** **Localisation : 111 rue Nationale** **Zone PLU : UF1**  ***CARACTERISTIQUES ET INTERETS*** Maison de type bourgeoise - Epoque 2ème moitié du 18ème siècle - Bâtiment quadrilataire R+1+combles - Toiture 4 pentes ardoises - - Modénature et bandeau pierres à conserver

7 – Maison 70 rue Nationale		
Catégorie		
Maison de maître et ensemble de bâtiments annexes	***SITUATION***	
	Localisation : 70 rue Nationale **Zone PLU : UF1**	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS	
	Maison de type bourgeoise - Epoque 2ème moitié du 19ème siècle - Bâtiment quadrilataire R+combles - Toiture 4 pentes ardoises - Souches de cheminée à conserver - Modénature et bandeau pierres à conserver	

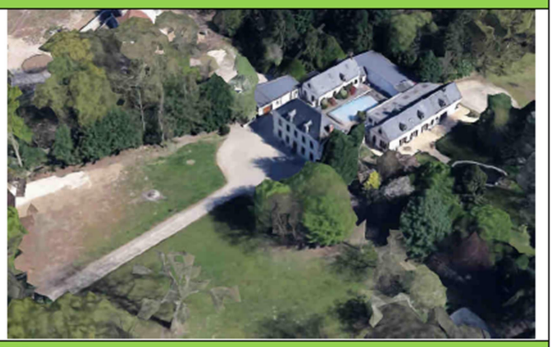
8 – Maison 53 rue Nationale		
Catégorie		
Maison paysanne de faubourg	***SITUATION***	
	Localisation : 53 rue Nationale **Zone PLU : UF1**	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS	
	Maison en front de rue comprenant un ensemble de bâtiments d'habitation et d'ancien bâtis agricoles le tout en longère avec porche, mur garde grain - Couverture ardoises - Lucarne et entourage pierres et souches de cheminée brique à conserver - Epoque fin 18è/Début 19ème siècle	

9 – Maison 51 rue Nationale		
Catégorie		
Maison paysanne de faubourg	***SITUATION***	
	Localisation : 51 rue Nationale **Zone PLU : UF1**	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS	
	Maison en front de rue comprenant un ensemble de bâtiments d'habitation et d'ancien bâtis agricoles le tout en longère avec RdC et mur garde grain - Couverture petites tuiles - Lucarne et entourage pierres et souches de cheminée brique à conserver - Epoque fin 17è/Début 18ème siècle	

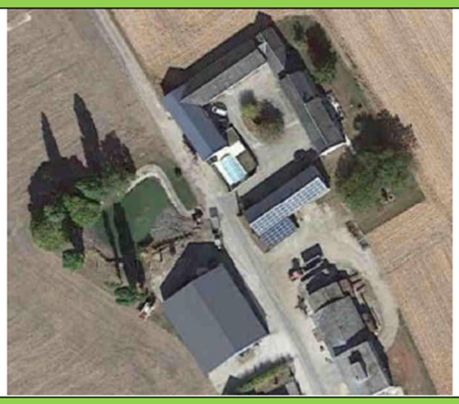
10 – Maison 45 rue Nationale		
Catégories		
Maison de bourg	***SITUATION***	
	Localisation : 45 rue Nationale **Zone PLU : UF1**	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS	
	Bâti ancien sur font de rue R+1+combles comportant à l'étage noble une fenêtre type 16ème siècle avec trace de meneau - Forte pente à la toiture à conserver - Eléments en pierre composant les fenêtres en façade à conserver - Souches de cheminée en brique à conserver	

11 – Maison 99 rue Nationale	
Catégorie	
Maison de maître	***SITUATION***
	Localisation : 99 rue Nationale **Zone PLU : UF1**
	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS
	Maison de type bourgeoise - Epoque 2ème moitié du 19ème siècle - Bâtiment quadrilataire R+1+combles - Toiture 4 pentes ardoises - Souches de cheminée à conserver - Modénature et bandeau pierres à conserver

12 – Maison 21 rue Nationale	
Catégorie	
Maison de maître	***SITUATION***
	Localisation : 21 rue Nationale **Zone PLU : UF1**
	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS
	Maison de type bourgeoise - Epoque 2ème moitié du 19ème siècle - Bâtiment quadrilataire R+1+combles - Toiture 4 pentes ardoises - Souches de cheminée à conserver - Modénature et bandeau pierres à conserver

13 – Château de Montaigu	
Catégories	
Château / Demeure	***SITUATION***
	Localisation : Chemin de l'Allée **Zone PLU : UR4**
	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS
	Bâti ancien sur font de rue R+1+combles comportant à l'étage noble une fenêtre type 16ème siècle avec trace de meneau - Forte pente à la toiture à conserver - Eléments en pierre composant les fenêtres en façade à conserver - Souches de cheminée en brique à conserver

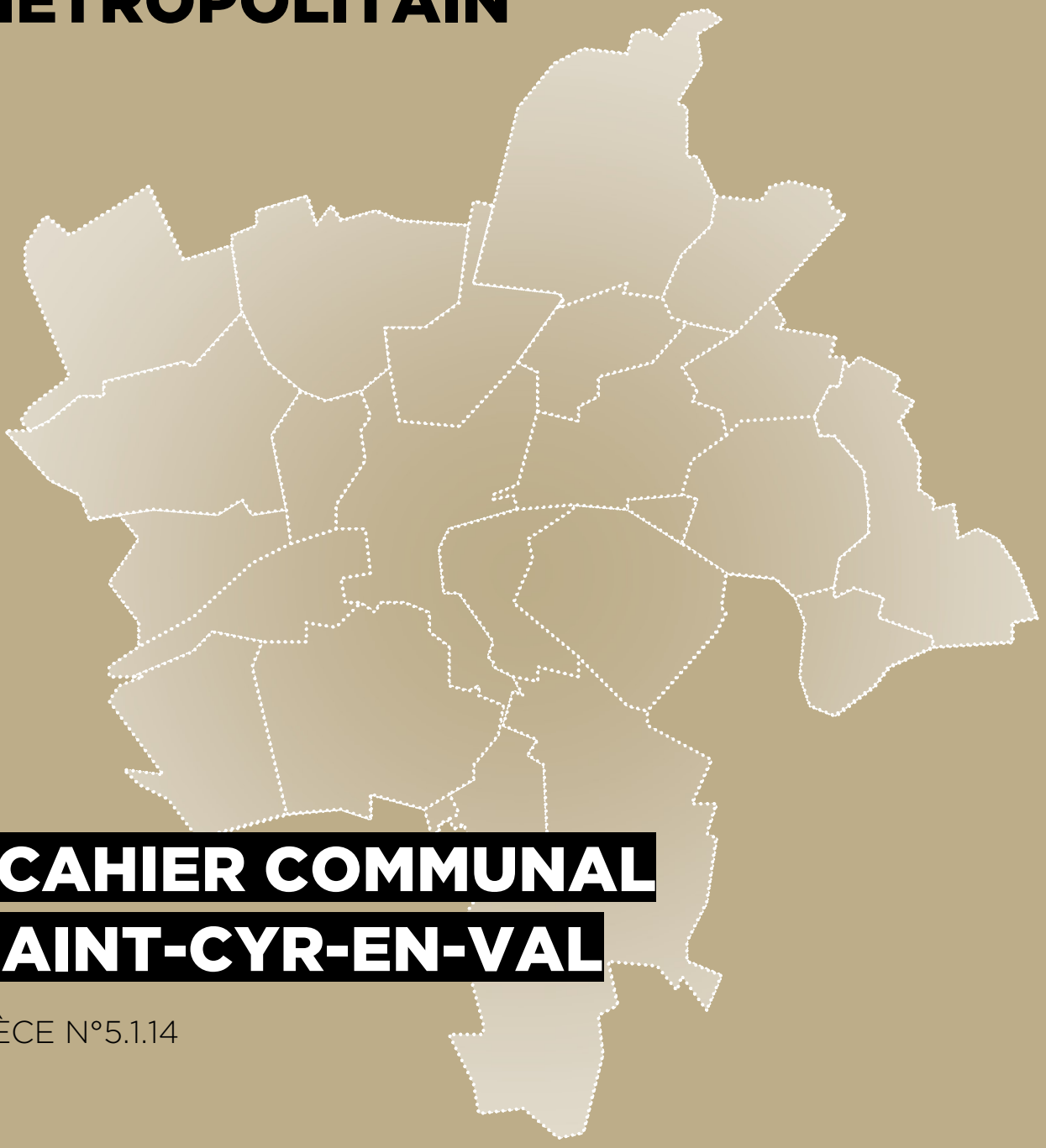
14 – Maison 14 rue de Chabasses	
Catégories	
Maison paysanne / Ferme	***SITUATION***
	Localisation : 14 rue de Chabasses **Zone PLU : UR4**
	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS
	Ensemble de bâtiments en RdC composé d'une habitation et de ses dépendances typique d'une petite ferme /exploitation - Epoque 18ème siècle - Volume élement en pierre et couverture en petites tuiles ainsi que souches de cheminée à conserver

15– Ferme du Bois Girard	
Catégorie	
Ferme / bâtiment agricole	***SITUATION***
	Localisation : Rue de Bois Girard **Zone PLU : A**
	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS
	Ancien bâtiment -Epoque fin 18è/début 19ème siècle - Modénature sur la porte du bâtiement d'habitation à conserver - Sur une grange attenante est disposée une plaque commémorative du conflit franco prussien de 1870 relatant l'exécution de 2 Ormois - cette plaque est à conserver en lieu et place

16 – Vessard	
Catégorie	
Ferme / bâtiment agricole	***SITUATION***
	Localisation : 45 rue Nationale **Zone PLU : A**
	
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS
	Ensemble de fermes en quadrilataire comportant des bâtiments en R+combles (habitation et granges) - Epoque 18è/19ème siècle

17 – Sainte Hélène - Ancienne Route du Mans	
Catégorie	
Ferme / bâtiment agricole	***SITUATION***
	Localisation : Route du Mans **Zone PLU : A** 
	CARACTERISTIQUES ET INTERETS
	Ensemble de bâtiments disposés au centre d'un terrain clos d'un mur en pierre - Bâtiment d'habitation en quadrilataire R+1+combles - Toit 4 pentes - Souche de cheminée brique à conserver - Epoque 19ème siècle - Mur de clôture fermant l'ensemble de la propriété à conserver

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL SAINT-CYR-EN-VAL

PIÈCE N°5.1.14

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PREAMBULE**
- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - **Dispositions transversales**
  - **Les façades**
  - **Les façades commerciales**
  - **Les toitures**
  - **Les menuiseries**
  - **Les clôtures**
  - **Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers**
- **LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

CAHIER COMMUNAL - SAINT-CYR-EN-VAL

PRÉAMBULE



La Commune de Saint-Cyr-en-Val se situe dans la Sologne à la limite de la Beauce.

La commune de Saint-Cyr-en-Val est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 janvier 2015. Il constitue une servitude d'utilité publique et son règlement s'applique à tous projets en fonction des zones et aléas concernés.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES LOCAUX ANNEXES

Les locaux destinés au stockage des containers à déchets doivent être fermés et avoir les caractéristiques suivantes :

- Pour un ensemble de 3 à 9 logements : emprise au sol de 10 m minimum ;
- Pour un ensemble de 10 à 15 logements : emprise au sol de 15 m minimum ;
- A partir de 16 logements : emprise au sol de 20 m minimum.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle du Val de Loire

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…).

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons… est interdit.

Les constructions doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 15 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

Sont interdits en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dans la zone UC3, les blocs de climatisation en façade sont interdits.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées de manière harmonieuse dans la composition générale de la façade, par exemple en étant placées au droit des murs de refend, de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

L'architecture des annexes sera généralement de la même nature que l'habitation principale, tant en matériaux de façades ou de couverture, que de percements.

Dans le cas où les annexes seraient de type standardisé en bois, elles devraient être intégrées à la composition paysagère (haies hautes et denses, boisements, pergolas et treilles…).

Les annexes construites en métal, tôles ou autres procédés de synthèse ne sont pas autorisées. Toute auto-construction en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés.



Abris de jardin en bois



Abris de jardin en tôle



Abris de jardin en bois



Abris de jardin en bois

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, … ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille…) ne doivent pas être recouverts.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

L'application de peinture sur les enduits (hors technique de badigeon traditionnelle) ou sur les briques est interdite.

Les enduits et peintures de ravalement ne doivent pas présenter de relief important. Il est ainsi recommandé qu'ils soient effectués avec finition talochée, grattée ou grésée.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites ou limité en proportion par rapport à la surface totale de la façade.

Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant et les couleurs vives sont proscrits à l'exception de ceux destinés aux enseignes et logos.

Seuls sont autorisés les bardages en bois, en pose horizontale ou en pose verticale à peindre ou à laisser griser.

Lorsque les façades sont en bois, il est privilégié de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat doit être mat et de couleur claire.

Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions situées en zone UAE,

hors logement de gardiennage, dans le Deux teintes au maximum sont autorisées par projet : teinte neutre (blanc/blanc cassé pour le volume principal) et teinte vive et contrastées pour les volumes secondaires se rapprochant des teintes naturelles

Concernant les enduits de ravalement, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux, notamment pour la mise en valeur d'encadrements de fenêtre.

Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier.

respect du nuancier communal. Les couleurs possibles pour les enduits en façades des logements, extensions et annexes sont limitées à la palette communale ci-dessous :

- Enduits principaux :
  RAL 1013 à RAL 1015
  RAL 9001 à RAL 9003

- Enduits secondaires :
  RAL 1000 à RAL 1002
  RAL 1019 à RAL 1020
  RAL 7000, RAL 7006, RAL 7009, RAL 7016, RAL 7023 et RAL 7047

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

Les percements doivent être plus hauts que larges et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements sont identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respectent l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

Dans un souci de cohérence, le nombre de format d'ouvertures est limité et celles-ci sont alignées entre le rez-de-chaussée et l'étage (ouvertures centrées et alignées bord-à-bord).

La suppression des encadrements de fenêtres et de porte (type linteau) est interdite. La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.

LES MODÉNATURES

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est recommandée.

Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit (sans modénature) sont proscrites.

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comportent une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Les vitrines peuvent être établies soit en retrait de 25 centimètres minimum par rapport à l'alignement de la façade, soit au nu du mur.

Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade ou l'enseigne..

Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origine de façades commerciales ayant pu être masquées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres pour les constructions nouvelles.

LES COULEURS

Concernant les façades, il est recommandé de privilégier les fourchettes de RAL citées précédemment. Des exceptions peuvent être acceptées sur des nuances proches. Ces dérogations feront l'objet d'une approbation écrite de l'autorité compétente.

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que pour souligner l'architecture, sur de petites surfaces ainsi que sur les éléments menuisés.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions nouvelles doivent être au minimum à 2 pentes principales.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

LES TOITURES À PENTES

Dans le cas de toitures à pente, la pente de toit doit être comprise entre 35 et 45°

- Cette disposition ne concerne pas les annexes ;
- Cette disposition ne concerne pas les piscines couvertes.
- Cette disposition ne concerne pas les constructions nouvelles ou existantes situées dans une zone d'activité.

Une pente plus ou moins importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique d'une construction existante.

Des toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes et les extensions.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison comprise entre 15° et 30°.

Le débord des toitures à pentes est limité à 50 cm maximum.

LES AUTRES TOITURES

Les toitures terrasses sont interdites, hormis dans les cas concernés par l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme et définis par l'article R. 111-23 du Code de l'urbanisme.

- Cette disposition ne concerne pas les constructions existantes comportant déjà une toiture terrasse.
- Cette disposition ne concerne pas les extensions à la construction principale.

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

Les toitures terrasses d'une superficie minimale de 20m² doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

Dans le cas de toitures mixtes (toitures terrasses et à pente) :

- La toiture terrasse ne doit pas excéder 30% de la toiture totale,
- La toiture mono pente ou courbe ne doit pas excéder 40% de la toiture totale.

Les toitures de type Mansart ne peuvent abriter qu'un seul niveau habitable et ne peuvent représenter plus d'un tiers de la hauteur de la construction.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes est inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.

Les châssis de toit sont tous de même dimension, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

LES CHEMINÉES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées maçonnées sont en brique et de gabarit simple et massif.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les revêtements d'aspect plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, sont interdits sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions situées en zone UAE, hors logement de gardiennage, dans le respect du nuancier communal.

Les lames polycarbonates peuvent être autorisées uniquement pour les toitures pour carport et pergola.

Seuls l'ardoise, la tuile de tonalité brun rouge, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Si les toitures sont en tuiles, la pose de tuiles plates est obligatoire. Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions déjà existantes non couvertes de tuiles plates.



LES MENUISERIES

LES TEINTES

Les menuiseries sont obligatoirement d'une couleur uniforme pour toute la maison.

Les menuiseries des fenêtres et volets doivent être peintes dans des teintes traditionnelles conformes à la palette communale ci-dessous :

Menuiseries / Ferronneries :



LES VOLETS

Les volets doivent être pleins au rez-de-chaussée.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau. Elles doivent être en harmonie avec les clôtures qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures maçonnées sont en matériaux nobles (moellons enduits, pierre naturelle, selon le caractère du lieu et du bâti), surmontées, le cas échéant de grilles traditionnelles et sobres.

Tous travaux sur les murs de clôture anciens en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille notamment, doivent être effectués dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux. Les créations d'ouvertures dans ce type de murs doivent respecter les dispositions d'origine (dimension, matériaux, mise en œuvre). Les matériaux d'imitation et les éléments standardisés qui dénaturent l'ouvrage sont interdits.

Les clôtures de type « fils barbelés » sont interdites.

Quelle que soit la clôture réalisée, elle ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tel que les filets brise-vue, canisses, brandes naturels ou artificiels.

En limite séparative, pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures (sur voies ou en limite séparative) sont exigés.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre ne sont admis que s'ils constituent un élément de la composition architecturale de l'ensemble ou permettent la jonction entre 2 bâtiments, ou s'il s'agit de murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration naturelle du terrain.

Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux…) doivent être enduits ou peints.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m, portails compris.

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,90m (0,60m en secteur PPRI), surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein (secteurs hors PPRI);
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Pour les clôtures sur rue, une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,90m (0,60m en secteur PPRI), surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein ;
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les piliers ne doivent pas excéder 30 cm de large.

Les grillages peuvent recevoir un mur de soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25cm.

Les murs en ouvrage maçonnés sont chaperonnés et obligatoirement enduits sur les deux faces.

Dans le cas où une clôture est constituée d'une haie vive, elle peut être doublée d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas la hauteur de la haie.

Dans le périmètre du PPRI :
Afin de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux, tous les éléments de clôture et les dispositifs occultants situés sur ou en retrait des limites séparatives ou de l'alignement n'excédent pas 1,80 m et sont ajourées sur 2/3 de leur hauteur, a l'exception des travaux d'entretien, de confortement ou de reconstruction des murs en moellon traditionnels dont la démolition (hors accès) en tout ou partie est interdite.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé, ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

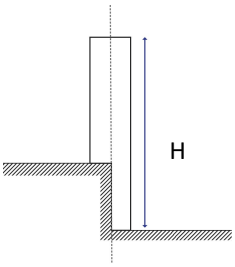
LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

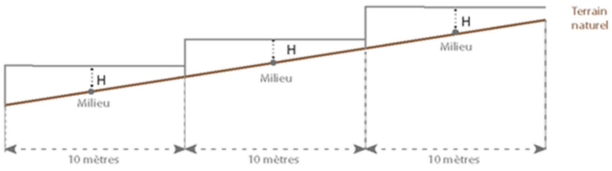
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

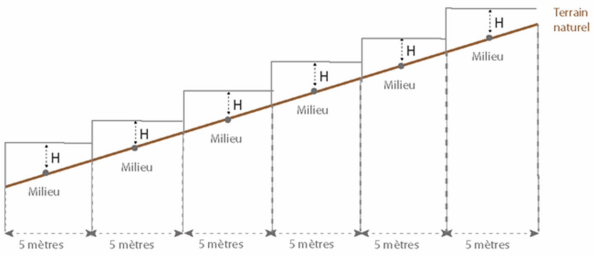


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Une lisse horizontale (clôture « paddock ») peut être envisagée d'une hauteur n'excédant pas 1,80 mètre.

Dans le cas où un grillage double la haie vive, ce dernier doit être implanté côté intérieur de la propriété.

Les types de clôtures autorisés et interdites sont détaillés ci-dessous :


Claustras ajouré


Clôture en ganivelle de châtaigner


Clôture en grillage recouverte de lierre


Clôture végétale : haie libre


Clôture en grillage recouverte de plantes grimpantes


Pare vue en filet plastique ou/et haie de conifères


Claustras en forme de chapeau de gendarme


Claustras en forme de vague


"Végétaux" synthétiques


Clôture en plaque de béton


Pare vue en plastique


Claustras et haie de conifères donnant sur le domaine public

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les murs de clôtures doivent être couleur sable de Loire ou bois naturel.

Les clôtures doivent être conformes à la palette communale ci-dessous en fonction des matériaux utilisés et en cohérence avec la construction principale :

Enduits de façade principaux :



Enduits de façade secondaires :



Menuiseries / Ferronneries :



LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine noire, framboisier, cornouillers, genet à balais, noisetier, bambou, plantes grimpantes...).

La plantation d'espèces invasives est proscrite.

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Les portails et portillons doivent être conformes à la palette communale ci-dessous :

Menuiseries / Ferronneries :



COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES EN ZONE N

En complément des dispositions de l'article DC-3.2, les clôtures en zone N doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- ne pas dépasser les 1,20 mètre de hauteur,
- ne pas être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune,
- être en matériaux naturels ou traditionnels.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures :

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- des élevages équins ;
- érigées dans un cadre scientifique ;
- revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- posées autour des jardins ouverts au public ;
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche (en respect du règlement du PLUM), édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.



LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Les arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces verts doivent être reliés par des cheminements doux piétonniers.

Les allées piétonnes doivent être réalisées avec des matériaux perméables (pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.).

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

La commune est concernée par la charte de l'arbre qui doit s'appliquer.

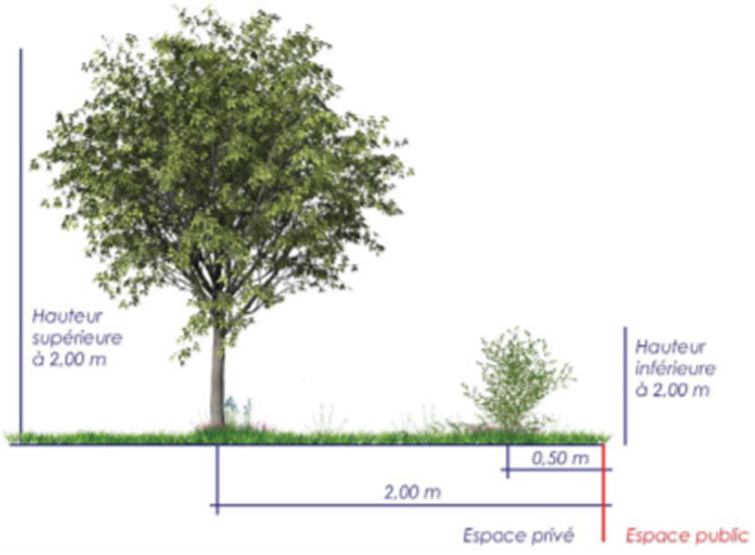
LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Pour les arbres pouvant atteindre une hauteur de plus de 2 m : l'implantation se fera au minimum de à 2 m des limites séparatives.

Pour les végétaux dont la hauteur n'excédera pas 2 m : l'implantation se fera au minimum 0,50 m des limites séparatives.

Rappel du code civil :
Toute végétation de plus de 2m de hauteur doit être plantée à 2m minimum de la limite de propriété. Toute végétation d'une hauteur inférieure à 2m sera plantée à 50cm minimum de la limite de propriété.

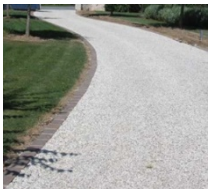


LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement extérieures doivent être localisées par petites unités.

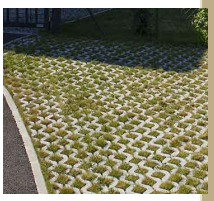
Les revêtements de voies et stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaire.



Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois







LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et/ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

LES FACADES

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

LES TOITURES

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

LES MENUISERIES

Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

LES FERRONNERIES

Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

LES PORTES DE GARAGE

Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

LES CLOTURES

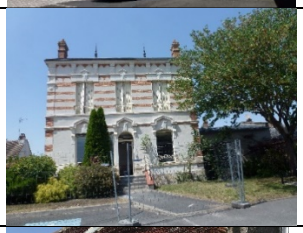
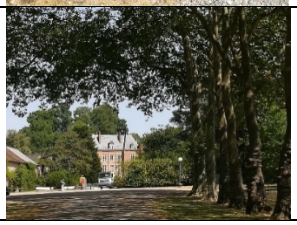
Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

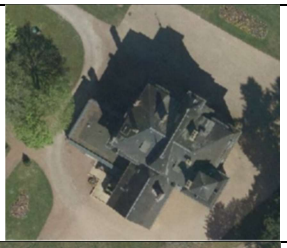
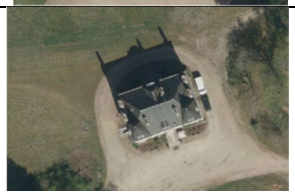
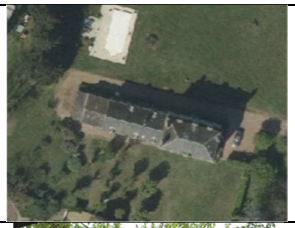
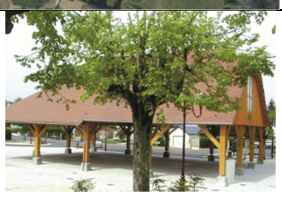
LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

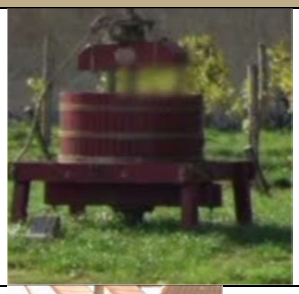
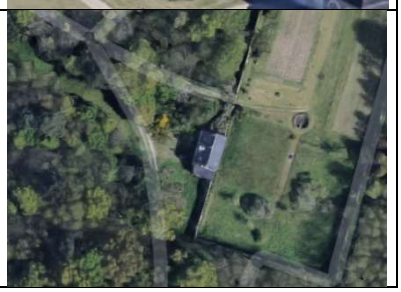
Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

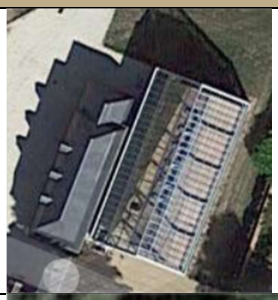
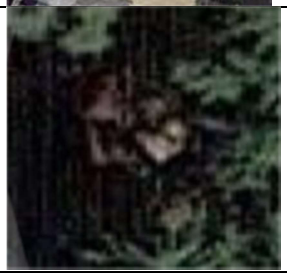
1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
166	140 rue du 11 novembre 1918	Bâtiments publics	
167	Place de l'Eglise	Bâtiments religieux	
170	144 rue de la Gare	Bâtiments publics	
173	817 rue d'Olivet	Petit patrimoine	
176	Rue de la Motte Château, dépendances et maison des associations	Châteaux et parc	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
178	Rue de Vienne Dépendances de Reyville	Maisons de maitre	
182	Rue de Gautray	Châteaux et parc	
263	140 rue du 11 novembre	Petit patrimoine	
265	Rue des Fougères	Petit patrimoine	
266	D7	Bâtiments industriels	
268	129 rue de Vienne	Petit patrimoine	
2830	Angle rue du 11 Novembre 1918 et rue du 08 mai 1945	Maisons de ville ou de bourg	
2831	65 rue de la Gare	Maisons de ville ou de bourg	

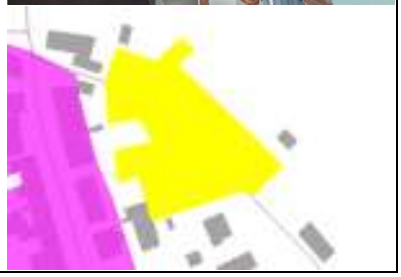
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2832	320 Rue du 11 Novembre 1918	Maisons de ville ou de bourg	
2833	Avenue de la Pomme de Pin	Bâtiments industriels	
2834	Rue de Viéville Ferme de Viéville	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2835	Château de la Jonchère	Châteaux et leurs parcs	
2836	Parc de Morchêne Château de Morchêne	Châteaux et leurs parcs	
2838	Rue de Vienne Château de Reyville	Châteaux et leurs parcs	
2839	Rue de Viéville Château de Viéville	Châteaux et leurs parcs	
2840	Place de Bliesen	Bâtiments publics	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2841	Rue André Champault Puit	Petit patrimoine	
2842	Rue d'Orléans Marque de Crue sur les rives du Dhuy	Petit patrimoine	
2843	Petit cabaret stèle des Canadiens	Petit patrimoine	
2875	La Motte Pigeonnier	Petit patrimoine	
2876	Rue André Champault Pigeonnier	Petit patrimoine	
4284	Reyville, relai de chasse	Longères, fermes et bâtis de ferme	

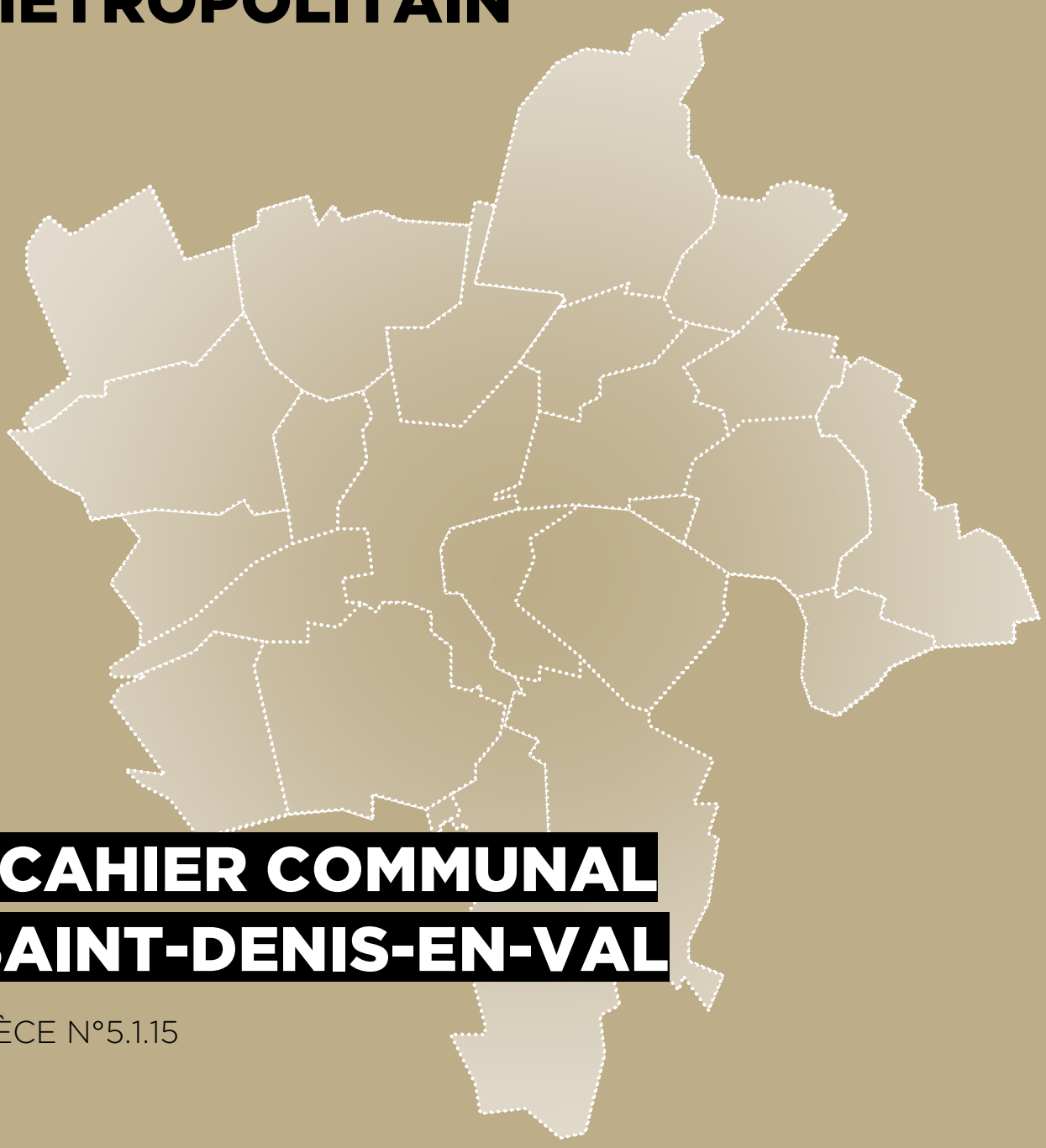
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
4285	la Jonchère Ecole de musique	Bâtiments publics	
4286	Morchêne xylothèque	Petit patrimoine	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
165	55-187 et 70-140 rue du 11 novembre 1918 / 16-52 rue de la Pucelle	Centre Bourg	 

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
168	284-380 rue du 11 novembre 1918	Centre Bourg	 
169	Rue du Coteau	Centre Bourg	 

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL SAINT-DENIS-EN-VAL

PIÈCE N°5.1.15

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PREAMBULE**
- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - **Dispositions transversales**
  - **Les façades**
  - **Les façades commerciales**
  - **Les toitures**
  - **Les menuiseries**
  - **Les clôtures**
  - **Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers**
- **LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

CAHIER COMMUNAL - SAINT-DENIS-EN-VAL

PRÉAMBULE

Saint Denis en Val étend ses 1 711 hectares dans la partie Est du Val d'Orléans et est situé à 6 kilomètres du centre d'Orléans. Son histoire est très liée à l'histoire de la Loire.

Des armes préhistoriques et plusieurs villas gallo-romaines attestent de l'origine très ancienne de ce village qui s'appellera DIONYSIUS AD BRUERIAS : SAINT-DENIS-LES-BRUYERES.

Près du port du Bouchet, le 24 avril 1429, Jeanne d'Arc traverse la Loire pour délivrer Orléans. Ce port était très actif grâce au commerce des vins.

Plusieurs crues de la Loire furent désastreuses. A Melleray, le château de la famille GROSLOT, fut dévasté par la crue de septembre 1866.
Aujourd'hui, plusieurs activités agricoles (arboriculture, maraichage, horticulture et pépiniériste) ont une place importante dans l'activité économique de la commune.

Saint-Denis-en-Val est traversé par la Loire à vélo.

L'ensemble du territoire communal est soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 janvier 2015, constitue une servitude d'utilité publique et son règlement s'applique à tous projets en fonction des zones et aléas concernés.



PERIMETRE UNESCO

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel sera préservé dans ses caractéristiques et aucun remblai ne sera autorisé (cf. PPRI). Hauteur du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel : la commune étant couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), il convient de respecter les prescriptions de cette servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUM.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle du Val de Loire.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…).

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

En cas de dispositif de végétalisation de la toiture et/ou de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public :

- les postes de transformation électrique ;
- les cheminées et antennes paraboliques ;
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ;
- les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret, lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques. »

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Le balcon et la terrasse : sur le plan architectural, un balcon est une structure posée en extension sur les façades (prolongement de la façade), alors qu'une terrasse repose sur une surface.

Exemple de balcon



Exemple de terrasse



Les terrasses finies (carrelage ou autre revêtement de finition) seront :
-soit situées au TN (Terrain Naturel),
-soit situées à 0,50 cm et plus du TN.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement d'enduits.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... est interdit.

Lorsqu'une autre mise en œuvre s'avère techniquement impossible, les blocs de climatisation doivent être dissimulés en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées de manière harmonieuse dans la composition générale de la façade, par exemple en étant placées au droit des murs de refend.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire... ne doivent pas rester apparents.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Pour les enduits et peintures de ravalement, il est recommandé une finition talochée, grattée ou grésée.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être

respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les constructions en rondins (en bois ou d'aspect bois) sont interdites.

Sont autorisés les bardages en bois, composites ou PVC, en zinc seulement pour les extensions et annexes de moins de 30m , en pose horizontale ou en pose verticale. La teinte des bardages devra être en harmonie avec l'environnement immédiat, respectant les teintes proposées et/ou identitaire du Val de Loire.

Lorsque les façades sont en bois, il est privilégié de les laisser à l'état naturel de manière à la laisser griser. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat doit être mat et respecter les RAL autorisés.

Deux teintes au maximum sont autorisées par projet.

Le blanc pur est interdit et les bardages pour les enduits, de même que le noir et les teintes vives telles que l'ocre, le jaune et le rose. Les enduits ou bardage du volume principal et des annexes pourront être choisis dans les teintes suivantes ton pierre, blanc gris RAL: 9002, blanc perlé RAL 1013.

La seconde teinte sera appliquée sur le plus petit volume ainsi que sur les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m parmi les RAL suivants : 7001, 7004, 7035, 7040, 7047 (gris) et 1019 (taupe).

Concernant les enduits de ravalement, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux (lucarne, entrée...), de différentes finitions (briques creuses, parpaings, bardages en bois, composite, PVC).

Pour les annexes et les abris de jardin de 5 m ou moins, les constructions métalliques (acier galvanisé, tôle, zinc, etc.) sont autorisés.

Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont possibles pour une mise en valeur de l'aspect architectural du bâtiment.

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comportent une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, sous forme de linteaux, jambages, bandeaux, etc.

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles les colonnades, les colonnes chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Les vitrines peuvent être établies soit en retrait de 25 centimètres minimum par rapport à l'alignement de la façade, soit à l'alignement.

Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante sont interdits. Les teintes retenues doivent s'intégrer dans l'environnement. Cette disposition ne s'applique pas aux franchises ayant des couleurs et sigles identifiés.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les constructions nouvelles peuvent avoir des toitures à pente(s), ou des toitures terrasses, hormis au sein du périmètre du Bien inscrit du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO et en zone UC3 où les constructions devront avoir des toitures à pentes, hormis dans les cas concernés par l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme et définis par l'article R. 111-23 du Code de l'urbanisme. Une végétalisation des toitures terrasses est possible.

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (tels que les lucarnes, terrassons, croupes) peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

Aucune règle n'est fixée en ce qui concerne les toitures des hangars et des entrepôts agricoles et/ou industriels dans les zones A et UAE1-P et UAE1.

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et les bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres, les piscines, les carports (abris véhicules, abris terrasse) et les vérandas.

Pour les constructions annexes est interdit l'usage de la tôle ondulée ou laquée.

En cas d'extension, seront autorisées :

- Les toitures à pentes, comprises entre 30° et 45° ;
- Les toitures terrasses (sauf en zone UC3 et dans le périmètre Unesco) ;
- Les toitures identiques à la construction principale existante.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule, petites tuiles de pays, ou les toitures terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

LES TOITURES À PENTES

Dans le cas de toitures à pentes, la pente de toit doit être comprise entre 30 et 45°.

- Pour les annexes inférieures ou égales à 30 m ² les toitures sont :
  -soit en terrasse,
  -soit à deux versants avec une inclinaison d'au moins 20°.
- Cette disposition ne concerne pas les vérandas et piscines couvertes.

Des toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis), sur la même unité foncière, avec une pente minimum de 15°.

LES AUTRES TOITURES

Les toitures terrasses sont interdites en zone UC3 et dans le périmètre du Bien inscrit du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO.
Cette disposition ne concerne pas les constructions existantes comportant déjà une toiture terrasse.

Les toitures terrasses sont non accessibles en dehors de leur entretien.

Les toitures terrasses doivent être constituées de trois volumes distincts de taille significative et correspondante au volume de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ni aux annexes de moins de 30m (abris de jardin, préau, garages, extensions à l'habitation ...) situées en dehors d'une zone UC3 et du périmètre de protection UNESCO.

Les toitures peuvent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

Les toitures-terrasses peuvent également accueillir de l'agriculture urbaine (jardin potager, ruche...).

Les toitures de type Mansart ne peuvent abriter qu'un seul niveau habitable et ne peuvent représenter plus d'un tiers de la hauteur de la construction.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, sur un même volume..

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les modes de couverture des toitures sont :

- La tuile plate, la tuile de pays ou d'aspect plat à l'exclusion de la tuile romane ;
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite ;
- Le zinc ;
- Le bac acier mat.

Il sera privilégié, en cas d'extension, l'utilisation de teintes similaires à la construction principale existante ou dans le respect de l'harmonie des teintes environnantes existantes.

Au sein du périmètre UNESCO, le bac acier est interdit.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité des matériaux pourra être autorisée.

LES MENUISERIES

LES TEINTES

Les menuiseries doivent être peintes dans des teintes traditionnelles conformes à la palette de RAL suivantes :

- 3004, 3005 (rouge),
- 5011, 5022 (bleu),
- 6009, 6020, 6028 (vert),
- 7004, 7015, 7016, 7037, 7040, 7046 (gris),
- 8008, 8014, 8017, 8028 (marron),
- 9003, 9010, 9016 (blanc),
- 7032, 1015, 1013 (beige),
- les RAL 2100 (noir sablé) et 2900 (gris sablé).

Les couleurs des menuiseries seront limitées à deux teintes distinctes, afin d'obtenir une harmonie de couleur.

Les couleurs vives et criardes ne sont pas autorisées.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Une clôture est une enceinte qui ferme l'accès d'un terrain. Elles sont situées sur ou en retrait des limites séparatives ou de l'alignement et ne doivent pas créer d'obstacles à l'écoulement des eaux.

Elles n'ont pas un caractère obligatoire.

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures de type « fils barbelés » sont interdites

Sur rue, à l'alignement de la voirie ou en limite séparative, les portails et les portillons pleins sont acceptés.

En cas de clôtures existantes composées d'un mur plein de plus de 0,50 m de hauteur, les portails et portillons pleins sont interdits.

Les clôtures de type « paddock » sont autorisées.

Les murs en pierre existants peuvent être conservés et restaurés. En cas de démolition d'un mur existant, la reconstruction est interdite.

Tous travaux sur les murs de clôture anciens en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille doivent être effectués dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures sont exigés.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. Les piliers peuvent dépasser de 0,25 cm maximum cette hauteur. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50 cm.

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage, ou d'un barreaudage en métal, bois, PVC, aluminium, etc. doublé ou non d'une haie vive dans le respect des règles du Code Civil ;
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive dans le respect du Code Civil ;
- soit d'une haie vive dans le respect du Code Civil.

Dans le cas de clôture à lames ou bandelettes sur rue, en limite séparative ou en fond de parcelle, elles seront ajourées de telle sorte que l'espacement entre chaque lame ou bandelette soit égal à la largeur de la lame ou bandelette. Les dispositifs artificiels (toiles, végétalisation artificielles…) ou de type brandes de bruyères, canisses, ou autres occultant sont interdits.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive dans le respect du Code Civil ;
- soit d'une haie vive dans le respect du Code Civil ;
- soit d'un grillage ajouré avec un soubassement de 0,30 m maximum, doublé ou non d'une haie vive dans le respect du Code Civil.

Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas concernés par ces limites de hauteur.

Dans les zones UAE :

La hauteur des clôtures est limitée à 2,20 m ;

Les murs de soubassement minéraux peuvent atteindre une hauteur maximale de 0,50 m.

Dans les zones A :

Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Dans le cas de remplacement ou de pose d'un portail et/ou d'un portillon existants, ces

derniers devront être ajourés et d'une hauteur maximale de 1,80 m. Les pilliers peuvent dépasser cette hauteur jusqu'à une limite de 0,25m.

Les clôtures doivent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives, notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

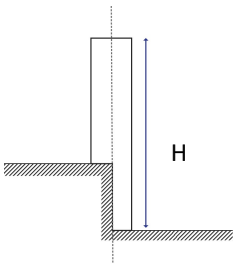
LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

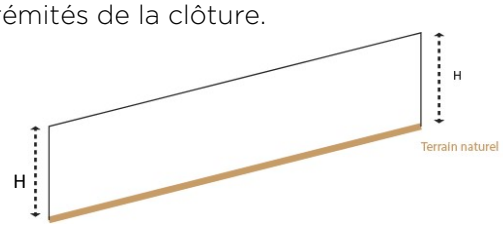
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

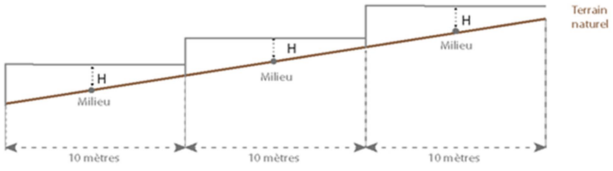
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

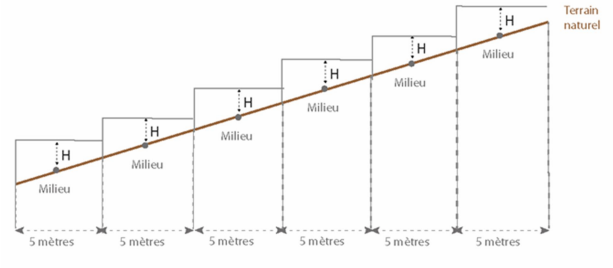


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel
.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les éléments de maçonnerie (murs, poteaux…) doivent être enduits ou peints sur les deux faces.

Les murets doivent être recouverts soit :

- D'un enduit dans les teintes de RAL 9002 (blanc gris) ou 1013 (blanc perlé) ;
- D'un parement (briquettes, pierre naturelle…) ;
- D'un dessus de muret.

Pour les portails et portillons, sont autorisées les teintes de RAL suivantes :
3004, 3005, 5011, 6009, 6020, 6028, 7004, 7015, 7016, 7030, 7032,7035, 7037, 7040, 7046, 8008, 8014,8017, 8028, 9003,9005, 9010, 9016.

LES ACCÈS SUR RUE

Pour toutes les constructions nouvelles d'habitations à partir du 2ème rang, la largeur de l'accès et de la bande de passage sera au minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les terrains situés en bord de voie.

COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES EN ZONE N

En complément des dispositions de l'article DC-3.2, les clôtures en zone N doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- ne pas dépasser les 1,20 mètre de hauteur,
- ne pas être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune,
- être en matériaux naturels ou traditionnels.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures:

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- des élevages équins ;
- érigées dans un cadre scientifique ;
- revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine
-
- ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- posées autour des jardins ouverts au public ;
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche (en respect du règlement du PLUM), édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.



LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent peuvent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

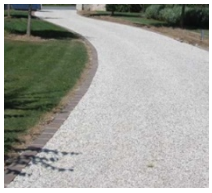
Les allées piétonnes doivent être réalisées avec des matériaux perméables (pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.).

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

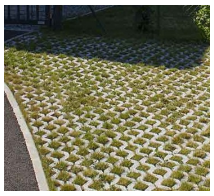
Les revêtements de voies et stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables (gravillon…) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »



Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et/ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

LES FACADES

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

LES TOITURES

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

LES MENUISERIES

Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

LES FERRONNERIES

Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

LES PORTES DE GARAGE

Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

LES CLOTURES

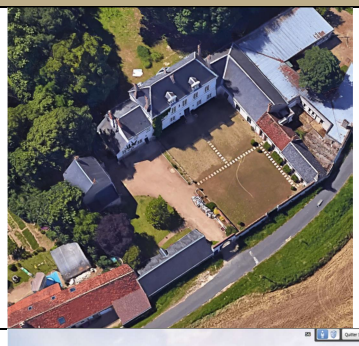
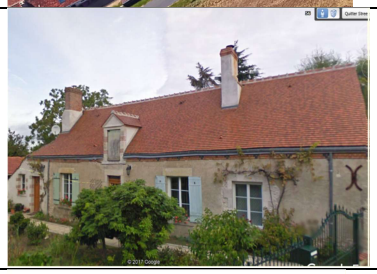
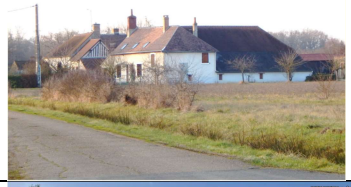
Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

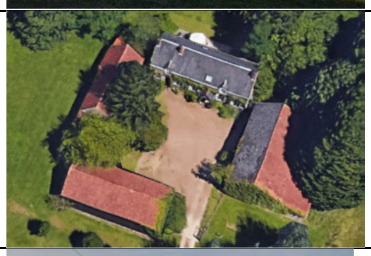
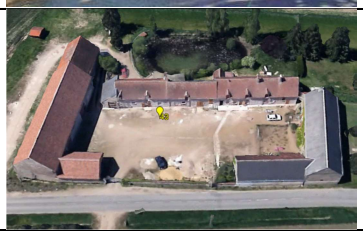
La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

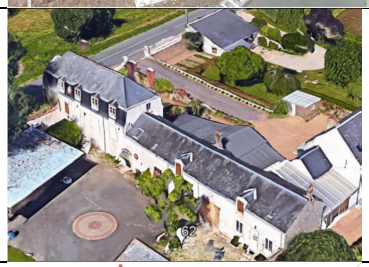
LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

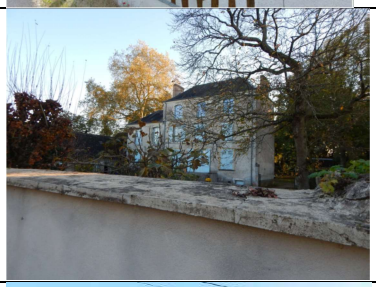
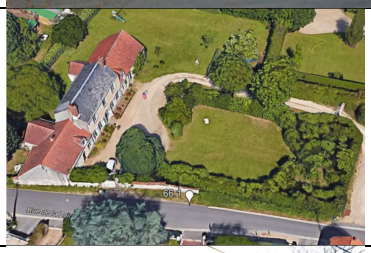
Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

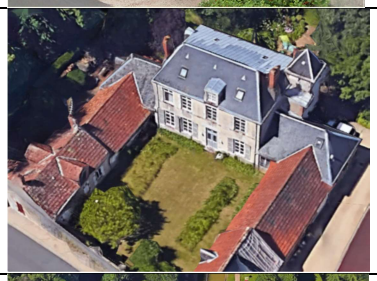
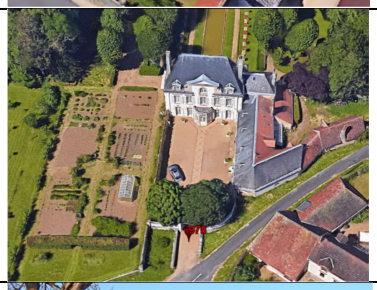
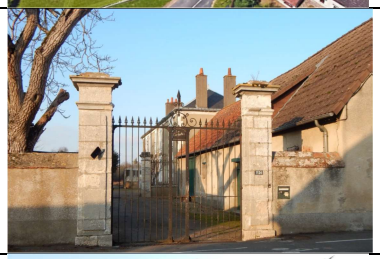
1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

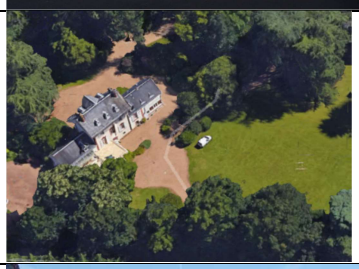
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1333	444 rue Jehan du Lys Le Lumina maison de campagne XVIIIe XIXe	Châteaux et parc	
1334	39 rue Jehan du Lys maison vigneronne XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1335	159 rue de la Bretache La Bretâche Maisons de vigneron XVIIe et XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1336	1206 rue de St Denis L'Air maison de campagne XVIIe, XVIIIe	Maisons de maitre	
1397	877 rue de Bransles Les Hautes Bordes maison de campagne XVIIe XIXe, maison de vigneron, niveaux de crue	Longères, fermes et bâtis de ferme	

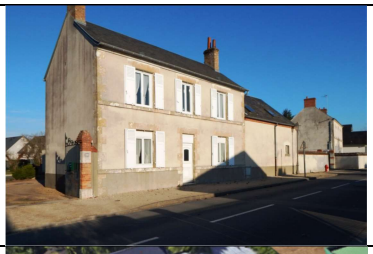
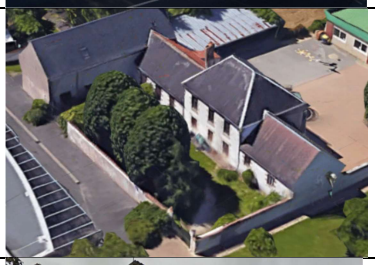
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1399	419 rue de St Denis maison de campagne XVIIIe, XIXe	Maisons de maître	
1435	251 rue des Ecoles L'Echaffaud maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
1485	345 rue de Beaulieu maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
1521	rue de Beaulieu Ferme le Frêne	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1528	1305 rue Dinetard maison de vigneron XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1539	699 route de Sandillon Maison vigneronne XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1602	1036 rue du Caillot L'Asnière ferme XVIIIe, XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	

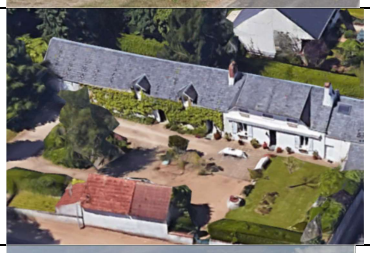
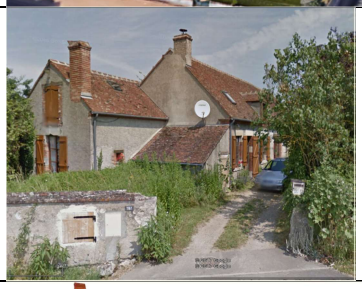
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1603	Ferme du Colombier Chapelle "des domestiques" de style ogival	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1604	540 rue du Château ferme XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1605	210 rue du Château Château XIXe et sa chapelle XIXe	Châteaux et parc	
1626	rue de Melleray ferme de l'Ardoise	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1645	rue de Bransles x St jean le Blanc croix Maugars reconstruite années 2000	Petit patrimoine	
2023	rue de la levée maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
2024	162 rue de la levée maison de campagne XVIIe, XVIIIe	Longères, fermes et bâtis de ferme	

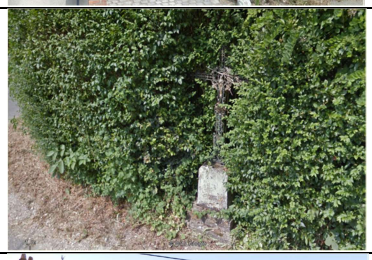
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2025	330 rue de la Boulaie maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2026	124 rue de Picherieux maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2027	314 rue de Picherieux maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2028	299 rue neuve Château XVIIIe et XIXe	Maisons de maître	
2029	594 rue de la Loire Bisette campagne fin XVIIe ou début XVIIIe	Maisons de maître	
2030	930 rue de la Loire La Grillère maison de campagne XVIIIe, XIXe s	Maisons de maître	
2031	403 rue de Bransles Les Mûres maison de campagne XVIIe, XVIIIe	Maisons de maître	

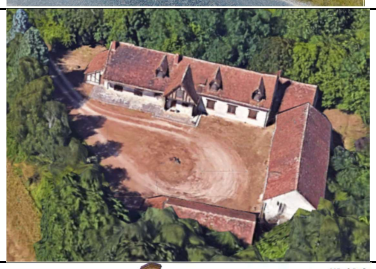
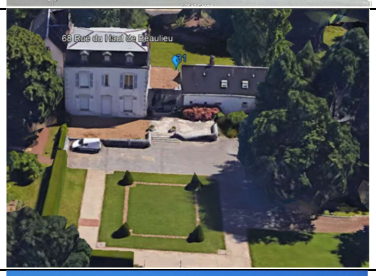
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2032	850 rue du Fort maison vigneronne XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2033	1133 rue de Bransles maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
2034	1250 rue de Champbourdon La Tête Noire maison de campagne XVIIIe, XIXe	Maisons de maître	
2035	978 rue Champbourdon Château et parc XVIIe et XVIIIe	Châteaux et parc	
2036	1124 rue des Cordelles maison de campagne XVIIIe, puits couvert	Maisons de maître	
2037	825 rue de St Denis Les Brûlis maison de campagne XVIIe, XVIIIe	Maisons de maître	
2038	583 rue de St Denis maison de campagne XIXe	Maisons de maître	

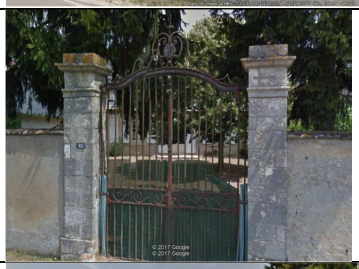
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2039	501 rue de St Denis maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
2040	181 rue de St Denis maison de campagne et de vigneron XVIIIe XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2041	184 rue de St Denis maison de bourg XIXe	Maisons de ville ou de bourg	
2042	354 rue de Champbourdon et 457 rue de Fosse-Vilaine Le Chalet maison de campagne et parc XIXe	Maisons de maître	
2043	60 rue de St Denis Mairie (1880)	Bâtiments publics	
2044	Église	Bâtiments religieux	

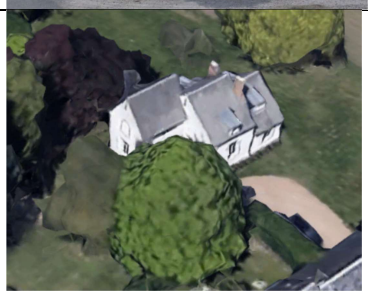
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2045	61 rue de St Denis Ancien presbytère	Maisons de ville ou de bourg	
2046	74 rue de Champdoux maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2047	43 rue de Melleray maison de bourg du XIXe	Maisons à jardin	
2048	Rue de Morpoix La Morpoix maison de campagne XIXe	Bâtiments publics	
2049	209 rue de Melleray maison de bourg XIXe	Maisons de ville ou de bourg	
2050	87 rue des Ecoles maison de campagne XIXe façade sud et toiture	Maisons de maître	
2051	138 rue de Melleray maison de bourg début XXe	Maisons à boutique	

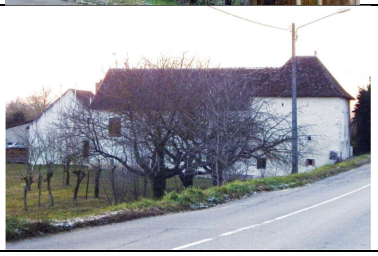
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2052	406 rue de Chemeau ferme XVIIIe, XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2053	3 rue du Château maison de gardien XIXe	Maisons à jardin	
2054	rue du Haut de Beaulieu Longères	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2055	1161 rue Dinetard maison de vigneron XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2056	158 rue de la Porte Rouge maison de campagne XVIIe, XVIIIe	Maisons de maître	
2057	1207 rue de Champbourdon La Petite Tête Noire marque de crue 1856 sur un pilier	Petit patrimoine	
2058	952 rue de Champbourdon La Barre niveau de crue de 1856 sur pilier	Petit patrimoine	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2059	959 rue Champbourdon Le Petit Ormet maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
2060	584 rue de Bransles	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2061	rue du Petit Bonnevaux croix du Pot Cassé XIXe	Petit patrimoine	
2062	155 rue de Bonnevaux maison de campagne	Maisons de maître	
2063	409 rue de Bonnevaux Les Tourelles maison de campagne XIXe	Châteaux et parc	
2064	438 rue de la Fromentée four à pain indépendant	Petit patrimoine	
2065	256 rue de la Fromentée maison XIXe	Maisons à jardin	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2066	rue de Picherieux Le Persil maison de campagne XVIIe, XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2067	route de Montaudins Ferme de Mont	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2068	2 rue de Beaulieu maison début XIXe	Maisons de ville ou de bourg	
2069	68 rue du Haut de Beaulieu Les Grands Minimes	Châteaux et parc	
2070	259 rue de Melleray maison de bourg XIXe	Maisons de ville ou de bourg	
2071	268 rue de Melleray Colombage	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2072	rue de Beaulieu croix Billard XIXe	Petit patrimoine	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2073	300 rue de Brûlas maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2074	518 rue de Brûlas La Sapinière de Brûlas relais de chasse XIXe	Châteaux et parc	
2075	545 rue Dinetard maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2076	673 rue Dinetard maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2077	1023 rue Dinetard L'Ermitage	Maisons de maître	
2078	1123 rue Dinetard maison de campagne XVIIIe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2079	1871 rue de Melleray croix Lefièvre commémorative Paul Lefièvre	Petit patrimoine	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2080	1847 rue de Melleray croix de l'Ardoise	Petit patrimoine	
2081	allée de la Terre aux Moines La Pépinière maison de campagne XIXe	Villas ou maisons de villégiature	
2082	496 rue des Pinelles Les petits Minimes Ferme XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2083	Route de Sandillon Croix St Denis reconstruite années 1980 avec croix de cimetière	Petit patrimoine	
2086	230 rue de St Denis maison de bourg XIXe	Maisons de ville ou de bourg	
2088	40 rue de Melleray maison de bourg du XIXe	Maisons à boutique	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2089	14 rue des Ecoles maison de bourg XIXe	Maisons à boutique	
2090	rue de la levée Le Grand Bouchet maison de campagne XVIIIe, siège de fief	Châteaux et parc	
2529	296 rue de la levée Le Rondeau maison de campagne XVIIIe	Longères, fermes et bâtis de ferme	

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN

PIÈCE N°5.1.16

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PREAMBULE**
- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - **Dispositions transversales**
  - **Les façades**
  - **Les façades commerciales**
  - **Les menuiseries**
  - **Les toitures**
  - **Les clôtures**
  - **Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers**
- **LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**
- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

CAHIER COMMUNAL - SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN

PRÉAMBULE



Porte d'entrée sud-ouest de la métropole orléanaise, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin est une commune qui partage son territoire entre le Loiret au nord et les premiers bois de Sologne au sud. Caractéristique du Val de Loire, elle est classée dans la zone éponyme du Patrimoine Naturel Mondial de l'Unesco.

La commune se compose de trois espaces bien distincts : un centre bourg au sein duquel la population s'étend le long des routes d'Orléans et d'Olivet, débouchant au sud sur un espace agricole varié composé de vergers, de vignes et de maraichages, eux-mêmes donnant sur les bois annonçant la Sologne à l'arrière du château de Follevile.



Enfin, les hameaux hilairois de la commune, qu'ils soient de Fleury, de Villeneuve, ou bien des Muids confiné entres les communes de Mareau-aux-Près et de Mézières-lèz-Cléry, offrent un cachet tout particulier, conservant ainsi la ruralité d'un village dans la ville.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées, et tout particulièrement au sein des hameaux de la commune.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

La commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 janvier 2015. Il constitue une servitude d'utilité publique et son règlement s'applique à tous projets en fonction des zones et aléas concernés.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle du Val de Loire.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades, par exemple e, étant placées au droit des murs de refend.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes est interdit.

Lorsqu'une autre mise en œuvre s'avère techniquement impossible, les blocs de climatisation doivent être dissimulés en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

Sont interdits en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, … ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille…) ne doivent pas être recouverts.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies…) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.

Concernant les enduits de ravalement, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux, notamment pour la mise en valeur d'encadrements de fenêtre.

Les teintes des enduits autorisés sont de RAL 9001, 9010, 1013 et 1015.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

S'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets doivent être dissimulés par lambrequin en harmonie avec la façade.

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements sont identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respectent l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

La suppression des encadrements de fenêtres et de porte (type linteau) est interdite. La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnancement de la façade est interdite.

Les enduits de RAL 9001, 9002, 9010, 1013 et 1015 sont autorisés pour les entourages des percements.

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est recommandée. Des corniches peuvent venir agrémenter les façades pour rompre leur uniformité.

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comportent une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc.

Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit (sans modénature) sont proscrites.

Il convient d'agrémenter les encadrements des ouvertures des façades par des linteaux, appuis et jambages rappelant des modénatures existantes sur le territoire communal, par des parements de briques ou de pierre ou encore par des jeux d'enduits (différences de teintes et/ou de finition).

Les enduits de RAL 9001, 9002, 9010, 1013 et 1015 sont autorisés pour les entourages des modénatures.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

LES MENUISERIES

LES TEINTES

Les teintes applicables aux menuiseries et aux huisseries sont exprimées en RAL (code couleur numérique de 4 chiffres). Elles doivent être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier suivant :

Gris : 7000, 7001, 7032, 7038, 7039, 7040, 7042, 7047 ;
Bleu : 5000, 5003, 5013 ;
Rouge : 3003, 3004, 3005, 3011 ;
Vert : 6005, 6009, 6020, 6021, 6028 ;
Blanc : 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.
Brun : 8011, 8028.

Bois : Les menuiseries en bois peuvent également recevoir la teinte d'aspect chêne doré, chêne moyen ou chêne foncé

LES VOLETS

Lorsque la pose de volets roulants est nécessaire, les volets à battants existants doivent être conservés afin de préserver l'aspect de la façade.

Dans les zones UR5, seuls les volets à battants sont autorisés.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les toitures seront composées de 2 pans minimum compris entre 40 et 45°.

- Cette disposition ne concerne pas aux abris de jardins de moins de 20 m² d'emprise au sol,
- Cette disposition ne concerne pas les carports, de moins de 20 m² d'emprise au sol,
- Cette disposition ne concerne pas les piscines couvertes et marquises,
- Cette disposition ne concerne pas les constructions à destination d'activité agricole, forestière, de service public et d'intérêt collectif,
- Par exception, cette disposition ne concerne pas l'extension des constructions principales où la toiture terrasse est autorisée dans la limite de 30 m² (les vérandas et les garages accolés à la construction principale compris),
- Par exception, cette disposition ne concerne pas les extensions de la construction principale et les appentis accolés à un mur existant où une toiture à un seul pan est autorisée dans une limite maximum de 4m au faitage et d'une pente minimum de 25° (les vérandas, les garages et les appentis accolés à la construction principale compris). Ces toitures ne pouvant dépasser une surface de 30m² maximum.

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La longueur du faitage sera au moins minimum ou égale à la moitié de la longueur de la toiture.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

Des toitures à un seul pan sont autorisées pour les appentis accolés au pignon de la construction principale de moins de 2,50m de hauteur au faîtage. Dans ce cas, la toiture doit être réalisée avec le même matériau.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

Les agrandissements pourront garder l'aspect, les matériaux et les pentes de toit de la construction existante pour garder l'uniformité du bâti

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Seules sont autorisées les lucarnes normandes, pendantes, meunières et jacobines. Les lucarnes dites « chien assis » sont interdites.

Les châssis de toit doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.
Les volets roulants sont interdits sur les châssis de toit lorsqu'ils forment une saillie.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Seuls l'ardoise, la tuile de tonalité brun rouge, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les revêtements d'aspect plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, sont interdits.

Les tuiles d'aspect canal sont interdites.

Les couvertures devront avoir une densité minimale de :

- 27 tuiles au m² pour les tuiles ou matériaux d'aspect similaire à la tuile,
- 30 unités au m², d'une dimension maximale de 24 cm sur 40 cm pour les ardoises et matériaux d'aspect similaire à l'ardoise.

Cette disposition ne concerne pas :

- Le remaniement de bâtiment existant utilisant d'autres matériaux, si les matériaux de couvertures utilisés sont d'aspect similaire à ceux d'origine,
- Les constructions à destination d'activité agricole, forestière, de service public et d'intérêt collectif,
- La toiture des vérandas, les piscines couvertes, les marquises, et les serres de jardin s'ils sont composés de matériaux transparents ou translucides,
- Les toitures plates de 30m maximum des extensions (garages compris) et des annexes (garages, carports, abris de jardin),
- Les toitures d'annexes préfabriquées, à savoir les abris de jardin et les carports, de moins de 20m² d'emprise au sol.

LES CLÔTURES

DEFINITIONS

Clôture ajourée : clôture totalement transparente, sans élément d'occultation(les grilles, les lisses, les panneaux ajourés, les grillages permettent de maintenir la transparence de la clôture, alors que les claustras, les tôles festonnées et les divers panneaux ne le permettent pas).

Panneaux pleins : Elément de clôture constitué de panneaux ne permettant pas le passage du jour.

Panneaux ajourés : Elément de clôture constitué de panneaux de lames verticales ou horizontales, laissant passer le jour par des espacements entre les lames d'une largeur au moins égale à la largeur d'une lame.

Claustras : Elément de clôture constitué de panneaux divers limitant le passage du jour.

Grilles barreaudées : Clôture constituée des barreaux métalliques pleins et verticaux.

Tôle festonnée : Elément de tôlage des grilles, des portails en grilles barreaudées et portillons barreaudés permettant d'assurer une occultation.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants.

Les clôtures en plaques béton devront être enduits ou peints selon les teintes autorisés pour les murs. Les clôtures en plaque bêton sont interdites en front de rue et en limite avec l'espace public. Les clôtures composées de barbelés sont interdites en dehors d'une activité agricole autorisée.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des clôtures ajourées peuvent être exigées sur voies et en limite séparative. Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée pour les clôtures sur rue.

Les nouvelles clôtures à édifier dans les espaces concernés par des prescriptions graphiques de type « cœurs d'ilots », « boisements urbains et espaces d'ornement » et « espaces boisés classés » devront permettre le passage de la petite faune locale en limite séparative, à raison d'un espace ponctuel en bas de clôture de 15x15cm par tranche de 15m de clôture entamée, avec au minimum une ouverture si le linéaire de clôture est inférieur à 15m. Elles devront laisser libre l'écoulement des eaux et ne pourront faire l'objet de mur ou de soubassement.

Les clôtures devront être ajourées dans les périmètres de prescriptions et de protections graphiques du règlement, à savoir : les cœurs d'ilot, franges agricoles ou paysagères, les jardins familiaux et partagés, les boisements urbains et espaces d'ornement, les Espaces Boisés Classés (EBC), les linéaires boisés, les zones humides et d'équipements hydrauliques, les zones de non aedificandi (à l'exception des secteurs de nuisances sonores), les zones inondables d'après les PPRI.

Dans le périmètre du PPRI :
Les clôtures sont soumises aux règles dudit plan, dont les clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieur aux propriétés tels que les murs, claustras, grillages...

Occultation :
Quelle que soit la clôture réalisée, elle ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tels que les filets brise-vue, canisses, brandes et lames naturelles ou artificielles.
Pour assurer une occultation, une haie vive d'essences locales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), peut être plantée selon les dispositions du Code Civil.
En front de rue, en limite d'espace publique et en limite séparative, de la tôle festonnée peut être installée uniquement en superposition d'une grille barreaudée pour assurer une occultation.
Les clôtures composées de claustras, de panneaux pleins et de panneaux ajourés sont autorisées pour assurer une occultation uniquement en limite séparative.

Les murs :
Les murs maçonnés devront être enduits, les pierres et les briques destinées à être apparentes devront le rester.
La réfection à l'identique des murs est autorisée.
Si un mur bahut est créé, il pourra être surmonté uniquement d'une grille barreaudée, d'un grillage non occultant, d'une lisse ajourée ou de panneaux ajourés.
Les murs en pierre existants doivent être conservés. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Tous travaux sur les murs de clôture anciens en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille notamment, doivent être effectués dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux. Les créations d'ouvertures dans ce type de murs doivent respecter les dispositions d'origine (dimension, matériaux, mise en œuvre). Les matériaux d'imitation et les éléments standardisés qui dénaturant l'ouvrage sont interdits.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect rustique en privilégiant l'utilisation de piquets de bois et de grillage à simple torsion. Elles ne pourront pas faire l'objet d'un soubassement et devront être totalement ajourées (transparentes). Les lisses en bois et les lisses de type paddock sont autorisées en front de rue.
Les portails et les clôtures existants peuvent être remplacés dans des proportions et des matériaux identiques lorsqu'ils permettent de mettre en valeur un ensemble bâti à préserver identifié dans les documents graphiques.
Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives, dans le respect des dispositions du Code Civil.

LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

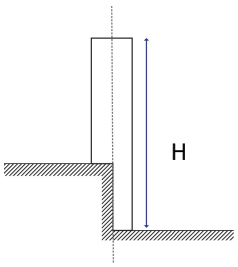
La hauteur des clôtures est limitée à 2 m, portails et piliers compris.

Une dérogation pourra être accordée pour harmoniser, vis-à-vis de ceux existant et ceux immédiatement à côté, les hauteurs des murs de clôture, des portails et des piliers à édifier, à modifier ou à restaurer, afin de ne pas dégrader le caractère de certains rues murées, de certains portails remarquables et portes cochères.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,80 m.

Les soubassements autorisés seront d'une hauteur maximale de 25 cm. Ils devront être minéraux.
La hauteur des lisses de bois et de type paddock est limitée à 1m50 lorsqu'elles ne surmontent pas un mur bahut.

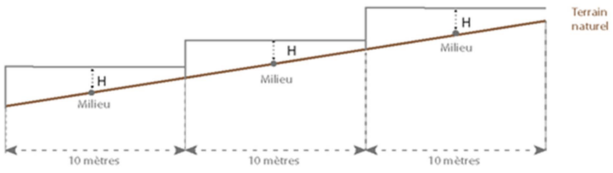
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

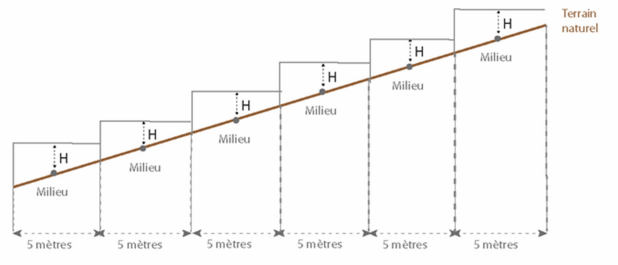


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

ACCES ET STATIONNEMENT

La distance entre deux accès carrossables sur rue sur une même propriété doit être au minimum de 20m, en dehors des accès piétonnier existants ou à créer (portillon). La larguer des accès à un terrain doit être de 4m minimum en tout point, hormis le long de la route d'Orléans (RD 951) et de la route d'Olivet (RD 14) où la larguer des accès à un terrain doit être au minimum de 6m en tout point.

En UC3, seront réalisées 2 places de stationnement par logement.

En UR4, une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi »).

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Une lisse horizontale (clôture « paddock ») peut être envisagée d'une hauteur n'excédant pas 1,5 mètre.

Les teintes applicables aux clôtures sont exprimées en RAL (code couleur / référentiel numérique de 4 chiffres) et doivent être choisi en fonction des éléments de clôture parmi le nuancier suivant. Certains éléments se composent de teintes « naturelles ».

Les grillages :
Gris : 7000, 7001, 7032, 7038, 7039, 7040, 7042, 7047 ;
Bleu : 5000, 5003, 5013 ;
Rouge : 3003, 3004, 3005, 3011 ;
Vert : 6005, 6020, 6021, 6028 ;
Blanc : 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.
Brun : 8011, 8028.

Les claustras, les panneaux pleins et ajourés :
Gris : 7000, 7001, 7032, 7038, 7039, 7040, 7042, 7047 ;
Vert : 6005, 6020, 6021, 6028 ;
Blanc : 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.
Brun : 8011, 8028.
Les claustras et panneaux de bois doivent être d'une teinte de bois de type chêne moyen ou chêne foncé.

Les lisses :
Gris : 7000, 7001, 7032, 7038, 7039, 7040, 7042, 7047 ;
Bleu : 5000, 5003, 5013 ;
Rouge : 3003, 3004, 3005, 3011 ;
Vert : 6005, 6020, 6021, 6028 ;
Blanc : 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.
Brun : 8011, 8028.
Les lisses de type paddock en béton doivent être d'une teinte blanche, à savoir 9001 ou 9010.
Les lisses en bois doivent être d'une teinte de bois de type chêne moyen ou chêne foncé.

Les grilles barreaudées, les plaques festonnées :
Gris : 7000, 7001, 7032, 7038, 7039, 7040, 7042, 7047 ;
Bleu : 5000, 5003, 5013 ;
Rouge : 3003, 3004, 3005, 3011 ;
Vert : 6005, 6020, 6021, 6028 ;
Blanc : 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.
Noir : 9005, 9011.

Les portails et portillons :
Gris : 7000, 7001, 7032, 7038, 7039, 7040, 7042, 7047 ;
Bleu : 5000, 5003, 5013 ;
Rouge : 3003, 3004, 3005, 3011 ;
Vert : 6005, 6020, 6021, 6028 ;
Blanc : 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.
Brun : 8011, 8028.
Noir : 9005, 9011.

Les murs, piliers et soubassements :
Les enduits et peintures : 9001, 9010, 1013, 1015.
Les pierres et briques apparentes doivent le rester. Les couronnements, couvertures et chaperons doivent être en brique rouge brun ou en tuile rouge brun, ou d'une teinte identique aux enduits autorisés.
.

LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.
Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
Les dispositions générales relatives aux emprises de pleine-terre indiquées dans l'article DC-3.6.2, alinéa 2 du Règlement du PLUM, s'appliquent à condition que 80% des emprises de pleine-terre figurant au plan des emprises soit préservé.

Dans les emprises de pleine terre suivantes :	Taux d'emprise de pleine terre incompressible (80% du taux de pleine terre de la zone à préserver)
55 % (centre bourg, taux minimal communal)	44 %
60 % (faubourgs)	48 %
65 %(diffus)	52 %
70 % (diffus Verdun)	56 %
75 % (hameaux)	60 %
80% (Bords du Loiret, taux maximal communal)	64 %

LES PLANTATIONS D'ARBRES

50% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains privatifs doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés plantés d'arbres de hautes tiges. En UC3, ce taux est fixé à 30%.

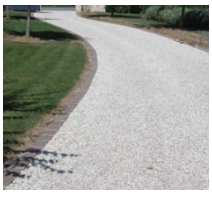
30% d'un seul tenant au minimum de la superficie des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés plantés d'arbres de hautes tiges. Cette superficie sera d'un seul tenant ou d'espaces reliés par des cheminements doux (piétonniers…)

Les essences champêtres locales seront préconisées pour une meilleure insertion dans le tissu urbain.

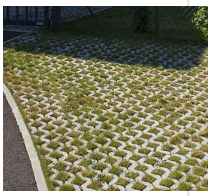
Dans le cas d'un compostage à l'air libre, il faudra dissimuler celui-ci par un écran végétal établi à partir d'essences champêtres locales.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les revêtements de voies et stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren ».


Gravillon


Béton drainant


Dalle alvéolaire


Pavés à joints enherbés


Platelage bois

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

LES FACADES

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

LES TOITURES

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

LES MENUISERIES

Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

LES FERRONNERIES

Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

LES PORTES DE GARAGE

Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

LES CLOTURES

Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

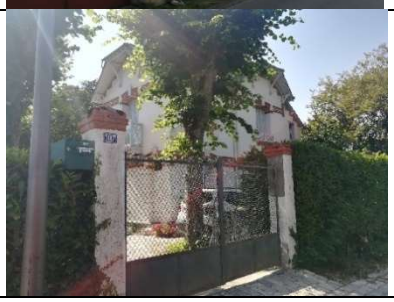
LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
3	80 petite rue Four à pain	Petit patrimoine	
4	1492 route des Muids	Longères, fermes et bâtis de ferme	
5	220 rue du bout	Longères, fermes et bâtis de ferme	
6	160 rue du Cas Rouge	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
7	1 rue de la Croix	Longères, fermes et bâtis de ferme	
8	1577 route d'Orléans	Longères, fermes et bâtis de ferme	
9	1551 route d'Orléans	Longères, fermes et bâtis de ferme	
10	1504 route d'Orléans	Longères, fermes et bâtis de ferme	
11	1471 route d'Orléans	Longères, fermes et bâtis de ferme	
12	1505 route d'Orléans	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
14	1273 route d'Orléans	Longères, fermes et bâtis de ferme	
21	868 rue de Verdun	Longères, fermes et bâtis de ferme	
22	920 rue de Verdun	Villas et maisons de villégiature	
23	1023 rue de Verdun	Maisons de maitre	
24	107 rue de l'église	Villas et maisons de villégiature	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
28	744 route d'Olivet Mur remarquable	Maisons de maitre	
276	Rue des Vaslins Pierre du Duc	Petit patrimoine	
277	225 rue du Chatelet	Maisons de ville ou de bourg	
278	504 route d'Olivet	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
279	484 route d'Olivet	Longères, fermes et bâtis de ferme	
280	Route d'Orléans Calvaire	Petit patrimoine	
281	1222 route d'Olivet	Maisons de maitre	
286	Rue de l'église Eglise de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Bâtiments religieux	
288	509 rue de Fleury Puit	Petit patrimoine	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
290	494 route d'Orléans Mairie de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	Bâtiments publics	
1322	Pont Saint-Nicolas	Ouvrages d'art	
1324	325, 565 et 769 Route d'Olivet Murs en moellons enduits	Petit patrimoine	
1337	Chemin du Caillou Maison bourgeoise de La Source d'Escure	Châteaux et parc	
1338	282 Rue de Villeneuve	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1339	Rue de Fleury Grange avec arcature extérieure	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1340	9 Place du Cas Rouge plaque et façade de l'ancien Bistrot du « K » Rouge	Petit patrimoine	
1341	260 Rue du Bout puits	Petit patrimoine	
1378	46 Rue aux Chats Maison bourgeoise du Coin Saint-Jacques	Maisons de maitre	
1380	1010-1016-1024 Route d'Orléans Ancienne mairie	Bâtiments publics	
1381	955 Route d'Orléans Porte cochère	Petit patrimoine	
1382	493 Route d'Orléans Bâti ancien des Châteliers	Châteaux et parc	
1405	745 Rue de Verdun Pignon à colombage	Longères, fermes et bâtis de ferme	

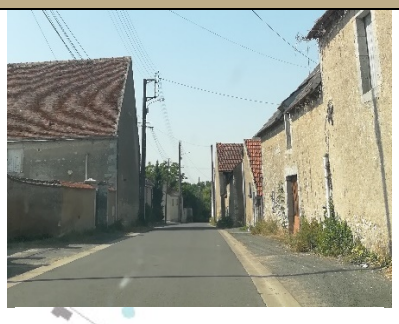
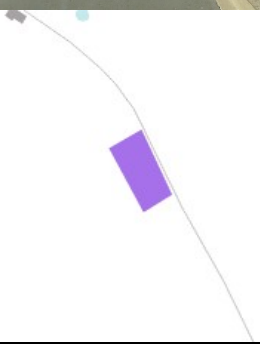
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1406	830 Rue de Verdun Maison caractéristique du Val de Loire	Maisons de ville ou de bourg	
1407	196 Rue de l'Église Sculptures décoratives	Petit patrimoine	 
1501	195 rue de l'Église Pierre de crue 1856	Petit patrimoine	
1509	1372 Rue de Verdun Château et parc de Boucheteau	Châteaux et parc	
1512	Lieu-dit Folleville Château et parc de Folleville	Châteaux et parc	
1515	194 Rue Voie Maison vigneronne	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1516	218 Rue de la Grange Ancienne grange aux dîmes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1517	979 Rue de Verdun	Maisons de maître	

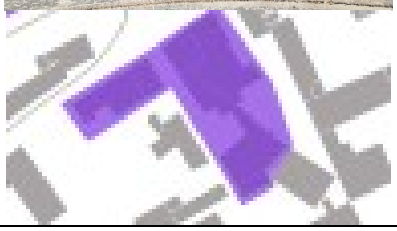
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1519	861 Rue de Verdun descente de cave	Petit patrimoine	
1520	971 Route d'Olivet Manoir du Châtelet	Maisons de maitre	
1523	437 Rue du Fresne croix de chemin	Petit patrimoine	
1660	89 Rue du Haut-Midi Maison de la Médonnière	Maisons de maître	
1661	237 rue des Vaslins Ancienne guinguette du Pavillon bleu	Villas et maisons de villégiature	
2880	277 route d'Orléans Publicité murale peinte (milieu du XXe siècle)	Petit patrimoine	
2881	836, route d'Orléans Maison ancienne du centre-bourg	Maisons de ville ou de bourg	

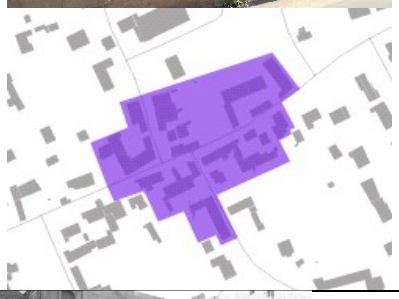
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2882	959 rue de Verdun	Maisons de maitre	
2883	1352 route d'Orléans	Petit patrimoine	
2884	1340 route d'Orléans	Petit patrimoine	
2885	Route d'Orléans et Route d'Olivet	Maisons de ville ou de bourg	
4273	Venelle de la Millasse Mur	Petit patrimoine	
4274	568 route d'Olivet Mur	Petit patrimoine	
4275	532 route d'Olivet Mur	Petit patrimoine	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4276	Chemin des Mauridets Mur	Petit patrimoine	
4277	80 rue du Four Mur	Petit patrimoine	
4281	880 route d'Olivet Mur	Petit patrimoine	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1	437 rue de Fleury	Hameaux	 

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
15	1200-1247 route d'Orléans	Hameaux	 
17	1120-1010 route d'Orléans	Hameaux	 
18	1-9 route des Muids	Hameaux	 

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
283	830 rue de Verdun	Hameaux	 
1404	Route d'Orléans Bourg ancien de l'Archer	Hameaux	
1513	Rue des Vaslins Murs, façades et portes cochères	Hameaux	

FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.

Désignation, nature du patrimoine et description :
Maison bourgeoise du Coin Saint-Jacques

Datation :
Première moitié du XIX^{ème} siècle

Localisation :
46 Rue aux Chats

État de conservation :
Moyen

Intérêt :
Maison bourgeoise de la première moitié du XIX^{ème} siècle, unique par son architecture et son aspect.



Façade septentrionale (Cliché Ph. Derrien, 2009)



Détail de la toiture (Cliché Ph. Derrien, 2009)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Ancienne mairie

Datation :
1839

Localisation :
1016 Route d'Orléans

État de conservation :
Bon

Intérêt :
Bâtiment public de la première moitié du XIX^{ème} siècle à l'architecture caractéristique.



Façade 1016 route d'Orléans, 2009

Désignation, nature du patrimoine et description :

Porte cochère : ancienne porte cochère de clos viticole.

Localisation :

955 Route d'Orléans

État de conservation :

Bon

Intérêt :

Témoignage caractéristique des portes des anciens clos viticoles qui étaient nombreux jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle.



Porte cochère *(Source : Google street view, 2013)*

Désignation, nature du patrimoine et description :
Domaine des Châteliers

Datation :
Bâtiments actuels construits aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles sur des bases médiévales

Localisation :
493 Route d'Orléans

État de conservation :
Moyen

Intérêt :
Témoignage de la vocation hospitalière du site.
Bâtiments témoins du style du XVIII^{ème} siècle.
Parc qui préserve un îlot vert au sein d'une zone d'habitat dense.



Façade route d'Orléans, 2009

Désignation, nature du patrimoine et description :

Façades du bourg primitif de l'Archer. Au XVII^{ème} siècle, le bourg de l'Archer regroupait plusieurs commerces : auberges, hostellerie….

Localisation :

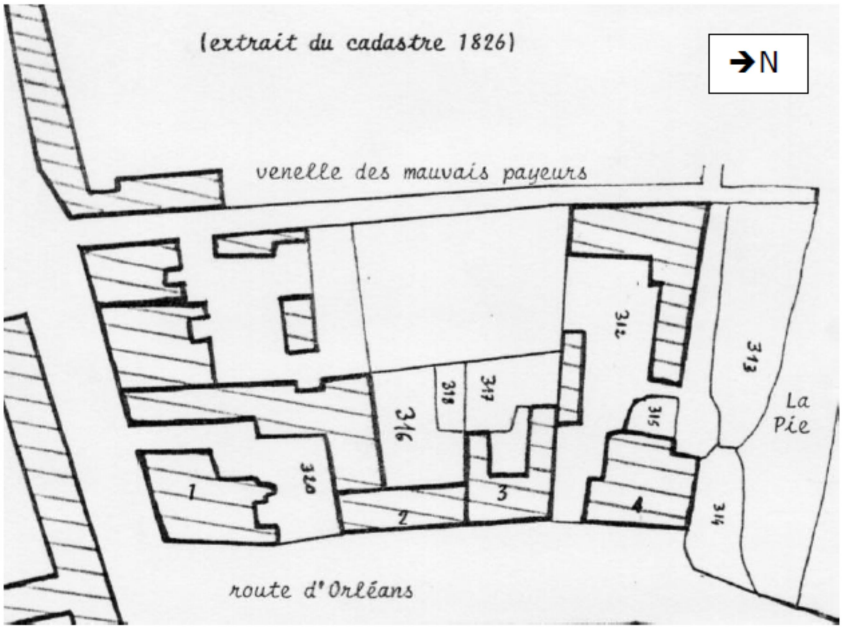
Route d'Orléans

État de conservation :

Moyen

Intérêt :

Façades anciennes avec plusieurs éléments architecturaux remarquables comme de sculptures, linteau orné, commerce antérieur à 1917.



1 : hostellerie à « l'image Notre Dame

2 : maison « La croix blanche »

3 : maison « Le petit St Mesmin »

4 : hostellerie du « cygne »

5 : auberge « A la fleur de lys »



L'ancienne boulangerie du « Petit St Mesmin »
(cliché Ph. Derrien, 1997)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Pignon à colombage : mur à colombages et torchis.

Localisation :
745 Rue de Verdun

État de conservation :
Très moyen

Intérêt :
Seul mur sur le territoire communal de ce type.



Pignon à colombage, 2009

Désignation, nature du patrimoine et description :

Maison caractéristique du Val de Loire.
Sa porte arquée de faible hauteur et les proportions de l'immeuble se retrouve très souvent dans les quartiers de mariniers qui jalonnent les rives du fleu royal. Les nombreux chalands et bateliers qui naviguaient sur la rivière du Loi ont pu influencer les constructeurs de ce bâtiment.

Localisation :

830 Rue de Verdun

État de conservation :

Bon

Intérêt :

Maison caractéristique du Val de Loire.



Façade méridionale *(Cliché Ph. Derrien, 2009)*

Désignation, nature du patrimoine et description :

Sculptures décoratives : Sculptures insérées dans soubassement du mur de clôture.

Datation :

Estimée XIX^{ème} siècle

Localisation :

196 Rue de l'Église

État de conservation :

Bon

Intérêt :

Particularités qui longent l'espace public et qui suscitent interrogations des promeneurs, touristes, habitants.



Scultures décoratives sur mur de clôture, 2009

Désignation, nature du patrimoine et description :
Pierre de crue 1856

Datation :
Deuxième moitié XIX^{ème} siècle

Localisation :
195 rue de l'Église

État de conservation :
Bon

Intérêt :
Unique témoignage sur le territoire communal des crues centennales du XIX^{ème} siècle.



Marque de crue, 2009

Désignation, nature du patrimoine et description :
Château et parc de Boucheteau

Datation :
Deuxième moitié XIXème siècle pour le bâtiment actuel.
Parc créé au XVIII^{ème} siècle.

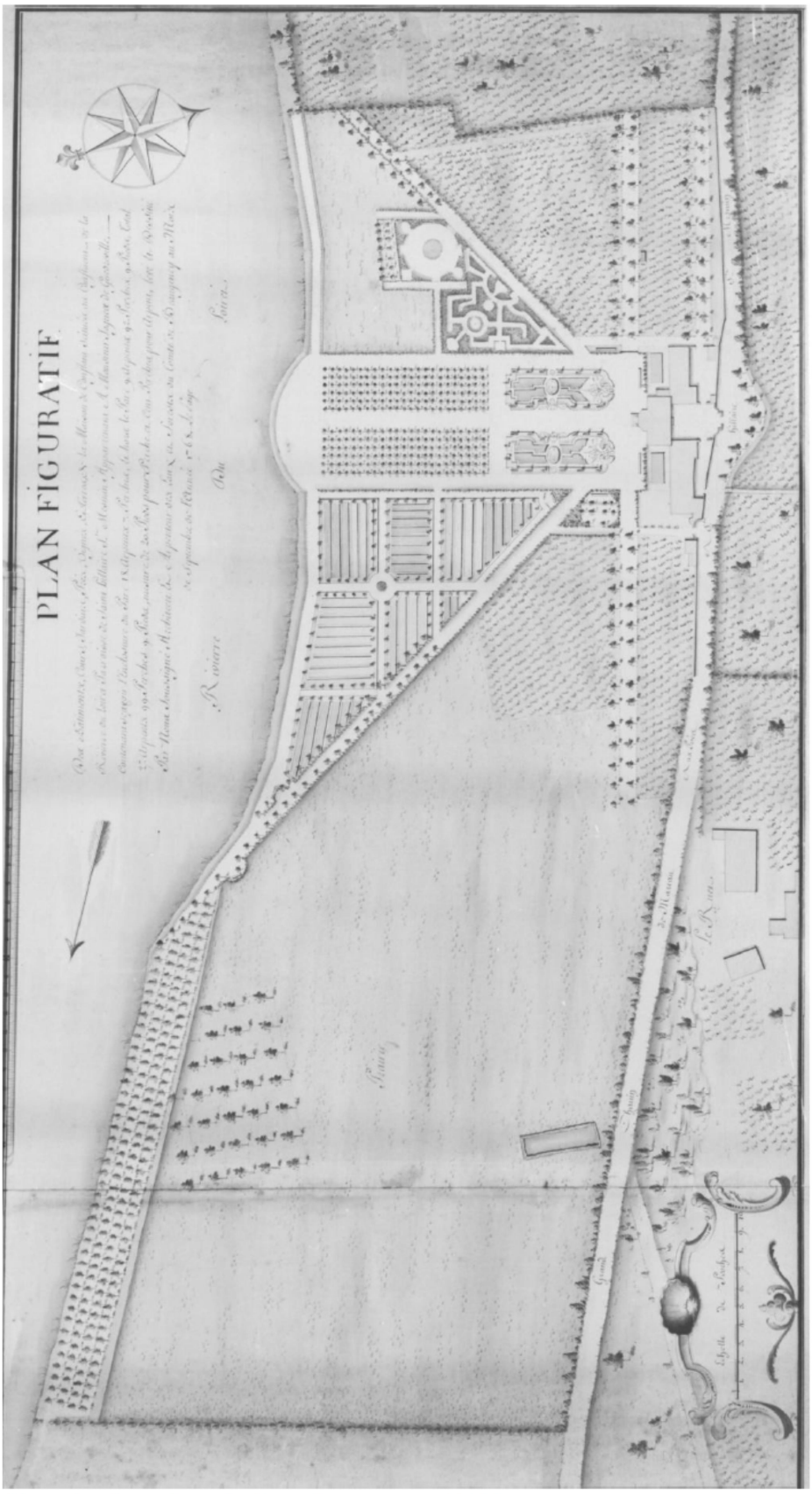
Localisation :
1372 Rue de Verdun

État de conservation :
Moyen

Intérêt :
Propriété qui est le vestige des châteaux et résidences secondaires construits sur les bords du Loiret depuis le XVII^{ème} siècle.



Façade septentrionale au début XX^{ème} siècle
(Source : Publication SAHLSHSM, 2010, « Des maisons remarquables »)



Plan du domaine de Boucheteau en 1768
(Source : Publication SAHLSHSM, 2010, « Des maisons remarquables »)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Château et parc de Folleville

Datation :
Deuxième moitié XIX^{ème} siècle pour le bâtiment actuel sur des bases du XVII^{ème} siècle

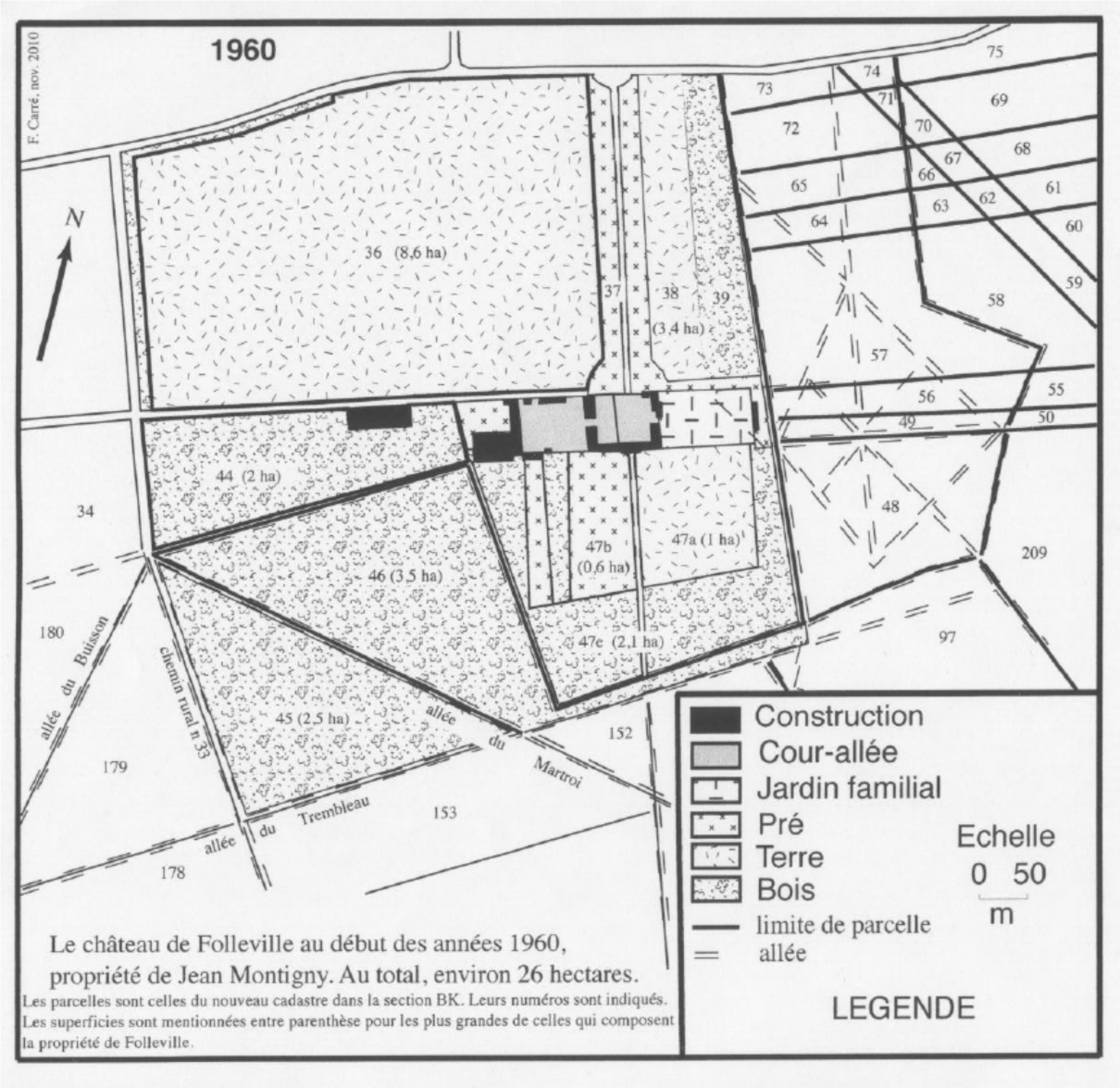
Localisation :
Lieu-dit Folleville

État de conservation :
Moyen

Intérêt :
Propriété qui est le vestige des châteaux et résidences secondaires construits en Sologne depuis le XVII^{ème} siècle.



Le château de Folleville en 1914
(Source : Publication SAHLSHSM, 2010, « Des maisons remarquables »)



Plan du château de Folleville au début des années 1960
(Source : Publication SAHLSHSM, 2010, « Des maisons remarquables »)

Désignation, nature du patrimoine et description :

Portes et façades : fenêtres et portes à l'encadrement chanfreiné. Portes de caves.

Localisation :

Rue des Vaslins

État de conservation :

Divers

Intérêt :

Témoignage caractéristique des portes des anciens clos viticoles qui étaient nombreux jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle.



Portes de la rue des Vaslins, 2009



Portes et fenêtres de la rue des Vaslins, 2009

Désignation, nature du patrimoine et description :
Maison vigneronne

Localisation :
194 Rue Voie

État de conservation :
Bon

Intérêt :
Bâtiment caractéristique d'une maison vigneronne. Ce bâtiment est un des rares qui n'a pas été dénaturé par des travaux successifs.



Maison vigneronne (Source : Google street view, 2012)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Ancienne grange aux dîmes

Localisation :
218 et 256 Rue de la Grange

État de conservation :
Très moyen

Intérêt :
Vestige unique de la période de l'ancien régime. Bâti à l'origine du nom de la rue et du quartier où il se trouve.



Grange aux dîmes, 2009

Désignation, nature du patrimoine et description :
Maison bourgeoise

Localisation :
979 Rue de Verdun

État de conservation :
Bon

Intérêt :
Bâtiment rare sur le territoire communal.



Extrait du cadastre communal 1826



Maison bourgeoise (Source : Google Earth, 2014)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Façades anciennes

Localisation :
Rue du Bouillon

État de conservation :
Bon en règle générale

Intérêt :
Façades sur lesquelles nous retrouvons des éléments architecturaux anciens qui sont les témoins de l'ancienneté du quartier.



Entrée de propriétés rue du Bouillon, 2009



Fenêtres de la rue du Bouillon, 2009

Désignation, nature du patrimoine et description :
Descente de cave

Localisation :
861 Rue de Verdun

État de conservation :
Bon

Intérêt :
Rare témoignage des cavités aménagées sur le territoire communal.



Descente de cave, 2009

Désignation, nature du patrimoine et description :
Manoir du Châtelet

Datation :
Deuxième moitié XIX^{ème} siècle pour le bâtiment actuel sur des bases plus anciennes

Localisation :
971 Route d'Olivet

État de conservation :
Bon

Intérêt :
Propriété qui est le vestige d'un château. Les souterrains y sont importants.



Extrait de la carte de Cassini de 1758



Plan du XVIII^{ème} siècle
(Source : Publication SAHLSHSM, 2010, « Des maisons remarquables »)

Désignation, nature du patrimoine et description :

Croix de chemin : présente sur la façade d'une maison. Pelle porte sur sa face avant l'inscription suivante : « Donné par Legroux Boitard l'an 1851 »

Datation :

1851

Localisation :

437 Rue du Fresne

État de conservation :

Bon depuis restauration vers 1986

Intérêt :

Remplace la croix de l'abbaye de Micy marquant la fin de son territoire et la limite de la paroisse de St Hilaire St Mesmin. Aujourd'hui, la croix marque la limite entre les communes de St Hilaire St Mesmin et Olivet.



Croix de chemin
(Cliché Ph. Delaugère, 2009)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Maison bourgeoise et parc de la Médonnière

Datation :
Bâtiment actuel du XIX^{ème} siècle sur des bases plus anciennes

Localisation :
89 Rue du Haut-Midi

État de conservation :
Moyen

Intérêt :
Château et parc typiques des constructions du XIX^{ème} siècle



Façade septentrionale *(Cliché G. Garnaud, 2010)*

Désignation, nature du patrimoine et description :
Ancienne guinguette du Pavillon bleu

Datation :
Bâtiment actuel de la fin du XIX^{ème} siècle

Localisation :
237 Rue des Vaslins

État de conservation :
Bon

Intérêt :
Témoin unique de l'activité des guinguettes du début du XX^{ème} siècle.



Photo ancienne du Pavillon bleu
(Source : Publication SAHLSHSM, 1993)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Maison bourgeoise de La Source d'Escure

Datation :
Bâtiment actuel du XIX^{ème} siècle

Localisation :
Chemin du Caillou

État de conservation :
Bon

Intérêt :
Château et parc typiques des constructions du XIX^{ème} siècle.



Carte postale ancienne de la maison de La Source d'Escure
(Source : Publication SAHLSHSM, 2010, « Des maisons remarquables »)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Maison de Maître

Datation :
Bâtiment actuel du XIX^{ème} siècle

Localisation :
282 Rue de Villeneuve

État de conservation :
Moyen

Intérêt :
Bâtiment représentatif des maisons de Maître du XIX^{ème} siècle.



Maison de Maître (Source : Google street view, 2012)

Désignation, nature du patrimoine et description :

Grange avec arcature extérieure. Il s'agit d'un vestige d'une construction plus ancienne.

Localisation :

519 Rue de Fleury

État de conservation :

Bon

Intérêt :

Élément architectural unique.



Grange avec arcature extérieure, 2009

Désignation, nature du patrimoine et description :
Plaque

Datation :
Fin du XIX^{ème} siècle

Localisation :
9 Place du Cas Rouge

État de conservation :
Bon

Intérêt :
Exemplaire unique de ce type d'enseigne.



Plaque (Source : Google street view, 2012)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Puits

Localisation :
260 Rue du Bout

État de conservation :
Très moyen

Intérêt :
Seul puits en bordure de voie publique.



Puits (Source : Google street view, 2012)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Pont Saint-Nicolas

Intérêt :
Ouvrage ancien témoignant de l'histoire de la commune : lien avec l'abbaye de Micy, destruction partielle lors de guerres ou d'inondations… L'ouvrage actuel est celui restauré au XIX^{ème} siècle et en partie reconstruit au cours du XX^{ème} siècle.



Pont Saint-Nicolas (Source : AUAO, 2015)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Murs en moellons enduits

Localisation :
325, 565 et 769 Route d'Olivet.



Murs en moellons enduits au 769 Route d'Olivet (Source : AUAO, 2015)



Mur en moellons enduits au 325 Route d'Olivet (Source : AUAO, 2015)

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.

Désignation, nature du patrimoine et description :
Alignement de platanes

Localisation :
Entrée nord Route d'Orléans – RD951



Alignement de platanes (cliché AUAO, 2014)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Alignement de platanes

Localisation :
Entrée ouest Route d'Orléans – RD951



Alignement de platanes *(Source : Google street view, 2013)*

Désignation, nature du patrimoine et description :
Alignement de platanes

Localisation :
Rue de Verdun Face au 1372 (château Boucheteau)



Alignement de platanes (Source : Google street view, 2012)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Alignement de sapins

Localisation :
1379 Route d'Orléans



Alignement de sapins (Source : Google Earth, 2014)

Désignation, nature du patrimoine et description :

Alignement de séquoias

Localisation :

37 Rue de l'Archer



Alignement de séquoias (Source : Google street view, 2012)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Alignement de platanes

Localisation :
484 Route d'Olivet



Alignement de platanes *(Source : Google street view, 2013)*

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre du Liban

Localisation :
632 Rue des Vaslins



Cèdre du Liban (Source : Google Earth, 2014)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre de l'Himalaya

Datation :
40 ans environ

Localisation :
632 Rue des Vaslins



Cèdre de l'Himalaya *(Source : Google Earth, 2014)*

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre du Liban

Datation :
50 ans environ

Localisation :
123 Rue des Martinières



Cèdre du Liban (Source : Google street view, 2013)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre

Localisation :
181 Venelle du Cloître



Cèdre (Source : Google street view, 2013)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre de l'Himalaya

Datation :
40 ans environ

Localisation :
3052 Route d'Orléans



Cèdre de l'Himalaya (Source : Google street view, 2012)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre de l'Himalaya. Individu visible en entrée est de Saint-Hilaire Saint-Mesmin.

Localisation :
201 Rue du Châtelet



Cèdre de l'Himalaya *(Source : Google street view, 2012)*

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre de l'Himalaya. Individu présent à côté du parc de la mairie.

Localisation :
394 Route d'Orléans



Cèdre de l'Himalaya (Source : Google street view, 2013)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre de l'Himalaya

Localisation :
484 Route d'Olivet



Cèdre de l'Himalaya *(Source : Google Earth, 2014)*

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre du Liban. Individu situé dans le parc de la Médonnière.

Localisation :
89 Rue du Haut-Midi



Cèdre du Liban *(Source : Google Earth, 2014)*

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre de l'Himalaya. Individu situé dans le parc de la Médonnière.

Localisation :
89 Rue du Haut-Midi



Cèdre de l'Himalaya *(Source : Google Earth, 2014)*

Désignation, nature du patrimoine et description :

Cèdre de l'Himalaya. Individu situé en bord de route.

Localisation :

211 Rue des Muids



Cèdre de l'Himalaya (Source : Google street view, 2012)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre de l'Himalaya. Individu situé au croisement de 2 rues

Datation :
50 ans environ

Localisation :
186 Rue du Haut-Midi



Cèdre de l'Himalaya *(Source : Google street view, 2012)*

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre de l'Himalaya. Individu dans un parc, visible depuis la route d'Olivet.

Localisation :
225 Rue du Châtelet



Cèdre de l'Himalaya (Source : Google street view, 2011)

Désignation, nature du patrimoine et description :

Cèdre du Liban

Localisation :

74 Rue de l'Archer



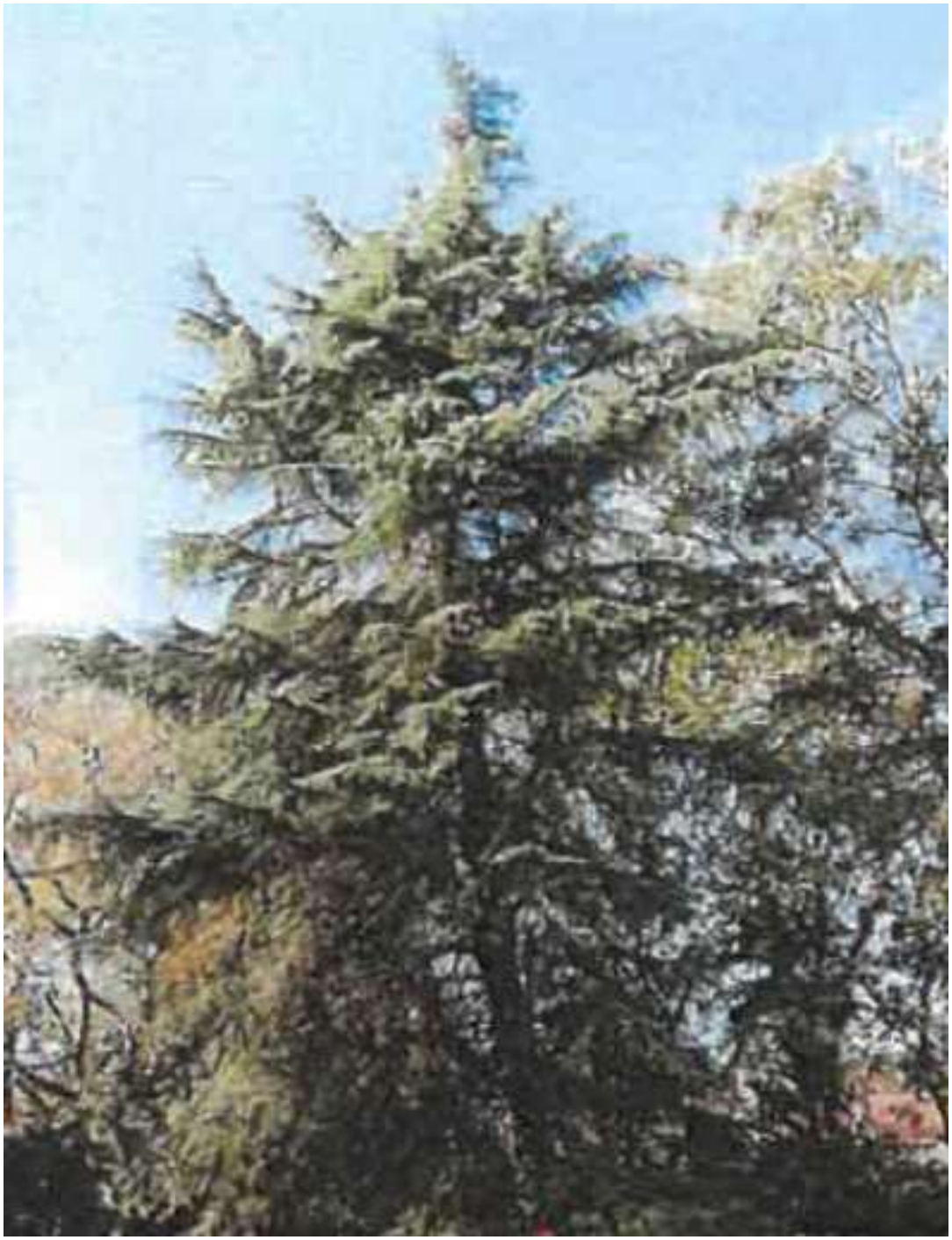
Cèdre du Liban (Source : Google street view, 2012)

Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre

Localisation :
376 Rue du Bouillon



Cèdre (Source : AUAO, 2015)



Désignation, nature du patrimoine et description :
Cèdre de l'Himalaya

Datation :
Plus de 40 ans

Localisation :
46 Rue aux Chats



Cèdre de l'Himalaya (Source : Google Earth, 2014)

Désignation, nature du patrimoine et description :

Noyer

Localisation :

Route d'Orléans



Noyer *(Source : Google Street View, 2023)*

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL SAINT-JEAN-DE-BRAYE

PIÈCE N°5.1.17

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les façades commerciales
  - Les toitures
  - Les menuiseries
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

Dans les secteurs couverts par le PPRI, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUM.
Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…).

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique…) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou par rapport au niveau du trottoir en cas de construction implantée à l'alignement.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être traitée de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions principales doivent être traitées avec le même soin.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment en pierre de taille) ou brique, prévus pour être apparent, ne peuvent être recouverts.

En cas de construction nouvelle située à l'angle de deux rues, toutes les façades donnant sur le domaine public doivent être animées et comporter des baies.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons...est interdit.

S'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets doivent être dissimulés, par des dispositifs en harmonie avec la façade, et ne doivent pas être installés en saillie du mur. Cette disposition ne s'applique pas aux caissons de volets roulants solaires. Toutefois, le caisson roulant solaire doit chercher à s'intégrer dans une qualité architecturale et paysagère afin de respecter l'harmonie des formes bâtis environnant.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts, sauf en cas d'isolation par l'extérieur de la façade concernée.

Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre sont interdits.

Le décroûtage des façades enduites et prévues comme telles dans leur conception est interdit

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Les enduits et peintures de ravalement ne doivent pas présenter de relief important. Il est ainsi recommandé qu'ils soient effectués avec finition talochée, grattée ou grésée.
Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant, les couleurs vives, le blanc pur et le noir sont proscrits. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées en zones UE et UAE ni aux enseignes et aux logos, quelles que soit la zone.

Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont

interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.
Cette disposition ne s'applique pas au sein des zones UAE.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades.

En cas de création ou de modification des percements, les reprises d'enduit seront traitées avec soin, en harmonie avec l'existant.

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

Les murs en pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisie formant relief sont interdits.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

Dans le cadre de la création de façades commerciales, une cohérence des percements (vitrines) doit être recherchée avec l'ordonnancement général des ouvertures de la construction

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade commerciale ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

LES ENSEIGNES

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être traitées avec le même soin que les façades de la construction.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

La forme des toitures n'est pas réglementée (toiture à pente, toitures terrasses, toitures à courbe intégrale…).

Les toitures terrasses dont la pente est inférieure à 10° devront être masquées, depuis la rue, par un acrotère.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes et les extensions.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

LES TOITURES À PENTES

Le débord des toitures à pentes est limité à 50 cm maximum.

LES AUTRES TOITURES

Les toitures terrasses d'une superficie minimale de 100 m² doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

Les toitures-terrasses peuvent également accueillir de l'agriculture urbaine (jardin potager, ruche…).

Les toitures de type Mansart ne peuvent abriter qu'un seul niveau habitable et ne peuvent représenter plus d'un tiers de la hauteur de la construction.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux.

Les lucarnes dites « chien assis » sont interdites.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

LES CHEMINEES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES CLÔTURES

DEFINITIONS

Barreaudage : association de barres verticales en bois, métal, à profil cylindrique ou rectangulaire.

Claire-voie : dispositif de clôture ou garde-corps formé de barreaux verticaux ou horizontaux espacés et laissant passer du jour entre eux. L'espace entre les différents barreaux est au moins égal à la largeur de ceux-ci.

Festonnage : tôlage des grilles, portails et portillons servant de cache-vue.

Grille : clôture constituée de barreaux métalliques en fer plein assemblés à la verticale.

Clôture ajourée : grilles, barreaudages claire-voie, grillages, lisses, claustras.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Par leur traitement, le choix des matériaux et leurs couleurs, les clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent respecter une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et tout particulièrement s'il existe des clôtures repérées comme élément du patrimoine.

<u>Dans le périmètre du PPRi :</u>
Afin de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux, tous les éléments de clôture et les dispositifs occultants situés sur ou en retrait des limites séparatives ou de l'alignement n'excédant pas 1,80 m et sont ajourées sur 2/3 de leur hauteur, a l'exception des travaux d'entretien, de confortement ou de reconstruction des murs en moellon traditionnels dont la démolition (hors accès) en tout ou partie est interdite.

Dans les parties de zones concernées par le PPRI, les clôtures sont soumises aux règles dudit plan, dont les clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés tels que les murs, claustras, grillages...

Dans les zones identifiées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Risques naturels et santé urbaine » comme étant sensibles aux aléas ruissellement et remontée de nappe, les clôtures devront respecter les dispositions réglementaires du PPRI ainsi que les dispositions du présent cahier communal applicables aux clôtures situées dans le périmètre du PPRI.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Tous travaux sur les murs de clôture anciens en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille notamment, dont la hauteur peut être supérieure à 1,80 m, doivent être effectués dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux. Les matériaux d'imitation et les éléments standardisés qui dénaturent l'ouvrage sont interdits.

Les murs pleins en pierre ne pourront être transformés en murs bahut. En cas de sinistre, les murs en pierre devront être reconstruits à l'identique.

La démolition des murs en pierre de pays existants est interdite sauf :

- pour l'aménagement d'accès (de 5 m maximum) ;

- en cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant *a minima* une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15x15cm, par tranche entamée de 15m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15m.

Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux…) doivent être enduits ou peints.

Pour les clôtures sur rue :

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,
- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être réhaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

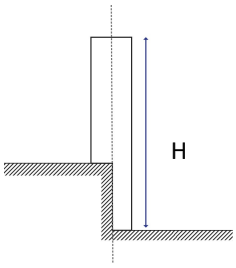
LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

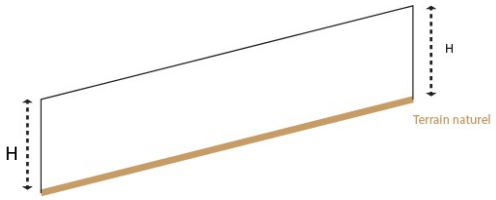
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

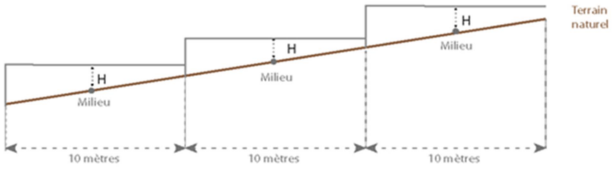
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

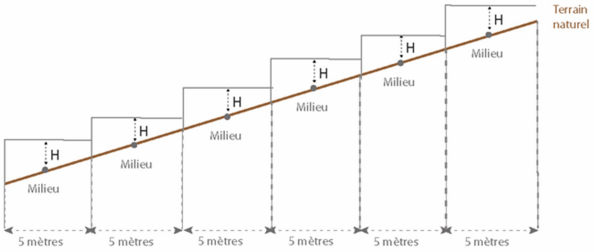


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture implantée sur la limite séparative, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les clôtures sur emprises publiques et voies doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut dont la partie maçonnée ne peut excéder une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'un barreaudage en métal, en bois ou en PVC, doublée ou non d'une haie vive,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres,
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un simple barreaudage métallique d'une hauteur maximale de 1,50m.

La composition des clôtures sur emprises publiques et voies ne sont pas réglementées en zones UE et UAE.

La composition des clôtures sur limite séparative n'est pas réglementée.

Les murs en ouvrage maçonnés sont chaperonnés et obligatoirement enduits sur les deux faces.

Les grillages peuvent recevoir un mur de soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25 cm.

La hauteur des clôtures sur emprises publiques et voie est limitée à 1,80 m hormis dans en zones UE et UAE où elle est limitée à 2m.

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 1,80 m hormis en zones UE et UAE où elle est limitée à 2m.

Les travaux sur les clôtures de plus de 2 m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé, ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures de type « fils barbelés » sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas en zone A.

LES HAIES VEGETALES

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine nuire, framboisier, cornouillers, genet à balais, noisetier, bambou, plantes grimpantes…).

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Leur hauteur doit être en harmonie avec la clôture et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

En sus, dans la zone UAE :
Des écrans végétaux pourront être imposés pour mieux s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les plantations devront être composées d'espèces limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail engendrant la création d'aires de stationnement de 50 places et plus, un tiers des places au minimum devra être couvert par des ombrières photovoltaïques et un tiers des places au minimum ne devra pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale devront respecter les dispositions spécifiques au code de l'urbanisme.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Au-delà de 5 places créées, les aires de stationnement doivent être végétalisées à raison d'un arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades
Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures
Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries
- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries
- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

>> Les portes de garage
- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures
- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
386	150 rue du Faubourg Bourgogne La Grâce de Dieu	Maisons de maitre	*Pas de photo.*
520	193 rue du Faubourg Bourgogne	Maisons de maitre	
529	37 rue de Charbonnière	Maisons de maitre	
556	rue des Bruyères	Maisons de maitre	
1289	156 rue du Faubourg Bourgogne Fonderie Bollée	Maisons d'artisans, petites manufactures et ateliers	*Pas de photo.*

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1290	170 rue du Faubourg Bourgogne La Besace	Maisons de maitre	
1292	Avenue Charles Péguy Propriété Saint Loup et murs côté canal et côté route de Gien	Bâtiments religieux	*Pas de photo.*
1293	115 avenue Charles Péguy Les Charmilles	Maisons de maitre	
1294	138 avenue Charles Péguy Le Grand Carré	Maisons de maitre	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1295	134 avenue Charles Péguy Le Petit Carré	Maisons de maitre	
1296	40 rue de Charbonnière Le Petit Séjour (le Marais)	Maisons de maitre	
1297	49 avenue de la Paix La Croix de Pierre	Maisons de maitre	
1298	163 avenue Charles Péguy L'Echarbeau	Maisons de maitre	
1299	21 Rue de la Fossé Belaude La Fosse Belaude	Longères, fermes et bâtis de ferme	

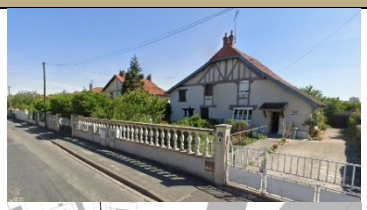
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1300	Parc des Longues Allées	Châteaux et parc	
1301	67 avenue du Général Leclerc Miramion	Châteaux et parc	
1321	35-39 rue de Malvoisine Malvoisine	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1349	175 rue du Faubourg Bourgogne La Pomme de Pin	Maisons à jardin	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1360	106 avenue du Général Leclerc La Corne de Cerf	Maisons de maitre	
1361	77 rue de la Godde La Godde	Maisons de maitre	
1535	75 Rue de la Borde Le Quiard	Maisons de maitre	
1536	369 rue de Charbonnière La Providence	Maisons de maitre	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1537	87 Avenue de Verdun Le Grand Coquille et son ancienne Chapelle	Maisons de maitre	
1614	24 rue de Genouilly Genouilly	Maisons de maitre	
1615	425 rue de Charbonnière	Châteaux et parc	
1616	115 rue de la Bediniere La Bedinière	Maisons de maitre	
1617	10 rue de la Bionne La Motte Saint Euverte	Maisons de maitre	*Pas de photo.*

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1618	100 avenue Pierre et Marie Curie Hôtellerie de la Bionne	Châteaux et parc	
1619	Mur-digue entre Loire et Canal	Ouvrages d'art	*Pas de photo.*
1620	Passerelle sur le canal au Port-Saint-Loup	Ouvrages d'art	*Pas de photo.*
1621	Passerelle sur le Canal au vieux Bourg	Ouvrages d'art	*Pas de photo.*
1623	23 rue de la Godde La Motte Fresnay	Châteaux et parc	
1624	Le Grand Coquille Ancien moulin de coquille	Maisons d'artisan, petites manufactures ou ateliers	*Pas de photo.*
1674	25 Rue de la Fossé Belaude La Fosse Belaude	Maisons de maitre	*Pas de photo.*
1676	Rue des bons enfants Compoint	Châteaux et parc	*Pas de photo.*

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
5028	Rue d'Ambert, impasse Electra Cité jardin de l'impasse Electra	Ensembles pavillonnaires	 

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.

	Nom vernaculaire	Nom latin	N° parcelle	Localisation	Nombre de sujets
1	Cèdre Bleu de l'Atlas	Cedrus atlantica "Glauca"	AC 131	16, Impasse Emile	1
2	Séquoia Géant	Sequoiadendron giganteum	CI 146	56, Avenue Charles Péguy	1
4	Cèdres de l'Himalaya	Cedrus deodara	CI 98	110, Avenue Charles Péguy	2
6	Cèdres de l'Himalaya	Cedrus deodara	BE 1060	41, Rue de Verville	1
	Cèdres de l'Himalaya	Cedrus deodara	BE 1061		1
7	Cèdres de l'Atlas	Cedrus atlantica	BH 675	44, rue de Verville	1
	Cèdres de l'Atlas	Cedrus atlantica	BH 676	70, rue Jean Zay	1
8	Cèdre Bleu de l'Atlas	Cedrus atlantica "Glauca"	CH 92	Entrée de la Résidence des Chataigniers	1
9	Platane	Platanus X acerifolia	CE 430	Rue des Chataigniers	1
10	Cèdre de l'Atlas	Cedrus atlantica	CE 429	Rue des Chataigniers	1
11	Noyer Commun	Juglans nigra	CE 392	68, Avenue Louis Joseph Soulas	1
16	Séquoia	Sequoiadendron giganteum	AZ 152	115, Avenue du G. Leclerc	1
17	Chêne Vert	Quercus ilex	AZ 151	117, Avenue du G. Leclerc	2
18	Séquoiadendron giganteum	Sequoiadendron giganteum	BL 230	65, Avenue de Verdun	1
20	Séquoia Géant	Sequoiadendron giganteum	BO 68	2, rue de la Gerberie	1
21	Tilleul	Tilia	BO 68	2, rue de la Gerberie	2
24	Marronnier blanc du Clos du Mont	Aesculus hippocastaneum	CK 111	Clos du Mont	1
25	Sequoïa géant	Sequoiadendron giganteum	BY 31	rue Sainte-Marie	1
26	Hêtre pourpre Grand Carré	Fagus sylvatica "Purpurea"	CH 192	Rue du Grand Carré	1
27	Sapin d'Espagne	Abies pinsapo	AB 131	6, rue Lenôtre	1

	Nom vernaculaire	Nom latin	N° parcelle	Localisation	Nombre de sujets
28	Calocèdres ou Cèdres à encens	Calocedrus decurrens	AB 131	6, rue Lenôtre	2 2
29	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauca"	AB 121	19, rue Gallouédec	1
30	Cedre de l'Himalaya	Cedrus deodara	AC 101	30, rue d'Ambert	1
31	Marronnier commun	Aesculus hippocastaneum	domaine public	Angle Louguet/Ambert	1
32	Cédre de l'Atlas	Cedrus atlantica	domaine public	Rond Point Péguy/Guyot	1
33	Calocèdres ou Cèdres à encens	Calocedrus decurrens	AD 146	84, rue d'Ambert	2
34	Noyer commun	Juglans nigra	AE 513	Angle Vivien/ Capt Jean	1
35	Cédre bleu de l'Atlas pleureur	Cedrus atlantica " Glauca Pendula"	AH 208	37, av de la Paix	1
36	Pin sylvestre	Pinus sylvestris	domaine public	Rond Point dans le Lotissement de la Croix des Haies	1
37	Sapin d'Espagne	Abies pinsapo	AP 175	rue de Charbonniére	1
38	Savonnier de chine	Koeleutheria paniculata	AY 209	rue de la Borde	1
39	Séquoia toujours vert (en cépée)	Séquoia Sempervirens	AW 20	rue de la Borde	1
40	Sophora du Japon	Sophora japonica	BC 521	Angle Leclerc/ Coin Buffet	1
41	Cédre bleu de l'Atlas	Cedrus atlantica " Glauca "	BD 383	Angle Motte Luquet et av de la Paix	1
42	Cédre de l'Himalaya	Cedrus deodara	BE 731	rue Jean Zay	1
44	Epicéas de Serbie nain	Picea omorika "Nana"	BH 542	Entrée du Petit Saint Martin	3
45	Platane à feuilles d'érable	Platanus X acerifolia	BH 19	Site Aladenise	1
46	Chêne pédonculé	Quercus robur	BH 19	Site Aladenise	1
47	Noyer commun	Juglans regia	BH 624	rue de la Griffonnerie	1
48	Saule pleureur	Salix alba "Tristis"	BH 22	Ecole Chateau Foucher	1
50	Cédre bleu de l'Atlas	Cedrus atlantica " Glauca "	BI 436	Allée Louis Brouard	1
51	Pin parasol (cépée 2 troncs)	Pinus pinea	BI 263	av LJ Soulas	1
52	Cédre bleu de l'Atlas	Cedrus atlantica " Glauca "	BI 965	71, rue de la Mairie	1
53	Noyer d'Amérique	Juglans nigra	BI 832	Place de la Planche de Pierre	1
54	Epicéa pungens Cultivar à determiner	Picea pungens "Glauca pendula"	BK 991	8, rue L Blériot	1
55	Cyprés de l'Arizona	Cupressus arizonica	BK 139	Angle J Zay et Mendés France	2
56	Tilleuls à petites feuilles	Tilia cordata	BM 51	BM 51 Propriété Ratisseau	2
58	Saule pleureur	Salix alba "Tristis"	BR 182	317, impasse de Fredeville	1
59	Frêne commun	Fraxinus excelsa	BV 263	Parcelle ville rue Moliére	1
60	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauca"	BV 253	98,rue de Fredeville	1
61	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauca"	BV 252	96,rue de Fredeville	1

	Nom vernaculaire	Nom latin	N° parcelle	Localisation	Nombre de sujets
62	Cédre de l'Atlas	Cedrus atlantica	BW 580	28, av P Mendès France	1
63	Hêtre pourpre	Fagus sylvatica "Purpurea"	BW 627	Derriére le centre social de la gare	1
64	Marronnier commun	Aesculus hippocastaneum	BW 627	Derriére le centre social de la gare	1
65	Frêne commun	Fraxinus excelsa	BW 591	Coté plateau sportif Diderot	1
66	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauca"	BW 180	7, rue de Roche	1
67	Chataignier commun	Castanea sativa	BX 240	rue de la Bédiniére	1
68	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauca"	BX 828	101, rue Guignegault	1
69	Thuya d'Orient	Thuja orientalis ou Platycladus orientalis	BX 103	117, av PM Curie	1
70	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauca"	BY 158	42 , av PM Curie	1
71	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauca"	BY 3	36 , av PM Curie	1
73	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauca"	BZ 26	130, av LJ Soulas	1
74	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauca"	CD 193	39, rue Malvoisine	1
75	Cédre bleu de l'atlas pleureur	Cedrus atlantica " Glauca Pendula"	CD 193	39, rue Malvoisine	1
76	Cédres bleus de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauca"	CE 63	42, rue des Longues Allées	1
77	Cédre bleu de l'atlas	Cedrus atlantica " Glauca"	CE 301	24, rue de la Sente	1
78	Noyer commun	Juglans regia	CE 3	donne sur la venelle des Oucherons	1
79	Hêtre à feuilles d'asplenium	Fagus sylvatica "Asplenifolia"	CE 100-103	Cimetière du vieux Bourg	1
80	Chêne vert	Quercus ilex	CE 100-103	Cimetière du vieux Bourg	1
81	Séquoïadendron		AZ 151	117 avenue du Général Leclerc	1
	Frêne pleureur	Fraxinus excelsior « Pendula »	BZ 99	Rue Malvoisine	1
	Marronnier		BW 720	Rue Pierre-Emile Rossignol	1

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

PIÈCE N°5.1.18

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PRÉAMBULE**

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les toitures
  - Les menuiseries
  - Les implantations
  - Les clôtures

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

PRÉAMBULE



La Commune de Saint Jean de la Ruelle est une commune urbaine de la première couronne de l'agglomération orléanaise. Elle est située sur la rive droite de la Loire, entre le Val de Loire au sud et la grande plaine de Beauce au nord-ouest. Elle se trouve au contact du cœur métropolitain et de 2 des 6 entités paysagères identifiées comme territoires de projet dans le SCOT d'Orléans Métropole :

- au nord-ouest, « les Grands Champs », paysage caractérisé par de vastes cultures céréalières ouvertes,
- au sud-ouest, « les jardins de Loire et du Loiret ».

Le territoire communal est peu impacté par le risque inondation de la Loire, du fait de sa situation sur la rive haute.
Le fleuve et ses abords portent toutefois un enjeu patrimonial important, notamment depuis l'inscription en 2000, du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'UNESCO au titre de la V.U.E. Il conviendra de traduire cette valeur dans les aménagements et projets de constructions.

Avec 610 hectares, Saint Jean de la Ruelle est la plus petite commune de la première couronne et la plus dense après Orléans.

ORLÉANS MÉTROPOLE

Le positionnement géographique de la commune dans l'agglomération orléanaise a profondément marqué son urbanisation et dicté l'évolution de sa trame viaire.

La commune est marquée par une tradition arboricole. Des vergers, majoritairement en friches depuis une dizaine d'années, se retrouvent dans le nord-ouest de la commune, organisés à l'origine autour des hameaux agricoles (Alleville, La Jarretière,...). Cette ambiance rurale tend à se réduire avec l'extension urbaine, limitée à ce secteur de la commune. En 2011, une vaste opération d'aménagement a été actée par la création de la « Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Alleville nord ». Elle prévoit, sur 22 hectares, la construction de 400 logements, une zone d'activités, des équipements sportifs et une plaine de loisirs. A ce jour, la première tranche est en cours d'achèvement avec une cinquantaine de logements créée.

Le développement urbain s'est d'abord organisé le long des principaux axes de circulation qui relient Orléans à Châteaudun (RN 157), Le Mans, ou Tours (RN 152), traversant le territoire stéoruellan et constituant un tissu de faubourg. La trame viaire actuelle révèle la persistance de ces tracés est-ouest confortés ou prolongés.

Les lignes ferroviaires reliant Orléans à Tours (1843) et Orléans à Chartres (1874) scindent le territoire communal, sans pour autant le desservir. Plus récemment, la création de la Tangentielle a généré d'importantes coupures entre l'est et l'ouest du territoire. La commune bénéficie toutefois de la desserte par cette artère essentielle pour le transit et le contournement de la Métropole.

L'urbanisation des années 1950 à 1990 s'est s'insérée dans cet environnement contraint physiquement. Les grands ensembles (Salmoneries) et les lotissements ont créé un réseau de voiries organisé indépendamment du réseau principal, sans irriguer, ni structurer le territoire. Les opérations sont venues s'intercaler dans ce tissu ancien. Les lotissements s'organisent en clos, dont on retrouve souvent la toponymie dans la désignation des opérations: Petit Clos des Chaises, Clos du Moine,....

Depuis les années 2000, les nouvelles opérations tendent à proposer des voiries qui s'intègrent au maillage viaire existant (Les Cèdres de Saint Jean, Park l'Espée,...).

Le désenclavement des quartiers sud, d'habitat collectif, a été un enjeu fort de la politique de la ville menée au cours des années 2000-2010. Cette thématique se retrouve également dans le programme de l'ANRU 2 du quartier des Chaises, défini en 2019, prévoyant la réhabilitation de 280 logements, la démolition de 126 logements, la création d'une nouvelle voie et d'une place centrale, d'une passerelle piéton/cycle au-dessus de la tangentielle vers la ZAC Alleville nord, la modernisation du groupe scolaire Jean Moulin, ainsi que la restructuration du centre commercial des Chaises.

Aujourd'hui, l'histoire de la commune se traduit dans les formes architecturales et urbaines qui composent son territoire :
- les grandes demeures agricoles et bourgeoises, dont les plus remarquables figurent dans le repérage des éléments bâtis à préserver,
- les maisons de ville du tissu de faubourg sont situées sur l'axe historique de la rue Charles Beauhaire, dans la continuité du faubourg Saint Jean et de part et d'autres du centre-ville. Dans la partie est de la commune, le tissu se caractérise en outre par une certaine mixité de fonctions.
- le centre-ville se caractérise par un tissu relativement lâche. Il est issu d'importants ensembles architecturaux et de parcs hérités de grandes propriétés privées : le centre aquatique et terrains sportifs de l'Institut des jeunes sourds, ou encore la médiathèque, et le parc des Dominicaines sur l'ancienne propriété des Dominicaines jusqu'à récemment occupée partiellement par la Fondation Val de Loire. Ces dernières années, plusieurs opérations résidentielles (Les Cèdres de Saint Jean, Résidences Le Baudelaire, Arboria,...) ainsi que l'implantation de plusieurs commerces au carrefour de la rue Charles Beauhaire avec la tangentielle ont conforté le centre-ville.
- les autres formes urbaines du territoire communal rejoignent celles existantes dans le reste de la métropole, à savoir :
    - l'habitat pavillonnaire structuré, souvent sous forme de lotissements de maisons individuelles groupées qui ne permet pas ou très peu d'évolutions majeures : lotissements du Domaine de la

Petite Espère, le Petit Clos des Chaises, Les Chaises (secteur pavillonnaire), La Vaudière, Le Clos du Moine, le Clos du Sergent,....

- les grands ensembles collectifs d'habitat social : Les Salmoneries dans les quartiers sud (années 1960) et Les Chaises dans les quartiers nord (années 1970). Les premiers ont fait l'objet d'une intervention publique de renouvellement urbain. Le quartier des Chaises, quant à lui bénéficie d'une opération au titre de la 2ème génération de l'ANRU, en lien avec Orléans Métropole, compétente en matière de politique de la ville depuis 2018, et les autres collectivités territoriales qui participent au financement.

- le tissu urbain mixte qui présente une organisation plutôt déstructurée, liée à des opportunités foncières. Il rassemble l'habitat individuel diffus et, ponctuellement, l'habitat collectif privé (Les Bénardières, La Mouchetière, Chanteloup, Les Tulipes,...). Il peut faire l'objet d'une densification. Celle-ci doit toutefois être mesurée pour tenir compte de la nécessité de préservation de la nature en ville, des éléments bâtis remarquables et de la physionomie des quartiers pour conserver la qualité du cadre de vie.

En matière d'activités, de commerces, de services et d'industrie, le territoire communale accueille la zone commerciale et sportive dite « des Trois Fontaines » à rayonnement intercommunal et de la zone d'activités intercommunale « ADELIS » implantée sur Ingré, La Chapelle Saint Mesmin et Saint Jean de la Ruelle. D'autres pôles économiques secondaires (Charles Beauhaire, Clos du Moine, La Vallée, ...) sont à noter.

Le présent cahier communal a pour objet de préciser les règles en matière d'aspect extérieur. Il concerne les constructions situées dans les quartiers disposant d'une spécificité patrimoniale bâti et/ou paysagère, qu'il convient de préserver ou de développer.

Il s'agit de s'appuyer sur des règles existantes dans le PLU communal en vigueur avant l'approbation du PLU métropolitain :

- soit en les adaptant pour répondre aux évolutions récentes des projets et aux souhaits des habitants (lotissement du Domaine de la Petite Espère),
- soit en transposant les règles établies dans des opérations d'ensemble récentes à la suite d'études et de concertation importantes (ZAC Alleville nord), faisant l'objet d'une OAP et d'un zonage 1AU et N qui renvoie vers les Cahiers de Prescriptions Architecturales,. Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), annexés aux Cahiers des Charges de Cession de Terrains (CCCT).
- ou en définissant des prescriptions architecturales particulières concernant le patrimoine bâti repéré, notamment situé dans le secteur de faubourg (OAP thématique Patrimoine).

Le présent cahier communal traitera également des dispositions relatives aux clôtures et aux accès sur l'ensemble du territoire communal. La règlementation relative aux clôtures sera distinguée selon le zonage.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les modifications de façades, devantures ou couvertures, ainsi que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible. En zone inondable, aucun remblai ne sera autorisé (cf.PPRI).

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Des matériaux dits « éco-matériaux » peuvent être utilisés pour les constructions nouvelles et les extensions ainsi que pour les rénovations des constructions existantes.

Les constructions ne doivent pas impacter de manière négative les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme sur la commune.

D'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes, notamment dans les zones d'activités et économiques.

Les constructions dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région (colonnes, frontons,...), sont interdites.

En cas de dispositif de végétalisation de la toiture et/ou de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Dans le lotissement du Domaine de la Petite Espère, les enduits et peintures de ravalement seront sans relief important avec finition talochée, grattée ou grésée et de teinte claire de type RAL 1015, dito pour les soubassements. Les parements en bois pourront être utilisés sous réserve qu'ils soient de teinte naturelle ou de type RAL 1015.

LES PERCEMENTS

Dans le lotissement du Domaine de la Petite Espère, les percements des façades principales des habitations devront conservées le rythme et les caractéristiques dans leurs dispositions premières.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans le lotissement du Domaine de la Petite Espère :
- les matériaux utilisés pour la couverture des bâtiments à usage d'habitation devront être homogènes et de même nature que ceux utilisés sur les parcelles bâties du lotissement
- les pentes utilisées pour la couverture des parties à usage d'habitation seront inférieures ou égales à 30°

- à l'occasion de travaux de restauration et d'entretien, les toitures devront conserver leurs pentes et matériaux d'origine *(cf illustrations 1 ci-dessous)*
- les garages accolés pourront être couverts en terrasse.

LES MENUISERIES

Dans le lotissement du Domaine de la Petite Espère :
- Les menuiseries extérieures et les débords de toitures des constructions recevront obligatoirement une peinture claire de façon à s'harmoniser avec le caractère du lotissement.

- Les volets seront obligatoirement d'une couleur uniforme pour toute la maison, identique aux portes d'entrée et de garages.

LES IMPLANTATIONS

Dans le lotissement du Domaine de la Petite Espère :
- toute construction sera édifiée à au moins 5 mètres de l'alignement
- lorsque la parcelle est à l'angle de 2 voies, ce recul de 5 mètres ne sera imposé que sur l'une des 2 voies, si la construction concerne un garage

- toute construction pourra être édifiée en limite séparative avec une parcelle bâtie voisine ou avec un espace commun si sa hauteur en limite est inférieure à 3,50 mètres à l'égout du toit ou s'il existe déjà une construction sur la parcelle voisine. Dans ce dernier cas, la construction sera autorisée jusqu'à la même hauteur que cette construction voisine.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Elles ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Un intérêt particulier sera porté à l'esthétique du projet et à son insertion dans le site (couleur, matériaux,...).

Une harmonie dans la nature et la teinte des matériaux sera recherchée notamment pour les clôtures, portails et portillons sur rue publique ou privée et en limite d'emprise publique.

Dans tous les cas :

- Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.
- Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux, plaques de ciment) doivent être enduits, peints ou dissimulés derrière une végétation persistante,
- L'utilisation de fils barbelés est interdite.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLUM.

Dans tous les cas, lorsque qu'une haie vive existe, elle sera préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la priorité devra être donnée à la plantation d'essences locales de type hêtre, charme, troène, érable champêtre, aubépine, if commun, cornouiller mas, noisetier vert, noisetier pourpre, forsythia,... ou de plantes grimpantes.

La plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales.

La plantation de thuyas, d'arbres à papillons « buddleia » et d'espèces dites invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

En limites séparatives, à défaut d'une haie vive, il sera admis l'installation de brise-vue naturel hors sol de type brande de bruyère, noisetier, osier, bambou.

Les portails et portillons doivent être de qualité simple et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils seront pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Dans les zones UC, UF, UR, UP, 2AU (hors lotissement du Domaine de la Petite Espère)

Les clôtures sur voie publique ou privée et en limite d'emprise publique auront une hauteur n'excédant pas 1,70 mètre.
Les murs d'une hauteur supérieure à 1,70 mètre sur rue ne seront admis que s'ils constituent un élément de la composition architecturale de l'ensemble ou permettent la jonction entre 2 bâtiments, ou s'il s'agit de murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration naturelle du terrain.

A l'angle de 2 rues, la clôture devra permettre une bonne visibilité des usagers afin d'assurer la sécurité publique. Une clôture pleine ou ajourée avec brise-vue pourra ne pas être autorisée.

Sur rue publique ou privée et en limite d'emprise publique, les murs avec poteaux et plaques béton, les lisses et panneaux en béton, ainsi que les clôtures de type « fils barbelés », les matériaux précaires (tôle ondulée, fibrociment,....), les claustras sont interdits.

Les murs de clôture anciens existants (en pierre notamment) doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. Les éléments standardisés susceptibles de dénaturer l'ouvrage sont interdits.

Tout travaux sur ces derniers, dont la hauteur peut être supérieure à 1,70 mètre, devront être effectués dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
Les lisses en béton au-delà d'un mètre de hauteur sont interdites.

Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur ou muret d'une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre, surmonté ou non de grilles, grillage, lisses verticales ou horizontales ajourées, palissades ajourées,
- soit d'un grillage,
- soit d'une haie vive.

Dans le lotissement du Domaine de la Petite Espère

Les clôtures sur voie publique ou privée et en limite d'emprise publique seront constituées d'une haie vive d'une hauteur n'excédant pas 1 mètre. Un grillage de couleur verte pourra être prévu et doubler cette haie, sous réserve qu'il soit côté intérieur de la propriété et que sa hauteur n'excède pas la hauteur de la haie.

Une lisse horizontale (clôture « paddock ») pourra être envisagée d'une hauteur n'excédant pas 0,50 à 0,60 mètre *(cf illustrations 2 ci-dessous).*

Les clôtures situées à l'alignement ou en retrait d'une voie ou d'une emprise publique et bordant un jardin privatif situé à l'arrière ou latéralement à un pavillon, pourront être constituées d'un grillage de couleur verte, dont la hauteur ne devra pas être supérieure à 1,70 mètre.

Elles devront être doublées d'une haie vive ou, si son état sanitaire ne le permet pas, de plantes grimpantes persistantes. Un brise-vue pourra être installé mais devra être naturel de type brande de bruyère, noisetier, osier, bambou.

En accompagnement des clôtures, les portails et portillons pourront être prévus sous réserve que leur hauteur soit un plus égale à celle de la clôture dans laquelle ils s'insèrent et qu'ils soient traités de façon simple et ajourée, de couleur blanche, verte ou de teinte naturelle.

Les clôtures en limites séparatives des jardins privatifs situés sur la face postérieure de la maison, entre 2 parcelles privées ou en limite avec un espace commun, seront constituées d'une haie vive ou, si son état sanitaire ne le permet pas, de plantes grimpantes persistantes (cf Illustrations 3 ci-dessous). Un brise-vue pourra être installé mais devra être naturel de type brande de bruyère, noisetier, osier, bambou.

La hauteur de la haie ne devra pas excéder 2 mètres. Elle pourra être doublée d'un grillage de couleur verte, sous réserve que sa hauteur n'excède pas la hauteur de la haie.

Dans les zones UE et UAE

Dans la zone UAE, les clôtures sur voie publique ou privée et en limite d'emprise publique auront une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

Dans la zone UE, la hauteur des clôtures sur voie publique ou privée n'est pas règlementée.

A l'angle de 2 rues, la clôture devra permettre une bonne visibilité des usagers afin d'assurer la sécurité publique. Une clôture pleine ou ajourée avec brise-vue pourra ne pas être autorisée.

Dans la zone N

Les clôtures devront avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone.

En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Lorsqu'elles sont constituées d'un grillage, les clôtures seront dissimulées par des haies vives ou par des haies fleuries.

Dans la zone UAE, les clôtures en limites séparatives auront une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

Dans la zone UE, la hauteur des clôtures en limites séparatives n'est pas règlementée.

LES ACCES

Par dérogation aux Dispositions communes du règlement du PLUM, afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, les accès ne peuvent être contigus et doivent présenter une largeur suffisante, sans être inférieure à 4 mètres en tout point, sur toute leur longueur.

Par dérogation aux Dispositions communes du règlement, les opérations à usage d'habitation de 3 logements ou plus, ou à usage autre que l'habitation de plus de 1 000 m² de surface de plancher, doivent présenter un accès d'au moins 5 mètres en tout point, sur toute leur longueur. Cette largeur minimale devra également être respectée pour les emprises de circulations des zones de stationnement (aériennes ou dans le volume du bâti ou en sous-sol).

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer à un accès existant de tout lot déjà bâti, sans modification de la destination existante et sans création de nouveaux logements dans le bâti existant ou par extension.

Par dérogation à l'article DC-3-7-5 - alinéa 3 du règlement du PLUM, pour les opérations de plus de 3 logements, l'accès aux places de stationnement cycles sera constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et accessibles de plain-pied ou directement depuis la rue, sans marche ni ressaut, soit par un accès dissocié de l'accès des véhicules motorisés, soit par un accès mutualisé avec mise en place d'un dispositif permettant d'assurer la sécurité des cyclistes de type muret, garde-corps, bordure, plots, etc.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

>> Les portes de garage

- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures

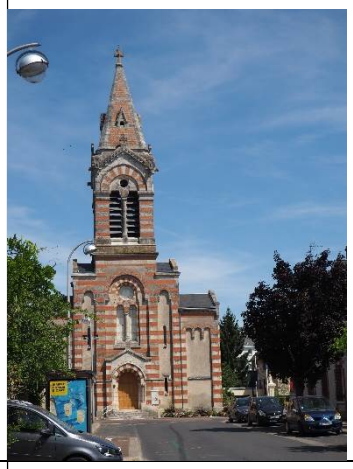
- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
203	67 rue Charles Beauhaire	Ancien bâtiments religieux (à destination de logements)	
204	88 rue Charles Beauhaire	Villas et maisons de villégiature	
205	92 rue Charles Beauhaire	Villas et maisons de villégiature	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
207	Rue de l'Abbé Dugué	Bâtiments religieux	
208	15 rue de l'Abbé de l'Epée	Ancien bâtiments religieux (à destination de logements et d'hébergement)	
211	175 rue Charles Beauhaire	Maisons de maitre	
249	110 rue Charles Beauhaire	Maisons de maitre	
251	2 rue Jules Lenormand	Bâtiments publics	

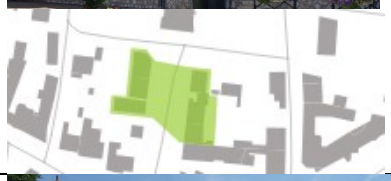
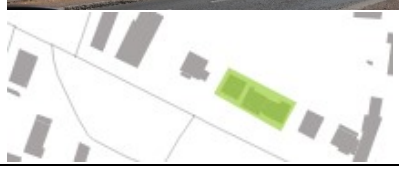
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
254	38 rue Charles Beauhaire	Maisons de ville ou de bourg	
255	26 rue Charles Beauhaire	Maisons de ville ou de bourg	
248	112 rue Charles Beauhaire	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2166	37 rue Charles Beauhaire	Maisons de ville ou de bourg	
2167	Place Paul Bert Bâtiment administratif Tenneco (Federal Mogul)	Bâtiments industriels	

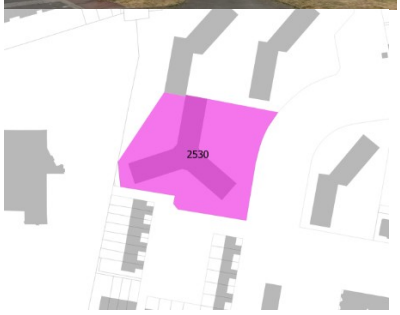
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2858	26 rue de l'Epée Chapelle	Bâtiments religieux	
2859	30 rue de la Haute Jarretière	Maisons de maitre	
2860	159 rue Charles Beauhaire	Maisons de ville ou de bourg	
2861	181 rue Charles Beauhaire	Longères, ferme et bâtis de ferme	
2862	169, 171, 173 et 175 rue Charles Beauhaire	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2864	77 rue du Onze Octobre Villa Louise	Maisons à jardin	
2865	21 et 23 rue Abbé de l'Epée	Maisons de ville ou de bourg	
2866	183 rue Paul Doumer	Maisons de maitre	
2867	48 rue Jean Jaurès	Maisons de maitre	
2868	39 rue Jean Jaurès	Maisons de maitre	
2869	Avenue Georges Clémenceau Château de la Montespan	Châteaux et parc	
2871	41 rue Abbé de l'Epée	Maisons de Maitre	

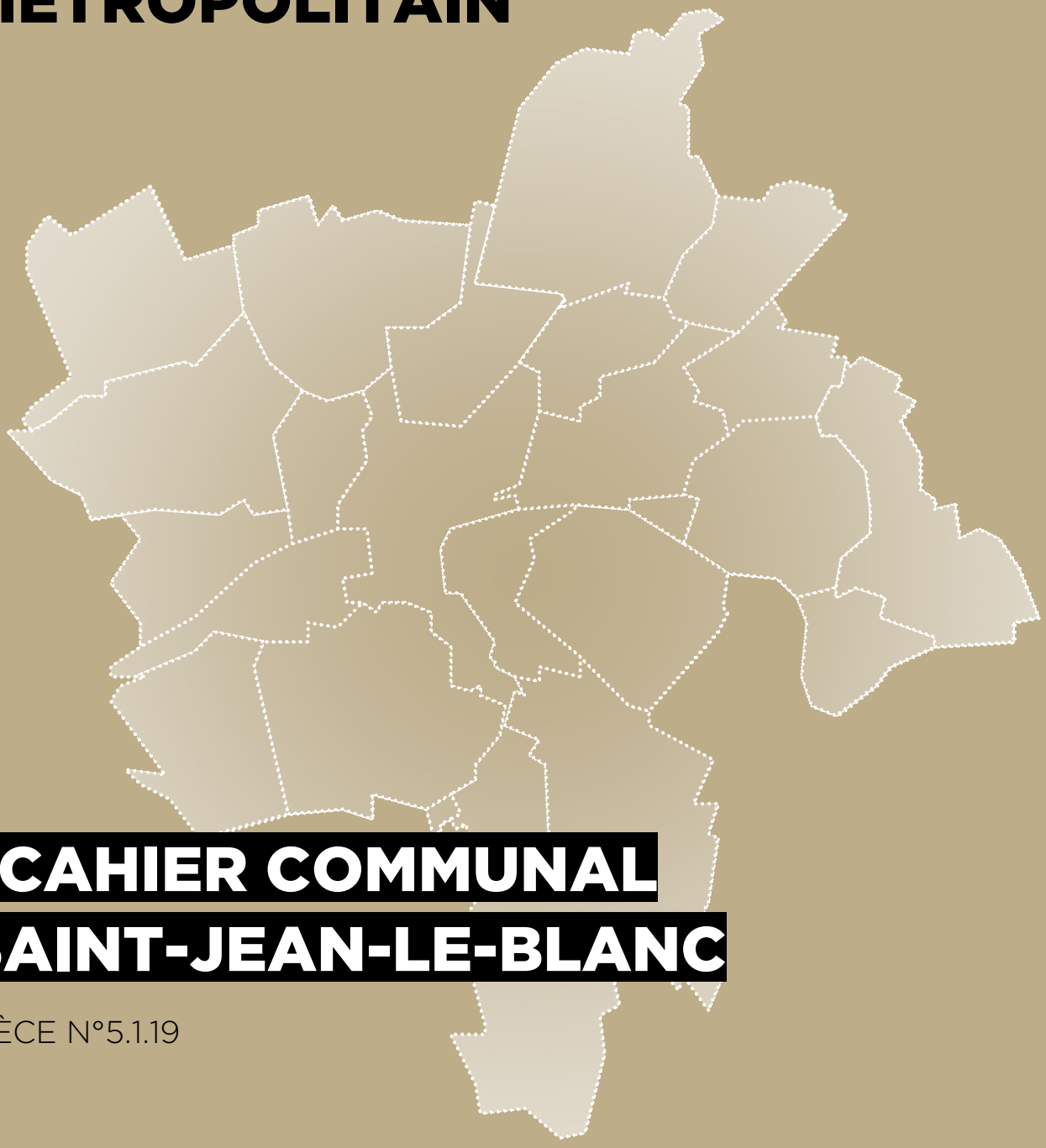
N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2872	41 rue Abbé de l'Epée	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2873	23 rue Abbé de l'Epée	Châteaux et parc	
4300	136 rue Charles Beauhaire	Villas et maisons de villégiature	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
206	4-5-6-7-8 avenue François Pavard	Ensembles pavillonnaires	 
250	102, 104, 106 rue Charles Beauhaire	Ensembles pavillonnaires	 

253	22 à 48 et 29 à 41 rue Charles Beauhaire	Faubourgs	
2530	6 rue des Emeraudes	Grands ensembles et résidences	 

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL SAINT-JEAN-LE-BLANC

PIÈCE N°5.1.19

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - **Dispositions transversales**
  - **Les façades**
  - **Les menuiseries**
  - **Les façades commerciales**
  - **Les toitures**
  - **Les clôtures**
  - **Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers**

- **LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

CAHIER COMMUNAL - SAINT-JEAN-LE-BLANC

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect qualitatif et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

En cas de dispositif de végétalisation de la toiture et/ou de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

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

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 janvier 2015, constitue une servitude d'utilité publique et son règlement s'applique à tous projets en fonction des zones et aléas concernés.

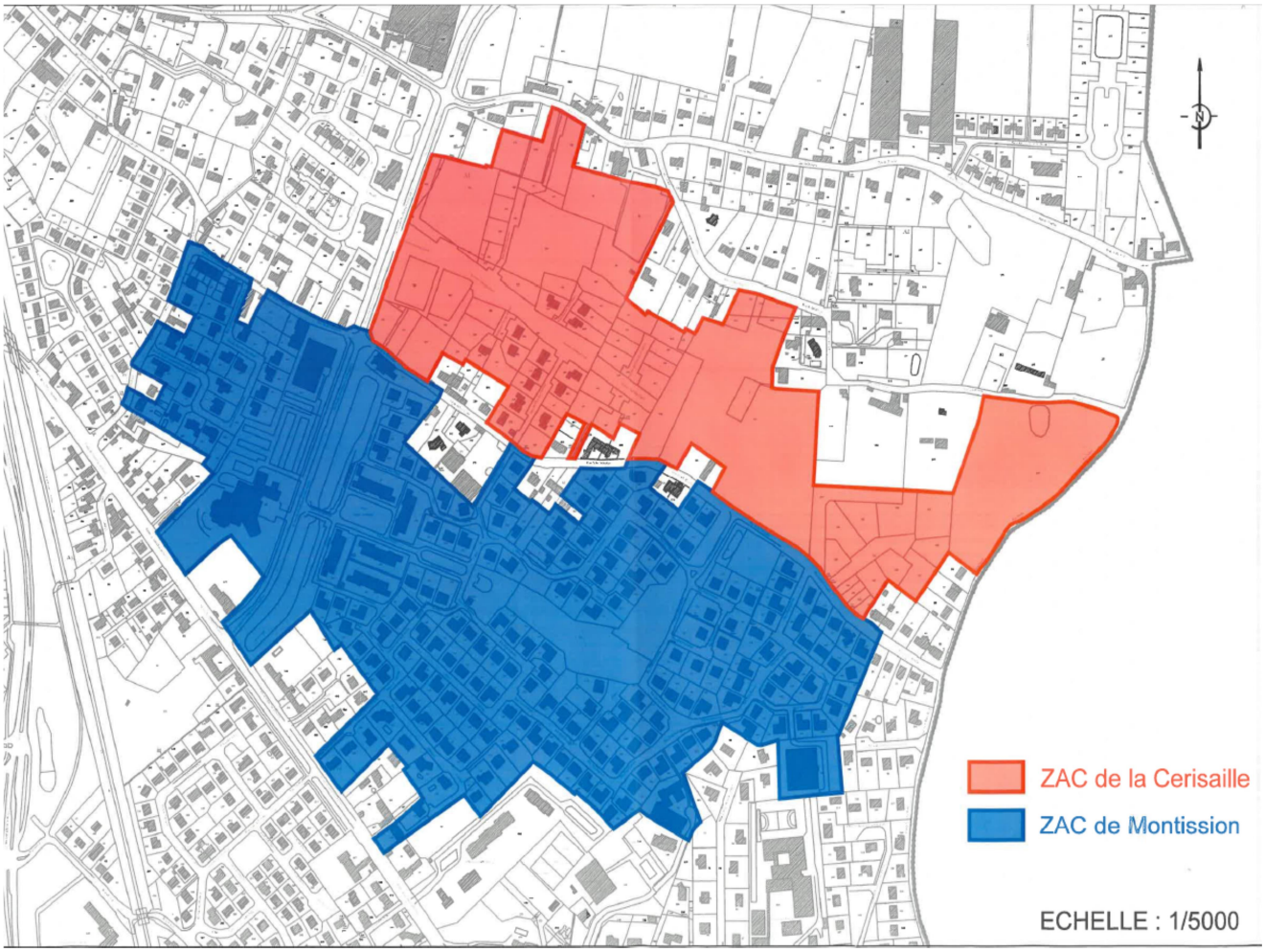
La commune réglemente plus spécifiquement certains secteurs dont les périmètres sont identifiés ci-dessous :

1/ PERIMETRE DE LA ZAC DE LA CERISAILLE

2/ PERIMETRE DE LA ZAC DE MONTISSION

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.


ZAC de la Cerisaille
ZAC de Montission
ECHELLE : 1/5000

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades, par exemple en étant placées au droit des murs de refend..

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... est interdit.

Sont interdits en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. . Si ces équipements sont positionnés sur une des autres façades, ceux-ci doivent être d'une teinte permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Lorsqu'une autre mise en œuvre s'avère techniquement impossible, les blocs de climatisation doivent être dissimulés en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

Hormis dans les zones UE, UAE, N et A, les façades des constructions nouvelles visibles depuis l'espace public et intégralement réalisées en enduit sont proscrites. Ainsi, l'animation des façades sur rue devra être réalisée avec soin en utilisant des matériaux pérennes tels que les parements en brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux ou façades végétalisées (dispositif de plantation intégré dans la façade).

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts. Une exception peut être admise dans le cadre de la restauration d'un enduit préexistant.

La mise en œuvre d'éléments en matériaux traditionnels est à privilégier sur les matériaux d'imitation.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Les enduits et peintures de ravalement ne doivent pas présenter de relief important. Il est ainsi recommandé qu'ils soient effectués avec finition talochée, grattée ou grésée.

Sont autorisés dans toutes les zones : le bardage bois, le bardage composite. Le zinc pourra uniquement être utilisé pour les volumes secondaires.

Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant et les couleurs vives sont proscrits à l'exception de ceux destinés aux enseignes et logos.

Le blanc pur est interdit pour les enduits, de même que le noir et les teintes vives.

Des enduits de deux teintes au maximum sont autorisés par projet : des tons pastels et teintes contractées pour les volumes secondaires. Le projet devra s'intégrer dans l'environnement.

Des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux, notamment pour la mise en valeur d'encadrements de fenêtre. Ces dispositions s'appliquent à tous les matériaux de façade.

Les bardages en tôle sont interdits en zones UC et UR. Les bardages en tôle sont autorisés dans les zones UE, UAE, A et N. Dans ce cas, lorsque les façades sont réalisées en bardage tôle, elles devront être obligatoirement pré-laquées.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

S'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets doivent être dissimulés par lambrequin en harmonie avec la façade.

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements devront respecter l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

LES MODÉNATURES

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est recommandée. Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit (sans modénature au sens du PLUM) sont proscrites.

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comportent une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc.

LES MENUISERIES

LES TEINTES

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction par le choix et la teinte des matériaux utilisés.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont interdites.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents. Les verres opaques/teintés pourraient être autorisées sur une proportion minimale.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les constructions nouvelles peuvent avoir des toitures à pente(s), ou des toitures terrasses. Une végétalisation des toitures terrasses est recommandée dans la mesure du possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions de faible emprise de moins de 25m (serres, vérandas, extensions, annexes),
- Aux constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50m, non visibles des voies et emprises publiques,
- Aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

En cas de réalisation en toiture terrasse, elle devra obligatoirement être masquée par un acrotère.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les paraboles, antennes de télévision et autres éléments techniques peuvent être disposés dans les combles dès lors que cette prescription est techniquement possible.

LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Sont autorisées :

- Les toitures à 2 pans minimum dont la pente doit être comprise entre 30° et 45° . °. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions;
- Les toitures terrasses.

Les toitures terrasses d'une superficie supérieure ou égale à 100 m² doivent être végétalisées dans une optique écologique.

Les toitures-terrasses peuvent également accueillir de l'agriculture urbaine (jardin potager, ruche...).

Pour les toitures terrasses d'une superficie inférieure à 100 m , une végétalisation est recommandée dans la mesure du possible.

Dans le cas de toitures mixtes (toitures terrasses et à pente), la toiture terrasse ne doit pas excéder 40% de la toiture totale.

BATIMENTS D'ACTIVITES ET LEURS EXTENSIONS

Sont autorisées :

- Les toitures à 2 pans minimum dont la pente doit être comprise entre 30° et 45°
- Les toitures terrasses.

BATIMENTS A USAGE AGRICOLE ET LEURS EXTENSIONS

Les couvertures en bardages métalliques sont admises pour les constructions à usage agricole sous réserve que leur finition soit mate et de couleur sombre.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes est inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert, sauf impossibilité technique.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Seuls l'ardoise, la tuile, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaire sont autorisés.

Pour les extension et annexes (abri de jardin, garage, appentis), les matériaux d'aspect et de teinte similaires à l'ardoise et la tuile sont autorisés.

Le zinc de teinte ardoise est autorisé pour les constructions de 10 logements et plus ainsi que pour les extensions non visibles depuis le domaine public.

SECTEURS PARTICULIERS

Rue du Général de Gaulle :
Pour les constructions édifiées à l'alignement, les toitures terrasses sont interdites. Les constructions devront être composées de toitures à 2 pentes maximum et réalisées en ardoises naturelles.

Dans le périmètre de la ZAC de la Cerisaille :
Les constructions annexes et garages dissociés de la construction principale pourront avoir une toiture terrasse masquée par un acrotère ou une toiture à un seul pan ayant une pente d'au moins 15°. Les bacs acier sont admis pour ces constructions dès lors qu'ils sont dissimulés par un acrotère. La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50m à l'égout.

Pour les projets situés au nord de la nouvelle voie à créer reliant la rue George Lejeune et la rue du Clos des Chênes (lot M7 à M10 et N5 à N9) sont autorisées l'ardoise à bords épaufrés naturelle et artificielle de teinte ardoise.

Pour les projets d'inspiration traditionnelle sont autorisées :

- La tuile plate petit moule en terre naturelle 45 tuiles/m
- La couleur rouge naturelle sera à privilégier

Sont interdits les couleurs de teinte ocre clair, bleu fumé, brun foncé et noir (ardoisées).

Pour les projets d'inspiration d'architecture contemporaine sont autorisées :

- Les toitures à 4 pans,
- Les toitures terrasses à condition qu'elles ne concernent que 20% de la couverture,
- Le zinc et le cuivre,
- Les fenêtres de toit encastrées et limité à 2 côté rue.

Dans le périmètre de la ZAC de Montission :
Les toitures sont au moins à deux pans et auront une pense comprise entre 30° à 40° sauf pour les extensions.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, contribuer à l'embellissement, l'amélioration de l'espace et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Afin de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux, tous les éléments de clôture et les dispositifs occultants situés sur ou en retrait des limites séparatives ou de l'alignement n'excédent pas 1,80 m et sont ajourées sur 60 cm de leur hauteur, à l'exception des travaux d'entretien, de confortement ou de reconstruction des murs en moellon traditionnels. Ces dispositions ne concernent pas les portails et portillons.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés avec deux exceptions :
- les suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain ;
- les démolitions rendues nécessaires par l'état de dégradation du mur et du danger représenté par le risque d'effondrement.

En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Tous travaux sur les murs de clôture anciens en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille notamment, dont la hauteur peut être supérieure à 1,80 m, doivent être effectués dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux. Les créations d'ouvertures dans ce type de murs doivent respecter les dispositions d'origine (dimension, matériaux, mise en œuvre). Les matériaux d'imitation et les éléments standardisés qui dénaturent l'ouvrage sont interdits.

Les secteurs de la ZAC de la Cerisaille et de la ZAC de Montission font l'objet d'une réglementation spécifique.

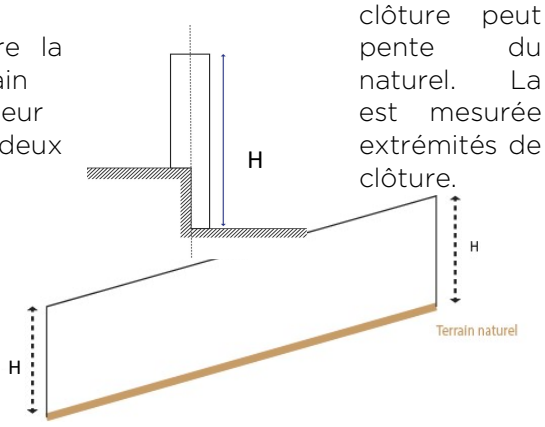
LES HAUTEURS

La hauteur est fixée à 1,80m maximum, portails et piliers compris. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration d'une clôture existante non conforme à la présente règle.

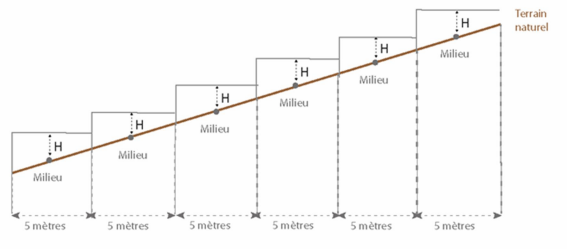
La hauteur est mesurée :
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue. La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section, le dernier élément ne dépassant pas 1,80m.



LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée aux clôtures sur rue dans la conception et la réalisation, en évitant les matériaux multiples et en recherchant la simplicité des formes et des structures.

La combinaison de plusieurs types de clôtures sur un même linéaire est possible.

Pour les clôtures composées de lisses et barreaudage ajouré en métal, aluminium, PVC et bois,, celles-ci doivent être espacées de 20 cm (cf. ci-après les clôtures non autorisées).

Les clôtures de type « fils barbelés » sont interdites.

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois, ou d'un grillage rigide doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'une plaque de soubassement de 20 cm surmontée d'un grillage, doublée ou non d'une haie vive.

Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'un grillage souple ou rigide, de panneaux de clôture doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une plaque de soubassement de 20 cm surmonté d'un grillage souple ou rigide, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage souple ou rigide, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une simple haie vive.

En limite séparative, pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures (sur voies ou en limite séparative) sont exigés.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant *a minima* une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15x15cm, par tranche entamée de 15m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15m.

LES TEINTES ET MATERIAUX

Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux…) doivent être enduits, peints ou doublés d'un parement sur les 2 faces.

Les teintes de préférence neutres doivent être en harmonie avec la construction principale et les constructions environnantes. La multiplicité des teintes doit être évitée.

Les matériaux constituant la clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les portails et portillons sont de teintes unies. Les couleurs vives, pastel, criardes ou réfléchissantes sont exclues.

Exemples de parements acceptés :



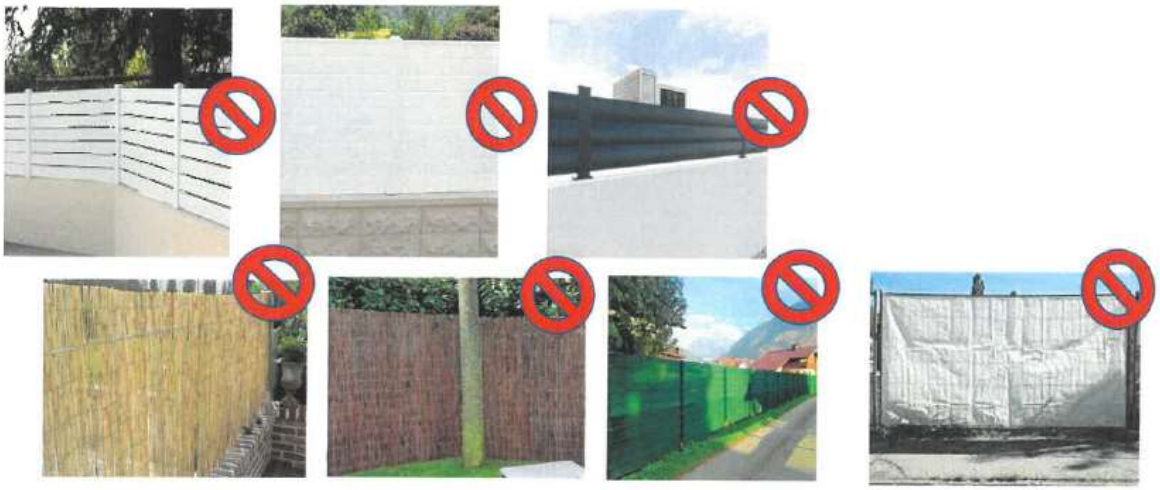
Exemples de plaques de soubassement :



Exemples de panneaux de clôtures acceptés :



Exemples de clôtures non autorisées :



LES PORTAILS ET POTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleur et matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres.

Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite.

SECTEURS PARTICULIERS

ZAC de la Cerisaille

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1,50 m et sera implantée en retrait de 80 cm par rapport à l'alignement. Elle s'accompagnera obligatoirement de plantations arbustives multi-variétales sous forme de haies libres adaptées au climat local (cf. OAP thématique trame verte et bleue).

Les « places du midi » existantes ne doivent pas être clôturées.

Les limites séparatives seront closes par une clôture grillagée.

Le portillon inclus dans la clôture latérale ne devra dépasser 1,20 m de large.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de plantations arbustives multi-variétales sous forme de haies vives adaptées au climat local.

Liste des essences d'arbres tiges :

Nom scientifique	*Nom vernaculaire*
Acer campestre	érable champêtre
Alnus glutinosa	aulne glutineux
Betula verrucosa 'Pendula'	bouleau
Carpinus betulus	charme
Castanea sativa	châtaignier
Fagus sylvatica	hêtre
Fraxinus excelsior	frêne
Juglans regia	noyer
Liquidambar styraciflua	copalme d'Amérique
Liriodendron tulipifera	tulipier
Prunus avium 'Plena'	merisier
Prunus padus	merisier à grappe

Pinus pinea	pin parasol
Pinus sylvestris	pin sylvestre
Quercus robur	chêne pédonculé
Quercus palustris	chêne des marais
Salix caprea	saule marsault
Tilia cordata	tilleul

Liste des essences de baliveaux :

La liste suivante s'ajoute à la liste des arbres-tiges qui peuvent également être conduits en baliveaux.

Nom scientifique	*Nom vernaculaire*
Amelanchier canadensis,	amélanchier
Cornus mas	cornouiller
Corylus avellana	noisetier
Ilex aquifolium	houx
Laburnum anagyroides	cytise
Morus alba	murier
Robinia pseudoacacia	robinier
Sorbus domestica	cormier

Liste des essences d'arbustes :

***La liste suivante s'ajoute à la liste des arbustes caducs et persistants** recommandés pour les haies et massifs. Elle comprend des arbustes mieux adaptés à la plantation en sous-bois.*

Nom scientifique	*Nom vernaculaire*
Arbustus unedo	arbousier
Buxus sempervirens	buis
Cytisus scoparius	genêt
Ligustrum vulgare	troène
Ribes alpinum	groseillier
Viburnum tinus	laurier tin

Avenue Antoine Carré

Les clôtures sur rue donnant sur l'avenue Antoine Carré seront érigées en limite de propriété et derrière la haie arbustive plantée sur le domaine public.

Avenue Jacques Douffiagues

La limite de la ZAC de la Cerisaille donnant sur l'avenue Jacques Douffiagues sera constituée d'une clôture en barreaudage type Oobamboo de 1,75 m de hauteur.

ZAC de Montission

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1,30 m et sera implantée en retrait de l'alignement, implantés en limite de façades.

Les « places du midi » existantes ne doivent pas être clôturées.

En limite de la rue de la Cerisaille, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Rue Bad-Friedrichshall

La hauteur des clôtures est limitée à 1,30 m.

Seule est autorisée la clôture composée d'une haie d'essences locales, la moins dense possible afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux. En l'absence de clôtures, l'espace situé entre les voies de desserte et les façades principales des maisons sera paysagé et planté.

Clos de la Cerisaille

Les clôtures sur rue seront composées soit d'un barreaudage métallique soit d'un grillage à maille rigide d'une hauteur de 1,20m maximum, doublé d'une haie vive.

Sur les autres limites, la clôture sera composée d'un grillage d'une hauteur de 1,20 m maximum doublé d'une haie vive.

Sur les lots 1, 2, 4 à 19, 22, 25 à 27, les clôtures, portails et portillons sur rue préserveront une aire de stationnement à l'entrée du terrain permettant le stationnement de 2 voitures hors du domaine public, d'une dimension de 5mx5m.

Sur les lots 3, 23 et 24, les clôtures, portails et portillons sur rue préserveront une aire de stationnement à l'entrée du terrain permettant le stationnement d'une voiture hors du domaine public, d'une dimension de 5mx5m.

Les portails seront réalisés soit en bois soit en métal.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

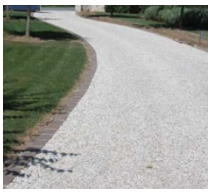
Les arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement extérieures doivent être localisées par petites unités.

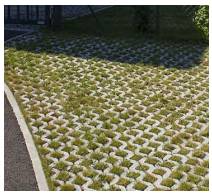
Les revêtements de voies et stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ».



Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et/ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

LES FACADES

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

LES TOITURES

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

LES MENUISERIES

Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

LES FERRONNERIES

Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

LES PORTES DE GARAGE

Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

LES CLOTURES

Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus.

La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
599	école Demay-Vignier, rue des Capucins	Bâtiments publics	
603	Rue du Général de Gaulle – Levée des Capucins Maison « Les Crocettes »	Bâtiments publics	
605	9 rue de la Brèche	Maisons de maitre	
606	35 ter rue des Anguignis	Maisons de maitre	

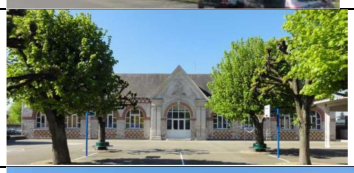
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
607	41 rue des Anguignis	Maisons de maitre	
613	55 rue des Balles	Maisons de maitre	
615	62 rue du Général de Gaulle	Maisons de maitre	
621	3 levée de la Chevauchée	Maisons à jardin	

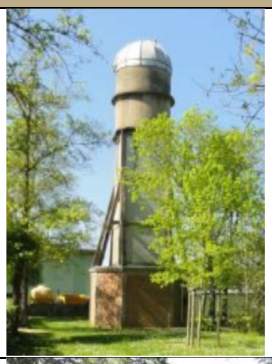
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
623	26 rue de la Cerisaille	Longères, fermes et bâtis de ferme	
624	14 rue de Rosette	Maisons de maitre	
626	31 rue de Rosette	Maisons à jardin	
628	levée de la Chevauchée	Maisons de maitre	
630	2 route de Sandillon	Maisons de maitre	
634	41 route de Sandillon Maison « le petit Montission » + porche + portail	Maisons de maître	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
635	63, route de Sandillon Propriété + portail	Maisons de maître	
636	64 route de Sandillon	Maisons de maitre	
637	77 route de Sandillon Maison de maître + portail	Maisons de maitre	
640	78 route de Sandillon	Maisons de maître	
643	121 route de Sandillon Villa Marjane	Maisons de maitre	
647	56 route de Saint-Cyr-en-Val	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
649	136 rue Demay	Longères, fermes et bâtis de ferme	
690	48 rue des Balles	Maisons de ville ou de bourg	
693	43 rue Demay	Maisons de maître	
694	61, bis rue de la Corne Propriété « Beauséjour »	Châteaux et parc	
1646	Carrefour de la rue de Rosette et de la levée de la Chevauchée CROIX	Petit patrimoine	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1647	Carrefour de la rue des Capucins et de la rue du Général de Gaulle CROIX	Petit patrimoine	
1680	79, route de Sandillon Propriété « la pointe »	Maisons de maître	
2005	142 rue Demay Le « château » + portail	Bâtiments publics	
2006	144 rue Demay Les dépendances du château + portail	Bâtiments publics	
2007	10 rue de la Cerisaille Maison bourgeoise et portail de la propriété	Villas ou maisons de villégiature	
2020	54 rue de Rosette Maison bourgeoise	Maisons de maître	
2500	20 rue du Général de Gaulle La mairie	Bâtiments publics	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2501	Place de l'Eglise L'église Saint-Jean-Baptiste	Bâtiments religieux	
2502	40 rue du Général de Gaulle Bâtiment de l'école Charles Jeune	Bâtiments publics	
2503	49 bis rue du Général de Gaulle Maison « le castel vert »	Villas et maisons de villégiature	
2504	57, rue du général de Gaulle Maison rurale	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2505	59 rue du Général de Gaulle Maison Saint-Jean	Maisons de maître	
2506	14 rue Charles Baubault Maison	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2507	76, route de Sandillon Maison bourgeoise	Maisons de maître	
2508	36 rue de la Corne Maison bourgeoise « joli-bois »	Maisons de maître	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2509	142 rue Demay L'observatoire	Petit patrimoine	
2510	142 rue Demay Le kiosque du château	Petit patrimoine	
2511	Route de Sandillon – Ferme des Cassines Pigeonnier de la ferme de cassines et son porche	Petit patrimoine	
2512	2, rue de la Cerisaille Propriété de « l'orme à la pie »	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2513	51, rue Demay PROPRIETE « LA MOTHE »	Maisons de maître	
2514	61, rue Demay PROPRIETE « LE CYGNE D'OR »	Maisons de maître	
2515	47, rue de Varennes PROPRIETE « AVE MARIA »	Maisons de maître	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2516	37, rue de Varennes	Maisons de maître	
2517	38, route de Sandillon PROPRIETE « PLAISANCE »	Maisons de maître	
2518	33, route de Sandillon PROPRIETE « LE GRAND MONTISSION »	Maisons de maître	
2519	1, rue Creuse PROPRIETE « LA BRETE »	Maisons de maître	
2520	94, route de Sandillon PROPRIETE RIANCOURT	Maisons de maître	
2521	104 bis, route de Sandillon	Maisons de maître	
2522	27, rue de Rosette PROPRIETE « LE PLESSIS »	Maisons de maître	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2523	119, rue Demay PORTAIL	Petit patrimoine	
2527	Carrefour de la route de Sandillon et de la rue Creuse. CROIX	Petit patrimoine	
2528	rue Chèvre MURS	Petit patrimoine	
2870	164 route de Sandillon Maison ayant appartenu à Jeanne Champillou	Maisons de maitre	
4283	80 Route de Sandillon	Maisons de maître	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
688	Rue du Général de Gaulle	Centre Bourg	 

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés ci-dessous font l'objet de prescriptions particulières, adaptées à leur nature spécifique. Tous travaux portant sur ces patrimoines doivent être réalisés dans un rapport de conformité avec ces prescriptions.

ENSEMBLE PATRIMONIAL DU CENTRE-BOURG

Localisation :

Rue du Général de Gaulle



Description :

Ces maisons de bourg constituent le cœur du bourg ancien de la commune. Elles se situent le long de la rue principale. L'ensemble comprend une harmonisation du bâti au niveau des ouvertures (dimensions, ordonnancement, traitement des encadrements notamment avec de la pierre), des façades (enduit projetés de tons clairs, chainage d'angle), des toitures (2 pans ou mansardées, présence de souches en brique), également avec un alignement ainsi qu'une hauteur à l'égout de 6,5 m en moyenne.

Intérêt :

La valeur patrimoniale se mesure à l'ensemble des séquences repérées dans le plan ci-dessous.

Prescriptions :

Les constructions situés dans ces linéaires repérés dans le plan ci-dessous et qui présentent les caractéristiques des maisons de bourgs sont représentatives de l'ensemble patrimonial à sauvegarder :
- respecter l'implantation, le gabarit (volume, hauteurs) et la composition des bâtiments existants ;
- maintenir une harmonie d'ensemble du bâti en termes de couleurs et matériaux de façade, de menuiseries. ;
- préserver les caractéristiques architecturales propres aux constructions : éléments de modénatures, linteaux, chaînage...

Ensemble Patrimonial du Centre-Bourg











ORLÉANS MÉTROPOLE

LA MAIRIE

Localisation :
20 rue du Général de Gaulle



Description :
Bâtiment en briques et en pierre calcaire inauguré en juin 1903.

Il se caractérise par :
- des murs en briques avec chaînage en pierre calcaire,
- des corniches sculptées,
- une toiture en ardoises avec deux lucarnes œil-de-bœuf et une horloge avec fronton,
- deux cheminées en briques de part et d'autre du bâtiment,
- deux épis de faîtage en zinc,
- une porte d'entrée en plein cintre avec sculpture.





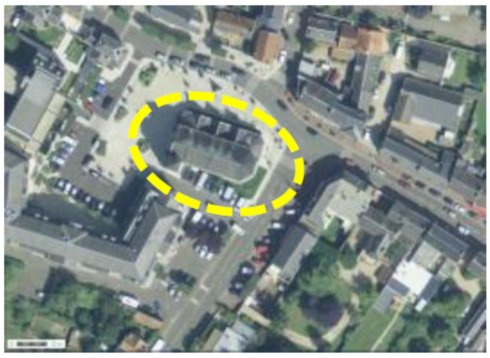


Intérêt :
Un bâtiment témoin de l'histoire de la ville, à l'architecture de qualité, avec de nombreux détails qui apportent une richesse à l'ensemble.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les détails architecturaux sculptés.
- Interdire toute nouvelle ouverture dans le toit côté rue.
- Maintenir la symétrie et le volume des ouvertures côté rue.

L'EGLISE SAINT-JEAN-BAPTISTE

Localisation :
Place de l'Eglise



Description :
La première pierre de l'église a été posée par Henri IV en avril 1602 et le bâtiment terminé en novembre 1603. Le clocher est surélevé en 1731

Elle se caractérise par :
- une architecture remaniée (le sanctuaire a été agrandi en 1934) mais une nef et un clocher qui n'ont pas subi de modifications,
- des murs en pierre calcaire,
- une toiture en ardoises,
- la présence de vitraux contemporains et d'une mosaïque moderne figurant Saint-Jean-Baptiste (inaugurée en 1986) à l'emplacement du vitrail de la façade principale.



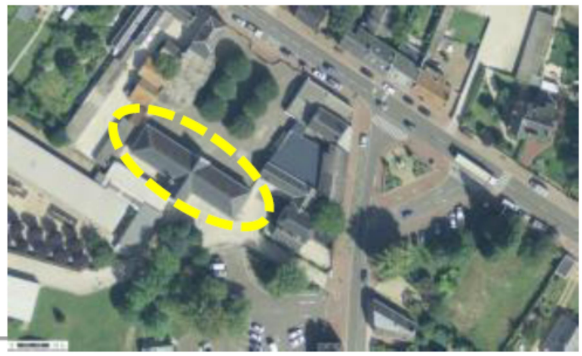


Intérêt :
L'église est le plus vieux bâtiment de Saint-Jean-le-Blanc qui a su résister aux siècles.

Prescription :
- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.

BATIMENT DE L'ECOLE CHARLES JEUNE

Localisation :
40 rue du Général de Gaulle



Description :
Ecole construite en 1938 qui prend ensuite le nom de Charles Jeune (nom d'un conseiller municipal mort en déportation).

Elle se caractérise par :
- un bâtiment d'un seul niveau en pierre calcaire et appareillage de briques de deux teintes,
- des fenêtres en plein cintre soulignées par un dessin de briques,
- une toiture en ardoises,
- une entrée principale avec fronton sculpté et double pilastre de part et d'autre.



Intérêt :
Bâtiment caractéristique de l'architecture de l'entre-deux guerres avec détails d'appareillage en briques et de sculpture du fronton.

Prescriptions :
- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment en conservant les volumes du bâti, des ouvertures et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver le fronton sculpté et les pilastres.

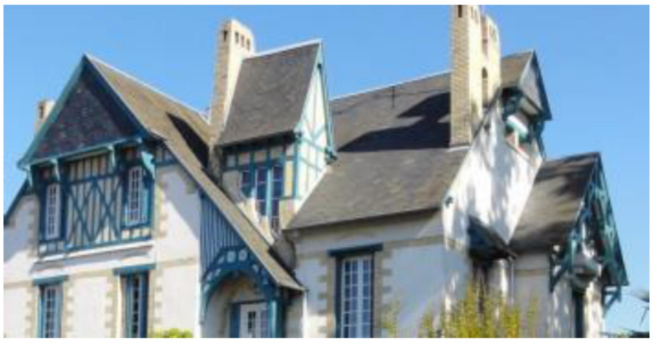
MAISON « LE CASTEL VERT »

Localisation :
49 bis rue du Général de Gaulle



Description :
Bâtiment d'architecture anglo-normande aux multiples détails architecturaux.

Il se caractérise par :
- une volumétrie complexe avec avancées, tourelle,...
- une architecture alliant de nombreuses techniques de construction avec le colombage, la brique, la maçonnerie traditionnelle, les linteaux métalliques et le chaînage en briques,
- une toiture en ardoises avec débords travaillés,
- des ouvertures adaptées au volume du bâti avec de fenêtres à petits carreaux,
- des cheminées en briques.





Intérêt :
Un bâtiment regroupant de nombreux détails architecturaux témoins des prouesses et de l'originalité de l'architecte.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les ouvertures et les fenêtres à petits carreaux.
- Maintenir le volume des cheminées.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes existants, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

MAISON « LES CROCETTES »

Localisation :
Rue du Général de Gaulle – Levée des Capucins



Description :
Vieux logis baptisé « Les Croquettes » par son propriétaire au 19ème siècle en souvenir d'un haut fait d'armes auquel il avait participé en septembre 1860, au cours de la terrible bataille de Crocette en Italie.
Après avoir été centre de vacances, la propriété a été achetée par la ville en 2008 pour y établir un accueil de jour pour malades Alzheimer.

Le bâtiment se caractérise par :
- un logis sur deux niveaux,
- une imposante toiture en ardoises avec forte pente,
- deux importantes cheminées en briques de part et d'autre du logis principal.



Intérêt :
Un bâtiment ancien qui a subi de nombreuses transformations mais qui a conservé un volume et une façade du logis principal qui témoignent de l'architecture à l'époque de sa construction.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du bâtiment principal et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Autoriser les interventions à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels, les proportions et l'harmonie des ouvertures.
- Interdire toute nouvelle ouverture dans le toit côté parc.
- **Maintenir le volume des cheminées.**

MAISON RURALE



Localisation :
57, rue du général de Gaulle

Description :
Maison rurale traditionnelle R + combles.

Elle se caractérise par :
- une toiture avec lucarnes pendantes,
- une corniche en briques,
- des entourages d'ouverture en pierre de taille et en briques.



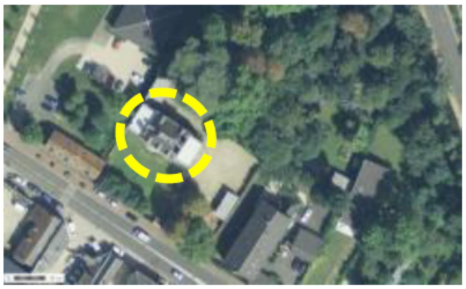


Intérêt :
Une architecture rurale traditionnelle encore présente en milieu urbain qui témoigne du passé rural de la commune.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures.
- Encourager la pose de tuiles plates traditionnelles en cas de restauration de la toiture.
- Interdire toute nouvelle ouverture sous forme de châssis de toit côté rue.
- Maintenir les trois lucarnes pendantes.
- Autoriser les interventions à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels, les proportions et l'harmonie des ouvertures.

MAISON SAINT-JEAN

Localisation :
59 rue du Général de Gaulle



Description :
Cette maison bourgeoise est devenue une aumônerie.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis principal R + 1 + combles avec toiture en ardoises, chemin de faîtage, des lucarnes à fronton et d'importantes cheminées en briques,
- des pavillons avec toiture terrasse et chaînage d'angle en briques (les autres chaînage d'angle et les entourAge d'ouverture sont en pierre de taille).



Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque et qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ».

Prescriptions :
- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes.
- Interdire toute nouvelle ouverture dans le toit côté rue.
- Maintenir le volume des cheminées.
- Autoriser les interventions à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels, les proportions et l'harmonie des ouvertures.

MAISON « LE PETIT MONTISSION »

Localisation :
41 route de Sandillon



Description :
Cette propriété très ancienne appartenait en 1652 à Michel Dudoigt.

Elle se caractérise par :
- un logis central R + 1 + combles et prolongements R + combles
- une toiture en ardoises avec lucarnes pendantes à fronton ou lucarne à arc en anse de panier,
- un logis central avec une toiture à trois pans,
- une tourelle côté jardin.



Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque et qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ».

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis central et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes.
- Interdire toute nouvelle ouverture dans le toit sous forme de châssis de toit côté rue.
- Autoriser les interventions à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels, les proportions et l'harmonie des ouvertures.

MAISON

Localisation :
14 rue Charles Baubault



Description :
Maison traditionnelle rural qui se rapproche de l'architecture solognote.

Elle se caractérise par :
- un bâtiment R + 1 + combles et R + combles en pierre calcaire et colombages,
- une toiture en tuiles plates de pays avec une lucarne à fronton et deux lucarnes jacobines,
- des cheminées en briques et des briques au niveau des ouvertures et du fronton de la lucarne.



Intérêt :
Une architecture traditionnelle rurale avec colombages (rare sur la commune).

Prescriptions :
- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver le colombage apparent sur la façade du bâtiment.
- Interdire toute nouvelle ouverture sous forme de châssis de toit.
- Autoriser les interventions à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels, les proportions et l'harmonie des ouvertures.

MAISON BOURGEOISE

Localisation :
10 rue de la Cerisaille



Description :
Maison bourgeoise témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis principal avec une imposante toiture en ardoises, deux épis de faîtage, une importante cheminée en briques, de grandes fenêtres très hautes et un fronton central,
- une annexe plus récente avec une toiture en ardoises, une avancée de toit ouvragée avec consoles en briques, des entourages d'ouverture en pierre calcaire et briques.



Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque et qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ».

Prescriptions :
- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver le fronton du logis principal et l'avancée de toit ouvragée de l'annexe.
- Interdire toute nouvelle ouverture dans le toit sur la façade principale.
- Autoriser les interventions à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels, les proportions et l'harmonie des ouvertures.

MAISON BOURGEOISE



Localisation :
76, route de Sandillon

Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette maison était autrefois une résidence de campagne de la bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un bâtiment en pierre R + 1 + combles,
- une toiture en ardoises avec des lucarnes à fronton semi-circulaire et triangulaire,
- une importante cheminée en briques.



Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque et qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ».

Prescriptions :
- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes de la façade principale.
- Interdire toute nouvelle ouverture dans le toit côté façade principale.
- Autoriser les interventions à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels, les proportions et l'harmonie des ouvertures.

MAISON

Localisation :
78 route de Sandillon



Description :
Ancienne dépendance de la propriété du 76 route de Sandillon.

Elle se caractérise par :
- un bâtiment R + combles avec des ouvertures en plein cintre ou arc surbaissé soulignées par un entourage en briques, un listel et une corniche en briques,
- des ouvertures limitées sur le pignon côté rue,
- une toiture en ardoises avec des lucarnes pendantes en plein cintre.



Intérêt :
Une architecture caractéristique des annexes de grandes propriétés bourgeoises ou de châteaux.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les ouvertures en plein cintre.
- Autoriser les interventions à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels, les proportions et l'harmonie des ouvertures.

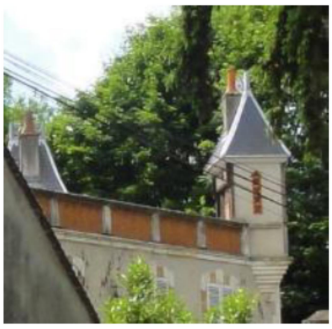
MAISON BOURGEOISE « JOLI-BOIS »

Localisation :
36 rue de la Corne



Description :
Cette maison fut rachetée en 1883 par le lycée d'Orléans qui cherchait une « campagne » pour ses élèves. Elle vit passer parmi les élèves, Charles Péguy, Pierre Mac Orlan ou bien Maurice Genevoix.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis principal qui a conservé son ordonnance classique d'origine avec toiture en ardoises, deux lucarnes pendantes sur les façades et une importante cheminée en brique de part et d'autre du logis,
- une aile ouest aménagée à la fin du 19ème siècle avec une toiture terrasse agrémentée de fantaisistes échauguettes d'angles.





Intérêt :
Un bâtiment lié à l'histoire de la ville avec une architecture classique qui côtoie les « fantaisies » architecturales de la fin du 19ème.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du corps de logis principal et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les échauguettes.
- Interdire toute nouvelle ouverture dans le toit côté rue.
- Maintenir le volume des cheminées.
- Autoriser les interventions à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels, les proportions et l'harmonie des ouvertures.

MAISON BOURGEOISE

MAISON BOURGEOISE



Localisation :
54 rue de Rosette

Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette maison était autrefois une résidence de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis principal R + 1 + combles avec des ouvertures asymétriques,
- une toiture en ardoises avec lucarnes à arc en anse de panier,
- d'importantes cheminées en briques de part et d'autre du logis principal,
- deux épis de faîtage en zinc.



Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque et qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ».

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis principal et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Maintenir le volume des cheminées.
- Préserver les lucarnes et interdire toute nouvelle ouverture sous forme de châssis de toit côté rue (les nouvelles ouvertures devront avoir le même aspect que les lucarnes existantes).
- Autoriser les interventions à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels, les proportions et l'harmonie des ouvertures.

LE « CHATEAU »

Localisation :
142 rue Demay



Description :
Imposant bâtiment datant de la fin du 19ème siècle qui est devenu propriété de la commune après la seconde guerre mondiale. Il est utilisé comme centre de loisirs dans les années 60. Après des travaux qui lui redonnent son lustre d'autrefois, il est utilisé aujourd'hui pour l'exposition artistique de la ville.

Il se caractérise par :
- une construction en pierre calcaire avec un corps de bâti principal avec un pavillon de part et d'autre.
- une toiture en ardoises avec lucarnes à fronton sculpté, lucarnes œil-de-bœuf en pierre calcaire sculpté,
- d'importantes cheminées en briques et pierre calcaire,
- un chemin de faîtage sur l'ensemble des toitures.





Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque qui témoigne de la vie passée de la ville. Cadre luxueux qui permet à la ville de mettre en valeur les œuvres d'artistes locaux et de créateurs reconnus.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes ouvragées.
- Interdire toute nouvelle ouverture dans le toit.
- Maintenir le rythme et la symétrie des ouvertures existantes.

LES DEPENDANCES DU CHATEAU

Localisation :
144 rue Demay



Description :
Anciens communs du « château », ces bâtiments rénovés, propriété de la commune, sont loués pour des réunions, buffets et manifestations culturelles.

Elles se caractérisent par :
- une toiture en ardoises avec une lucarne pendante et croupe en pignon,
- des chaînages d'angle et appareillage d'ouverture en pierre calcaire et briques,
- des ouvertures remaniées lors de la rénovation.





Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque en relation avec le « château ».

Prescriptions :
- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Interdire toute nouvelle ouverture dans le toit côté rue.
- Autoriser les interventions à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels, les proportions et l'harmonie des ouvertures.

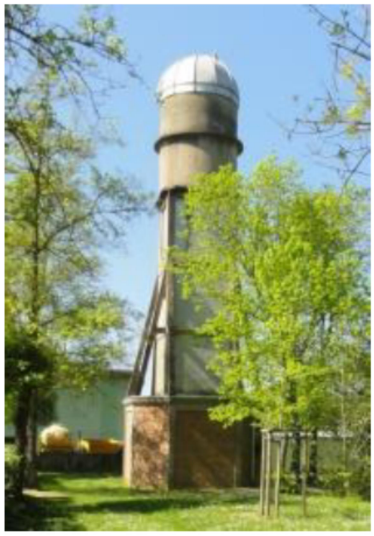
L'OBSERVATOIRE

Localisation :
142 rue Demay



Description :
Ancien château d'eau transformé en 1980 (sur une idée original du docteur Carré) en observatoire astronomique.

Il se caractérise par :
- une partie basse en brique (salle de travail qui abritait autrefois le moteur de la pompe du château d'eau),
- une partie haute composée de deux buses en béton surmontée d'une coupole d'observation (installé en 1985).



Intérêt :
Un élément architectural témoin de l'histoire contemporaine de la ville et de l'intérêt des albijohanniciens pour l'astronomie.

Prescriptions :
- Conserver le bâtiment en l'état.
- Veiller au bon entretien.

LE KIOSQUE DU « CHATEAU »

Localisation :
142 rue Demay



Description :
Elément architectural intégré au parc du « château » en 2007.

Il se caractérise par une architecture typique de la fin du 19ème avec structure métallique et toiture en zinc.



Intérêt :
Elément architectural en rapport avec l'architecture du « château », rappel des kiosques à musique qui existaient dans les parcs publics à la « Belle Epoque ».

Prescription :
- Conserver le kiosque en l'état en respectant la nature des matériaux en cas de restauration.

PIGEONNIER DE LA FERME DE CASSINES ET SON PORCHE

Localisation :
Route de Sandillon – Ferme des Cassines

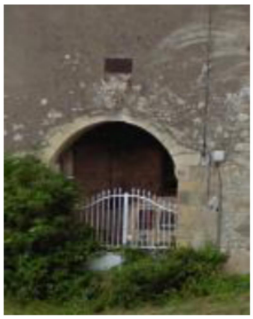


Description :
La Ferme des Cassine appartenait à un ancien domaine agricole de Saint-Jean-le-Blanc. L'importance de son pigeonnier, signe de prestige et du rang de ses propriétaires, témoigne de son étendue autrefois.

Il se caractérise par :
- une toiture à 4 pans en tuiles plates de pays avec deux lucarnes jacobines,
- un bâti en pierre calcaire avec une corniche en pierre calcaire en point haut,
- un ouverture en façade avec appui en pierre calcaire,
- un porche en arc avec appareillage en pierre calcaire.







Intérêt :
Elément architectural de qualité, à l'aspect extérieur préservé, qui témoigne de l'importance du domaine agricole autrefois.

Prescriptions :
- Les interventions sur le bâtiment devront se faire de préférence avec des techniques et des matériaux traditionnels.
- Préserver les ouvertures existantes notamment les deux lucarnes de toit.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Les nouveaux percements pourront se faire côté cour à condition de respecter une cohérence de volume, d'être limités en nombre et de posséder un vocabulaire de modénature similaire aux ouvertures existantes.

PROPRIETE « L'ORME A LA PIE »

Localisation :
2, rue de la Cerisaille



Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette propriété était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis R + 1 avec toiture en ardoises,
- des annexes R + combles avec toiture en ardoises et lucarnes pendantes,
- une cour fermée côté rue avec un mur en pierre calcaire et faîtage en tuile plate de pays,
- une porte piétonne, avec entourage en pierre de taille, qui permet d'accéder à la cour fermée,
- une entrée cochère, avec piliers en pierre de taille, qui donne sur le parc de la demeure,
- un important parc arboré à l'arrière avec des arbres d'un port et d'une envergure remarquables.









Intérêt :
Une architecture témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Un parc qui forme un poumon vert dans un milieu fortement urbanisé, qui participe au corridor écologique en accueillant la petite faune locale et qui forme également une zone tampon vis-à-vis de la voie de chemin de fer et de l'avenue Gaston Galloux. Ce « coin de nature » contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Prescriptions :
- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes des annexes.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver l'harmonie des bâtiments, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Préserver la porte piétonne et cochère, autoriser leurs rénovations avec les techniques et les matériaux d'origine.
- Maintenir le mur de clôture en pierre calcaire avec son faîtage en tuile plate de pays.
- Autoriser la création de nouvelles ouvertures à conditions de respecter l'harmonie des volumes, de réaliser des piliers en pierre et de mettre des portails métalliques qui forme un ensemble à l'image des lieux.
- Conserver le parc arboré avec un entretien qui permet de maintenir les arbres avec un bon état sanitaire.

PROPRIETE

Localisation :
43, route de Sandillon



Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette propriété était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis principal R + 1 avec une façade harmonieuse et symétrique, des chaînages, entourage et corniche en pierre de taille,
- une importante toiture en ardoises avec épis de faîtage en zinc,
- d'importantes cheminées en briques,
- des extensions plus récentes R + 1 et R + 1 + combles couverte en ardoises et présence de lucarnes à croupes,
- des communs couverts en tuiles plates de pays avec une lucarne pendante à l'arrière du bâtiment et du colombage sur la façade côté cour,
- une cour fermée, côté rue, par un mur en pierre avec faîtage en tuile plate de pays et portail métallique avec piliers en pierre de taille,
- un important parc arboré avec des arbres d'un port et d'une envergure remarquables (notamment un cèdre et un tilleul visibles de la rue).









Intérêt :
Une architecture témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Un parc qui forme un poumon vert dans un milieu fortement urbanisé, qui participe au corridor écologique en accueillant la petite faune locale. Ce « coin de nature » contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Prescriptions :
- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit sur le logis principal et ses extensions.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver la symétrie et l'harmonie du logis principal, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Maintenir le volume des cheminées.
- Préserver les épis de faîtage.
- Maintenir le colombage sur la façade des communs.
- Préserver le portail, autoriser sa rénovation avec les techniques et les matériaux d'origine.
- Conserver le parc arboré avec un entretien qui permet de maintenir les arbres avec un bon état sanitaire.

PROPRIETE « LA POINTE »

Localisation :
79, route de Sandillon



Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean- le-Blanc, cette propriété était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis principal R + 1 + combles avec une façade harmonieuse et symétrique,
- une toiture en ardoises avec lucarne à fronton et girouette en zinc,
- des extensions plus récentes R + 1 et d'un seul niveau avec toiture terrasse,
- la présence de colombage sur les petits communs situés à l'arrière du bâtiment,
- des clôtures constituées de mur en pierre, grille et portails métalliques,
- un jardin arboré avec des arbres d'un port et d'une envergure remarquables (notamment un marronnier en façade).







Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque et qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Un jardin qui forme un poumon vert dans un milieu fortement urbanisé. Ce « coin de nature » contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité, particulièrement dans ce carrefour fortement fréquenté.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis principal et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit sur la façade principale du logis principal.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver la symètrie et l'harmonie du logis principal, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Préserver les girouettes.
- Conserver les colombages apparents.
- Préserver les portails, autoriser leurs rénovations avec les techniques et les matériaux d'origne.
- Conserver le jardin arboré avec un entretien qui permet de maintenir les arbres avec un bon état sanitaire.

PROPRIETE « BEAUSEJOUR »

Localisation :
61, bis rue de la Corne



Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean- le-Blanc, cette propriété romantique construite en 1836 était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un imposant bâtiment R + 2 + combles avec deux élégantes tourelles hexagonales en encorbellement sur chacune des façades,
- un grand balcon ouvragé au premier étage qui relie les deux tourelles,
- une toiture en ardoises avec des lucarnes à fronton sculpté,
- un chemin de faîtage et des épis de faîtage en zinc,
- des extensions avec toitures en tuiles plates de pays,
- un portail principal ouvragé avec deux piliers en pierre de taille,
- un important parc arboré avec des arbres d'un port et d'une envergure remarquables.





Intérêt :
Une architecture témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Un parc qui forme un poumon vert dans un milieu fortement urbanisé, qui participe au corridor écologique en accueillant la petite faune locale. Ce « coin de nature » contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Prescriptions :
- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes du logis principal.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver la symètrie et l'harmonie du logis principal, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Conserver les tourelles hexagonales et le balcon ouvragé.
- Préserver les épis de faîtage et le chemin de faîtage.
- Préserver le portail ouvragé et autoriser la rénovation des portails avec les techniques et les matériaux d'origine.
- Conserver le parc arboré avec un entretien qui permet de maintenir les arbres avec un bon état sanitaire.

PROPRIETE « LA MOTHE »

Localisation :
51, rue Demay



Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette propriété était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis central R + 1 + combles avec une corniche en brique,
- des extensions R + combles qui permettent de former un ensemble bâti en U,
- une toiture en ardoises avec lucarnes à croupe et épis de faîtage sur le logis principal,
- une cour fermée par un portail ouvragé et piliers en pierre de taille,
- un important parc arboré avec des arbres d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :
Une architecture témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Un parc qui forme un poumon vert dans un milieu fortement urbanisé, qui participe au corridor écologique en accueillant la petite faune locale et qui forme un prolongement avec les jardins ouvriers présents à proximité. Ce « coin de nature » contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis central et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes afin de maintenir la symétrie du logis central.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit pour le logis central.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit pour les extensions) devra préserver l'harmonie du bâtiment, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Préserver les épis de faîtage des lucarnes.
- Préserver le portail ouvragé avec son ouverture visuelle sur une partie des bâtiments, autoriser sa rénovation avec les techniques et les matériaux d'origne.
- Conserver le parc arboré à l'arrière du bâtiment avec un entretien qui permet de maintenir les arbres avec un bon état sanitaire.

PROPRIETE « LE CYGNE D'OR »

Localisation :
61, rue Demay



Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette propriété était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

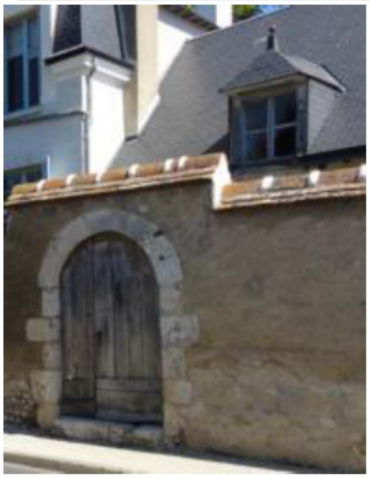
Elle se caractérise par :
- un corps de logis principal R + combles à la Mansart avec une corniche en pierre calcaire,
- une extension R + combles,
- une toiture en ardoises avec lucarnes pendantes à fronton sculpté pour le logis principal, à croupe et épis de faîtage sur l'extension,
- une cour fermée par un portail ouvragé et piliers en pierre de taille,
- une porte piétonne avec entourage plein cintre en pierre de taille,
- un important parc arboré avec des arbres d'un port et d'une envergure remarquables.











Une architecture témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Un parc qui forme un poumon vert dans un milieu fortement urbanisé, qui participe au corridor écologique en accueillant la petite faune locale et qui forme un prolongement avec les jardins ouvriers présents à proximité. Ce « coin de nature » contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Prescriptions :

- Conserver les volumes du logis principal et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes afin de maintenir la symétrie du logis principal.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit pour le logis principal.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit pour les extensions) devra préserver l'harmonie du bâtiment, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Préserver le portail ouvragé et la porte piétonne en plein cintre, autoriser leurs rénovations avec les techniques et les matériaux d'origne.
- Conserver le parc arboré à l'arrière du bâtiment avec un entretien qui permet de maintenir les arbres avec un bon état sanitaire.

PROPRIETE « AVE MARIA »

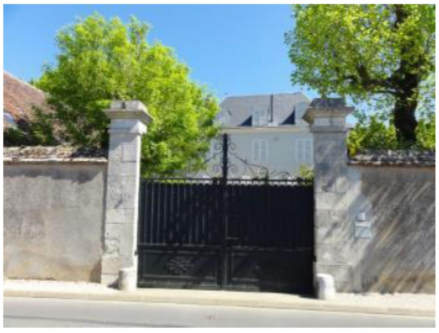
Localisation :
47, rue de Varennes



Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean- le-Blanc, cette propriété était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis central R + 1 + combles avec façade harmonieuse et symétrique, deux pavillons R + 1 de chaque côté,
- des communs d'un simple niveau avec toiture en tuiles plates de pays,
- une toiture en ardoises avec lucarnes à arc en anse de panier sur le logis principal,
- d'importantes cheminées en briques sur le logis principal,
- des épis de faîtage en zinc,
- une cour fermée par un portail ouvragé et piliers en pierre de taille,
- un important parc arboré avec des arbres d'un port et d'une envergure remarquables.





Intérêt :
Une architecture témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Un parc qui forme un poumon vert dans un milieu fortement urbanisé, qui participe au corridor écologique en accueillant la petite faune locale. Ce « coin de nature » contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis central et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes afin de maintenir la symétrie du logis central.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit pour le logis central.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit pour les pavillons et les communs) devra préserver l'harmonie du bâtiment, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Préserver le portail ouvragé, autoriser leurs rénovations avec les techniques et les matériaux d'origne.
- Conserver le parc arboré à l'arrière du bâtiment avec un entretien qui permet de maintenir les arbres avec un bon état sanitaire.

PROPRIETE



Localisation :
37, rue de Varennes

Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette propriété était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis central R + 1 + combles avec façade harmonieuse et symétrique, deux pavillons d'un simple niveau de chaque côté et prolongé à l'Ouest par un bâtiment à l'alignement sur rue,
- une toiture en ardoises avec lucarnes à arc en anse de panier sur le logis principal,
- d'importantes cheminées en briques sur le logis principal,
- des épis de faîtage et girouettes en zinc,
- une cour fermée par un portail et une porte piétonne et une porte piétonne seule avec piliers en pierre de taille.







Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque et qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ».

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis central et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes du logis central.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit pour le logis central.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver l'harmonie du bâtiment, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Préserver le portail et les portes piétonnes, autoriser leurs rénovations avec les techniques et les matériaux d'origine.

PROPRIETE « PLAISANCE » S9

Localisation :
38, route de Sandillon



Description :
Témoin de l'histoire de la commune, cette élégante demeure a appartenu longtemps à la famille Ratouis, très ancienne famille de Saint-Jean-le-Blanc, attestée dès le 16ème siècle.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis central R + 1 + combles avec façade harmonieuse et symétrique, des chaînages, entourages d'ouverture et corniche en pierre de taille,
- des extensions plus récentes R + 1 avec introduction de la brique au niveau des entourages d'ouverture,
- des communs d'un simple niveau qui permettent à l'ensemble de former une unité bâtie en U,
- une toiture en ardoises avec une lucarne centrale à arc en anse de panier et œil-de-bœuf,
- deux importantes cheminées en briques de part et d'autre du logis principal,
- des épis de faîtage et girouettes en zinc,
- côté rue, une cour fermée par un portail ouvragé.





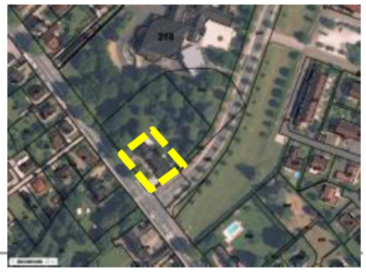


Intérêt :
Une architecture témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Cet ensemble bâti contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis central et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes afin de maintenir la symétrie du logis principal.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver la symétrie et l'harmonie du logis principal, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Maintenir le volume des cheminées.
- Préserver les épis de faîtage et les girouettes.
- Préserver le portail ouvragé avec son ouverture visuelle sur une partie des bâtiments, autoriser sa rénovation avec les techniques et les matériaux d'origine.

PROPERIETE « LE GRAND MONTISSION »

Localisation :
33, route de Sandillon



Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette propriété construite en 1828 était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis principal R + 1 + combles, des chaînages et entourages d'ouvertures en pierre de taille,
- une extension plus récente au Sud/Est R + combles,
- une toiture en ardoises avec une lucarne à arc en anse de panier,
- d'importantes cheminées en briques de part et d'autre du logis principal,
- deux épis de faîtage en zinc et un chemin de faîtage,
- une cour fermée côté rue avec des portails et grille en fer forgé.







Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque et qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Cet ensemble bâti contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité dans un des principaux lieux de passage de la ville (carrefour de la route de Sandillon et de l'avenue Jacques Douffiages).

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis principal et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes du logis principal.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit pour le logis principal.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver l'harmonie du logis principal, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Maintenir le volume des cheminées.
- Préserver les épis de faîtage et le chemin de faîtage du logis principal.
- Autoriser les travaux sur l'extension en utilisant de préférence les techniques et les matériaux traditionnels afin de ne pas nuire à l'harmonie du logis principal.
- Préserver les portails, autoriser leurs rénovations avec les techniques et les matériaux d'origne.

PROPERIETE « LA BRETE » S11

Localisation :
1, rue Creuse



Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette propriété était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- principalement par un important parc arboré avec des arbres d'un port et d'une envergure remarquables,
- un corps de logis principal avec des extensions plus récentes qui sont les principaux éléments bâtis visibles de la rue,
- des toitures en ardoise ou en zinc pour la partie d'un simple niveau,
- un chemin de faîtage (visible de la rue) pour le logis principal,
- d'importantes cheminées en briques,
- des chaînages et entourages d'ouvertures en briques pour les extensions et pierre de taille pour le logis principal,
- un portail métallique avec piliers en pierre de taille pour entrer dans le parc.






Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque et qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Cet ensemble bâti contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis principal et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Limiter le percement en toiture sous forme de châssis de toit pour les extensions et les proscrire sur la façade principale du logis principal.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver une harmonie du bâtiment, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Préserver le chemin de faîtage du logis principal.
- Préserver le portail d'entrée dans le parc, autoriser sa rénovation avec les techniques et les matériaux d'origine.
- Conserver le parc arboré avec un entretien qui permet de maintenir les arbres avec un bon état sanitaire.

PROPRIETE RIANCOURT



Localisation :
94, route de Sandillon

Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette propriété était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un logis central R + 1 + combles et des extensions R + combles,
- une toiture XVIIème en ardoises avec une lucarne à fronton sculpté,
- deux importantes cheminées en briques de part et d'autre du logis principal,
- deux épis de faîtage en zinc,
- une cour fermée côté rue.





Intérêt :
Une architecture caractéristique d'une époque et qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Cet ensemble bâti contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis central et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver le fronton sculpté.
- Interdire toute nouvelle ouverture dans le toit du logis principal côté rue afin de ne pas déséquilibrer le toit et l'imposante lucarne.
- Maintenir le volume des cheminées.
- Toute nouvelle ouverture en façade devra préserver l'harmonie du bâtiment, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.

PROPRIETE

Localisation :
104 bis, route de Sandillon



Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette propriété était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis R +1 + combles avec une façade harmonieuse, des chaînages, entourage et corniche en pierre de taille,
- une toiture en ardoises avec des lucarnes à arc en anse de panier,
- une importante cheminée en briques,
- deux épis de faîtage en zinc,
- une cour fermée côté rue avec un portail métallique et une porte piétonne avec entourage plein cintre en pierre de taille.









Intérêt :
Une architecture témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Cet ensemble bâti contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis principal et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes afin de maintenir la symétrie du logis principal.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver la symétrie et l'harmonie du logis principal, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Maintenir le volume de la cheminée.
- Préserver les épis de faîtage.
- Préserver la porte piétonne et son entourage en pierre de taille et autoriser la rénovation du portail et des grilles avec les techniques et les matériaux d'origine.

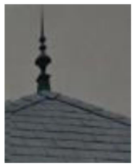
PROPRIETE « LE PLESSIS »

Localisation :
27, rue de Rosette



Description :
Témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc, cette propriété était autrefois une maison de campagne de bonne société orléanaise.

Elle se caractérise par :
- un corps de logis central R + 1 + combles avec façade harmonieuse et symétrique, des chaînages et corniche en pierre de taille, des linteaux de fenêtre en pierre taillée avec moulure,
- des extensions d'un simple niveau,
- une toiture en ardoises avec lucarnes à arc en anse de panier sur le logis principal,
- d'importantes cheminées en briques sur le logis principal,
- des épis de faîtage en zinc,
- une cour fermée par un portail ouvragé et piliers en pierre de taille.







Intérêt :
Une architecture témoin de l'histoire de Saint-Jean-le-Blanc qui permet à la ville de conserver son image « résidentielle et bourgeoise ». Cet ensemble bâti contribue au maintien d'un cadre de vie de qualité.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du logis central et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les lucarnes existantes afin de maintenir la symétrie du logis central.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit pour les extensions) devra préserver la symétrie et l'harmonie du bâtiment, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Maintenir le volume des cheminées.
- Préserver les épis de faîtage.
- Préserver le portail ouvragé avec son ouverture visuelle sur une partie des bâtiments, autoriser sa rénovation avec les techniques et les matériaux d'origine.

CROIX

Localisation :
Carrefour de la rue des Capucins et de la rue du Général de Gaulle



Description :
Croix du bourg érigé au 19ème siècle avec socle et colonne en pierre de taille.



Intérêt :
Patrimoine religieux local.

Prescription :
- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

CROIX



Localisation :
Carrefour de la rue de Rosette et de la levée de la Chevauchée.

Description :
Croix de chemin avec socle en pierre de taille.



Intérêt :
Patrimoine religieux local.

Prescription :
- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

CROIX

Localisation :
Carrefour de la route de Sandillon
et de la rue Creuse.



Description :
Croix avec socle et colonne en pierre de taille.



Intérêt :
Patrimoine religieux local.

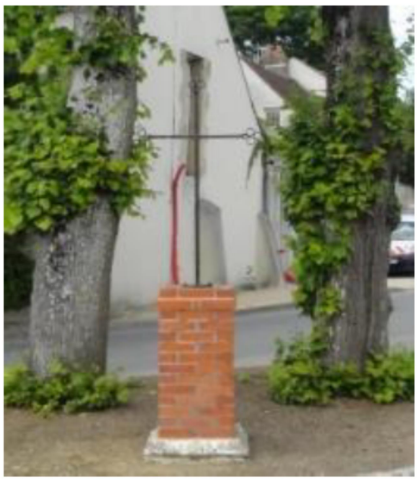
Prescription :
- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

CROIX

Localisation :
Carrefour de la rue de Rosette et de la rue Haute.



Description :
Croix de chemin avec socle récent en briques.



Intérêt :
Patrimoine religieux local.

Prescription :
- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

PORTAIL

Localisation :
10, rue de la Cerisaille



Description :
Portail en fer forgé avec partie supérieure ouvragée (inscription « Bon Secours ») et piliers en briques et pierre.





Intérêt :
Elément du paysage urbain qui participe à la qualité de vie de la ville.

Prescriptions :
- Interdire toute démolition et préserver la partie ouvragée avec l'inscription.
- Autoriser les rénovations à condition de respecter les matériaux d'origine (portail métallique et piliers en briques et pierre de taille).
- Conserver les piliers en briques apparentes (interdire la pose d'un crépis sur les briques).

PORTAIL

Localisation :
75, route de Sandillon



Description :
Portail en fer forgé avec piliers en pierre de taille de part et d'autre.

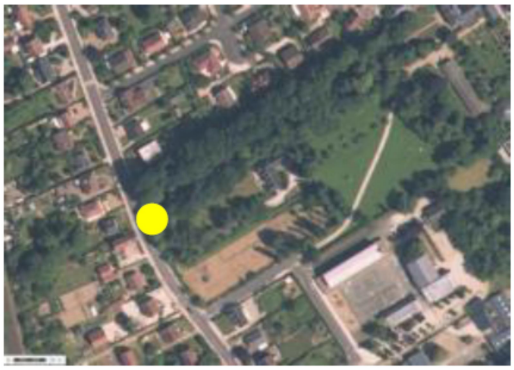


Intérêt :
Elément du paysage urbain qui participe à la qualité de vie de la ville.

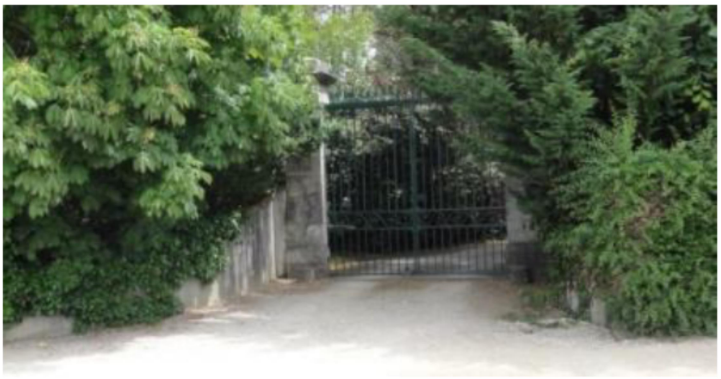
Prescriptions :
- Interdire toute démolition et préserver les piliers en pierre de taille.
- Autoriser les rénovations à condition de respecter les matériaux d'origine (portail métallique et piliers en pierre de taille).

PORTAIL

Localisation :
119, rue Demay



Description :
Portail en fer forgé avec piliers en pierre de taille.



Intérêt :
Elément du paysage urbain qui participe à la qualité de vie de la ville.

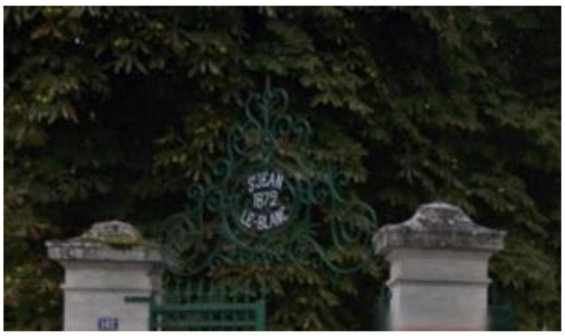
Prescriptions :
- Interdire toute démolition et préserver l'ouverture visuelle sur le parc.
- Autoriser les rénovations à condition de respecter les matériaux d'origine (portail métallique et piliers en pierre de taille).

PORTAIL DU « CHATEAU »

Localisation :
142, rue Demay



Description :
Portail en fer forgé avec partie supérieure ouvragée (inscription « St Jean le Blanc 1872 ») et piliers en pierre et briques.





Intérêt :
Elément du paysage urbain qui participe à la qualité de vie de la ville.

Prescriptions :
- Interdire toute démolition, préserver la partie ouvragée et l'ouverture visuelle sur le château.
- Autoriser les rénovations à condition de respecter les matériaux d'origine (portail métallique et piliers en pierre de taille et briques apparentes).

PORTAIL DU PARC DU CHATEAU



Localisation :
144, rue Demay

Description :
Portail en fer forgé avec grille de part et d'autre sur mur en pierre de taille et piliers en pierre et briques.



Intérêt :
Elément du paysage urbain qui participe à la qualité de vie de la ville.

Prescriptions :
- Interdire toute démolition et préserver l'ouverture visuelle sur le parc.
- Autoriser les rénovations à condition de respecter les matériaux d'origine (portail métallique et piliers en pierre de taille et briques apparentes).

PORCHE



Localisation :
63, route de Sandillon

Description :
Porche en pierre avec entourage en pierre de taille.



Intérêt :
Elément architectural de qualité qui témoigne du passé historique de Saint-Jean-le-Blanc et participe à la qualité du paysage architectural de la ville.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du porche.
- Autoriser les rénovations à condition de respecter les matériaux traditionnels (notamment l'entourage en pierre de taille). Le changement du portail est autorisé si ce dernier reste en bois ou bien si le nouveau portail est métallique et utilise les techniques traditionnelles (portail métallique comblant l'ensemble du volume du porche et avec une préférence pour une ouverture visuelle sur le jardin).

PORCHE DU PETIT MONTISSION

Localisation :
41, route de Sandillon



Description :
Porche en pierre construit en 1707 par Messire Jacques Mariette propriétaire du Petit Montisson.



Intérêt :
Elément architectural de qualité qui témoigne du passé historique de Saint-Jean-le-Blanc et participe à la qualité du paysage architectural de la ville.

Prescriptions :
- Conserver les volumes du porche.
- Autoriser les rénovations à condition de respecter les matériaux traditionnels (notamment l'entourage en pierre de taille). Le changement du portail est autorisé si ce dernier reste en bois ou bien si le nouveau portail est métallique et utilise les techniques traditionnelles (portail métallique comblant l'ensemble du volume du porche et avec une préférence pour une ouverture visuelle sur le jardin).

MURS

Localisation :
rue Chèvre



Description :
Murs en pierre calcaire avec chaperon en tuiles mécaniques ou en petites tuiles plates de pays.





Intérêt :
Elément du paysage urbain qui participe à la qualité de vie de la ville.

Prescriptions :
- Interdire toute démolition.
- Autoriser une seule ouverture par mur pour permettre un accès depuis la rue Chèvre.
- Autoriser les rénovations à condition de respecter les matériaux d'origine (encourager la rénovation des chaperons avec de la petite tuile plate de pays).

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.

SEQUOIADENDRON **A1**

Localisation :
6, rue de l'Ile de Corse



Description :
Séquoiadendron d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre visible de loin participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

Prescriptions :
- Interdire l'abattage de l'arbre, 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.

CEDRE

Localisation :
1, rue de Rosette



Description :
Cèdre d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre visible de loin participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

Prescriptions :
- Interdire l'abattage de l'arbre, 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.

SEQUOIADENDRON

Localisation :
52, rue de la Cerisaille



Description :
Séquoiadendron d'un port et d'une envergure remarquable



Intérêt :
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre visible de loin participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

Prescriptions :
- Interdire l'abattage de l'arbre, 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.

SEQUOIADENDRON

Localisation :
63, route de Sandillon



Description :
Séquoiadendron d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre visible de loin participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

Prescriptions :
- Interdire l'abattage de l'arbre, 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.

CEDRE

Localisation :
73, route de Sandillon



Description :
Cèdre d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre visible de loin participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

Prescriptions :
- Interdire l'abattage de l'arbre, 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.

CEDRE

Localisation :
76, route de Sandillon



Description :
Cèdre d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre visible de loin participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

Prescriptions :
- Interdire l'abattage de l'arbre, 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.

SEQUOIADENDRON

Localisation :
48, rue du Général de Gaulle



Description :
Deux séquoiadendrons d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :
Patrimoine végétal de la commune, ces arbres visibles de loin participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

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 des arbres.

CEDRE

Localisation :
La Malépinière (RD 126)



Description :
Cèdre d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre visible de loin participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Jean-le-Blanc. De plus, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

Prescriptions :
- Interdire l'abattage de l'arbre, 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.

SEQUOIADENDRON

Localisation :
Angle de la rue des Anguillis et de la rue de la Cossonnière



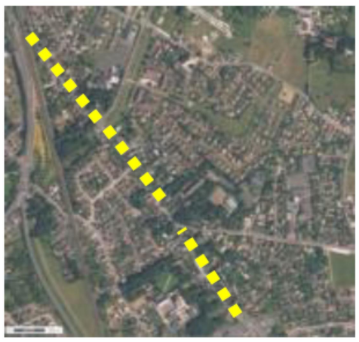
Description :
Séquoiadendron d'un port et d'une envergure remarquables.



Intérêt :
Patrimoine végétal de la commune, cet arbre visible de loin participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

Prescriptions :
- Interdire l'abattage de l'arbre, 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.

ALIGNEMENT DE PLATANES



Localisation :
Route de Sandillon

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-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

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 en cas d'abattage.

ALIGNEMENTS DE TILLEULS

Localisation :
Ecole spécialisée des Capucins



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-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

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 en cas d'abattage.

ALIGNEMENT DE TILLEULS



Localisation :
Rue du Général de Gaulle
Propriété « Les Crocettes »

Description :
Alignement de jeunes tilleuls (en remplacement des vieux tilleuls malades) qui forme une allée avec le bâtiment des « Crocettes » en fond de perspective.



Intérêt :
Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

Prescriptions :
- Interdire l'abattage de l'arbre, sauf en cas de problème sanitaire avéré.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.

ALIGNEMENT DE TILLEULS



Localisation :
5 rue de Rosette

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-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

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 en cas d'abattage.

ALIGNEMENT DE PLATANES

Localisation :
RD 126 à l'entrée du stade



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-Jean-le-Blanc. Il marque l'entrée de la commune et participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

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 en cas d'abattage.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.

ALIGNEMENT DE PLATANES

Localisation :
Route de Sandillon, en limite Sud/Est de la commune.



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-Jean-le-Blanc. Il marque l'entrée de la commune et participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

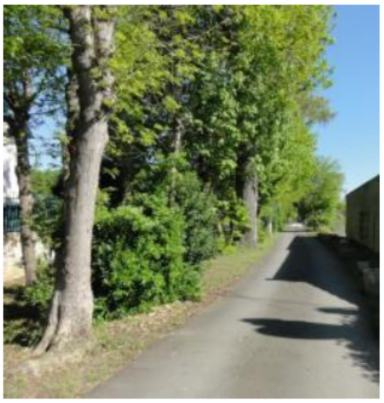
Prescriptions :
- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Préconiser une nouvelle plantation en cas d'abattage.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume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

ALIGNEMENT D'ARBRES

Localisation :
49 ter, rue du Général de Gaulle



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-Jean-le-Blanc. Il forme une transition entre la rue du Général de Gaulle et l'espace boisé présent au cœur de l'îlot. Il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

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 en cas d'abattage.

ALIGNEMENT DE TILLEULS



Localisation :
Allée des Tilleuls

Description :
Alignement de tilleuls (jeunes sujets et arbres remarquables) témoin de l'importance de la propriété qui occupait le site.



Intérêt :
Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Saint-Jean-le-Blanc. De plus, dans un milieu urbain, il participe au corridor écologique comme refuge de la petite faune locale.

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 en cas d'abattage.

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN

PIÈCE N°5.1.20

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - **Préambule**
  - **Dispositions transversales**
  - **Les façades**
  - **Les façades commerciales**
  - **Les toitures**
  - **Les clôtures**
  - **Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers**

- **LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

CAHIER COMMUNAL - SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN

PRÉAMBULE

Le territoire de la commune de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin est situé entre Loire et Loiret, à quelques kilomètres du centre d'Orléans.

La commune se constitue à partir de deux hameaux : celui de Saint-Nicolas au bord du Loiret et proche de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, et le vieux bourg de Saint-Pryvé en bord de Loire et proche d'Orléans. Toutefois, c'est la route de Saint-Mesmin qui sert de support à l'urbanisation en continuité du faubourg d'Orléans.

Le territoire communal est impacté en totalité par le risque inondation, ce qui limite fortement son développement et nécessitera de nouveaux modèles de bâti.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 janvier 2015, constitue une servitude d'utilité publique et son règlement s'applique à tous projets en fonction des zones et aléas concernés.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle du Val de Loire.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas…).

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Sont interdits en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Lorsqu'une autre mise en œuvre s'avère techniquement impossible, les blocs de climatisation doivent être dissimulés en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées de manière harmonieuse dans la composition générale de la façade, par exemple en étant placées au droit des murs de refend.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

L'application de peinture sur les enduits (hors technique de badigeon traditionnelle) ou sur les briques est interdite.

Les enduits et peintures de ravalement ne doivent pas présenter de relief important. Il est ainsi recommandé qu'ils soient effectués avec finition talochée, grattée ou grésée.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les matériaux des constructions des annexes seront identiques à ceux de la construction principale. Le bois peut être utilisé. Les vérandas sont autorisées.

Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant et les couleurs vives sont proscrits à l'exception de ceux destinés aux enseignes et logos.

Seuls sont autorisés les bardages en bois, en pose horizontale ou en pose verticale avec système de couvre joints, à peindre ou à laisser griser.

Lorsque les façades sont en bois, il est privilégié de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat doit être mat et de couleur claire.

Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.

Le blanc pur est interdit pour les enduits, de même que le noir et les teintes vives.

Concernant les enduits de ravalement, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux, notamment pour la mise en valeur d'encadrements de fenêtre.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Dans un souci de cohérence, les ouvertures sont alignées entre le rez-de-chaussée et l'étage (ouvertures centrées et alignées bord-à-bord.

S'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets doivent être dissimulés par lambrequin en harmonie avec la façade. Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est recommandée.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Les vitrines peuvent être établies soit en retrait de 25 centimètres minimum par rapport à l'alignement de la façade, soit au nu du mur.

Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante. sont interdits.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origine de façades commerciales ayant pu être masquées.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

LES COULEURS

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que pour souligner l'architecture, sur de petites surfaces ainsi que sur les éléments menuisés.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La forme des toitures n'est pas réglementée (toiture à pente, toitures terrasses, toitures à courbe intégrale…).

Les constructions nouvelles peuvent avoir des toitures à pente(s) (2 pentes minimum), ou des toitures terrasses. Une végétalisation des toitures terrasses est recommandée dans la mesure du possible.

Dans le cas de toitures à pente, la pente de toit doit être comprise entre 30° et 70°

- Cette disposition ne concerne pas les annexes et les extensions (dont les vérandas).
- Cette disposition ne concerne pas les piscines couvertes.

Des toitures à un seul pan sont autorisées pour les appentis accolés au pignon de la construction principale d'une hauteur maximale de 2,5m au faîtage. La toiture doit être réalisée avec le même matériau.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

Les paraboles, antennes de télévision et autres éléments techniques peuvent être disposés dans les combles dès lors que cette prescription est techniquement possible.

LES TOITURES À PENTES

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

Le débord des toitures à pentes est limité à 50 cm maximum.

Une pente plus ou moins importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique d'une construction existante.

LES AUTRES TOITURES

Les toitures terrasses peuvent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

Les toitures terrasses peuvent également accueillir de l'agriculture urbaine (jardin potager, ruche…).

Dans le cas de toitures mixtes (toitures terrasses et à pente) :

- La toiture terrasse ne doit pas excéder 40% de la toiture totale,
- La toiture mono pente ou courbe ne doit pas excéder 60% de la toiture totale.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes est inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les revêtements d'aspect plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, sont interdits sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.

Si les toitures sont en tuile, la pose de tuiles plates est obligatoire.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants.

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau. Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux…) doivent être enduits ou peints.

Les murs en pierre existants peuvent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Tous travaux sur les murs de clôture anciens en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille notamment, dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,80 m, doivent être effectués dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux. Les créations d'ouvertures dans ce type de murs doivent respecter les dispositions d'origine (dimension, matériaux, mise en œuvre). Les matériaux d'imitation et les éléments standardisés qui dénaturent l'ouvrage sont interdits.

En limite séparative, pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures (sur voies ou en limite séparative) sont exigés.

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut, surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive;
- soit d'un muret surmonté de tout élément de clôture ajouré.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut, surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un muret surmonté de tout élément de clôture ajouré.

Les murs en ouvrage maçonnés sont chaperonnés et obligatoirement enduits sur les deux faces.

Dans le cas où une clôture est constituée d'une haie vive, elle peut être doublée d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas la hauteur de la haie.

Dans le périmètre du PPRi :
Afin de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux, tous les éléments de clôture et les dispositifs occultants situés sur ou en retrait des limites séparatives ou de l'alignement n'excédent pas 1,80m, à l'exception des travaux d'entretien, de confortement ou de reconstruction des murs en moellon traditionnels dont la démolition (hors accès) en tout ou partie est interdite.

Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou barbelé, ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, …), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

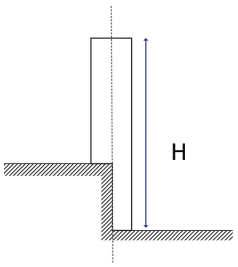
LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

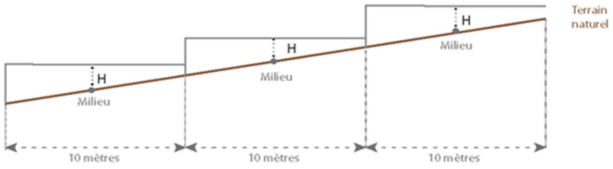
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

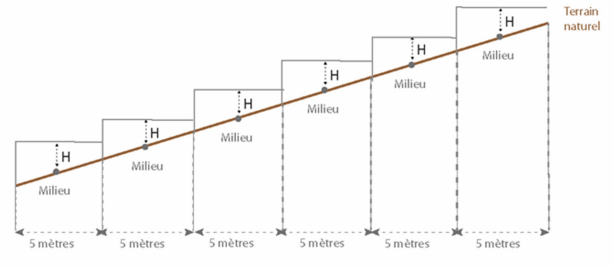


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

La création de clôtures sous la forme de murs pleins est interdite.

LES TEINTES, MATÉRIAUX ET ASPECTS

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôtures doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les murs de clôtures doivent être couleur sable de Loire ou bois naturel.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les allées piétonnes doivent être réalisées avec des matériaux perméables (pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.).

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

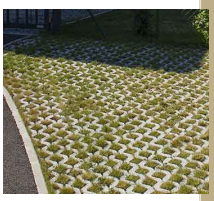
Les revêtements de voies et stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ».



Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

LES FACADES

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

LES TOITURES

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

LES MENUISERIES

Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

LES FERRONNERIES

Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

LES PORTES DE GARAGE

Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

LES CLOTURES

Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

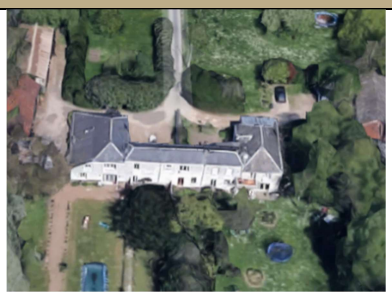
LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

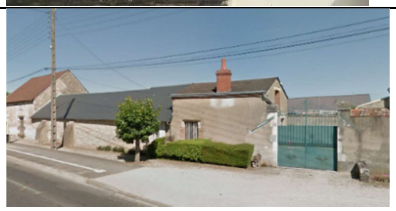
Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

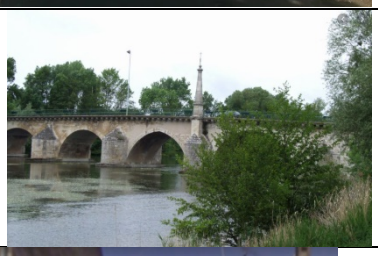
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	
29	1 rue Claude Joliot	Maisons de maître	
30	2 rue Claude Joliot	Maisons de ville ou de bourg	
31	354 route de Saint Mesmin	Maisons de ville ou de bourg	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	
32	8 rue Claude Joliot	Maisons de maître	
33	1 rue Claude Joliot	Longères, fermes ou bâtis de ferme	
34	18 rue Claude Joliot Abbaye de Micy	Bâtiments religieux	
42	sentier de la fosse Marion	Maisons de maitre	
43	sentier de la fosse Marion	Maisons de maitre	

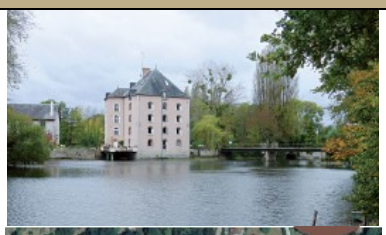
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	
44	sentier de la fosse Marion	Maisons de maitre	
45	sentier de la fosse Marion	Maisons de maitre	
46	sentier de la fosse Marion	Maisons de maitre	
47	166 route de Saint Mesmin	Maisons de maitre	
48	215 route de Saint Mesmin	Bâtiments publics	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	
49	route de Saint Mesmin	Bâtiments religieux	
50	193b route de Saint Mesmin	Maisons à jardin	
51	130 route de Saint Mesmin	Longères, fermes et bâtis de ferme	
52	120 route de Saint Mesmin	Villas et maisons de villégiature	
53	74 route de Saint Mesmin	Maisons de maitre	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	
269	9 rue Claude Joliot	Maisons de maître	
271	172 route de Saint Mesmin	Longères, fermes et bâtis de ferme	
272	130 route de Saint Mesmin	Maisons de maitre	
273	3 rue des Moines Ancien portail usine	Petit patrimoine	
274	Rue des Moines	Bâtiments publics	

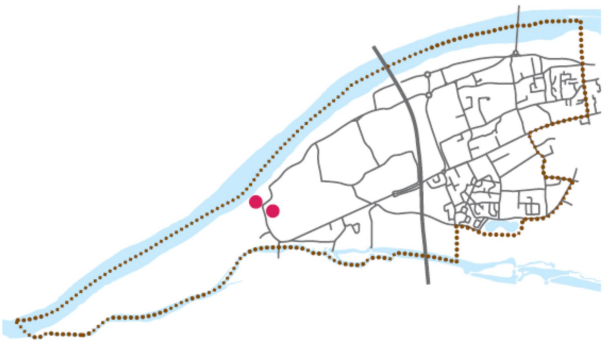
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	
275	Rue des 4 Tourelles	Maisons de maitre	
1322	Pont Saint-Nicolas	Ouvrages d'art	
2878	552 route de Saint Mesmin	Maisons de ville ou de bourg	
2879	350 route de Saint Mesmin	Maisons de ville ou de bourg	

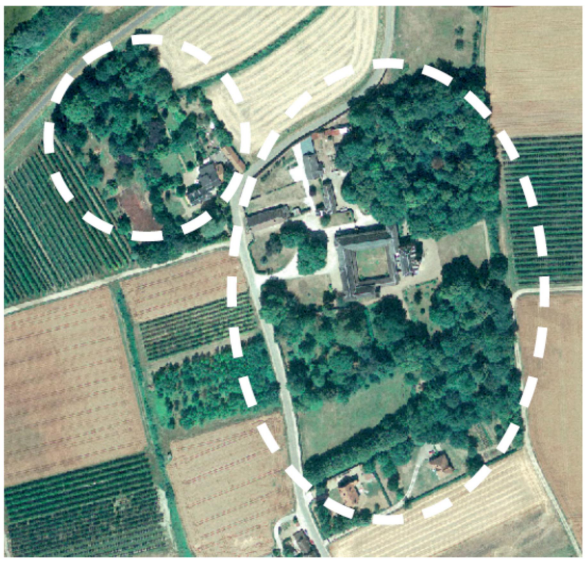
2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	
38	Rue Saint Santin et rue des Tacreniers	Ensembles bâtis en lien avec l'eau	    
3006	Route de Saint Mesmin Hameau St Nicolas	Hameaux	 

FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

Abbaye de Micy, rue Claude Joliot.

Description

Il s'agit d'une grande propriété d'environ 5,5 ha, aujourd'hui séparée en deux.

L'ensemble constituait anciennement l'entité de l'Abbaye de Micy.

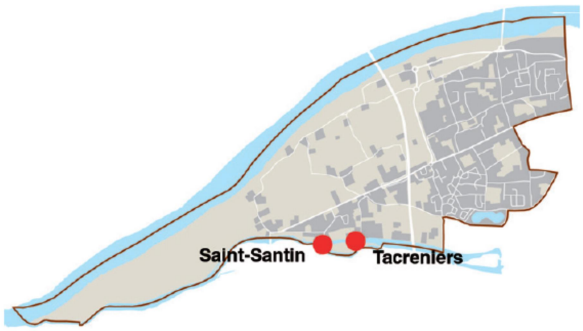
La plus grande partie, qui entoure le bâtiment principal, est clôturée par un haut mur d'enceinte.

Il s'agit d'une grande propriété entretenue, composée de plusieurs secteurs traités différemment. Au nord-est, un grand boisement naturel de feuillus est composé de très grands sujets de chêne, frêne, platane, érable, charme, tilleul…

Devant le bâtiment, et au sud de celui-ci, les boisements sont moins denses et les arbres sont plantés en sujets isolés, avec également un sous-bois arbustif. Quelques résineux majestueux se dressent sur les pelouses ; cèdre, sequoia, pin, épicea…

L'autre partie au nord-ouest, séparée par la route, est plus fournie et reprend un mélange des mêmes espèces, avec d'avantage de résineux.

La propriété dans son ensemble est très majestueuse grâce à la taille importante des arbres présents sur le site.



Élément identifié

Moulins à eau de la rivière du Loiret.

Localisation

Rue de Saint-Santin et rue des Tacreniers.

Dénomination

Chaussées de Saint-Santin et des Tacreniers.

Description

Les moulins à eau sont regroupés sur deux chaussées, majoritairement artificielles, barrant le cours du Loiret et créées par les moines de l'abbaye de Micy : la chaussée de Saint-Santin et celle des Tacreniers.

Ces moulins existent depuis le XVIe siècle, à l'exception du moulin Neuf de la chaussée des Tacreniers, construit au milieu du XVIIIe siècle. Ils étaient propriété de l'abbaye de Micy jusqu'à la Révolution, sauf les moulins de la chaussée des Tacreniers qui ont appartenu à des particuliers entre 1569 et 1653, et étaient exploités par des meuniers locataires.

Plusieurs de ces moulins ont disparus ; ceux qui subsistent ont été réhabilités, avec plus ou moins de réussite quant à la conservation de leur caractère architectural initial, et reconvertis en habitation.



Chaussée de Saint-Santin (*orthophoto 2006 © CG45*)



Chaussée des Tacreniers (*orthophoto 2006 © CG45*)

Conseils de gestion

Ce mode d'occupation ancestral, d'intelligence avec le site de la rivière, n'est pas en lui-même original ni même rare, mais il est ici un témoin particulier de la vie économique du bassin. Il est un des symboles les plus parlants du travail, à la fois considérable et tenu dans la durée (1 000 ans !), de mise en valeur du territoire entamé par les moines de Micy à partir de la création de l'abbaye. Les chaussées des moulins contribuent à multiplier les lieux intimes et les possibilités de découverte, à créer des lectures différentes, à petite échelle, du paysage de la rivière qui font son charme et sa particularité.

a – moulin des Quatre-Moulins
b – moulin Rouge
c – moulin Brûlé
d – moulin Crépaux
e – moulin des Quatre-Nations
f – moulin Neuf ou «de la turbine»

Élément identifié

Organisation spatiale et ensemble bâti.

Localisation

À l'extrémité sud de la rue de Saint-Santin.

Dénomination

Moulins et chaussée de Saint-Santin.

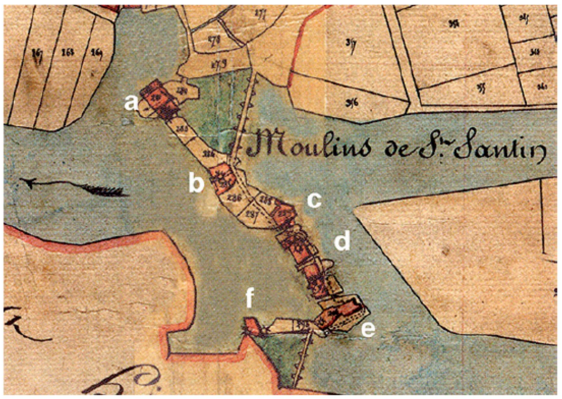
Description

La chaussée de Saint-Santin comptait 6 moulins :

- 3 subsistent, reconvertis en habitation : le moulin Brûlé, le moulin Crépaux (bâti à l'emplacement de 2 autres moulins plus anciens) et le moulin des Quatre-Nations,
- 3 ont disparus : le moulin Rouge, le moulin des Quatre-Moulins et le moulin Neuf (situé sur le territoire de St-Hilaire-St-Mesmin). Aux emplacements du moulin Rouge et du moulin Neuf, des habitations contemporaines ont été construites.

Les moulins de Saint-Santin étaient à l'origine animés par la force hydraulique. Au XIXe siècle, ils devinrent essentiellement des moulins-manufactures dédiés à une production industrielle variée (couvertures au moulin Crépaux, clouterie au moulin des Quatre-Nations, …) grâce à la mécanisation et à l'utilisation de la vapeur et de l'électricité.

D'après « Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, de l'aube de l'Histoire à nos jours », Michèle Carré.





Le moulin Brûlé et la passerelle (à droite) reliant la chaussée à la rue de Saint-Santin.

Conseils de gestion

L'organisation spatiale de l'ensemble, donne l'image d'une «île habitée». Les moulins de Saint-Santin illustrent bien, par leurs grands volumes d'une seule pièce, l'aspect massif des édifices, les rythmes des percements et la sècheresse de la modénature, une architecture dédiée à la production industrielle. Ils sont plus fortement marqués par l'empreinte de l'architecture des « fabriques » du XVIII et XIXème siècles que les autres moulins du Loiret (cf page suivante). Faute d'un débouché sur la rive sud et en raison des propriétés privées occupant l'ensemble de la chaussée, il n'est pas possible de relier les promenades existantes sur les deux rives.

a – moulin des Tacreniers
b – moulin Neuf
c – moulin de l'Ile
d – moulin à papier
(aujourd'hui, du Rondon, pour partie)

Élément identifié

Organisation spatiale et ensemble bâti.

Localisation

À l'extrémité sud de la rue des Tacreniers.

Dénomination

Moulins et chaussée des Tacreniers.

Description

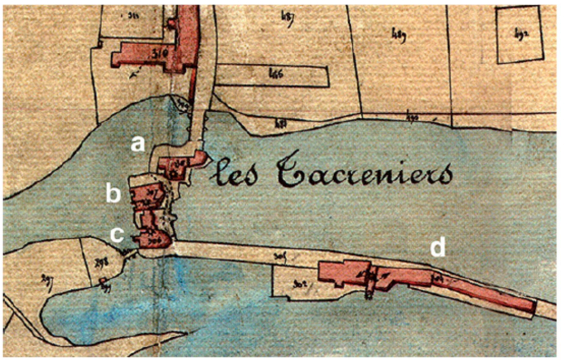
La chaussée des Tacreniers comptait 3 moulins groupés : le moulin des Tacreniers (ex-moulin Géron), le moulin de l'Île, tous deux reconvertis en habitations, et le moulin Neuf, détruit.

Initialement ces moulins broyaient les écorces de chêne pour fabriquer le tan, employé au tannage des peaux. Les ouvriers de ces moulins, les tacreniers, sont à l'origine du nom de la chaussée et du hameau situé sur le rive nord, qui regroupe d'anciennes maisons d'ouvriers et de meuniers.

Au fil du temps, ces moulins furent transformés en moulins à foulon (foulage des textiles), à chamois (nettoyage des peaux) ou à huile. Au cours du XVIIIe siècle, ils devinrent des moulins à farine dont la production était essentielle à l'approvisionnement d'Orléans. Le moulin de l'Île, dernier à fonctionner, cessa son activité en 1972.

Un quatrième moulin, isolé, dit « du Rondon » est le vestige d'un moulin à papier, démoli en grande partie au tout début du XXe siècle.

D'après «Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, de l'aube de l'Histoire à nos jours», Michèle Carré.





À gauche, des maisons du hameau, au fond, le moulin des Tacreniers.

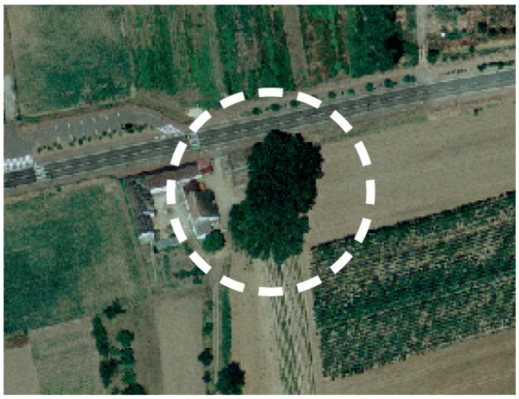
Conseils de gestion

L'organisation spatiale de la chaussée fait prédominer l'image d'une «île habitée», «ancrée» à la rive par le hameau des Tacreniers. Ce dernier, tourné vers la rivière, et la chaussée sont deux parties d'un ensemble très cohérent, l'un des lieux les plus forts de la rivière. Consacrés à la production traditionnelle de farine plutôt qu'à l'industrie, les moulins des Tacreniers sont restés plus modestes en taille et ont conservé un certain pittoresque que ceux de Saint-Santin ont perdu. Le grand intérêt de la chaussée des Tacreniers est aussi le passage, et donc la continuité des promenades, qu'elle permet entre les deux rives de la rivière, même si celui-ci se fait sur fonds privés.

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.







Élément identifié

Arbres isolés.

Localisation

Rue Gaston Deffié.

Description

Il s'agit de grands sujets de peupliers, qui poussent à proximité d'un ensemble bâti agricole et en bordure de champs cultivés.

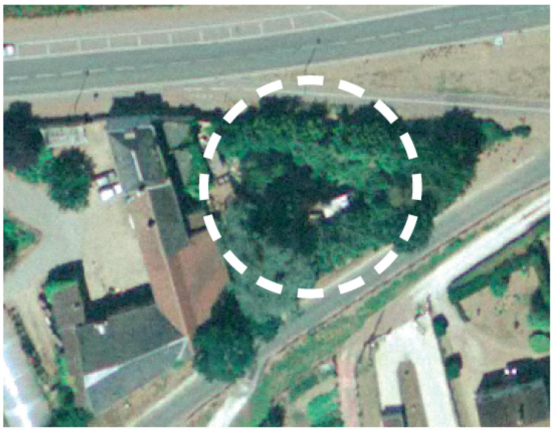
Les trois arbres ont été plantés assez serrés, ne formant plus aujourd'hui qu'une seule grande silhouette comme s'il ne s'agissait que d'un sujet unique.

Ce groupe d'arbres marque la présence de la ferme et constitue un repère dans le paysage car ce secteur cultivé est très peu boisé.

Conseils de gestion

Pour assurer la pérennité de cet élément remarquable, un suivi de l'état phytosanitaire des arbres serait souhaitable pour prévoir leur évolution à long terme. Cela permettrait, le cas échéant, de planter un ou des arbres de remplacement (si possible d'une espèce comparable en hauteur et en port) si un abattage s'avérait nécessaire (arbre devenu dangereux, maladie, ...).







Élément identifié

Arbre isolé.

Localisation

À l'angle de la rue Gaston Deffié et de la rue des Hautes Levées.

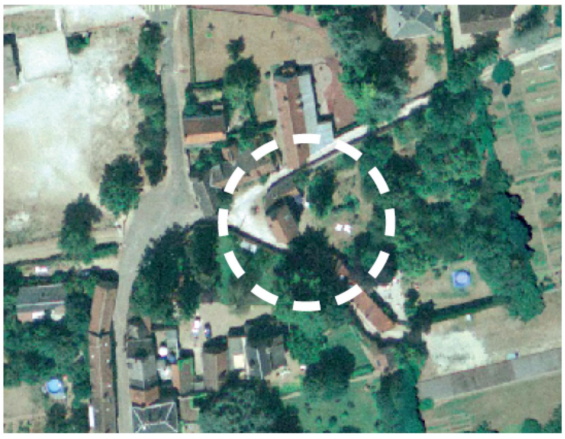
Description

Il s'agit d'un cèdre bleu. Il est situé dans un jardin, séparé en deux parties par la maison d'habitation. Ce jardin présente de nombreuses essences d'arbres à grand développement, dont beaucoup de résineux et il comprend notamment plusieurs variétés de cèdres. L'un d'eux, de taille plus importante, est particulièrement visible lorsque l'on arrive du pont de l'Europe. Il contribue ainsi à la qualité de l'entrée sur la commune à cet endroit.

Conseils de gestion

La plupart des arbres présents dans le jardin étant des essences à grand développement, il serait peut-être utile de privilégier certains sujets en supprimant quelques arbres pour laisser les plus beaux se développer dans les meilleures conditions de sol et de lumière.







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

Entre la rue Marchais et l'impasse du cèdre.

Description

Il s'agit d'un grand jardin d'environ 2500 m² qui établit une transition entre les maisons anciennes du vieux bourg et un espace non bâti de jardins familiaux à l'est de celui-ci.

Le jardin est peu visible depuis l'espace public mais sa dimension forme une entité cohérente avec la maison qu'il accompagne.

Il comprend des essences variées, principalement feuillues et locales, et notamment de beaux sujets d'arbres fruitiers de type noyer, cerisier, pommier etc… ainsi que de nombreux arbustes.

Ce jardin semble entretenu mais il présente un caractère assez naturel qui est intéressant du point de vue écologique. En effet, la présence de nombreux arbres fruitiers constitue une source d'alimentation pour la petite faune sauvage, qui peut trouver également refuge dans ce lieu qui n'est pas trop artificialisé et dans un contexte urbain.

Conseils de gestion

Il apparaît intéressant de maintenir l'ambiance assez naturelle du jardin et la variété des essences. Comme pour tout jardin d'agrément, il est souhaitable d'éviter d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien, afin d'accueillir une biodiversité floristique et faunistique la plus importante possible.







Élément identifié

Boisement.

Localisation

En contrebas de la rue des Hautes Levées.

Description

Il s'agit d'un boisement d'environ 1 hectare, situé en contrebas de la levée de la Loire.

Ce boisement est situé en partie sur une butte.

La partie la plus basse est occupée par des tilleuls qui ont été plantés de façon très serrée sur une partie et qui n'ont jamais été taillés. Ils forment un boisement dense qui ne semble pas exploité. Le reste de la partie basse, et celle située sur la butte, sont composés d'une végétation plus spontanée, d'essences variées de feuillus, et notamment certains gros sujets de peupliers, de robinier… ainsi que de nombreux arbustes locaux de type aubépine, orme, ronce…

Cette partie plus sauvage sur la butte, située à hauteur de la levée semble fréquentée puisque de petits chemins sont perceptibles.

Sous la végétation, des dépôts anciens de matériaux de construction sont visibles à de nombreux endroits de la butte.

Conseils de gestion

Le caractère sauvage d'une partie de ce boisement est favorable au développement d'une flore et d'une faune sauvages. Il apparaît intéressant de préserver ce caractère assez naturel du boisement. La présence de la butte apporte un élément intéressant du point de vue de l'ambiance du lieu, qui se prêterait peut-être bien aux jeux de plein air s'il était rendu accessible au public…







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

Rue du Vieux Bourg.

Description

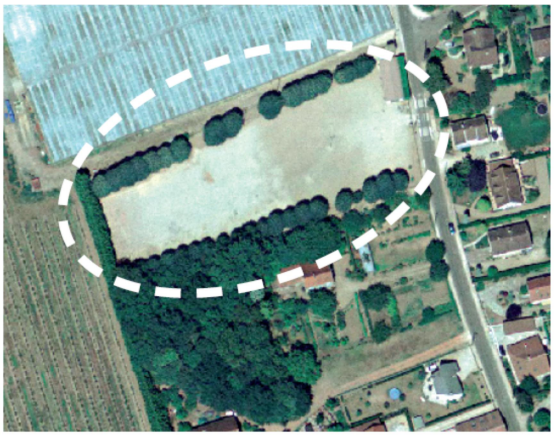
Il s'agit d'une partie d'un grand parc boisé, dont certains secteurs sont inscrits en espace boisé classé au PLU. Le parc accompagne une demeure ancienne du vieux bourg. Cette partie, d'environ 2500 m², est un jardin dessiné par des pelouses, des allées, des parterres de buis, des plates-bandes fleuries, une allée de tilleuls et de nombreux arbustes ornementaux.

L'aspect très dessiné de cette partie du parc présente un intérêt paysager tout à fait remarquable, car il accompagne bien le caractère bourgeois des demeures du vieux bourg et contraste avec des espaces boisés plus libres autour.

Conseils de gestion

Comme pour tout jardin d'agrément, il est souhaitable d'éviter d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien, afin d'accueillir une biodiversité floristique et faunistique la plus importante possible.







Élément identifié

Alignements d'arbres.

Localisation

Rue Neuve.

Description

Il s'agit de deux alignements de tilleuls qui ont été plantés probablement en bordure d'une ancienne propriété, pour encadrer une place ou pour marquer une ancienne allée disparue…

Aujourd'hui, trois petits immeubles récents ont été construits entre ces deux rangées d'arbres.

Les arbres de l'alignement le plus au sud sont maintenant en partie dans des jardins, qui ont découpé le terrain au pied de l'immeuble d'habitation. L'autre alignement situé plus au nord procure de l'ombre à des places de stationnement pour les résidents.

Ces tilleuls présentent la marque d'une ancienne taille en rideau qui n'a pas été effectuée depuis plusieurs années car ils ont aujourd'hui un port libre plus naturel.

Ces arbres semblent en bon état phytosanitaire.

Leur présence sur le site récemment bâti apporte une réelle qualité paysagère à la résidence et marque l'histoire du lieu, témoignant ainsi d'un usage différent dans le passé.

Conseils de gestion

Pour assurer la pérennité de cet élément remarquable, un suivi de l'état phytosanitaire des arbres serait souhaitable pour prévoir leur évolution à long terme. Cela permettrait, le cas échéant, de planter un ou des arbres de remplacement (si possible d'une espèce comparable en hauteur et en port) si un abattage s'avérait nécessaire (arbre devenu dangereux, maladie, …).







Élément identifié

Boisements.

Localisation

Rue de la Cabredée.

Description

Il s'agit de grands arbres antérieurs aux maisons et qui ont été conservés lors de leur construction.

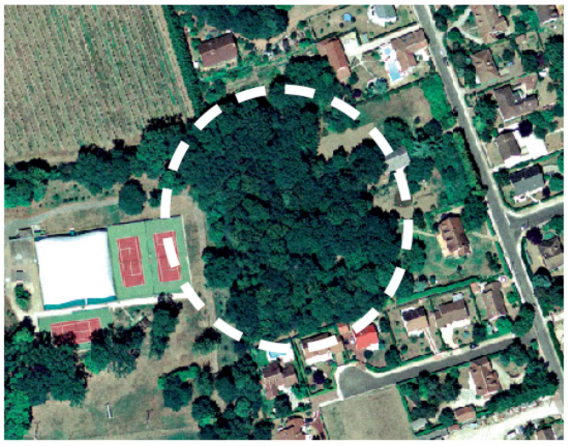
La partie nord est composée d'une plantation dense de cèdres qui sont aujourd'hui de grande taille et qui sont bien visibles depuis la route. La parcelle est clôturée par une haie libre de troène. Le sous-bois arbustif est intéressant d'un point de vue paysager, car il présente un aspect assez naturel.

Une autre partie plus au sud, mais dans la continuité des cèdres, est imbriquée dans les jardins et est peu visible depuis l'espace public. Il s'agit d'essences locales de feuillus, de type chêne etc.

Conseils de gestion

Pour assurer la pérennité de cet élément remarquable, un suivi de l'état phytosanitaire des arbres serait souhaitable pour prévoir leur évolution à long terme. Cela permettrait, le cas échéant, de planter un ou des arbres de remplacement (si possible d'une espèce comparable en hauteur et en port) si un abattage s'avérait nécessaire (arbre devenu dangereux, maladie, ...).







Élément identifié

Boisements.

Localisation

Alentours de la rue Neuve.

Description

Il s'agit de boisements qui s'inscrivent dans la continuité de ceux de la propriété Soulaire. Les espèces sont similaires, il s'agit essentiellement de feuillus d'essences locales, de type chêne, érable, peuplier, marronnier, robinier, frêne, noyer… et quelques épicéas. Ces boisements occupent les fonds de jardins de plusieurs propriétés privées. Ils sont donc visibles depuis l'espace public mais non accessibles depuis celui-ci.

Leur aspect assez naturel est intéressant et la dimension des arbres en fait en boisement remarquable.

Conseils de gestion

Pour assurer la pérennité de cet élément remarquable, un suivi de l'état phytosanitaire des arbres serait souhaitable pour prévoir leur évolution à long terme. Cela permettrait, le cas échéant, de planter un ou des arbres de remplacement (si possible d'une espèce comparable en hauteur et en port) si un abattage s'avérait nécessaire (arbre devenu dangereux, maladie, …).







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

Entre la rue des Quatre Tourelles et la rue Saint-Michel.

Description

Il s'agit du parc qui accompagne la propriété des « Quatre Tourelles » inscrite, avec son mur de clôture, à l'inventaire des monuments historiques en 2006.

La propriété semble avoir été recomposée et réduite à environ 5 000 m².

Le parc en lui-même ne présente pas d'intérêt particulier pour sa composition ou les arbres qu'il comporte, mais c'est son rôle d'accompagnement du bâtiment qui est important.

Quelques arbres sont intéressants, notamment des noyers et une rangée de tilleuls. Les essences présentes sont essentiellement des résineux de type thuya, pins, épicéa… et des arbres d'ornement de type catalpa, cerisier, saule…

La cour côté ouest du bâtiment est marquée par la présence de trois très gros arbres, dont deux robiniers. Ils présentent les marques d'une taille ancienne très sévère.

Conseils de gestion

Il serait intéressant de dessiner le jardin dans un style plus « historique » lié à l'époque du bâtiment. Les feuillus pourraient être d'avantage mis en valeur par une réduction et une sélection des résineux existants.

Les trois gros arbres côté ouest ne semblent pas en bon état et leur port, meurtri par une ancienne taille n'est pas très esthétique. Etant très près du mur de clôture, leur développement risque de mettre en péril celui-ci. Il serait peut-être utile de les remplacer par des essences plus petites, plantées à meilleure distance du mur.







Élément identifié

Arbre isolé.

Localisation

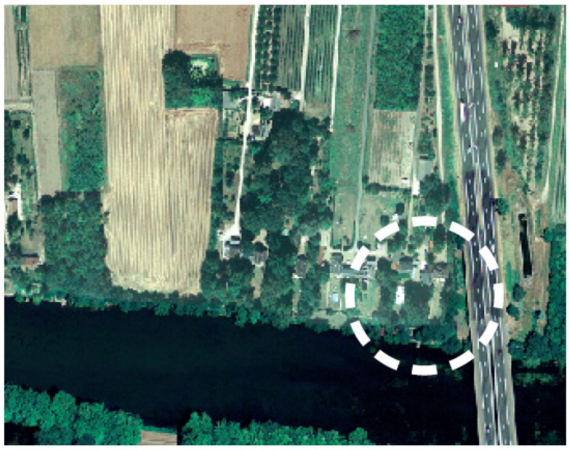
Route de Saint-Mesmin, à l'angle est avec la rue de Saint-Pryvé.

Description

Il s'agit d'un beau cèdre de très grande taille. Il représente un repère le long de la route de Saint-Mesmin. Il marque l'intersection de celle-ci avec les rues perpendiculaires de Saint-Pryvé et Hatton.

Le port de l'arbre est libre et son développement ne semble pour l'instant pas gêner par sa situation.







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

Le long du Sentier des Près, dernière parcelle à l'ouest du pont de l'autoroute.

Description

Il s'agit d'un jardin qui accompagne deux constructions de style « maisons de villégiature » qui sont assez bucoliques.

L'espace qui se déploie entre ces habitations et le sentier est très ouvert. Il s'agit d'une simple pelouse ponctuée par endroits de grands arbres. Les plus remarquables sont cinq très hauts chênes qui forment un bouquet.Ils apparaissent très élancés car leurs branches basses ont été coupées.

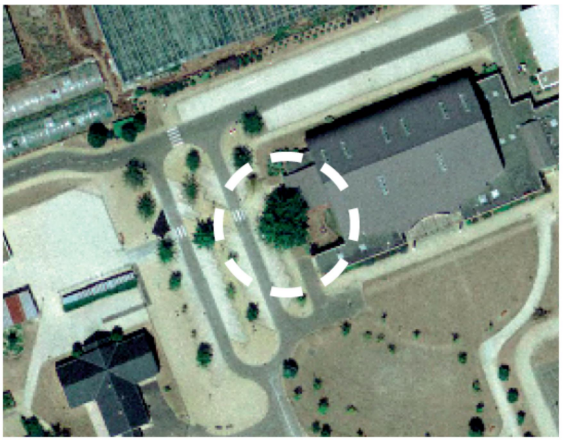
Au bord du sentier, un autre bouquet d'arbres est composé d'une dizaine de charme ayant poussé en cépée, remarquables également par leur taille et l'effet de masse boisée qu'ils produisent.

Ces propriétés sont bien visibles depuis le Sentier des Près qui longe le Loiret, et elles contribuent à la qualité de la promenade en bord de Loiret.

Conseils de gestion

Comme pour tout jardin d'agrément, il est souhaitable d'éviter d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien, afin d'accueillir une biodiversité floristique et faunistique la plus importante possible.







Élément identifié

Arbres isolés.

Localisation

Parking du gymnase de la Belle Arche.

Description

Il s'agit de deux chênes. Pour l'instant de taille moyenne, ils semblent bien se développer et poussent ensemble pour donner l'effet d'une seule silhouette.

Ces arbres marquent l'entrée du gymnase et donne un peu d'ombrage sur une partie du stationnement. Leur présence atténue un peu l'aspect du bâtiment qui est haut et présente une partie de façade aveugle.

Conseils de gestion

Le plus gros sujet est proche de l'aire de stationnement du gymnase, et il y a peu d'espace entre les surfaces roulées et la pelouse sur laquelle se situe l'arbre. Un trottoir le contourne également. L'aménagement semble assez ancien et présente des marques de mouvement du sol, notamment au niveau des bordures. Si cet espace est refait, il serait utile de pouvoir donner plus d'espace au sol à cet arbre, afin de réduire le piétinement autour de lui.







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

Rue des Sablons.

Description

Il s'agit d'un jardin d'environ 1 500 m², qui accompagne un pavillon. Il est composé de nombreux arbres, principalement de résineux. Il s'agit d'essences variées, plantées majoritairement à exemplaire unique tel un arboretum. On y trouve plusieurs espèces et variétés de cèdres, essence qui domine le boisement. Quelques grands feuillus s'y sont développés également, et notamment des variétés horticoles au feuillage rouge, de type chêne rouge d'Amérique…

Une haie mixte entoure la parcelle.

Ce jardin présente un intérêt du point de vue paysager parce qu'il est très visible depuis la rue des sablons et que les arbres sont de taille importante.

Conseils de gestion

Les résineux présents sont des essences à grand développement et ils sont plantés assez serrés. Il pourrait être utile de faire une sélection en supprimant quelques arbres pour permettre aux plus beaux sujets de se développer d'avantage.







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

Rue des Quinze Pierres.

Description

Il s'agit d'une parcelle boisée par de nombreux résineux variés. On y trouve plusieurs essences de type cèdre, épicéa, sapin bleu, pins… ainsi que quelques feuillus ornementaux de type cerisier, magnolia, rosier et des arbustes à fleurs…

La parcelle présente un intérêt de part sa situation entre des parcelles non plantées sur la rue des Quinze Pierres.

Conseils de gestion

Les résineux présents sont des essences à grand développement et ils sont plantés assez serrés. Il pourrait être utile de faire une sélection en supprimant quelques arbres pour permettre aux plus beaux sujets de se développer d'avantage.







Élément identifié

Arbre isolé.

Localisation

Route de Saint-Mesmin, au fond d'une voie d'accès à des constructions d'habitation.

Description

Il s'agit d'un jardin marqué par la présence de deux grands cèdres.

L'intérêt de ceux-ci est qu'ils sont très visibles depuis la rue des Sablons qui débouche en face de la percée entre les deux bâtiments, par laquelle on accède au jardin en question.

Conseils de gestion

Les cèdres étant des arbres à grand développement, il pourrait être utile de ne conserver qu'un seul sujet, afin de permettre à celui conservé de se développer pleinement. Du point de vue du port de l'arbre, celui qui est situé le plus prêt de la maison semble le plus intéressant.







Élément identifié

Arbres sur l'espace public.

Localisation

Chemin du Pain Perdu.

Description

Il s'agit de nombreux arbres âgés qui ont été gardés lors de la construction de pavillons dans le secteur. Ceux-ci sont conservés soit dans les jardins, soit sur les espaces publics et le long des nombreux chemins piétons qui desservent le quartier.

Il s'agit très majoritairement de grands chênes. Sur une partie, un muret ancien a lui aussi été conservé et les arbres poussent contre lui, ce qui ne semble pas gêner leur développement.

Une petite placette située à l'intersection de plusieurs chemins présente également un beau saule pleureur de grande taille.

Ces arbres donnent une vraie valeur aux espaces qu'ils occupent, de part leur dimension et leur allure qui les rendent très présents, conférant au quartier une ambiance boisée remarquable.

Conseils de gestion

Le muret contre lequel poussent certains sujets ne semble pas empêcher leur développement mais s'il doit être refait ou conforté, dans le futur il sera nécessaire de prendre en compte la présence des arbres et le développement de leur tronc. Modifier le muret peut affaiblir les arbres s'ils perdent du jour au lendemain l'élément contre lequel ils ont poussé.

La simplicité de traitement de ces espaces publics met en valeur la qualité des grands arbres qui juste par leur présence rendent ces lieux remarquables. Il est donc souhaitable de garder cette sobriété dans l'aménagement du site.







Élément identifié

Propriétés boisées.

Localisation

À l'angle est de la rue Hatton et la rue de la Fontaine.

Description

Il s'agit de nombreux arbres âgés qui ont été gardés lors de la construction de pavillons dans le secteur. Ceux-ci sont conservés soit dans les jardins, soit sur les espaces publics et le long des nombreux chemins piétons qui desservent le quartier.

Il s'agit très majoritairement de grands chênes, ainsi que des charmes et des saules...

Ces arbres donnent une vraie valeur aux jardins qu'ils occupent, de part leur dimension et leur allure qui les rendent très présents, conférant à ce groupe de maisons une ambiance boisée remarquable.

Conseils de gestion

Pour assurer la pérennité de cet élément remarquable, un suivi de l'état phytosanitaire des arbres serait souhaitable pour prévoir leur évolution à long terme. Cela permettrait, le cas échéant, de planter un ou des arbres de remplacement (si possible d'une espèce comparable en hauteur et en port) si un abattage s'avérait nécessaire (arbre devenu dangereux, maladie, ...).







Élément identifié

Arbres sur l'espace public.

Localisation

Entre la rue de Bel Air et la rue des Mauvignons.

Description

Il s'agit de nombreux arbres âgés qui ont été gardés lors de la construction de pavillons dans le secteur. Ceux-ci sont conservés soit dans les jardins, soit sur les espaces publics.

Il s'agit très majoritairement de grands chênes.

Une petite placette située à l'intersection de liaisons piétonnes présente également un très beau cèdre, en plus de nombreux chênes.

Ces arbres donnent une vraie valeur aux espaces qu'ils occupent, de part leur dimension et leur allure qui les rendent très présents, conférant au quartier une ambiance boisée remarquable.

Conseils de gestion

La simplicité de traitement de ces espaces publics met en valeur la qualité des grands arbres qui, juste par leur présence, rendent ces lieux remarquables. Il est donc souhaitable de garder cette sobriété dans l'aménagement du site.







Élément identifié

Arbres sur l'espace public.

Localisation

Allée du Lac.

Description

Il s'agit d'une allée piétonne qui dessert le quartier et longe les fonds de jardins des habitations alentours. Elle est un peu en hauteur par rapport aux jardins.

Cette allée est composée de deux rangées de cèdres bleus espacés en moyenne de 7 m, sur environ 130 m de long.

Les arbres encore jeunes ne sont pas de grande taille mais l'effet d'allée monumentale et l'ambiance sont déjà remarquables.

Conseils de gestion

Les arbres sont plantés de façon assez serrée, ce qui rend les alignements denses et l'allée assez sombre. Il pourrait être utile de couper encore quelques branches basses afin de remonter le houppier des arbres, pour éclaircir l'allée et permettre d'agrandir la perspective.







Élément identifié

Propriétés boisées.

Localisation

Sud de la rue de la Cossonnière.

Description

Il s'agit d'un boisement qui a été gardé dans le fond des jardins de plusieurs maisons situées entre la rue de la Cossonnière et l'espace non bâti au centre de la rue du Champ du Noyer.

Ce boisement est monospécifique ; il est composé uniquement de charmes, plantés de façon très serrés. Un petit chemin étroit longe une partie du boisement pour relier la rue à l'espace de détente central. Ce chemin est bordé d'une haie de charmille qui rappelle le boisement.

Ces arbres donnent une vraie valeur aux jardins qu'ils occupent, de part leur nombre et leur allure qui les rendent très présents, conférant au quartier une ambiance boisée remarquable.

Conseils de gestion

Comme pour tout jardin d'agrément, il est souhaitable d'éviter d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien, afin d'accueillir une biodiversité floristique et faunistique la plus importante possible.







Élément identifié

Arbres isolés.

Localisation

Rue des Hautes Levées, au lieu-dit Montauban.

Description

Il s'agit de quatre gros arbres situés en contrebas du talus de la levée de la Loire, près d'un grand corps de ferme.

Les arbres forment un rideau imposant, qui est composé de trois tilleuls et de deux noyers.

Ce groupe d'arbres marque la présence de la ferme et constitue un repère dans le paysage car ce secteur cultivé est très peu boisé.

Conseils de gestion

Des tailles récentes semblent très sévères, celles-ci peuvent affaiblir les arbres et rendent leur silhouette moins naturelle et peu harmonieuse. Il serait préférable, d'un point de vue esthétique et sanitaire, de privilégier le port naturel de ces arbres.







Élément identifié

Arbres isolés.

Localisation

Rue des Hautes Levées, au lieu-dit « les Grands Près ».

Description

Il s'agit de trois gros arbres situés en contrebas du talus de la levée de la Loire, près d'un grand corps de ferme.

Ce sont tous les trois des noyers, de taille plus ou moins importante.

Le plus gros, situé à l'ouest à l'écart de la ferme, semble dépérissant. Il a subi des tailles anciennes sévères et est recouvert de lierre.

Le noyer central, de taille importante, a poussé le long d'une petite construction et semble condamné à terme car son tronc est imbriqué dans le mur.

Le troisième a lui aussi poussé très près d'un bâtiment mais il semble avoir la place de se développer.

Ce groupe d'arbres marque la présence de la ferme et constitue un repère dans le paysage car ce secteur cultivé est très peu boisé.

Conseils de gestion

Ces arbres sont condamnés à court ou moyen terme si des aménagements ou des soins ne sont effectués rapidement. Le plus gros nécessite une taille adaptée et un nettoyage du lierre qui l'enserre. Il serait intéressant de planter de jeunes sujets de noyer auprès de la ferme, afin d'anticiper la disparition des existants et de conserver l'effet de ces arbres isolés dans le paysage.







Élément identifié

Arbre isolé.

Localisation

Rue de Montauban.

Description

Il s'agit d'un chêne situé en bordure de la route, à l'entrée d'un chemin agricole.

Cet arbre constitue un repère dans le paysage car ce secteur cultivé est très peu boisé.

Conseils de gestion

L'arbre étant situé à l'intersection de deux voies de circulation, il peut être abîmé par le passage d'engins, notamment agricoles. Il pourrait être utile de matérialiser au sol un périmètre de protection autour de l'arbre, en apposant un obstacle aux engins pour les empêcher de passer trop près de l'arbre. En effet, ceux-ci peuvent tasser le sol, abîmer ses racines et ainsi nuire à son développement.







Élément identifié

Propriétés boisées.

Localisation

Rue de Montauban et rue de la Cartaudière.

Description

Il s'agit de plusieurs propriétés qui forment un boisement continu d'environ 3,2 ha.

Ce boisement est composé majoritairement d'essences locales, ainsi que de quelques arbres d'ornement et des résineux en sujets isolés. Ce sont pour la plupart des arbres à grand développement : chêne, marronnier, chêne rouge, epicea, robinier… ainsi que de vieux buis et des ifs.

Dans la partie est, le sous-bois ne semble pas beaucoup entretenu, ce qui donne au boisement un aspect assez naturel et doit être propice au développement d'une petite faune sauvage qui trouve là un refuge de qualité, au milieu de la plaine cultivée.

Conseils de gestion

La présence de robinier dans le boisement est à surveiller car il s'agit d'une espèce invasive qui pourrait se développer considérablement, au détriment des essences locales.







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

À l'angle des rues Lucien Péan et Claude Joliot.

Description

Il s'agit d'un jardin d'environ 5000 m², clos sur une partie par un mur, et sur les autres par un muret surmonté d'une grille ou d'une haie mixte… L'ensemble du jardin est assez visible depuis la rue, notamment grâce à une grille métallique située à l'intersection des deux rues.

Le jardin est divisé en plusieurs parties ; globalement une partie jardin et une partie parc boisé.

Près de la maison, un grand cèdre domine le jardin, dessiné avec des allées et des parterres délimités par de petites haies de buis. Cet endroit est planté de nombreux arbres fruitiers et de nombreuses plates-bandes fleuries ainsi que d'une partie potager.

La partie parc est composée d'essences feuillues de plus grande taille, de type chêne, frêne, peuplier, tilleul, noyer…

Ce jardin est remarquable par son dessin, qui définit des espaces à usages différents.

Il est visible depuis l'espace public et cette ouverture sur l'extérieur suscite la curiosité du promeneur.

Conseils de gestion

Comme pour tout jardin d'agrément, il est souhaitable d'éviter d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien, afin d'accueillir une biodiversité floristique et faunistique la plus importante possible.







Élément identifié

Propriétés boisées.

Localisation

Rue Claude Joliot.

Description

Il s'agit de plusieurs propriétés qui forment un ensemble d'environ 1,5 ha.

Chaque partie rattachée à des habitations et des propriétaires différents est agencée différemment. L'ensemble forme toutefois un vaste ensemble boisé, marqué par la présence de grands arbres, dominé par les essences feuillues locales de type chêne, frêne, peuplier, érable, robinier… et quelques grands résineux de type cèdre, pin, épicéa, ifs…

Les jardins sont visibles principalement depuis l'arrière des propriétés. De grandes pelouses plantées d'arbres isolés s'ouvrent sur les bords du Loiret, depuis le chemin qui borde en partie la rivière.

Conseils de gestion

Il pourrait être utile, par endroits, de faire une sélection en supprimant quelques arbres pour permettre aux plus beaux sujets de se développer d'avantage.







Élément identifié

Arbres sur l'espace public.

Localisation

Hameau Saint-Nicolas, route de Saint-Mesmin.

Description

Il s'agit d'une placette plantée de quatre alignements discontinus de platanes.

Les rangées devaient être équivalentes au départ, mais beaucoup de sujets ont disparu. Une seule semble complète avec 10 arbres, les autres allant de 4 à 6 sujets.

Ces arbres ont été plantés de façon très serrée puisqu'ils sont espacés de 4 m en moyenne. La placette est très sombre quand les arbres sont en feuilles et ceux-ci procurent un ombrage à tous les étages des bâtiments voisins.

Ils sont bordés par une haie persistante côté Loiret, qui masque la vue sur la rivière depuis la route.

Les arbres présentent la marque de tailles anciennes sévères, leur port n'est donc pas naturel.

Ces arbres marquent la fin de la route de Saint-Mesmin et le bout du pont Saint-Nicolas qui mène à Saint-Hilaire.

Conseils de gestion

Les arbres étant plantés très serrés, il pourrait être utile d'en supprimer certains, afin de rendre la place et la rue moins sombres.

Le principe de plantation de platanes pourrait également être poursuivi sur la place René Villain, afin d'établir la liaison avec les rangées de platanes qui bordent la route de Saint-Mesmin en allant vers l'est.

La haie qui borde la place pourrait être supprimée, afin de dégager les vues vers la rivière en contrebas.







Élément identifié

Arbres sur l'espace public.

Localisation

Route de Saint-Mesmin.

Description

Il s'agit de deux rangées de platanes qui bordent la route de part et d'autre et sur environ 1,2 kms.

C'est l'effet d'allée qui est intéressant, pour la perspective qu'il donne à la route. Cet alignement d'arbres signale que la rue est un axe important par l'effet majestueux qu'il produit.

Les arbres en eux-mêmes sont assez beaux également puisqu'ils ont un port naturel et n'ont pas subi de taille sévère en dehors des branches basses qui ont été supprimées, donnant à leur silhouette un côté encore plus élancé.







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

Entre la route de Saint-Mesmin et la rue de Saint-Santin, propriété dite du « Haut Monceau ».

Description

Il s'agit d'une grande propriété d'environ 1 ha, constituée d'une demeure bourgeoise sur la rue de Saint-Santin et d'un parc qui se déploie au nord vers la route de Saint-Mesmin. Le parc est constitué de grandes pelouses délimitées par des allées et ponctuées de grands arbres isolés : séquoia, frêne, pins, marronnier, chêne…

Le parc est délimité, côté nord, par une haie champêtre d'aubépine, prunellier… et par une grande grille dans l'axe des allées, qui permet de bien voir l'intérieur du parc.

La propriété est bien entretenue et les arbres sont bien mis en valeur.

Ce parc constitue un espace qualitatif de ce côté de la rue de Saint-Santin majoritairement occupé par des bâtiments d'activité peu esthétiques.

Conseils de gestion

Comme pour tout jardin d'agrément, il est souhaitable d'éviter d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien, afin d'accueillir une biodiversité floristique et faunistique la plus importante possible.







Élément identifié

Propriétés boisées.

Localisation

Sud de la rue de Saint-Santin.

Description

Il s'agit de plusieurs propriétés qui forment un ensemble d'environ 3 ha.

Chaque partie rattachée à des habitations et des propriétaires différents est agencée différemment. L'ensemble forme toutefois un vaste ensemble boisé, sans unité particulière, mais marqué par la présence de grands arbres et dominé par les essences feuillues locales de type chêne, frêne, peuplier, érable, platanes, robinier, aulne, saule… et par quelques grands résineux de type cèdre, pin, sapin, épicéa, ifs…

L'intérêt de ces boisements est qu'ils sont composés d'arbres de très grande taille et situés au bord de la rivière, ils accompagnent des maisons souvent remarquables.

Les jardins sont peu visibles depuis l'espace public et le sentier qui longe le Loiret ne passe pas sur cette partie.

Il est possible toutefois d'apercevoir ces boisements depuis le pont de Saint-Santin.

Conseils de gestion

Il pourrait être utile, par endroits, de faire une sélection en supprimant quelques arbres pour permettre aux plus beaux sujets de se développer d'avantage.

Il serait intéressant également de privilégier les essences feuillues plutôt que les résineux.







Élément identifié

Île bâtie.

Localisation

Site du Moulin brûlé.

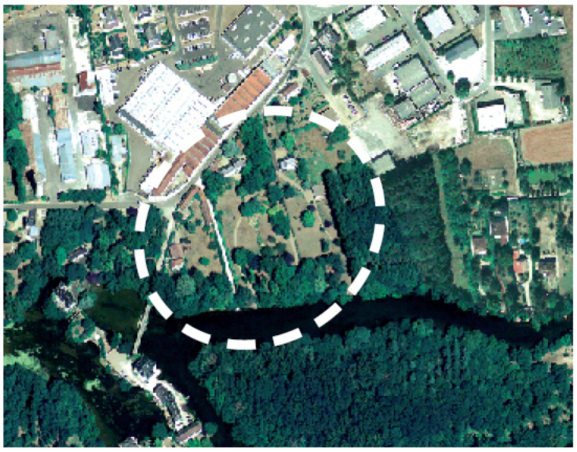
Description

L'îlot sur lequel débouche le « pont des Trois FFI » est marqué par la présence d'un ancien moulin, témoignant d'une activité économique passée sur le Loiret.

Ce site est exceptionnel du point de vue du paysage car il regroupe de nombreux éléments de patrimoine naturel et urbain :

- le moulin, avec des bâtiments qui ne sont pas en eux-mêmes de qualité architecturale remarquable, mais dont l'implantation au milieu des eaux de la rivière en fait l'intérêt aujourd'hui ;
- le Loiret, qui est à cet endroit élargi, accessible et traversable, ce qui est peu le cas le long de son cours sur la commune ;
- et les boisements alentours, de grande taille et qui protègent des vues extérieures, plaçant le site dans un écrin naturel.







Élément identifié

Propriétés boisées.

Localisation

Entre la rue de Saint-Santin et le sentier des Près.

Description

Il s'agit de deux propriétés différentes, l'ensemble formant toutefois un vaste ensemble boisé marqué par la présence de grands arbres et dominé par les essences feuillues locales de type peuplier, chêne, frêne, érable… et par quelques grands résineux de type cèdre, séquoia, pin, épicéa, ifs…

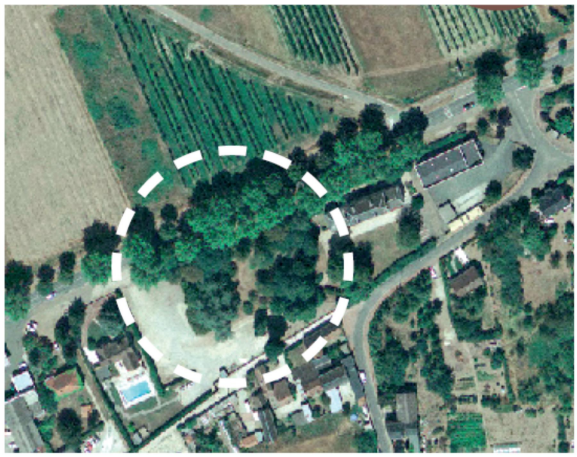
L'intérêt de ces propriétés est qu'elles comprennent des arbres de très grande taille qui sont bien mis en valeur et qui accompagnent des maisons remarquables.

Les propriétés sont bien visibles depuis le Sentier des Près qui longe la rivière. Ces espaces boisés contribuent à la qualité de la promenade en bord de Loiret.

Conseils de gestion

Comme pour tout jardin d'agrément, il est souhaitable d'éviter d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien, afin d'accueillir une biodiversité floristique et faunistique la plus importante possible.







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

Entre la route de Saint-Mesmin et le sentier de la Nivelle.

Description

Il s'agit d'une grande propriété d'environ 4 500 m², constituée d'une demeure bourgeoise donnant sur le début de la rue des Tacreniers et le sentier de la Nivelle et d'un parc boisé qui se déploie à l'ouest de la maison.

Le parc est constitué de pelouses ponctuées de grands arbres : un grand cèdre et des feuillus de type frêne, marronnier, chêne, peuplier… et d'une partie boisée plus dense avec un sous-bois arbustif. Côté nord, le parc est délimité par une haie champêtre composée notamment de troène, lilas, aubépine…

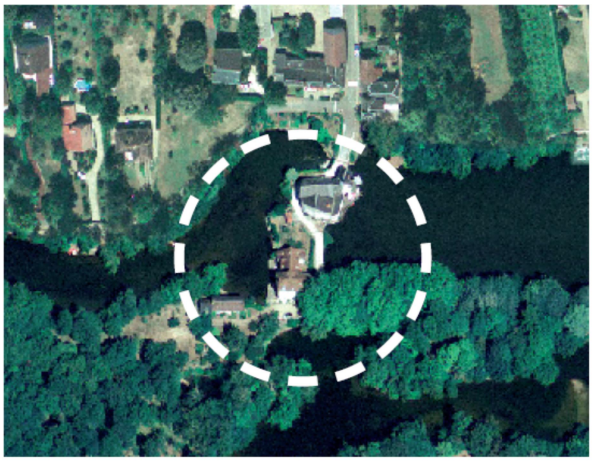
L'ensemble du parc semble entretenu mais il présente un caractère assez naturel qui est intéressant du point de vue paysager et écologique. En effet, ce parc peut former un refuge pour la petite faune sauvage car il est situé dans un contexte urbain assez artificialisé.

Ce parc constitue un espace qualitatif de ce côté de la rue de Saint-Santin majoritairement occupé par des bâtiments d'activité peu esthétiques.

Conseils de gestion

Il apparaît intéressant de maintenir l'ambiance assez naturelle du parc et la variété des essences. Comme pour tout jardin d'agrément, il est souhaitable d'éviter d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien, afin d'accueillir une biodiversité floristique et faunistique la plus importante possible.







Élément identifié

Propriété bâtie.

Localisation

Site du Moulin des Tacreniers.

Description

L'îlot bâti sur lequel débouche la rue des Tacreniers est marqué par la présence d'un ancien moulin, témoignant d'une activité économique passée sur le Loiret.

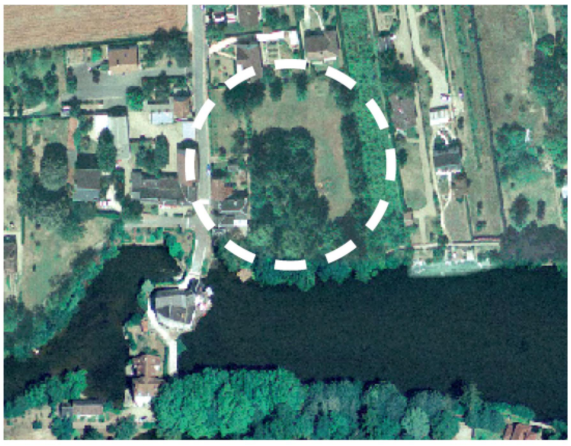
Ce site est exceptionnel du point de vue du paysage car il regroupe de nombreux éléments de patrimoine naturel et urbain :

– le moulin, avec des bâtiments qui ne sont pas en eux-mêmes de qualité architecturale remarquable, mais dont l'implantation au milieu des eaux de la rivière en fait l'intérêt aujourd'hui ;

– le Loiret, qui est à cet endroit élargi, accessible et traversable, ce qui est peu le cas le long de son cours sur la commune ;

– et les boisements alentours, de grande taille et qui protègent des vues extérieures, plaçant le site dans un écrin naturel.







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

À l'angle est de la rue des Tacreniers et du Sentier des Près.

Description

Il s'agit d'un jardin ombragé, qui accompagne une maison d'habitation. Il est situé sur le bord du Sentier des Près depuis lequel le jardin est très visible mais le promeneur a même l'impression de traverser une partie du jardin, passant sous les bambous qui dépassent de la clôture très transparente.

Le jardin est composé principalement de résineux de type cyprès doré, sapin, thuya, if… et essences exotiques de type bambou, yuka…

Il subsiste des traces de composition par des allées, des haies basses… qui devaient délimiter des parterres. Aujourd'hui? le jardin est un peu désorganisé mais il présente un caractère exotique fort, très différent des autres jardins qui l'entourent, ce qui en fait sa singularité et son intérêt en termes de paysage. L'ambiance qu'il confère à cette partie du sentier est remarquable.

Conseils de gestion

Comme pour tout jardin d'agrément, il est souhaitable d'éviter d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien, afin d'accueillir une bio diversité floristique et faunistique la plus importante possible.







Élément identifié

Propriété boisée.

Localisation

Le long du Sentier des Près.

Description

Il s'agit de plusieurs propriétés différentes formant un vaste ensemble boisé d'environ 1,5 ha, marqué par la présence de grands arbres et dominé par les essences feuillues locales de type peuplier, chêne, frêne, érable, charme… On y trouve également quelques grands résineux de type cèdre, pin, épicéa, ainsi que des arbres persistants plus petits de type buis et ifs.

L'intérêt de ces propriétés est qu'elles comprennent des arbres de très grande taille qui sont bien mis en valeur et qui accompagnent des maisons remarquables.

Les propriétés sont bien visibles depuis le Sentier des Près qui longe la rivière. Ces espaces boisés contribuent à la qualité de la promenade en bord de Loiret.

Conseils de gestion

Comme pour tout jardin d'agrément, il est souhaitable d'éviter d'avoir recours à des produits phytosanitaires pour l'entretien, afin d'accueillir une biodiversité floristique et faunistique la plus importante possible.

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL SARAN

PIÈCE N°5.1.21

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les façades commerciales
  - Les toitures
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions dont l'aspect général et dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région (exemple : chalet savoyard, architecture néo-classique, haciendas…) sont interdites.
Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible. En zone inondable, aucun remblai ne sera autorisé (cf.PPRI).

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

En cas de dispositif de végétalisation de la toiture et/ou de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique…) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci. Dans les secteurs couverts par le PPRi, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLUM.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

LES DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET DES CHAUFFE-EAUX SOLAIRES

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de panneaux solaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies publiques, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et des couleurs en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Sont interdites en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... est interdit.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être implantés en saillie de la façade lorsque celle-ci est implantée à l'alignement. Ils devront être dissimulés par un dispositif en harmonie avec la façade.

Les façades présentant une longueur de plus de 12 mètres devront comporter des changements de modénature et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, … ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille…) ne doivent pas être recouverts.

Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre sont interdits. Le décroutage des façades enduites (et prévues comme telles dans leur conception) est interdit.

La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.
En cas de nouveaux percements, les encadrements respectent l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

LES COULEURS

L'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite

LES ENSEIGNES

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

La forme des toitures n'est pas réglementée (toiture à pente, toiture terrasses...).

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.
Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Dans la mesure du possible, les toitures terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

LES TOITURES À PENTES

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

L'éclairement éventuel des combles est assuré soit par des ouvertures en pignon, soit par des lucarnes ou des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants.

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Il est recommandé d'intégrer les panneaux dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie importante.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public

LES CHEMINEES

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les gaines de fumée et de ventilations seront intégrées dans les éléments d'architecture (cheminées, lucarnes...).

Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

<u>Pour les clôtures sur voie ouverte à la circulation :</u>

- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée.
- La hauteur des clôtures sur les voies ouvertes à la circulation automobiles est limitée à 1,80 m, portails et piliers compris. La hauteur des clôtures sur les espaces ouverts aux modes doux (venelle, square...) est limitée à 2,00 m.
- Ces clôtures doivent être constituées :
  -soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, surmonté d'un élément ajouré (barreaudage en métal, en bois, en PVC, grillage, grille...) doublé ou non d'une haie vive ;
  -soit d'un soubassement en plaque béton d'une hauteur maximale de 30 cm, surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
  -soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
  -soit d'une haie vive.

  Quelle que soit la clôture réalisée, elle ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tels que les filets brise-vue, canisses, brandes naturelles ou artificielles à l'exception des grillages rigides qui pourront accueillir des lames de PVC.

- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être rehaussé jusqu'à une hauteur totale d'1,20m.
- Pour des raisons de sécurité, le portail sera implanté en retrait de 5m des voies afin de ne pas gêner la circulation. Les clôtures entourant l'accès au portail devront respecter les règles des clôtures sur voies ouvertes à la circulation.

<u>Pour les clôtures en limites séparatives :</u>
La hauteur est limitée à 2,00 m. Elles doivent être constituées :
-soit d'un mur plein
-soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive
-soit d'une haie vive

<u>Pour les clôtures en limite de terrains ferroviaires :</u>
L'implantation d'une clôture d'une hauteur de 2 mètres et d'un dispositif de protection sonore est préconisée sur la limite séparative en bordure des terrains ferroviaires.

<u>Dans les secteurs concernés par des risques inondation :</u>
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLUM.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

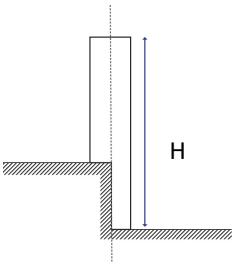
Dans les zones A et N :
Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

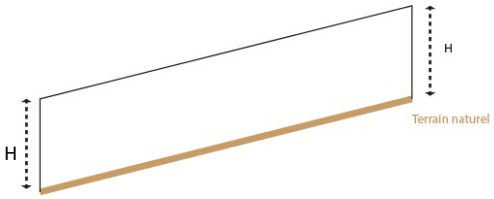
La hauteur est mesurée :
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

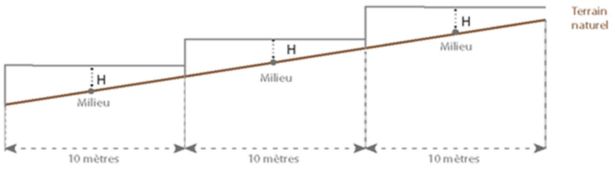
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

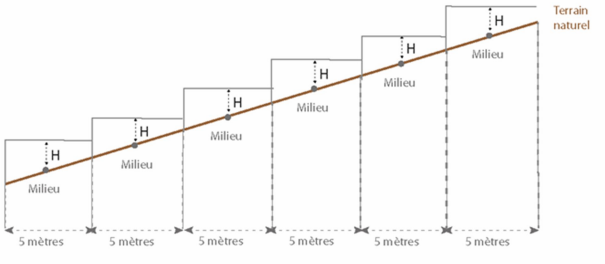


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.
L'utilisation de matériaux précaires est interdites (tôle ondulée, fibrociment…) ainsi que les clôtures type « fils barbelés ».

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture sur rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences minimum locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP paysages et trame verte et bleue).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualité, simple et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

La hauteur des portails et portillons est limitée à 1,80 m, quels que soient leur positionnement.

LES ACCES

Pour toute construction nouvelle, la largeur de l'accès et de la voie de desserte jusqu'aux aires de stationnement est :
-égale ou supérieur à 4m dès la création d'un logement,
-égale ou supérieur à 5m pour la création de 3 à 5 logements,
-égale ou supérieur à 6,5m à partir de 6 logements afin d'aménager une voie double sens et un espace sécurisé pour les piétons et les cycles.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte, doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Il conviendra de ne pas reléguer l'aménagement des espaces verts sur les délaissés inutilisables pour les constructions, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.
Pour les opérations à usage d'habitation portant sur une surface totale supérieure à 2 hectares, 1% du terrain est aménagé en espace vert, de pleine-terre, collectif, d'un seul tenant (square, jardin partagé, aire de jeux…).

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées afin de contribuer à la biodiversité.

Les plantations devront être composées d'espèces limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique…).

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés ou pavés, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux… sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures…).

>> Les portes de garage

- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures

- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

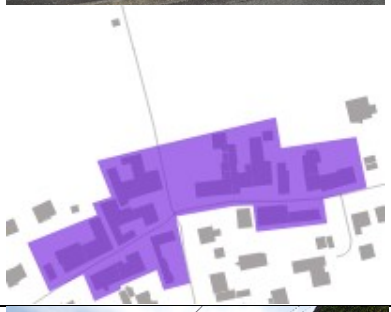
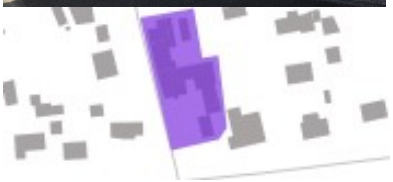
Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1432	Château des Bordes	Châteaux et parc	
1362	Château de l'Etang	Châteaux et parc	
1431	Château de la GMF	Châteaux et parc	
214	Rue de la Fontaine	Bâtiments religieux	
215	Rue de la Fontaine	Bâtiments publics	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
216	1271 rue de l'Orme du Coin	Maisons de maitre	
217	171 rue des Poiriers	Longères, fermes et bâtis de ferme	
219	349 rue des Poiriers	Petit patrimoine	
2844	379 rue du Bourg Villa St Hélène	Maisons de maitre	
4301	Route Nationale 20 Ancien site Quelle	Bâtiments industriels	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
218	Rue des Poiriers	Hameaux	 
220	Rue du Ran d'Abas	Hameaux	 

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL SEMOY

PIÈCE N°5.1.22

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE

- **PRÉAMBULE**

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - Dispositions transversales
  - Les façades
  - Les façades commerciales
  - Les toitures
  - Les menuiseries
  - Les clôtures
  - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

- **LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES IDENTIFIES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

PRÉAMBULE

La commune de Semoy s'étend sur environ 780 hectares en région Centre, dans le département du Loiret. Elle est encadrée par Fleury-les-Aubrais à l'Ouest et Saint-Jean de Braye à l'Est et fait partie des 22 communes d'Orléans Métropole. Elle appartient à la première couronne des communes qui entourent la ville d'Orléans.
Le territoire communal appartient au plateau de l'Orléanais, de part et d'autre de la vallée de l'Égoutier, tout petit affluent de la Loire encore à l'air libre à Semoy.
Elle présente des paysages variés qui lui permettent d'offrir un cadre de vie urbain à proximité de la ville-centre de la métropole :

Les 778 hectares de la commune se répartissent en trois secteurs avec :

- la forêt d'Orléans et ses espaces boisés ;
- un paysage agricole façonné au siècle dernier par la vigne puis par l'arboriculture avec ses vergers de pommiers et poiriers ;
- enfin les zones urbaines pour l'habitat et l'activité économique.

Semoy a su préserver son caractère semi rural tout en favorisant un développement dynamique et harmonieux dans le respect de l'environnement.
L'habitat y est essentiellement résidentiel et accueille en 2019, 3249 habitants.
L'urbanisation de la ville s'est construite progressivement autour du centre bourg ancien et des hameaux puis à partir de lotissements dans les années 1980. Aujourd'hui, l'urbanisation se veut résolument protectrice de l'environnement et de la qualité de vie en s'inscrivant dans la démarche d'éco-quartier et en évitant l'étalement urbain.





LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible. En zone inondable, aucun remblai ne sera autorisé (cf.PPRI).

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci. Dans les secteurs couverts par le PPRi, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLUM.

LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

SECTEUR SPECIFIQUE

Le cahier communal s'applique à l'ensemble des zones et sous-zones du plan de zonage.
Des règles particulières s'appliquent au secteur SP bordant la ZAC du Champ Prieur, délimité sur la figure n°1 du cahier communal, ci-dessous.



Figure n°1.

LES FAÇADES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons et façades aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.

Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons… est interdit.

Les constructions doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 20 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

Dans la mesure du possible, les caissons doivent être intégrés à la construction. Néanmoins, s'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets doivent être dissimulés en harmonie avec la façade.

Sont interdits en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Dans la mesure du possible, les blocs de climatisation doivent être intégrés à la construction. Néanmoins, lorsque l'intégration s'avère techniquement impossible, les blocs de climatisation visibles depuis l'espace public doivent être dissimulés en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées de manière harmonieuse dans la composition générale de la façade, par exemple en étant placées au droit des murs de refend.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 :

- Tout projet d'extension d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment originel ;
- Les bardages et couvertures métalliques (bac acier) sont interdits sauf en zone agricole (A) et d'activités (UAE).

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, … ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille…) ne doivent pas être recouverts.

Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre sont interdits. Le décroutage des façades enduites (et prévues comme telles dans leur conception) est interdit.

La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

L'application de peinture sur les briques est interdite.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites.

Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant et les couleurs criardes sont proscrits à l'exception de ceux destinés aux enseignes et logos.

Lorsque les façades sont en bois, il est privilégié de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat doit être mat et de couleur claire.

Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau, sauf Zinc.
Cette disposition ne s'applique pas au sein des zones A et UAE.

Les murs en pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisie formant relief sont interdits.

Deux teintes au maximum sont autorisées par projet : teinte neutre (pour le volume principal) et teinte vive et contrastées pour les volumes secondaires se rapprochant des teintes naturelles (de type ocre et terre de sienne).

Concernant les enduits de ravalement, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux, notamment pour la mise en valeur d'encadrements de fenêtre.

<u>Dans le secteur SP :</u>
Les façades en parpaing ou briques neuves des constructions doivent être revêtues par bardage bois naturel, bois grisé, zinc, ou enduit, pour assurer la protection et l'habillage des murs.

L'enduit de façade sera lissé ou gratté fin. Une tonalité contrastante d'enduit ou de bardage pourra être utilisée soit sur un volume secondaire (garage, extension,...) soit pour couvrir du sol au sommet un pan de mur.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements sont identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respectent l'ordonnancement général de la façade.

LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des nouvelles constructions, les façades sur rue comportent une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc.

LES FAÇADES COMMERCIALES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Les vitrines peuvent être établies soit en retrait de 25 centimètres minimum par rapport à l'alignement de la façade, soit au nu du mur.

Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante… sont interdits.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origine de façades commerciales ayant pu être masquées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres pour les constructions nouvelles.

LES ENSEIGNES

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

La forme des toitures n'est pas réglementée (toiture à pente, toitures terrasses, toitures à courbe intégrale…).

Une végétalisation des toitures terrasses est recommandée dans la mesure du possible.
Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Dans le cas de toitures à pente, la pente de toit doit être comprise entre 35° et 45°.

- Cette disposition ne concerne pas les annexes.
- Cette disposition ne concerne pas les vérandas et piscines couvertes.

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes et les extensions.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

Les paraboles, antennes de télévision et autres éléments techniques doivent être disposés dans les combles dès lors que cette prescription est techniquement possible.

<u>Dans le secteur SP :</u>
Le toit peut être réalisé avec une pente à 45° ou en toit terrasse. Les toitures terrasses représenteront 100% ou jusqu'à 30% de l'emprise au sol de la construction. Toutes les toitures terrasses seront inaccessibles (sauf pour l'entretien).

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

LES TOITURES À PENTES

Le débord des toitures à pentes est limité à 50 cm maximum.

Une pente plus ou moins importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique d'une construction existante.

Des toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis).

Si les toitures sont en tuile, la pose de tuiles plates est obligatoire. Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions déjà existantes non-couvertes de tuiles plates.

LES AUTRES TOITURES

Les toitures-terrasses d'une superficie minimale de 15 m² doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

Les toitures-terrasses peuvent également accueillir de l'agriculture urbaine (jardin potager, ruche…).

Dans le cas de toitures mixtes (toitures terrasses et à pente) :

- La toiture terrasse ne doit pas excéder 30 % de la toiture totale,
- La toiture mono pente ou courbe ne doit pas excéder 60 % de la toiture totale.

Les toitures de type Mansart ne peuvent abriter qu'un seul niveau habitable et ne peuvent représenter plus d'un tiers de la hauteur de la construction.

LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, et implantés dans la partie inférieure des combles.

Les volets roulants sont interdits sur les châssis de toit lorsqu'ils forment une saillie.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc…) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

LES CHEMINEES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

LES PANNEAUX SOLAIRES

Il est recommandé d'intégrer les panneaux dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie importante.

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

MATÉRIAUX ET TEINTES

Dans le secteur SP :
Les toitures à pente seront en tuiles plates ton rouge brun / gris, ardoises naturelles ou artificielles Zinc ou en Acier ou en Aluminium crénelé.

LES GARDE-CORPS ET ACROTERES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES MENUISERIES

LES TEINTES

Les menuiseries sont obligatoirement d'une couleur uniforme pour toute la maison.

LES CLÔTURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les éléments de maçonnerie (mur, poteaux…) doivent obligatoirement être enduits ou peints sur les deux faces

Les clôtures peuvent recevoir un mur de soubassement minéral d'une hauteur maximale de 25 cm.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

▸ Les clôtures de type « fils barbelés » sont interdites.

Dans les secteurs de la Zac du Champ Prieur et la Zac du Prieuré :
Se référer à la règlementation spécifique.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures sur voies sont exigés.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :
Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Pour les clôtures en limite de terrains ferroviaires :
L'implantation d'une clôture d'une hauteur de 2 mètres et d'un dispositif de protection sonore est préconisée sur la limite séparative en bordure des terrains ferroviaires.

Dans les zones A et N :
En complément des dispositions de l'article DC-3.2, les clôtures en zone A et N doivent respecter les caractéristiques suivantes :
· être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
· hauteur limitée à 1,20 mètre,
· ne doivent pas être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune,
· être en matériaux naturels ou traditionnels.

Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse, ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, …), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine noire,

framboisier, cornouillers, genet à balais, noisetier, bambou, plantes grimpantes…). Pour plus de précisions, il est recommandé de consulter les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre Val de Loire.

LES HAUTEURS

La hauteur des clôtures s'entend pour tous les éléments composant la clôture y compris les poteaux, piliers, chapeaux.

Hors secteurs mentionnés ci-après, La hauteur est fixée à 1.60m sur rue et voie publique et 1,80m en limite séparative et sur emprise publique.

- Au sein de la zone d'activités du Pressoir Vert :
  - 1.80m sur rue et voie publique,
  - 2.00m en limite séparative et sur emprise publique.

- Au sein de la Zac des Châtelliers :
  - 2.00m sur rue et voie publique,
  - 1.80m en limite séparative et sur emprise publique.

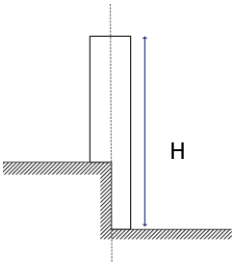
Au sein du secteur SP bordant la Zac du Champ Prieur : 1.60m sur toutes les limites, sauf exception indiquée dans le règlement de ZAC. .

LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

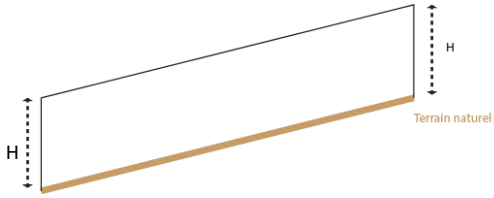
La hauteur est mesurée :

- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative, à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.
- La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire. (cf. schéma et définition de la hauteur).

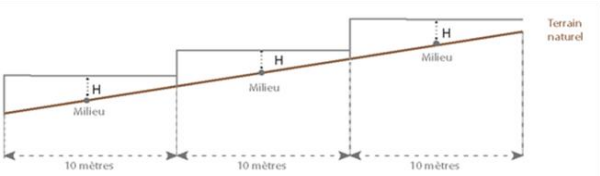
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

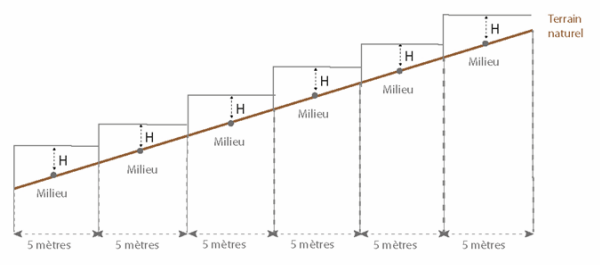


La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section. Le dernier élément ne dépassant 1.60 m sur rue et 1.80m en limite séparative.





Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Toutes les clôtures en façade sur rue seront à implanter à 1.00m de la limite de propriété, derrière la haie.

▸ pas de longrines ou muret de soubassement

- Dans le secteur de la zone d'activités du Pressoir Vert :

Seules sont autorisées les clôtures sous forme de treillis soudés doublés d'une haie vive

LA COMPOSITION

Les clôtures SUR RUE ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1m maximum, surmonté d'un barreaudage ou de lisses en métal ou en bois, fabriquées en matériaux recyclés, doublé ou non d'une haie vive ; pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être rehaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la boite aux lettre.
- soit d'un mur plein (en bois, métal ou maçonné) d'une hauteur maximum de 1.60m
- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;
- soit d'un barreaudage
- Une lisse horizontale (clôture « paddock ») peut être envisagée d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m sur rue et 1,80 m en limite séparative

▸ Le béton teinté dans la masse en imitation d'autres matériaux est interdit

▸ Quelle que soit la clôture réalisée, elle ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tel que les filets brise-vue, canisses, brandes naturels ou artificiels.

- Dans le secteur SP bordant la ZAC du Champ Prieur :

Les clôtures seront réalisées au choix en bois ou en grillage simple torsion métallique (galvanisé ou rilsanisé) ou treillis soudé (galvanisé ou rilsanisé). Hormis les clôtures en bois, l'ensemble des clôtures seront de couleur verte ou grise.

Les clôtures EN LIMITES SEPARATIVES et en limite d'emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut de 1,20m maximum, surmonté d'un barreaudage ou de lisses en métal ou en bois, fabriquées en matériaux recyclés,
- doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein (en bois, métal ou maçonné) d'une hauteur maximum de 1.80m.
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive ;
- soit d'un barreaudage
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive ;

▸ le béton teinté dans la masse imitation autres matériaux est interdit ;

▸ afin de laisser passer la microfaune, les longrines ou muret de soubassement devrons être percés d'ouverture de minimum 10cm sur 6 cm ou de 10 cm de diamètre à raison d'une ouverture tous les 20 m avec minimum une ouverture par côté. En l'absence de longrines ou de muret de soubassements, un vide de 6cm devra être respecté.

- Au sein de la zone d'activités du Pressoir vert, seules sont autorisées les clôtures sous forme de treillis soudés doublés d'une haie vive.

- Au sein du secteur SP bordant la Zac du Champ Prieur :

- Les clôtures seront réalisées au choix en grillage simple torsion métallique (galvanisé ou rilsanisé)

ou treillis soudé (galvanisé ou rilsanisé) + plantes grimpantes 50% persistantes et 50% caduques - 6 plantes différentes au choix minimum. L'ensemble des clôtures seront de couleur verte ou grise.

- Elles doivent être plantées avec une inter-distance de 2.00m

-Vide de 6cm pour passage de microfaune.

-Haie vive périmétrique (6 espèces différentes dont la moitié de vivaces et la moitié de caducs)

LES HAIES VEGETALES

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences locales au minimum est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP trame verte et bleue).

LES PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails et portillons doivent être de qualités, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

▸ Quelle que soit la clôture réalisée, elle ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tel que les filets brise-vue, canisses, brandes naturels ou artificiels.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Les arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les espaces verts doivent être reliés par des cheminements doux piétonniers.

Les allées piétonnes doivent être réalisées avec des matériaux perméables (pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.).

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les arbres doivent être plantés à une distance minimale de 3 m par rapport aux bâtiments et par rapport aux autres arbres. Ils doivent être plantés en pleine-terre.

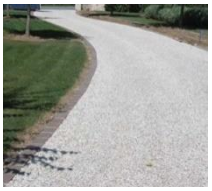
Pour les opérations d'aménagement, 40 % de la surface du terrain minimum sont aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. Cette superficie est d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Pour les opérations de moins de 5 logements, les voies doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables



Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »

Les revêtements de stationnement doivent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »

Dans le secteur SP :
Les revêtements de voies et stationnement doivent être réalisés avec les matériaux perméables suivants :
> Pavés à joints remplis de concassé, dalles alvéolaires remplies de concassé, dalles végétalisées, etc.
> Fondation en grave drainante (perméabilité =10-4).
Sont interdits :
- Les fondations en mâchefer ou autre granulat pollué.
- Les sols imperméables type enrobé, béton, asphalte, stabilisé et pavage à joints mortier.
- Les dispositifs d'assainissement de surface.
En complément il est précisé que les sols devront être de teinte gris / Jaune ou beige clair.

LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

>> Les façades

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

>> Les toitures

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

>> Les menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

>> Les ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

>> Les portes de garage

- Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

>> Les clôtures

- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,
- La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

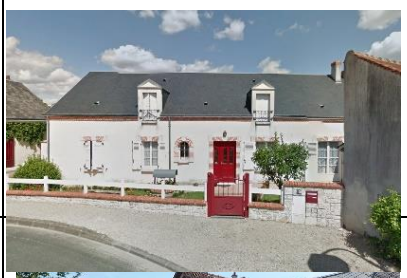
LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

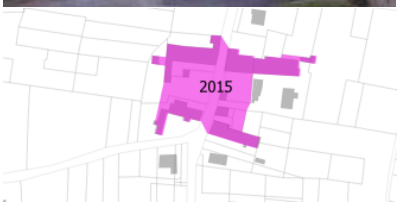
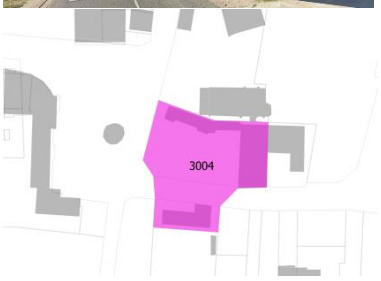
1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

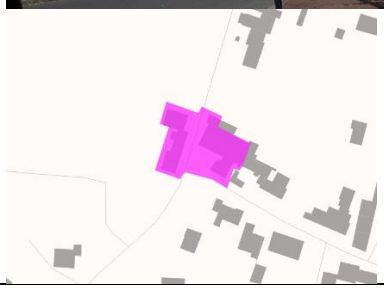
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
1571	Rue de la Clef face au débouché de la rue de la Monnerie	Petit patrimoine	
2009	Carrefour rue de la Monnerie / rue du bois Bordier	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2010	1251 route de Saint-Jean de Braye	Maisons de maitre	
2011	Rue du Puits-Gai	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2012	Angle de la rue de Curembourg / avenue Gallouédec	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2013	82 avenue Louis Gallouédec (prolongation du faubourg Saint-Vincent)	Petits lotissements	
4287	84 avenue Louis Gallouédec (prolongation du faubourg Saint-Vincent)	Petits lotissements	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
4288	80 avenue Louis Gallouédec (prolongation du faubourg Saint-Vincent)	Petits lotissements	
4289	86 avenue Louis Gallouédec (prolongation du faubourg Saint-Vincent)	Petits lotissements	
1492	Plaine de la Valinière Le Tono	Bâtiments publics	
2016	Carrefour rue de Curembourg / rue du Bourg (deux bâtis)	Maisons de ville ou de bourg	
2019	Rue du bourg	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2017	Angle rue du Bourg / place François Mitterrand	Maisons de ville ou de bourg	
2018	Route de Saint Jean de Braye Eglise	Bâtiments religieux	
2008	Rue de la Monnerie, face au débouché de la rue du Puits-Gai	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2877	484 rue de la Gaubardière La Vendée	Longères, fermes et bâtis de ferme	
336	120 rue du bourg	Longères, fermes et bâtis de ferme	
337	240-416 rue de la Folie	Longères, fermes et bâtis de ferme	
360	20 place François Mitterrand	Bâtiments publics	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

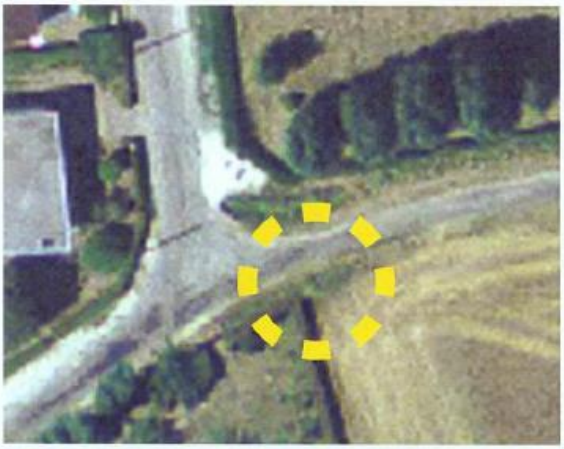
N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
2014	Carrefour rue des Tarètes / rue du Champ Sablon Hameau des Tarètes Nord	Hameaux	 
2015	Rue du Champ Sablon Hameau des Tarètes Sud	Hameaux	 
3004	De l'Eglise jusqu'au sud de la route de Saint-Jean-de-Braye	Centre bourg	 

362	250 rue du bourg	Centre-bourg	 

FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.







Élément identifié

Croix de chemin.

Localisation

Rue de la Clef face au débouché de la rue de la Monnerie.

Description

Il s'agit d'une croix de chemin en fer forgé posée en bord de route à proximité de l'accès à une propriété. La croix est enserrée dans une haie qui lui ménage un espace destiné à la rendre visible.

Cette croix a été probablement installée en 1953 comme en atteste la date forgée à son pied.

Une inscription latine «Ô crux ave» contenue par deux montants constitue l'axe vertical de la croix tandis que ses bras portent les mots «Spes unica».

Sans être exceptionnel, cet élément est un témoin de la vie du village au début des années 1950. Ce type de croix deviendra rare après cette date.

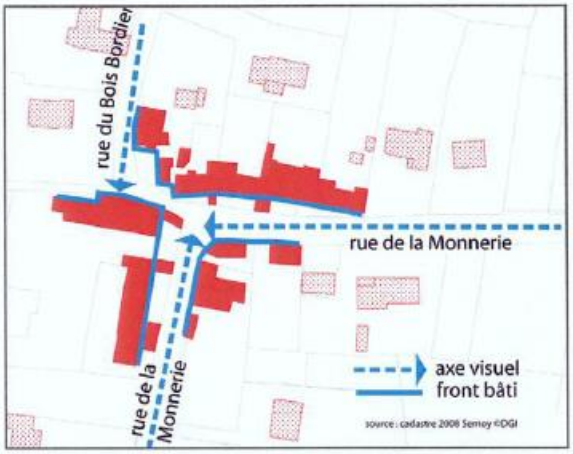
L'ensemble en fer forgé s'inscrit dans la tradition ancestrale des croix de chemin qui depuis le XIX[e] siècle étaient généralement réalisées en métal et non plus en pierre.

Conseils de gestion

Le matériau dans lequel a été réalisée cette croix est plutôt pérenne même dans des conditions difficiles. Cependant, un suivi régulier de l'état du métal permettra d'intervenir si nécessaire avant que la rouille n'ait pu l'attaquer de façon irrémédiable.

La haie qui entoure l'élément forme un écrin qu'il serait souhaitable de conserver et d'entretenir parce qu'elle contribue à sa protection et à sa mise en valeur.







Élément identifié

Organisation spatiale et ensemble bâti.

Dénomination

Le Hameau.

Localisation

Carrefour Rue de la Monnerie/rue du Bois Bordier.

Description

Cet ensemble est remarquablement homogène par le mode d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres et vis-à-vis des voies.

Visiblement d'origine agricole ou viticole, les bâtiments sont implantés avec la façade principale en limite de voie ou légèrement en retrait. Dans ce dernier cas, un développement annexe du volume principal s'étend jusqu'à la voie.

Certains bâtiments ont été lourdement réhabilités au XX^{e} siècle sans souci d'utiliser des matériaux correspondants aux matériaux d'origine, mais heureusement, en conservant l'implantation initiale. D'autres sont encore en partie «dans leur jus», n'ayant fait l'objet que de réparations minimales.

Intérêt

Le mode d'organisation par rapport aux voies : non seulement l'implantation en limite sur rue (ou très proche de la limite) est systématique mais le bâti est organisé de façon à intercepter la vue dans l'axe des rues. Cette disposition vient renforcer l'impression de compacité se dégageant de l'ensemble bâti et magnifie l'impact de ce hameau en termes de marquage de l'espace et du paysage.

***À noter :** la maison située en partie sud du hameau et sur le côté est de la rue de la Monnerie, est particulièrement intéressante. Les proportions du volume et de la façade, le rythme des percements, la rigueur et la simplicité de la modénature en font un objet architectural de grande qualité.*







Élément identifié

Ensemble bâti.

Dénomination

Bel-Air.

Localisation

1251 Route de Saint-Jean-de-Braye.

Description

Bel-Air est un ensemble bâti composé d'une maison «de maître» et d'une suite de bâtiments. Alors que ces derniers sont alignés en bord de rue, la maison se détache de cet alignement pour s'orienter suivant les points cardinaux.

Par son volume, la hauteur des niveaux et sa couverture à quatre pans, la maison «de maître» évoque l'image d'un certain prestige, renforcée par la présence de la tourelle accolée, centrée en façade et plus haute que le reste du bâtiment. La tourelle vient alléger et dynamiser la masse bâtie.

Les maisons sur rue correspondent à un type d'architecture vernaculaire très répandu dans l'agglomération : petite maison de plain-pied, deux fenêtres placées symétriquement de part et d'autre de la porte d'entrée, toiture à deux pans avec faîtage parallèle à la voie, lucarne engagée ou non placée au-dessus de la porte et donnant accès au grenier.

Intérêt

La maison «de maître» n'a d'intérêt que dans la confrontation entre l'élancement de la tourelle et l'aspect massif du corps de bâtiment. Le rapport des volumes entre eux, la simplicité et la rigueur de ces volumes, la symétrie de l'ensemble par rapport à la tourelle, participent à cette mise en scène, de même que la symétrie, le rythme et la dimension des percements concourent à l'aspect massif du corps principal.







Élément identifié

Ensemble bâti.

Dénomination

Ferme de la (Basse) Gazonnière.

Localisation

Rue du Puits-Gai.

Description

Datant probablement de la fin du XVIII[e] ou de la première moitié du XIX[e], cet ensemble de bâtiments d'habitation et d'exploitation s'organise sur les trois côtés d'une cour rectangulaire accolée à la rue. Le quatrième côté de la cour est matérialisé, le long de la rue, par un mur de clôture percé en son centre d'un portail.

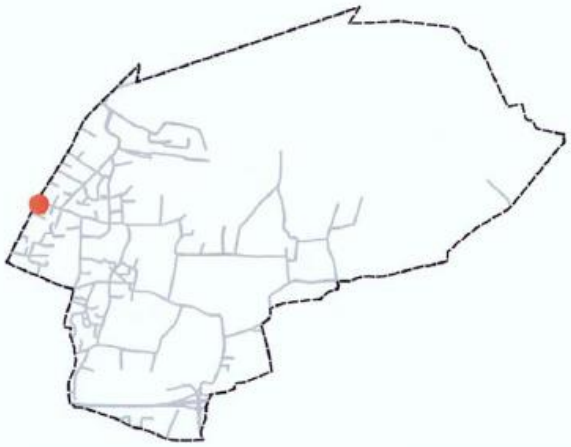
Plusieurs éléments font presque de cette ferme un modèle du genre :

- la parfaite régularité du plan rectangulaire de l'ensemble ;
- la très forte similarité volumétrique entre les corps de bâtiment perpendiculaires à la route, leur unité de couleurs et de matériaux, cohérente avec le mur de clôture ;
- la volumétrie plus importante du corps principal au fond de la cour, du côté opposé à l'entrée, et son homogénéité.

Par ailleurs, l'ensemble présente une grande homogénéité architecturale et une symétrie volumique presque parfaite, axée sur l'entrée, ainsi qu'un très bon état général.

Intérêt

Cette ferme représente presque l'archétype du genre. Aucune autre ferme ou ensemble bâti ayant ou ayant eu une vocation agricole sur la commune ne se hisse à hauteur de la quasi-perfection formelle de cette ferme. Rares sont les exemples équivalents dans les autres communes de l'agglomération.







Élément identifié

Organisation urbaine.

Localisation

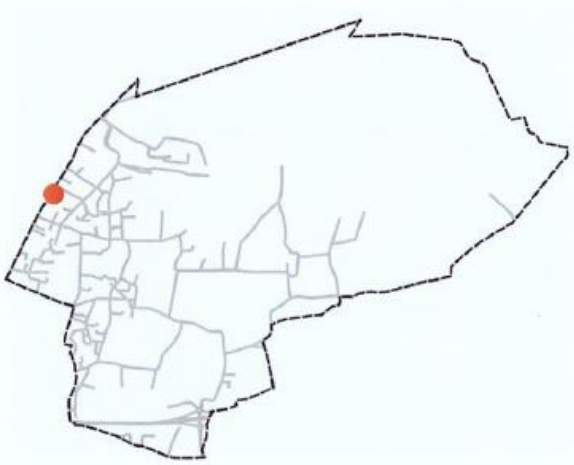
Angle rue de Curembourg / av. Gallouédec.

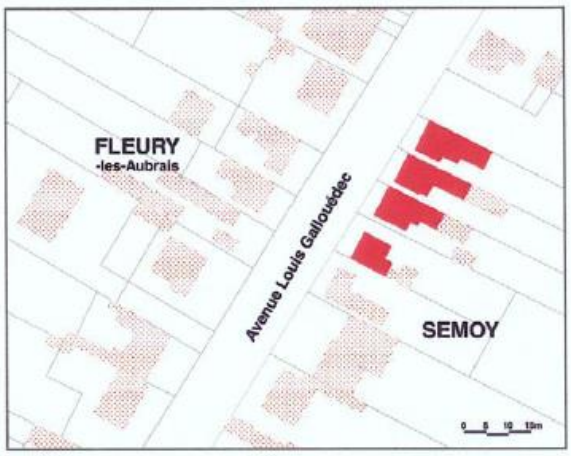
Description

Il s'agit de plusieurs maisons se suivant sur près de 100 mètres le long de la rue de Curembourg, à partir du carrefour avec le faubourg. Ces maisons ont une façade (long pan) implantée à l'alignement et présentent une volumétrie similaire (hauteurs, toits à deux pans, faîtages parallèles à la voie). L'ensemble est constitué d'un bâtiment long s'apparentant à une longère, comprenant au moins deux unités d'habitation distinctes, et de deux maisons plus petites. Les espaces situés entre les principales unités bâties sont «comblés» par des annexes ou par un système clôture / haie à l'alignement. L'ensemble pourrait dater de la première moitié du XX^{e} siècle, ce qui est cohérent avec la période d'urbanisation de cette partie du faubourg.

Intérêt

Un front bâti homogène, fortement urbain, qui constitue un signal fort de l'entrée de la rue de Curembourg. Cependant, ce signal n'est vraiment perçu, depuis le faubourg, que dans le sens nord-sud, l'autre côté de la rue n'accueillant qu'un bâti en retrait de l'alignement où prédomine du végétal peu organisé. Venant de Semoy, la perception est celle d'un alignement et d'une densité bâtie qui semblent annoncer ceux du faubourg; la continuité du front bâti s'inscrit alors dans une impression d'urbanité croissante apparentée à celle du faubourg.







Élément identifié

Organisation urbaine.

Localisation

N° 86, 84, 82 et 80, avenue Louis Gallouédec (prolongation du faubourg Saint-Vincent).

Description

Ces maisons illustrent un type d'habitat que l'on retrouve dans les faubourgs qui se sont urbanisés au début du XX^{e} siècle : volume simple avec toit à deux pentes et faîtage perpendiculaire à la rue, pignon donnant côté rue. L'implantation peut légèrement varier : en limite sur rue ou légèrement en retrait, maisons légèrement espacées ou au contraires accolées. Ici, trois maisons sont identiques, ne différant que par des détails de modénature – un peu comme s'il s'agissait du modèle standard d'un entrepreneur (au moins deux autres maisons identiques existent rue de Curembourg). Les parcelles sont très étroites, à peine plus larges qu'une maison, mais très profondes. L'implantation du bâti laisse à la plus grande partie de la parcelle une vocation de jardin. La 4ème maison, plus récente (années 1950), reprend la même forme générale et la même implantation que ses voisines.

Intérêt

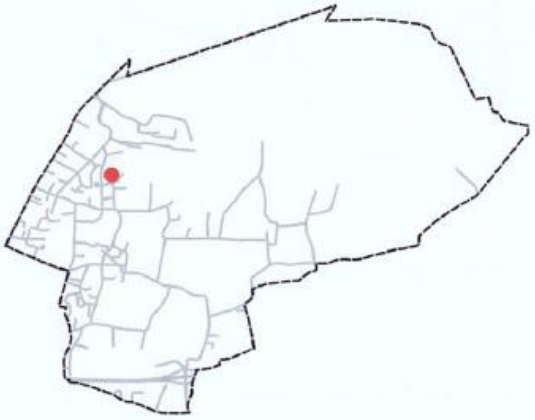
La constitution d'un front bâti est favorisée par :

- *l'étroitesse des parcelles entraînant la proximité des maisons,*
- *les pignons côté rue qui, à volume bâti égal, ont plus de présence sur rue qu'une façade latérale,*
- *l'implantation très proche de la limite sur rue.*

Cela manifeste fortement le caractère urbain de la rue et peut devenir un élément important d'identification et d'identité locale, en réaction à l'uniformisation par les lotissements.







Élément identifié

Bâtiment.

Dénomination

Le «Tonneau».

Localisation

Plaine de La Valinière.

Description

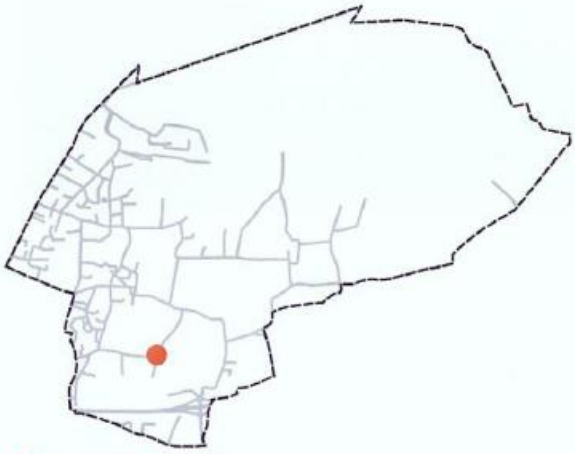
Bâtiment léger à structure et enveloppe métallique, le «Tonneau» est à l'origine un pavillon d'exposition. Conçu par l'architecte Paul Chemetov et monté en 1984 sur le quai de Bercy à Paris, il a accueilli sur site, pendant la durée des travaux de 1985 à mi-1988, la maquette du projet du nouveau ministère de l'économie et des finances.

À la fin du chantier, la commune a eu l'opportunité de pouvoir récupérer le bâtiment. Démonté, transporté puis remonté à la Valinière, il est mis à la disposition des associations de la commune pour leurs activités.

Intérêt

Ce bâtiment est remarquable parce que représentatif de la rencontre entre un genre et une époque. Le genre, c'est l'architecture «temporaire» ou «légère», à la charnière entre le provisoire et le durable, où s'exprime tout le vocabulaire industriel lié aux éléments préfabriqués. L'époque, est celle où le métal acquiert ses lettres de noblesse en temps que revêtement de façade, grâce à ses qualités techniques qui permettent toutes les audaces formelles.

Le réemploi que la commune a fait de ce bâtiment a permis de sauvegarder l'objet en lui-même tout en s'inscrivant parfaitement dans une démarche de développement durable. Depuis que le «Tonneau» a trouvé sa place à Semoy, il est devenu grâce à son architecture un élément d'identité pour les Semeyens et l'emblème de la Valinière.







Élément identifié

Ensemble bâti.

Dénomination

Hameau des Tarètes - nord.

Localisation

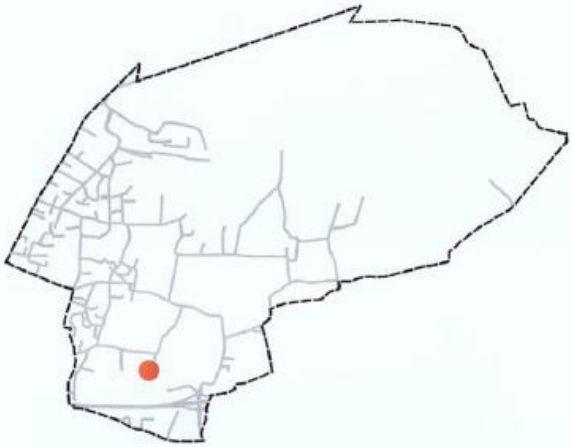
Carrefour rue des Tarètes – rue du Champ Sablon.

Description

Ce mélange de bâtiments agricoles et d'habitations rurales constituant le cœur du hameau des Tarètes est situé à l'articulation des rues des Tarètes et du Champ Sablon. Le bâti est visiblement d'origine ancienne, sauf quelques exceptions, et d'une facture soignée. Cet ensemble peu homogène se compose d'une succession de maisons rurales – d'une volumétrie assez importante correspondant à un demi-niveau supplémentaire - à vocation d'habitat, créant un front bâti sur le côté est de la rue des Tarètes, de deux corps de bâtiment – type longère - disposés en angle rentrant dans la partie nord-ouest et d'un corps de bâtiment accompagné d'une annexe disposé en angle saillant au sud-ouest. L'alignement en «dents de scie» des maisons rurales sur le côté est de la rue des Tarètes semble accréditer le principe de constructions successives en mitoyenneté plutôt qu'une réalisation d'ensemble. La partie de la longère, côté nord-ouest, venant sur la rue des Tarètes présente un toit en «basse-goutte» orienté au nord, conformation caractéristique des bâtiments à usage viticole dans notre région. Un puits est également présent à l'intersection des deux rues.

Intérêt

Malgré la présence d'une barrière blanche, heureusement basse, ceinturant le jardin de la longère nord et de grands cèdres un peu envahissants, la perception est celle d'un espace en creux fortement constitué, similaire à une petite place, dont le caractère de centralité est net. L'ambiance urbaine créée dans cet espace à petite échelle par la proximité et la nature du bâti s'inscrit en contraste de celles des rues voisines.







Élément identifié

Ensemble bâti.

Dénomination

Hameau des Tarètes - sud.

Localisation

Rue du Champ Sablon.

Description

Il s'agit d'un ensemble très homogène de grandes longères, accompagnées de remises basses, placées perpendiculairement à la rue du Champ Sablon. Le bâti est donc essentiellement présent, de manière inhabituelle, par une succession de pignons implantés en limite de voie. Ces pignons sont reliés entre eux par des murs et quelques bâtis annexes, positionnés parallèlement à la rue et s'intégrant dans la continuité des murs.

Intérêt

Cette organisation du bâti dans l'espace n'est pas propre à Semoy; on retrouve, dans plusieurs communes semi-rurales de l'agglomération, ce système ancien d'agrégation d'exploitations agricoles en un petit hameau. Il faut noter cependant que cette organisation bâtie n'est présente nulle part ailleurs sur la commune, à cette échelle et dans cet état de conservation. Si la qualité architecturale est assez inégale, la facture apparaît un peu plus fruste que dans la partie nord du hameau des Tarètes. La grande cohérence qui se dégage de cet ensemble bâti et le caractère très «habité» de la rue, paradoxalement presque urbain, confère un fort intérêt patrimonial à ce secteur.









Élément identifié

Deux bâtiments.

Localisation

Carrefour rue de Curembourg / rue du Bourg.

Description

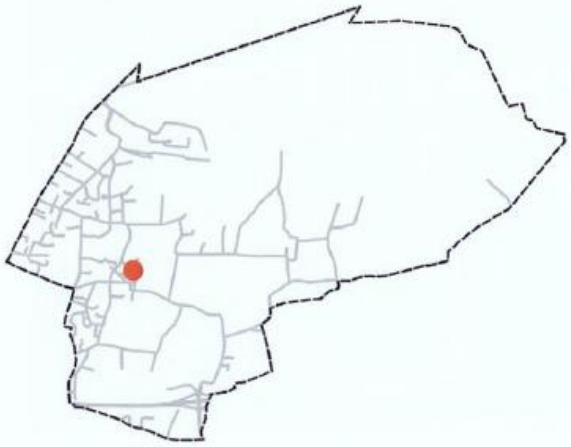
Ces deux maisons d'habitation marquent le carrefour.

- Celle située rue de Curembourg est une petite maison de bourg sans étage. Sa façade principale présente une belle modénature de briques, les encadrements sont également traités en briques. Le linteau de la lucarne engagée, constitué d'une poutrelle métallique, semble indiquer une date de construction proche de la fin du XIX^{e} siècle.
- Celle située rue du Bourg est une maison plus cossue, comprenant un étage. La faible profondeur du volume lui donne un aspect élancé, renforcé par la hauteur importante du rez-de-chaussée.

Intérêt

Il s'agit de deux maisons de bourg, représentatives de ce que l'on peut trouver localement :

- *La petite maison est caractéristique d'un habitat modeste, ouvrier ou agricole. Sa modénature à base de briques établit un lien avec l'architecture des maisons solognotes et la présence de la lucarne engagée est un élément la reliant à l'architecture rurale.*
- *La grande maison apparaît plus urbaine par son niveau supplémentaire – par souci ou nécessité d'économiser le foncier. Les matériaux utilisés sont aussi plus nobles (pierre pour les encadrements et le soubassement) comme pour la majorité des maisons bourgeoises locales. L'implantation inhabituelle de cette maison, comme mise en avant par le bâti compact et moins haut qui se trouve derrière elle, lui confère une qualité particulière de signal urbain.*







Élément identifié

Quatre bâtiments.

Localisation

Rue du Bourg.

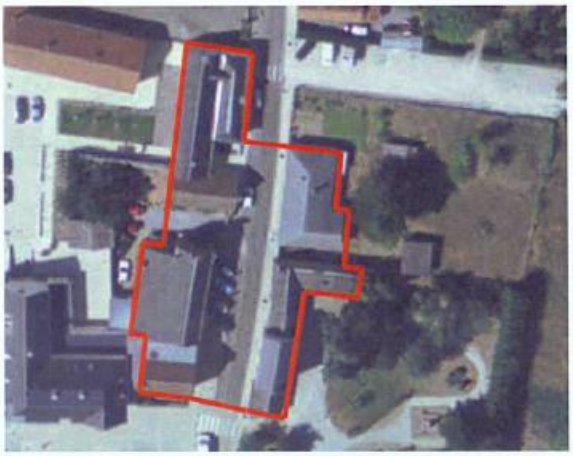
Description

Il s'agit de bâtiments de type «longère» qui abritent des logements. Trois sont implantés parallèlement à la rue. Ils sont d'une facture modeste, avec une modénature peu fouillée à base de briques. Le quatrième bâtiment, qui pourrait avoir été un bâtiment à usage agricole (grange, étable, ...), est implanté perpendiculairement à la rue. Il a été largement réhabilité ou reconstruit et présente des hauteurs à l'égout et au faîtage sensiblement supérieures aux trois autres. L'hypothèse qu'il soit de construction plus ancienne n'est pas à écarter. Il présente de beaux éléments de modénature en pierre (corniches, encadrements, chaînages d'angle).

Intérêt

Ces bâtiments sont de bons exemples de l'adaptation d'un type de bâti d'origine agricole (la longère) à un contexte de bourg. Cette adaptation leur a fait perdre certaines de leurs caractéristiques d'origine, plus particulièrement liées à leur usage agricole, comme les lucarnes engagées – les lucarnes habillant l'un des bâtiments parallèles à la rue ne semblent pas, par leur facture et leur positionnement, être d'origine.







Élément identifié

Ensemble bâti.

Localisation

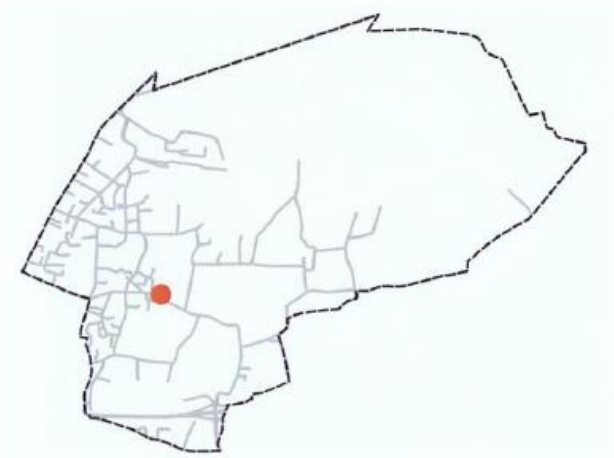
Angle rue du Bourg / place François Mitterand.

Description

Les bâtiments de cet ensemble encadrent l'entrée de la rue du Bourg sur la place François Mitterrand. Le bâti est essentiellement d'origine ancienne mais couvre une large période, du XVIII[e] jusqu'à la première moitié du XX[e] siècle. Les bâtiments représentent une synthèse des différents styles architecturaux représentés sur la commune, avec une dominante d'inspiration urbaine ou rurale plutôt qu'agricole. À noter les deux bâtiments se faisant face, au débouché de la rue sur la place, avec leur volumétrie, leur forme et leur modénature de briques identiques, qui viennent constituer un «effet de porte» sur la place. Le bâtiment de l'ancienne bibliothèque municipale, dont la façade très bien restaurée et tournée vers la place, trouve son pendant (volumétrie, modénature, rythme des percements) dans cette même rue du Bourg, plus au nord.

Intérêt

L'intérêt de ces bâtiments n'apparaît qu'à travers l'ensemble homogène qu'ils constituent. En effet, leur mode d'implantation en limite de rue et les uns par rapport aux autres, les rapports d'échelle qu'ils entretiennent entre eux et avec l'espace de la rue, créent ce qui semble l'ensemble bâti le plus urbain du bourg de Semoy. L'équilibre de cet ensemble, sensible à toute altération de l'alignement (dent creuse, retrait accentué, changement du volume bâti), est d'autant plus fort qu'il vient contraster avec l'espace ouvert de la place François Mitterrand.







Élément identifié

Ensemble bâti.

Dénomination

Église et longères.

Localisation

De l'église jusqu'au sud de la route de Saint-Jean-de-Braye.

Description

La masse lourdement charpentée de l'église Notre-Dame sert d'accroche à un ensemble bâti en angle droit, composé d'une longère, orientée est-ouest, prolongée de deux extensions, et de deux bâtiments, sensiblement plus volumineux, en retour vers la route de Saint-Jean-de-Braye. Ces derniers sont caractéristiques d'une exploitation agricole, l'un à deux niveaux à vocation de logements, l'autre de grange ou remise. Cette organisation bâtie est complétée une autre longère orientée est-ouest sur le côté sud de la rue. Les deux longères sont de beaux bâtiments, de facture soignée, où les éléments caractéristiques de l'architecture rurale locale sont encore présents (volumétrie, lucarnes engagées, modénature de pierres) malgré quelques transformations contemporaines.

À noter, la présence d'une statue de la Vierge à l'Enfant, attribuée à Jeanne Champillou, céramiste orléanaise, qui domine le pignon ouest de l'église. Elle est installée dans une niche garnie d'une conque.

Intérêt

Cet ensemble est d'une part représentatif de l'architecture rurale présente sur la commune, d'autre part doté d'une signification et d'un impact urbain particulier par la présence de l'édifice emblématique qu'est l'église. Il participe fortement, avec la résidence Saint-Vincent qui lui fait face, à l'organisation d'un espace creux structurant en un lieu stratégique : le «centre du centre» de la commune. L'effet de «porte» créé en partie est par les bâtiments sur la route de Saint-Jean-de-Braye est particulièrement perceptible tant en entrée qu'en sortie de la place François Mitterrand, contribuant à renforcer son caractère central et accentuant les différentes ambiances urbaines.

Ensemble patrimonial du centre-bourg

Les éléments bâtis remarquables identifiés ci-dessous font l'objet de prescriptions particulières, adaptées à leur nature spécifique. Tous travaux portant sur ces patrimoines doivent être réalisés dans un rapport de conformité avec ces prescriptions.

L'ensemble bâti concerne deux longères ainsi que des bâtiments à vocation agricole. L'intérêt patrimonial pour cet ensemble porte essentiellement, sur les longères et non sur les éléments rapportés ou les hangars. Ces éléments peuvent être modifiés ou supprimés afin de mettre en valeur les bâtiments principaux. La longère située au sud de la route de Saint-Jean-de-Braye comporte une façade de grand intérêt (exposée sud) à préserver et une façade d'intérêt modéré pouvant faire l'objet de modifications ne remettant pas en cause la structure.













Élément identifié

Ensemble bâti.

Dénomination

Ferme du hameau de la Porte Rouge.

Localisation

Rue de la Monnerie, face au débouché de la rue du Puits-Gai.

Description

Cet ensemble bâti est situé à l'angle du chemin des Hautes-Rives, marquant comme son nom l'indique le coteau de la vallée de l'Égoutier. L'organisation du plan du bâti principal, en forme de «L», est représentatif de bâtiments à vocation agricole et probablement viticole. Les caractéristiques des volumes, notamment leur orientation, et les éléments de modénature, comme la présence de lucarnes encastrées à linteau courbe, sont très voisins de plusieurs autres bâtiments agricoles anciens présents le long de la rue de la Monnerie. Comme pour ces derniers, on peut estimer que la date de construction se situe au XVIII[e] siècle ou début du XIX[e].

Cependant, certains éléments de modénature pourraient suggérer, sur une partie très réhabilitée du bâti, une date de construction plus ancienne, à moins qu'il ne s'agisse d'éléments rapportés.

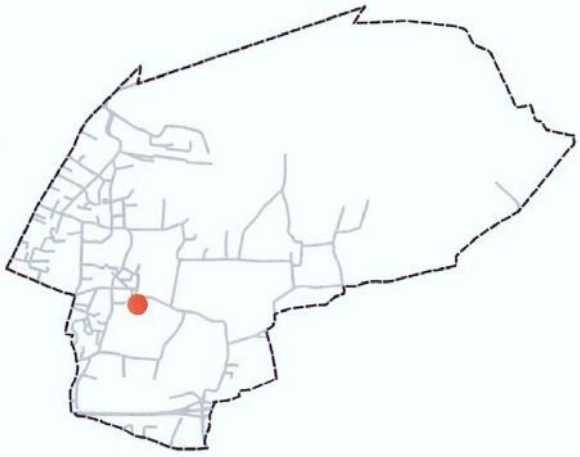
Les bâtiments principaux sont entourés d'ajouts et d'extensions plus récentes qui viennent altérer la perception de la qualité architecturale de l'ensemble.

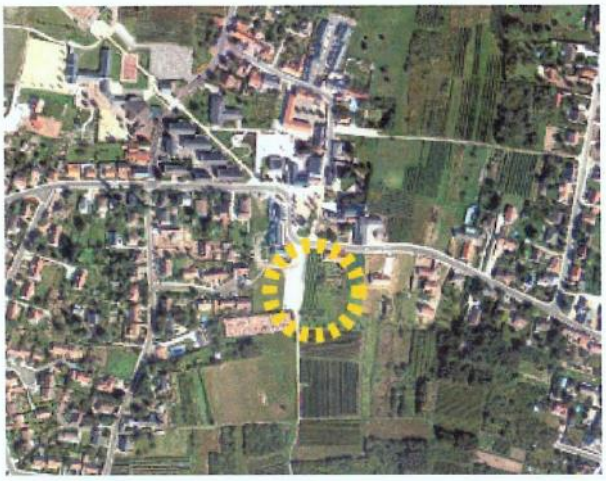
Intérêt

Malgré les extensions périphériques, les bâtiments principaux, notamment la partie habitation de construction initiale soignée et bien entretenue, restent très représentatifs du bâti agricole local.

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.







Élément identifié

Vignes.

Localisation

Route de Saint-Jean-de-Braye.

Description

Il s'agit d'une parcelle plantée de vignes, située au cœur du centre-bourg, à proximité du parking du cimetière du Champ Prieur. Les abords de la parcelle sont occupés par des vergers de poiriers et de pommiers qui ne sont plus exploités.

La parcelle de raisin noir comprend une douzaine de rangs qui sont bien entretenus et dont le sol ne semble pas désherbé chimiquement.

Ces quelques rangs de vigne amènent visuellement l'agriculture dans le centre-bourg, rappelant ainsi l'importance qu'elle occupe sur la commune. Ils constituent une des rares parcelles de vigne encore existantes à Semoy, évoquant l'activité viticole passée.

Conseil de gestion

Pas de préconisation particulière.







Élément identifié

Alignement de Saules.

Localisation

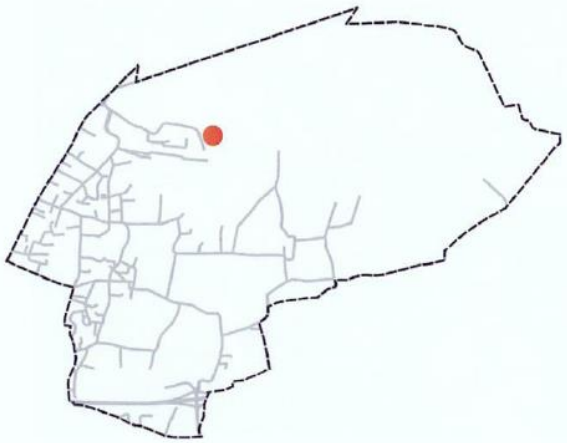
Rue de la Clef.

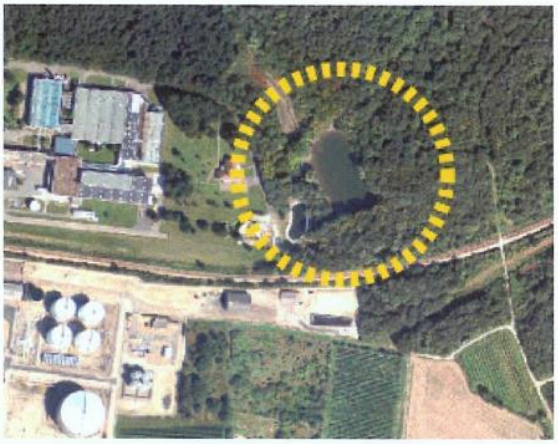
Description

Il s'agit d'un alignement de Saules qui accompagnent la rue de la Clef. Les arbres ont été plantés de façon assez serrée, dans un axe nord-sud, ce qui limite leur développement et forme un écran végétal.

Intérêt

L'impact paysager de cet alignement d'arbres est important car il forme un écran boisé, en limite entre les vergers semeyens à l'est et les grandes cultures à l'ouest. Il crée une séparation entre deux paysages distincts : d'un côté, de grands espaces ouverts sur fond habités ; et de l'autre, un espace cadré par des alignements d'arbres qui soulignent le relief. L'effet «lever de rideau» lorsqu'on parcourt la rue de la Clef est intéressant.







Élément identifié

Étang.

Localisation

Étang de la Beulie, forêt domaniale d'Orléans.

Description

Il s'agit d'un étang d'une superficie de presque un hectare, limité au sud par une digue, au milieu de laquelle un trop-plein permet de réguler le niveau d'eau et d'alimenter le ruisseau de l'Égoutier, qui traverse la commune.

Depuis la voie ferrée située à proximité, un chemin de terre permet l'accès à la digue d'où partent deux sentiers qui longent l'étang.

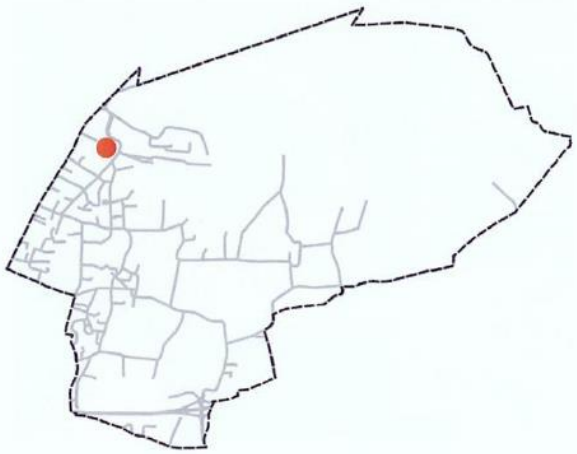
La végétation qui pousse autour de la pièce d'eau est caractéristique des milieux aquatiques : carex, iris d'eau, massettes (Typha sp.), saules... L'étang est également ceinturé par la végétation forestière arborescente de la forêt d'Orléans qui l'entoure.

L'étang présente des berges abruptes ou des pentes douces et vaseuses. La qualité de l'eau a été altérée par des pollutions chimiques qui ont réduit le développement de la faune aquatique. On trouve toutefois quelques poissons et des couples de canards colvert et de poules d'eau.

D'un point de vue paysager, il s'agit d'un bel étang, qui offre des vues larges, des contours non rectilignes, une végétation harmonieuse, ainsi qu'un très beau saule pleureur. L'étang peut constituer un but de promenade, en lien avec la vallée de l'Égoutier, les sentiers forestiers et le secteur agricole préservé de la commune.

Conseils de gestion

L'élimination d'une partie de la végétation ligneuse sur les abords de l'étang pourrait permettre le développement d'une végétation herbacée de milieux humides plus importante.







Élément identifié

Mare.

Localisation

Mare de l'Herveline, rue de la Gourdonnerie.

Description

Il s'agit d'une mare forestière de petite taille, à assèchement estival de courte durée, entourée par une ceinture de saule discontinue et présentant une végétation aquatique diversifiée. Ce type de mare abrite généralement une importante biodiversité. Celle-ci semble en effet favorable au développement de la vie aquatique, grâce à sa faible profondeur et ses pentes douces, son relativement bon éclairage et son environnement forestier immédiat, le liant ainsi à d'autres milieux naturels. Elle n'est pas aménagée pour être accessible au public.

Cette mare, qui n'est en connexion avec aucun autre cours ou pièce d'eau, présente des signes d'eutrophisation[1] ou d'atterrissement[2]. S'y développent principalement des massettes (Typha latifolia), des lentilles d'eau, des iris d'eau, ainsi qu'un pied de plantain d'eau (Alisma plantago-aquatica), le tout formant un ensemble assez harmonieux.

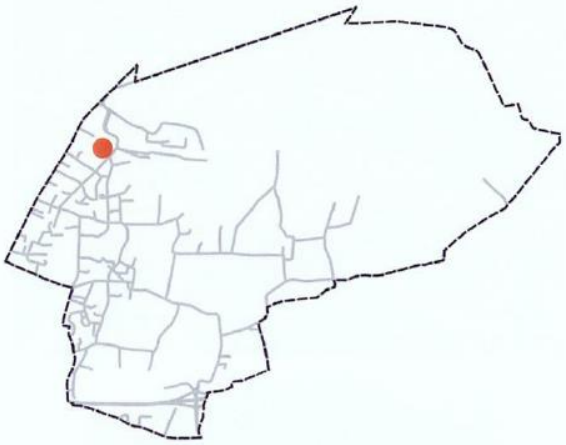
La mare est aussi un lieu propice aux batraciens et invertébrés aquatiques.

[1]Eutrophisation : apport en excès de substances nutritives (nitrates et phosphates) dans un milieu aquatique pouvant entraîner la prolifération des végétaux aquatiques.

[2]Atterrissement : dépôt de vase, sable, graviers ou cailloux, en bordure de berge ou dans le lit d'un cours d'eau par suite d'une diminution de la vitesse du courant.

Conseils de gestion

Il s'agit certainement de la mare la plus riche de la commune. Mais elle pourrait, à terme, être envahie par les saules et autres espèces ligneuses, pour finir par s'assécher totalement. Il pourrait être utile, afin de préserver une certaine biodiversité, d'effectuer quelques travaux d'entretien, de type faucardage automnale, curage doux (en dehors des périodes de reproduction de la faune) et entretien des abords pour empêcher la fermeture du milieu et maintenir la biodiversité existante.





Élément identifié

Mare.

Localisation

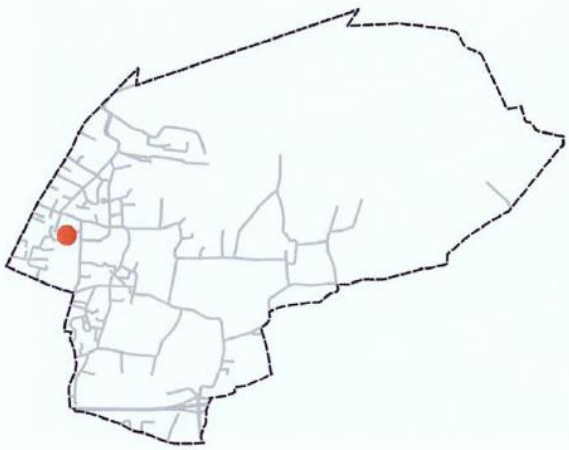
Mare de la Bailly (la Huchetterie).

Description

Au même titre que les autres mares de la commune ont été identifiées comme élément remarquable, cet élément fait partie intégrante du réseau hydrographique de la commune et il mérite d'être préservé et mis en valeur.

Conseil de gestion

Pas de préconisation particulière.







Élément identifié

Chêne remarquable.

Localisation

Au bout de l'impasse de la Huchetterie.

Description

Il s'agit d'un grand chêne pédonculé, situé en marge d'un bosquet d'une douzaine d'autres sujets de chêne.

L'arbre remarquable est situé sur une emprise publique, au bout d'une impasse peu fréquentée, dans un environnement résidentiel, et à l'angle d'un petit jardin/verger privé entretenu et d'un jardin bordé d'une haie persistante. Un fossé, peu profond, a été creusé à proximité de l'arbre.

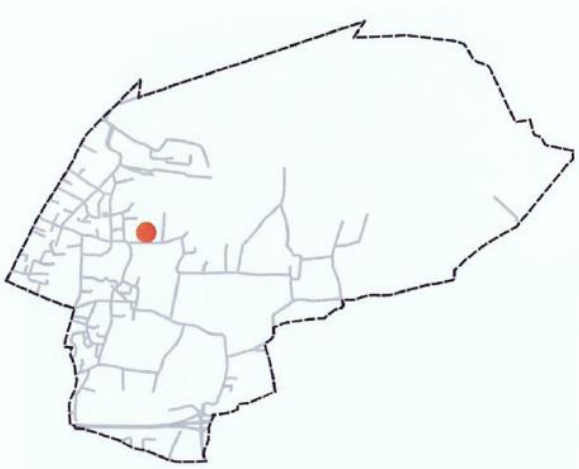
Il semble qu'une branche basse de l'arbre ait été abîmée il y a plusieurs années, et des branches ont repoussé sur la cicatrice, qui reste toutefois une fragilité de l'arbre par laquelle des maladies peuvent entrer.

Le plus gros des douze chênes présents sur le site est, en soi, un élément remarquable. Ceci étant, l'effet visuel intéressant aujourd'hui est indissociable des arbres qui l'entourent.

Conseils de gestion

La présence de jardins à proximité peut occasionner des nuisances pour l'arbre si les propriétaires venaient à effectuer des travaux, sur leur clôture par exemple. En effet, il est indispensable de toujours veiller à la protection et à la préservation des racines lors d'un chantier.

Sur l'espace public, le creusement du fossé existant a dû endommager une partie des racines de l'arbre. Si le fossé devait être modifié à nouveau, il serait bon de tenir compte de la présence de l'arbre et de la taille de ses racines avant de l'exposer à un risque supplémentaire.







Élément identifié

Chênes.

Localisation

Plaine de la Valinière.

Description

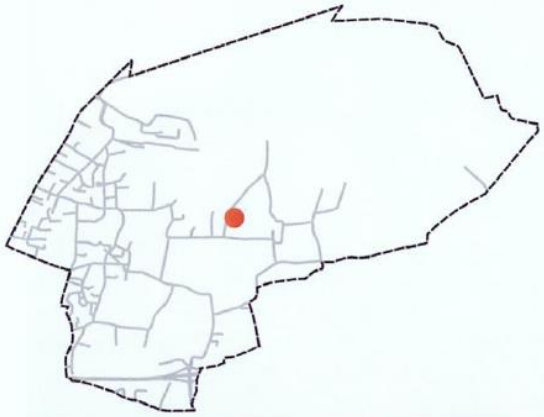
Il s'agit de chênes isolés, au milieu de la plaine de la Valinière.

Un bosquet dense marque l'extérieur de l'angle sud-ouest du cimetière, puis d'autres sujets s'égrainent jusqu'au gymnase de la Ligue de Tennis.

C'est le caractère à la fois isolé, tout en faisant partie d'un ensemble, qui rend chaque arbre intéressant. Ces sujets mettent en valeur la prairie ouverte, en lui donnant une échelle et une profondeur, par les perspectives qu'ils créent.

Conseils de gestion

L'emplacement de ces arbres semble propice à leur bon développement et il ne semble pas y avoir de risque particulier. Toutefois, en cas de travaux sur la plaine et à proximité des arbres, il est indispensable de bien veiller à la protection et à la préservation de l'ensemble de leur système racinaire lors du chantier.







Élément identifié

Mare et saule.

Localisation

Rue du Puits Gal, lieu-dit la Gazonnière.

Description

Il s'agit d'une petite mare située à proximité d'une maison d'habitation. Cette mare longiligne est mise en valeur par des végétaux utilisés pour leur aspect ornemental : massettes, nénuphars... Les abords de la mare sont tondus. Un de ses côtés est fermé visuellement par une haie de charme. De l'autre côté, deux arbres surplombent la mare : un petit bouleau ainsi qu'un beau saule pleureur repérable de loin dans le paysage environnant. Cet arbre constitue en effet un repère dans la plaine agricole cultivée, et marque le lieu-dit.

Conseils de gestion

Le saule pleureur, qui constitue l'élément remarquable au même titre que la mare, présente des branches mortes, signe d'un traumatisme ou d'un dépérissement. Si ce sujet était condamné à disparaître, il serait bon de le remplacer par un arbre de grande taille qui pourra continuer à jouer ce rôle de repère dans le paysage.

L'eau de la mare semble envahie par une plante prolifère qui risque «d'étouffer» et d'appauvrir le milieu. Il pourrait être utile d'extraire cette plante manuellement afin de stopper sa propagation.

La présence de parcelles cultivées, utilisant peut-être des intrants, à proximité de la mare peut représenter un risque pour la qualité écologique de ce milieu aquatique.

Il serait donc utile de maintenir une bande de recul non cultivée (en prairie naturelle) entre ces cultures et le milieu humide, afin de limiter les pollutions éventuelles liées à cette activité agricole, sur l'espace remarquable.







Élément identifié

Mare.

Localisation

Rue de la Motte du Moulin.

Description

Il s'agit d'une mare située sur un terrain privé, à proximité immédiate d'une maison. Elle reçoit d'ailleurs les eaux de toiture de celle-ci.

Cette mare, au caractère artificiel, semble avoir été creusée ou agrandie récemment et une partie des berges est empierrée. Les abords de la mare sont tondus.

La végétation spontanée n'a pas encore poussé sur ses berges assez abruptes.

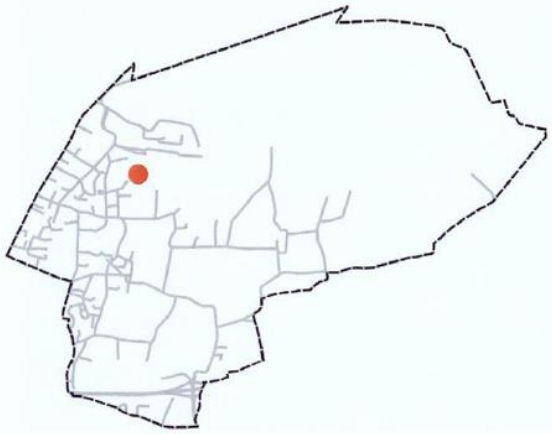
Quelques plantes herbacées ont toutefois fait leur apparition : iris d'eau (*Iris pseudacorus*), jonc (*Schoenoplectus lacustris*), plantain d'eau (*Alisma plantago-aquatica*)...

Les abords présentent des arbustes d'essences locales, sous forme de haie discontinue : saule, aubépine, cornouiller, orme...

D'un point de vue paysager, cette mare ne présente pas encore de grand intérêt, de part son caractère artificiel, qui s'atténuera progressivement avec l'apparition de plantes herbacées en quantité plus importante sur ses abords.

Conseils de gestion

Le profil de la mare assez abrupt pourrait être un peu adouci par endroits, afin de favoriser l'enracinement et l'étagement de la végétation spontanée, favorisant ainsi une plus grande diversité biologique.





Élément identifié

Mare.

Localisation

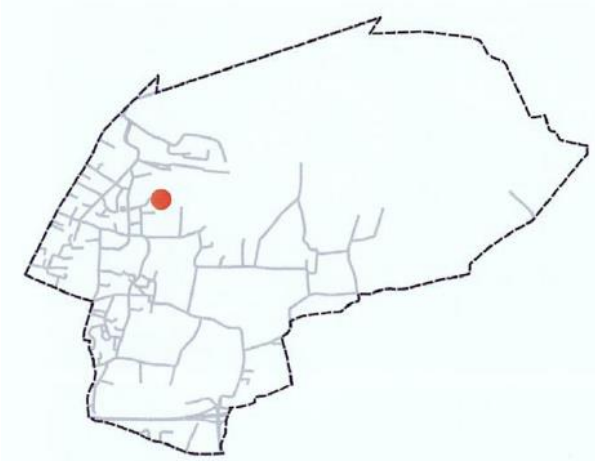
Mare du Bois Poisson.

Description

Au même titre que les autres mares de la commune ont été identifiées comme élément remarquable, cet élément fait partie intégrante du réseau hydrographique de la commune et il mérite d'être préservé et mis en valeur.

Conseil de gestion

Pas de préconisation particulière.







Élément identifié

Mare.

Localisation

Plaine de la Valinière, derrière le gymnase.

Description

Située à l'arrière des deux gymnases, la mare de la Valinière est entourée d'une pelouse artificielle régulièrement entretenue. Cette mare, en eau en permanence, est connectée à deux arrivées d'eau par buse en amont, et au ru par un trop-plein.

Les berges de la mare sont en partie plantées d'arbres d'essences locales : frêne, peuplier noir, saule, cornouiller sanguin, prunellier, nerprun purgatif...

Des éléments de diversité biologique peuvent être observés, notamment sur les berges les moins abruptes : peuplements de carex, scirpes et joncs ainsi que de solidago.

Des amphibiens et des poules d'eau fréquentent cette mare, les grands scirpes et grands carex qui peuvent notamment servir de cachette pour cette petite faune.

D'un point de vue paysager cette mare présente un certain intérêt, grâce au caractère assez intime de son emplacement. En retrait de la fréquentation du complexe sportif, elle constitue un lieu calme et un point d'attrait assez inattendu à l'arrière des équipements.

Conseils de gestion

Après un recalibrage au début des années 2000, cette mare reprend petit à petit un aspect plus naturel, grâce à l'arrivée d'une végétation spontanée relativement abondante, qu'il est souhaitable de laisser se développer.







Élément identifié

Mare.

Localisation

Rue du Bois Bordier.

Description

Il s'agit d'une mare privée, non accessible depuis l'espace public. Elle est reliée à l'Égoutier en aval et est en eau permanente.

Les abords de la mare sont assez artificialisés, car elle est entourée d'une rue, d'un chemin, d'un jardin tondu et d'un champ cultivé.

La mare est entourée par une haie champêtre assez dense, d'essences locales (frêne, chêne, orme, prunellier, charme, érable champêtre). Seule une petite partie est ouverte côté jardin et chemin.

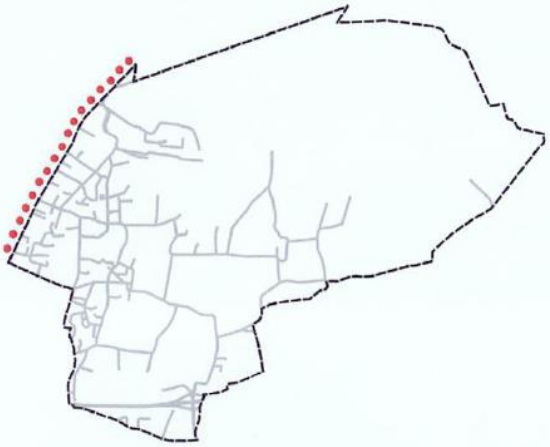
Les berges semblent abruptes et la mare relativement profonde. Elle ne présente pas de signe d'assèchement ou d'eutrophisation. Son eau semble bien renouvelée et son aspect est correct.

La mare présente un caractère assez naturel, de part la quantité d'arbustes qui la surplombent. Toutefois, la végétation aquatique est presque inexistante, en dehors de quelques sujets d'Iris jaune (*Iris pseudacorus*).

Conseils de gestion

Les arbustes sur les berges abruptes procurent de l'ombre qui empêche le développement d'une végétation herbacée diversifiée. Il serait utile de réduire la végétation ligneuse existante et d'adoucir les berges par endroits, peut-être du côté du jardin, le plus ensoleillé.

La présence d'un champ cultivé et d'un jardin à proximité peut représenter un risque pour la qualité écologique de la mare, si leur propriétaire ont recours à des produits phytosanitaires. Il serait donc utile de maintenir une bande de recul non cultivée et non traitée, entre ces espaces et la mare, afin de limiter les pollutions éventuelles liées à ces activités.







Élément identifié

Alignement de platanes.

Localisation

Avenue Gallouedec.

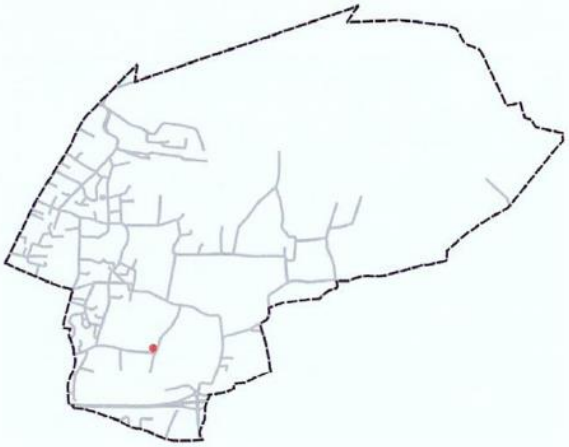
Description

Il s'agit d'un alignement de platanes, qui borde la rue constituant la limite avec la commune de Fleury-les-Aubrais.

Les arbres ont subi des tailles sévères régulières et ne présentent pas d'intérêt particulier pris séparément. C'est bien l'effet d'alignement qui est intéressant, pour l'effet de perspective qu'il donne à la rue. Cet alignement d'arbres marque aussi le changement de commune et signale que la rue est un axe important par l'effet majestueux qu'il produit. Il est à noter qu'aucune rue alentour n'est plantée d'arbres.

Conseil de gestion

Pas de préconisation particulière.







Élément identifié

Cèdres et Catalpa.

Localisation

Angle de la rue des Tarètes et de la rue du Champ Sablon.

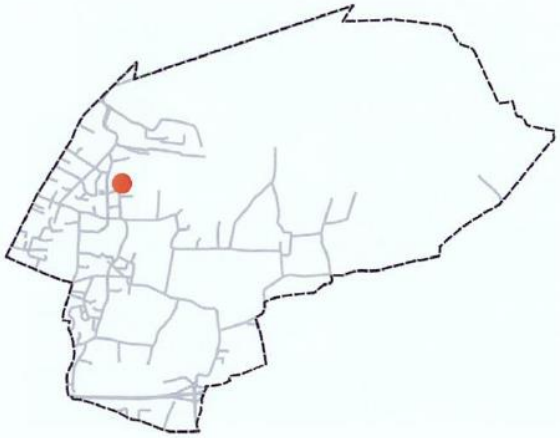
Description

Il s'agit d'arbres situés dans un jardin à l'angle de deux rues, à une intersection bâtie remarquable pour l'effet produit par l'implantation des bâtiments. Deux grands cèdres surplombent le jardin, ainsi qu'un grand catalpa auprès de la maison.

Les proportions entre la petitesse du jardin et ses très hauts arbres produisent un effet remarquable et très surprenant.

Conseils de gestion

Les deux grands cèdres semblent bien se développer.







Élément identifié

Chênes.

Localisation

Plaine de la Valinière, entre le bâtiment «le tonneau» et le gymnase municipal.

Description

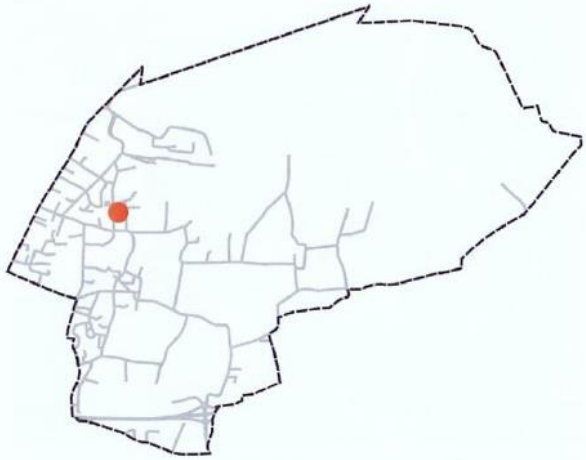
Il s'agit d'un beau chêne, situé en bordure du boisement d'essences mélangées qui fait la transition avec les terrains de football.

Ce sujet est en réalité constitué de deux arbres qui poussent côte à côte, donnant la silhouette d'un seul arbre plus gros que ceux du boisement voisin. Ils présentent un beau port naturel caractéristique des chênes qui poussent de façon isolée.

Ces arbres semblent pousser dans des conditions favorables.

Conseils de gestion

Il serait souhaitable de tenir compte de la présence de ces arbres dans les futurs aménagements de la plaine de sports, et notamment lors de la construction de terrains de jeux qui pourraient s'installer à proximité. Il faudra veiller notamment à la protection et à la préservation des racines des arbres lors du chantier.







Élément identifié

Chêne.

Localisation

Sur le terrain de la halte garderie, entre l'allée Pierre de Coubertin et la rue de la Valinière.

Description

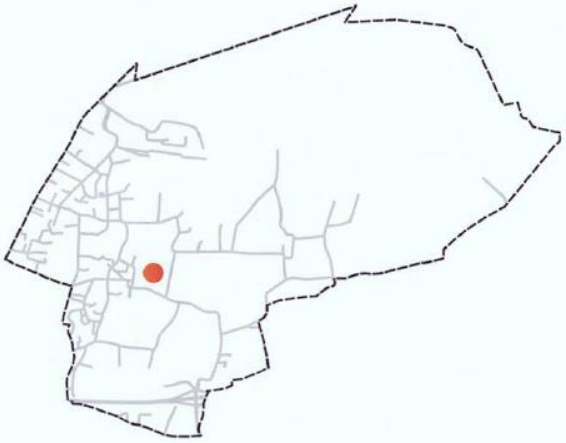
Il s'agit d'un chêne assez grand qui se trouve sur le terrain de la halte garderie, à la limite avec celui des services techniques municipaux.

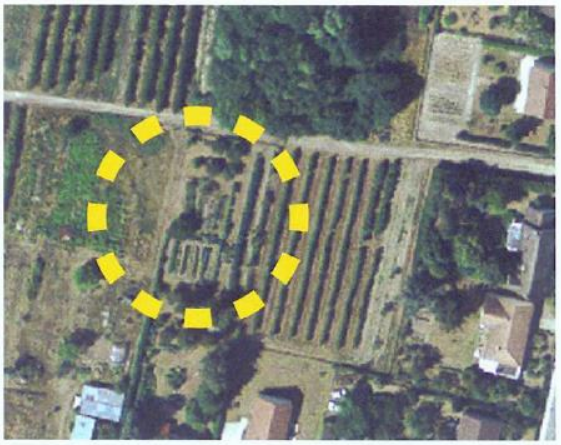
Cet arbre constitue un élément isolé intéressant car il est le seul grand arbre sur les deux parcelles qu'il domine. Son positionnement lui permet de se développer encore considérablement.

Conseils de gestion

Il sera nécessaire de veiller à ce que la clôture proche de l'arbre ne gène pas son bon développement.

En cas de travaux à proximité de l'arbre, il est indispensable de bien veiller à la protection et à la préservation de l'ensemble de son système racinaire lors du chantier.







Élément identifié

Jardin à proximité du clos de l'église.

Localisation

Rue du Chemin Noir.

Description

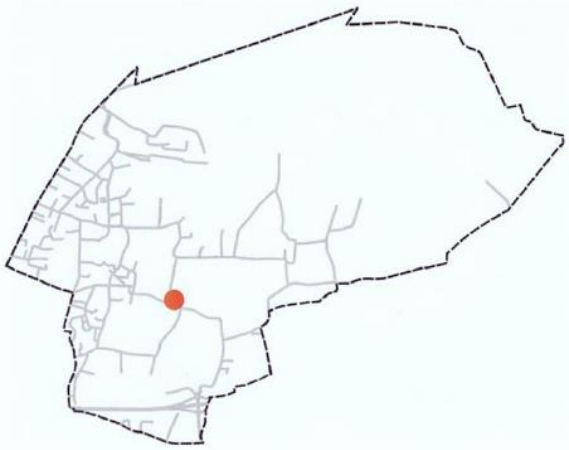
Ce jardin est constitué par un ensemble d'arbres de nombreuses variétés dont la plantation est organisée.

On peut y noter la présence d'arbres fruitiers, de vignes et de conifères d'un plus grand développement.

L'esprit recherché semble être celui d'un arboretum.

Conseils de gestion

Ce terrain a été acquis par la commune dans le cadre d la ZAC du Prieuré. Le souhait est d'en conserver l'esprit.







Élément identifié

Cèdre.

Localisation

À l'angle de la rue de la Monnerie et de la route de Saint-Jean-de-Braye.

Description

Il s'agit d'un arbre isolé qui marque l'angle de la rue de la Monnerie et de la route de Saint-Jean-de-Braye.

La présence d'une clôture vient souligner l'intersection et donne à l'arbre une assise visuelle qui vient le magnifier. En effet, son développement n'est pas exceptionnel pour un arbre de ce type. Il est à peine plus élevé que le bouleau planté juste à coté mais sa position au carrefour et la barrière en béton lui donnent de l'importance.

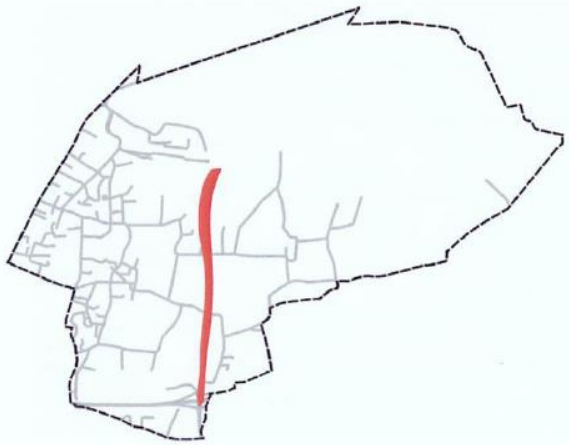
La clôture préfabriquée est assez banale mais elle contribue à la qualité visuelle de ce coin de rue et lui donne un véritable caractère.

Conseils de gestion

Cet arbre doit pouvoir prendre encore de l'ampleur. La clôture qui marque l'angle devrait être conservée et entretenue.

Il serait souhaitable de supprimer ou de modifier la position du poteau électrique.

À ce titre, le mât d'éclairage de la rue de la Monnerie s'intègre beaucoup mieux à l'ensemble.



Élément identifié

Vallée de l'Égoutier.

Localisation

Parcours du ruisseau de l'Égoutier dans la partie centrale de la commune.

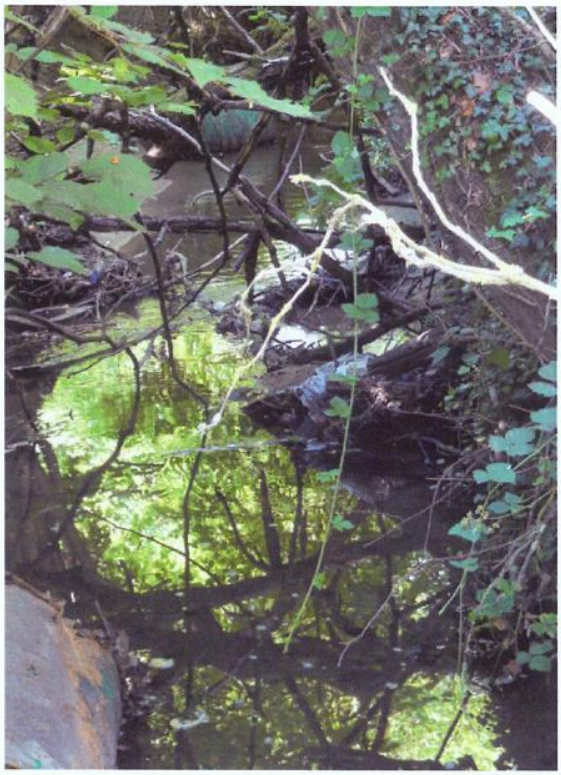
Description

Le ru de l'Égoutier prend sa source en forêt d'Orléans. Il est alimenté dans la moitié nord de la commune de Semoy par les eaux de ruissellement puis en aval du lieu-dit «le hameau» probablement par le réseau des nappes souterraines.

Il s'inscrit dans le réseau des étangs de la forêt d'Orléans dont le principal sur la commune est celui de la Beulie (cf. fiche N°17).

L'Égoutier a creusé sa vallée dans son trajet vers la Loire. Il est à l'air libre sur Semoy puis busé jusqu'à la Loire sur le territoire de Saint-Jean-de-Braye.

Son parcours marque nettement le paysage semeyen bien que le ruisseau lui-même soit peu visible. La végétation qui le borde permet de repérer son tracé. Son coté ouest marque la limite de l'urbanisation continue agglomérée et sur son coté est s'étalent les zones agricoles et arboricoles qui participent à la richesse paysagère de la commune.

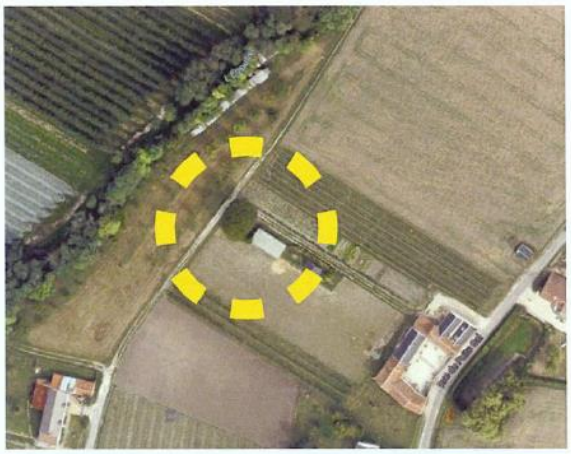


L'ensemble de la vallée de l'Égoutier constitue un élément marquant du paysage de la commune. Cet ourlet boisé souligne agréablement le passage du ruisseau et en est une armature dont la qualité écologique mérite d'être encore améliorée.

Conseils de gestion

La mise en valeur de cet élément marquant du paysage de Semoy doit accompagner les mesures pour améliorer la qualité des eaux. Les travaux et les interventions sur les parcelles bordant l'Égoutier doivent préserver les éléments boisés et les arbustes. En cas de plantation de nouveaux arbres ou arbustes, les espèces locales et hydrophiles seront privilégiées (éviter les conifères et leur préférer les saules, par exemple).







Élément identifié

Tilleul.

Localisation

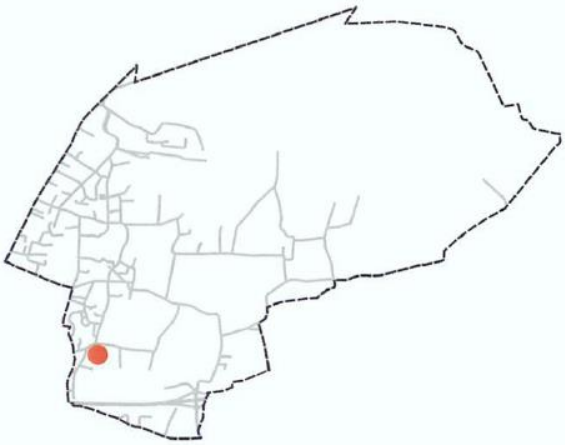
Près de l'Égoutier, au bout de la rue du Bourg le rond.

Description

Il s'agit d'un Tilleul de belle taille situé à proximité de l'Égoutier au cœur d'un espace agricole. Il marque la présence d'un bâtiment agricole. Le port de l'arbre est libre et sa forme harmonieuse.

Intérêt

Sa forme très symétrique et harmonieuse ainsi que son positionnement en milieu d'un espace ouvert le rendent remarquable dans le paysage. En effet, ce Tilleul est visible de loin grâce au dégagement créé par l'espace agricole qui offre de larges vues sur la vallée de l'Égoutier.







Élément identifié

Alignement d'arbres fruitiers.

Localisation

Face à la rue des Barrois.

Description

Ces huit arbres fruitiers s'implantent dans le prolongement de la rue des Barrois, le long d'un cheminement doux.

Intérêt

L'alignement des arbres marque le paysage en s'inscrivant dans la continuité de la rue des Barrois et en accompagnant verticalement le cheminement piéton. Il participe également à la construction du réseau écologique du territoire en reliant notamment l'espace naturel compris entre la rue des Tarêtes et la zone d'activités des Châtelliers aux espaces situés plus au nord.







Élément identifié

Verger

Localisation

Rue du Chemin Noire

Description

Il s'agit d'un verger situé entre le centre Bourg et les espaces agricoles de la commune. Les terrains jouxtent le jardin du prieuré. La clôture en simple torsion qui l'accompagne permet une perméabilité des vues vis-à-vis de l'espace public. On y note une organisation en allées régulièrement espacées typique de l'arboriculture présente dans le quartier du prieuré avant son urbanisation.

Conseil de gestion

L'organisation spatiale de cet ensemble structure le paysage du chemin noir et est le témoin du patrimoine arboricole de la commune. L'entretien actuel pourra être poursuivi, des plantations complémentaires pourront être réalisées en complément du verger dans une optique de jardin au naturel et de limitation des consommations en eau.





Élément identifié

Pin

Localisation

30 rue Rosa Park

Description

Il s'agit d'un Pin situé en bordure de la coulée verte de l'éco quartier du Champ Prieur. Son développement important structure la perspective. Le port de l'arbre est étalé et penché.

Conseil de gestion

Le port atypique ainsi que son développement important signale cet arbre comme un élément marquant du paysage de l'éco quartier. Il sera nécessaire de le préserver lors des travaux de construction et d'entretien. Cette essence étant sujette aux attaques de chenilles processionnaires, des mesures de prévention et de gestion douces devront être employée.







Élément identifié

Ensemble de Sequoia

Localisation

112 rue Simone Veil

Description

Il s'agit d'un ensemble de 2 Sequoia situés aux abords de la rue Simone Veil. Ils sont situés en limite sud de l'Eco quartier. Leur développement est important. L'un d'eux se situe en bordure de placette visible depuis la rue. Le second se trouve en retrait de l'espace public, adjacent à une construction et en limite de ZAC.

Conseil de gestion

Le développement important et l'organisation spatiale de cet ensemble rend nécessaire de les préserver lors des travaux de construction et d'entretien. Une attention particulière sera portée au traitement des élagages en les limitant aux coupes nécessaires pour des raisons sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes.







Élément identifié

Chêne remarquable

Localisation

101 rue Léo Ferré

Description

Il s'agit d'un grand chêne situé à l'arrière d'un jardin. Il est cependant visible depuis l'espace public depuis deux routes, la rue Léo Ferré qui est calme et se termine en impasse mais également depuis la rue de Curembourg, axe structurant de la commune. Il est entouré d'autres arbres de moindre taille se situant sur le même terrain et sur les parcelles adjacente. Aucun signe de blessure ou de maladie n'ont été identifié. L'envergure houppier de l'arbre est d'environ 20m. Sa hauteur est d'environ 22m pour une circonférence de tronc à 1m30 de 2m55. Il aurait donc environ 200 ans.

Conseil de gestion

L'implantation proche de la limite séparative du chêne peut induire des conflits d'usage d'une part ; en effet, outre le propriétaire, les voisins peuvent également souhaiter réaliser des tailles sur les parties dépassant sur leurs propriétés. Il conviendra de ne tailler ou couper l'arbre que pour cause de maladie ou de dangerosité prouvées. D'autre part, la proximité du chêne à la clôture peut induire des dommages sur son système racinaire. Il conviendra d'être vigilant en cas de réfection ou création de fondation dans les 15m autour du tronc de l'arbre.