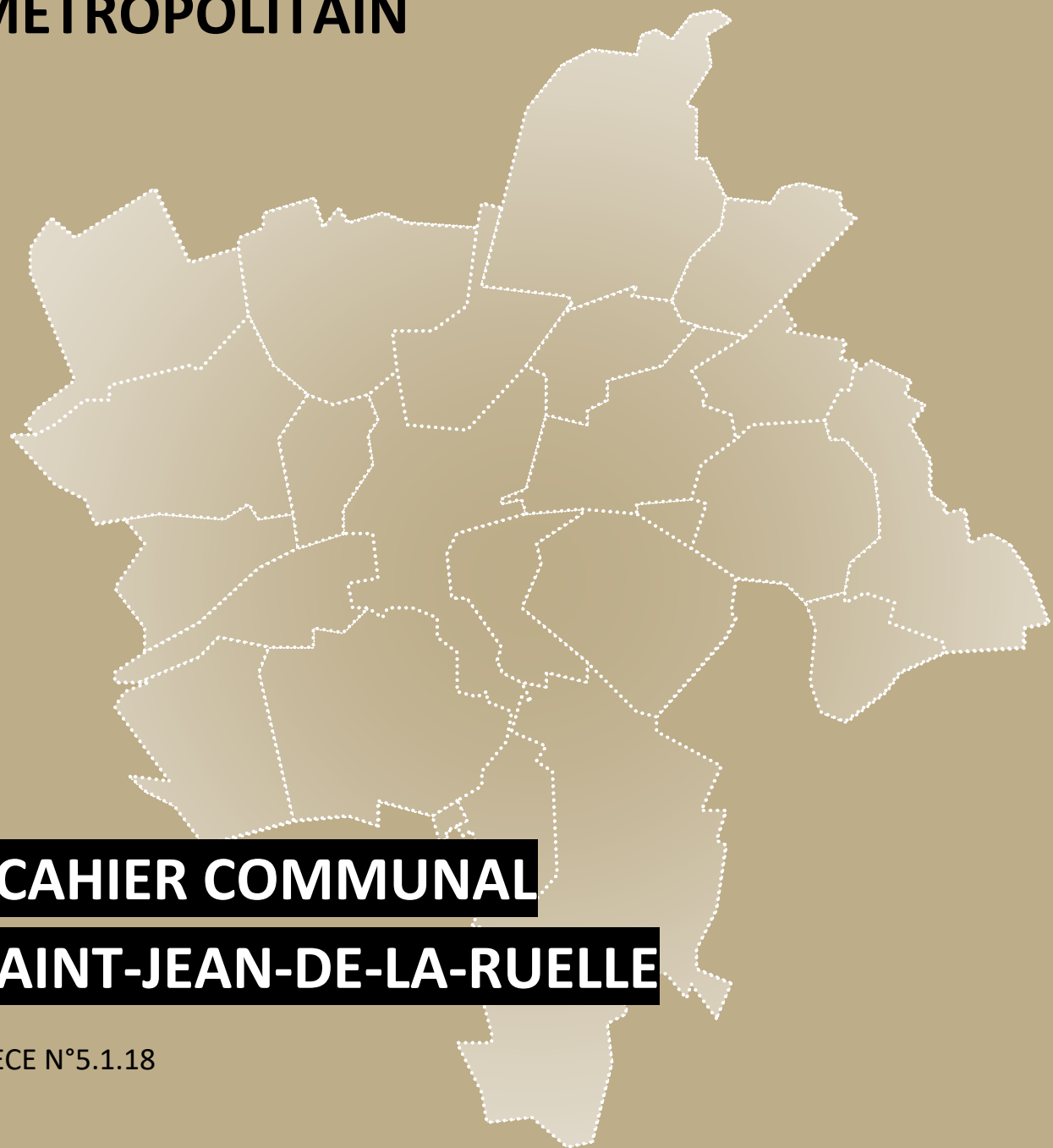


PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



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
- Modification n°3 lancée par arrêté du 08 novembre 2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE	3
LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	6
DISPOSITIONS TRANSVERSALES	6
LES FAÇADES	7
■ <i>DISPOSITIONS TRANSVERSALES</i>	7
■ <i>LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES</i>	7
■ <i>LES PERCEMENTS</i>	7
LES TOITURES	8
■ <i>DISPOSITIONS TRANSVERSALES</i>	8
LES MENUISERIES	8
LES IMPLANTATIONS	8
LES CLOTURES	9
■ <i>DISPOSITIONS TRANSVERSALES</i>	9
■ <i>LES ACCES</i>	13
LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	14
■ PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	14
■ LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE	15
1° <i>Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel</i>	15
2° <i>Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux</i>	20

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 2 000, du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'UNESCO au titre de la V.U.E. (Valeur Universelle Exceptionnelle). 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.

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 créés.

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 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 2^{ème} 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 communal 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 faubourgs (OAP thématique Patrimoine).

Le présent cahier communal traitera également des dispositions relatives aux clôtures et aux accès sur l'ensemble du territoire communal. La réglementation 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 arbres existants doivent être préservés. Quand leur abattage ne peut être évité pour des raisons sanitaires ou 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.

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 ;
- des parties à usage d'habitation y compris pour les extensions, seront comprises entre 10° et 30° ;

- à l'occasion de travaux de restauration et d'entretien, les toitures devront conserver leurs pentes et matériaux d'origine ;

- les vérandas accolées pourront être couvertes par une toiture-terrasse si celles-ci sont vitrées en toiture. Dans le cas contraire, les vérandas devront respecter les mêmes règles que les extensions ;

- 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 CLOTURES

■ 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 monovariétales.

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.

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 au 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. 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 réglementée.

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.

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 réglementée.

En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

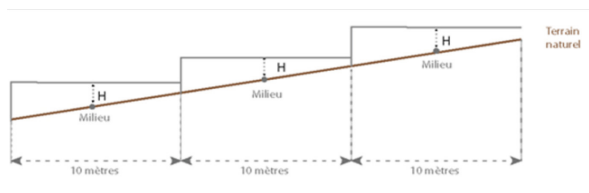
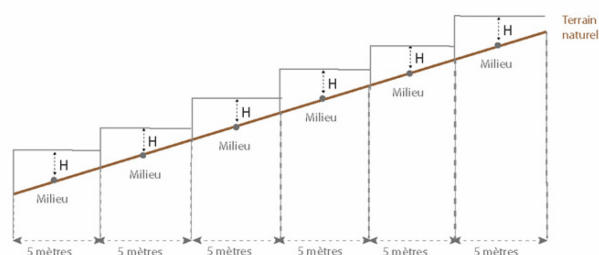
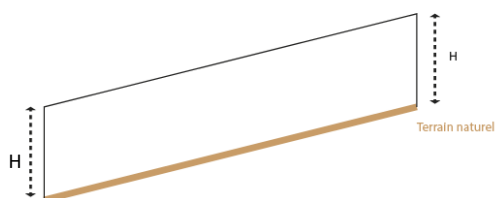
■ LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

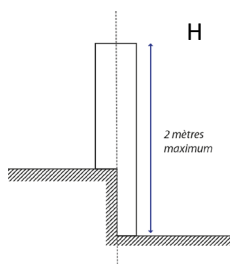
- du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
- à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.

La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire (cf. schémas et définition de la hauteur).

La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.



Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.



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 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 du PLUM, 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 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, sans ressaut.

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	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
251	2 rue Jules Lenormand	Bâtiments publics	
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	





N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2167	Place Paul Bert Bâtiment administratif Tenneco (Federal Mogul)	Bâtiments industriels	
2858	26 rue de l'Épée Chapelle	Bâtiments religieux	
2859	30 rue de la Haute Jarretière	Maisons de maître	
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	

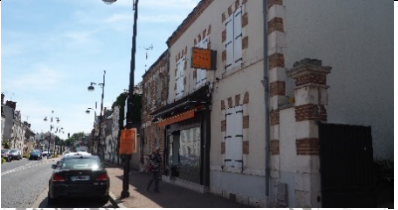

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2864	77 rue du Onze Octobre Villa Louise	Maisons à jardin	
2865	21 et 23 rue Abbé de l'Épée	Maisons de ville ou de bourg	
2866	183 rue Paul Doumer	Maisons de maitre	
2867	48 rue Jean Jaurès	Maisons de maitre	
2868	39 rue Jean Jaurès	Maisons de maitre	
2869	Avenue Georges Clémenceau Château de la Montespan	Châteaux et parc	
2871	41 rue Abbé de l'Épée	Maisons de Maitre	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2872	41 rue Abbé de l'Épée	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2873	23 rue Abbé de l'Épée	Châteaux et parc	
4300	136 rue Charles Beauhaire	Villas et maisons de villégiature	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

20

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	 

<p>253</p>	<p>22 à 48 et 29 à 41 rue Charles Beauhaire</p>	<p>Faubourgs</p>	 
<p>2530</p>	<p>6 rue des Emeraudes</p>	<p>Grands ensembles et résidences</p>	