

# PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



## OAP PATRIMOINE

PIÈCE N°3.4.0

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM arrêté par délibération du conseil métropolitain du 29 avril 2021
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022

## **INTRODUCTION**

Le contenu des OAP est fixé par les articles L.151.6 et 7 du Code de l'urbanisme.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

La présente OAP traite à ce titre de la préservation du patrimoine qui fait l'identité de la Métropole. L'objectif est de guider le pétitionnaire vers un projet garantissant le maintien du patrimoine bâti sur le territoire et sa diversité architecturale.

Au titre du SCOT et de l'inscription du val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO, la Métropole fait le choix d'inscrire des prescriptions et recommandations sur la patrimoine :

- s'appliquant à l'ensemble du territoire,
- traduisant les obligations inscrites par des documents cadres,
- évolutives en fonction des inventaires,
- non contradictoires et complémentaires avec les OAP de secteurs et le règlement des zones faciles d'instruction et illustrées de schémas et d'exemples permettant la compatibilité du projet.

# SOMMAIRE

## **Traduire dans le PLUM des objectifs du SCOT et de l'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO**

- Une OAP inscrite dans le prolongement des orientations du SCOT et du Val de Loire UNESCO
- Le Val de Loire UNESCO sur la Métropole, des unités de paysages diversifiées

## **Intentions de protection du patrimoine bâti par catégorie**

- Patrimoine bâti ponctuel
- Ensembles patrimoniaux

# **TRADUIRE DANS LE PLUM DES OBJECTIFS DU SCOT ET DE L'INSCRIPTION DU VAL DE LOIRE AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO**

L'OAP Patrimoine comprend des objectifs particulièrement présents dans le PADD, à l'instar des attraits touristiques du territoire, de la mise en valeur de ses composantes paysagères et dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse. Elle reprend également la politique de préservation du patrimoine développée par le SCOT d'Orléans Métropole et par le Val de Loire UNESCO.

## **UNE OAP INSCRITE DANS LE PROLONGEMENT DES ORIENTATIONS DU SCOT ET DU VAL DE LOIRE UNESCO**

Une OAP en lien avec les orientations du SCOT

Le PLUM et son OAP Patrimoine se placent dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.

Le SCOT développe plusieurs objectifs en faveur de la préservation et la valorisation du patrimoine bâti de la Métropole. En effet, le Document d'Orientations et d'Objectifs porte en premier lieu l'objectif suivant : « Animer les paysages ligériens et sites emblématiques de la métropole ». Plusieurs prescriptions sont alors développées, en particulier les suivantes :

- « Reconnaître, valoriser et protéger les ensembles patrimoniaux ligériens remarquables,
- Mettre en scène l'identité ligérienne,
- Valoriser et développer les relations aux cours d'eau ».

Par ailleurs, le SCOT entend développer une politique visant à s'appuyer sur le patrimoine architectural pour « renforcer la cohésion et la qualité des centres urbains constitués » (y compris les faubourgs), mais également « préserver l'unité et le caractère des centres-villes et des centres-bourgs ». Pour ce faire, le PLUM doit notamment veiller à :

- « Identifier dans les centres urbains le patrimoine bâti remarquable et les ensembles urbains historiques à préserver.
- Protéger le patrimoine architectural historique (monuments et sites classés, patrimoine ancien, architectures ligériennes, patrimoine du XXe siècle, patrimoine ordinaire) au service de l'identité et de la qualité urbaine, mais également du rayonnement de la métropole sur le plan culturel et touristique.
- Recenser et protéger les éléments ponctuels ou pittoresques constituant le patrimoine urbain et rural (petit patrimoine du domaine public et privé). »

L'OAP Patrimoine se place ainsi dans la continuité du SCOT, en précisant les objectifs de préservation de manière adaptée à chaque type de patrimoine bâti, autant les bâtiments remarquables du territoire, que les ensembles patrimoniaux (centres-bourgs, faubourgs, hameaux...).

## Le Val de Loire, un paysage culturel inscrit au patrimoine mondial

Le 30 novembre 2000, le Val de Loire, dans son cours moyen de Sully-sur-Loire à Chalonnes-sur-Loire, est inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO comme « paysage culturel », au regard des critères suivants :

- Critère (I) : Le Val de Loire est remarquable pour la qualité de son patrimoine architectural, avec ses villes historiques telles que Blois, Chinon, Orléans, Saumur et Tours, mais plus particulièrement pour ses châteaux de renommée mondiale, comme ceux de Chambord et de Chenonceau.
- Critère (II) : Le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel le long d'un grand fleuve. Il porte témoignage sur un échange d'influences, de valeurs humaines et sur le développement harmonieux d'interactions entre les hommes et leur environnement sur plus de deux mille ans d'histoire.
- Critère (IV) : Le paysage du Val de Loire, et plus particulièrement ses nombreux monuments culturels, illustre à un degré exceptionnel les idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création de l'Europe occidentale.

Le défi est donc de conserver les traits qui font la spécificité du Val de Loire, de respecter les héritages de l'histoire et d'y inscrire les évolutions, les aménagements et les ouvrages nécessaires à la vie de la population. Il s'agit de s'appuyer sur le patrimoine existant pour constituer le patrimoine de demain. La reconnaissance de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) des paysages ligériens vivants et de leurs patrimoines bâtis représente en effet un atout majeur pour leur développement et un facteur d'attrait essentiel.

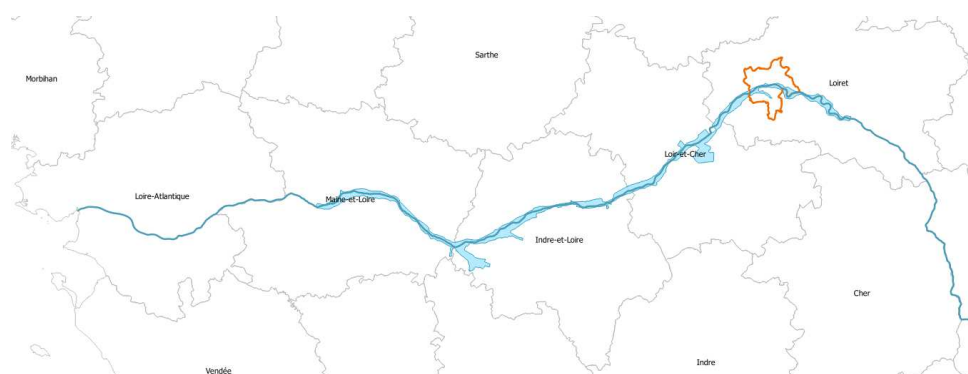


Fig. 1 - Orléans Métropole, une situation en amont par rapport à l'ensemble du périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.



« Pont Royal, vue aval, Orléans, Loiret », France-Leroy, 1835

Comme le met en évidence le Plan de Gestion du Val de Loire, adopté le 15 novembre 2012 par le préfet de la région Centre, le paysage culturel du Val de Loire est un paysage complexe, façonné par les activités humaines :

- Un lien fort entre le territoire, ses monuments (châteaux, bâtiments religieux...) et le bâti spécifique ligérien, notamment dans l'organisation et l'architecture des villes et villages (utilisation de pierre calcaire, fronts bâtis sur les côteaux de Loire, villages organisés dans le lit majeur du fleuve, traversés de Loire par les ponts ...).
- Des paysages façonnés par les activités économiques, notamment par l'influence des activités de batellerie et activités commerciales dans les villes, mais aussi par les activités agricoles (maraîchage, horticulture, viticulture...).
- Des paysages ayant conservé un fort caractère naturel, le cours de la Loire n'étant que faiblement endigué, son lit évoluant au fil des crues.

Ainsi, le paysage culturel du Val de Loire UNESCO doit être mis en valeur comme l'interaction fine entre la géographie du lieu et son histoire. Le patrimoine bâti, encadré par l'OAP à l'échelle de la Métropole, doit alors être valorisé comme prenant part à cette interaction. C'est dans cette perspective que l'OAP identifie un cadre pour la préservation du bâti patrimonial en lui-même, et avec une volonté de prise en compte du patrimoine pour une bonne insertion des projets dans leur environnement. Le patrimoine bâti de la Métropole orléanaise peut alors être replacé comme une composante essentielle des paysages du Val de Loire.

Le paysage culturel, qui a permis l'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO, est d'abord un paysage créé par l'homme et où les époques successives ont laissé des traces. Ces dernières sont principalement représentées par les constructions à valeur patrimoniale, qui sont au cœur de l'OAP Patrimoine. C'est pourquoi, autant les monuments de grande ampleur que le petit patrimoine, ont un rôle et une place comparable à leur échelle : l'ensemble des bâtiments sont alors constituants du paysage inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

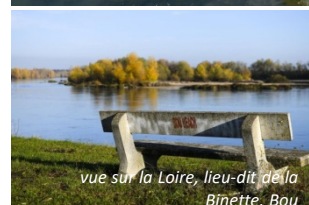
Par ailleurs, dans le cadre de la justification de la V.U.E., plusieurs séquences paysagères sont identifiées. La Métropole orléanaise est inscrite au sein de la séquence paysagère de la « Loire des méandres ». Cette séquence paysagère est caractérisée par la présence du calcaire de Beauce et de la faible dénivellation, qui ont permis une évolution fréquente du lit du fleuve. Cette partie du fleuve est la seule où des méandres sont formés. Le plus resserré est celui de Bou, fixé par les levées de Loire. Le fleuve doit être ici replacé dans son environnement paysager large: le Val de Loire traverse une clairière entre la forêt d'Orléans et la Sologne, et la compréhension du patrimoine bâti de la Métropole doit ainsi être qualifiée par les interactions entre les espaces ligériens et les espaces forestiers.

Le plan de gestion propose neuf orientations thématiques visant la préservation et la valorisation de la V.U.E. du site inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO :

- Orientation 1 : Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables
- Orientation 2 : Maintenir les paysages ouverts du Val et les vues sur la Loire
- Orientation 3 : Maîtriser l'étalement urbain
- Orientation 4 : Organiser le développement urbain
- Orientation 5 : Réussir l'intégration des nouveaux équipements
- Orientation 6 : Valoriser les entrées et les axes de découverte du site
- Orientation 7 : Organiser un tourisme durable préservant les valeurs paysagères et patrimoniales du site
- Orientation 8 : Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription UNESCO par les acteurs du territoire
- Orientation 9 : Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente

Ces orientations sont à destination de l'état et des collectivités mais également, des maîtres d'ouvrages de grands projets (ponts, itinéraires cyclables, grands bâtiments) et des gestionnaires de sites remarquables. Elles couvrent les thématiques liées à la préservation et au développement du Val de Loire : le patrimoine et les espaces remarquables, les paysages ouverts, agricoles et naturels, le développement urbain, les nouveaux équipements, l'approche et la découverte du Val de Loire, un tourisme durable, l'appropriation des valeurs de l'inscription et l'accompagnement des acteurs en matière de conseil. Chacune de ces orientations comportent plusieurs objectifs incluant des propositions d'actions.

Enfin, il est à noter que le plan de gestion définit deux périmètres pour la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire : le périmètre UNESCO, et la zone tampon. Le premier est celui qui figure sur la Liste du Patrimoine Mondial. Les orientations du plan de gestion s'y appliquent pleinement. Par ailleurs, il est adjoint à ce périmètre une zone tampon pour permettre de préserver des espaces d'approche et de co-visibilités, de menaces et utilisations inconséquentes et de protéger ainsi la V.U.E. du périmètre. Les projets de grande ampleur et plans qui y sont réalisés doivent éviter tout impact négatif sur le périmètre du Val de Loire UNESCO.



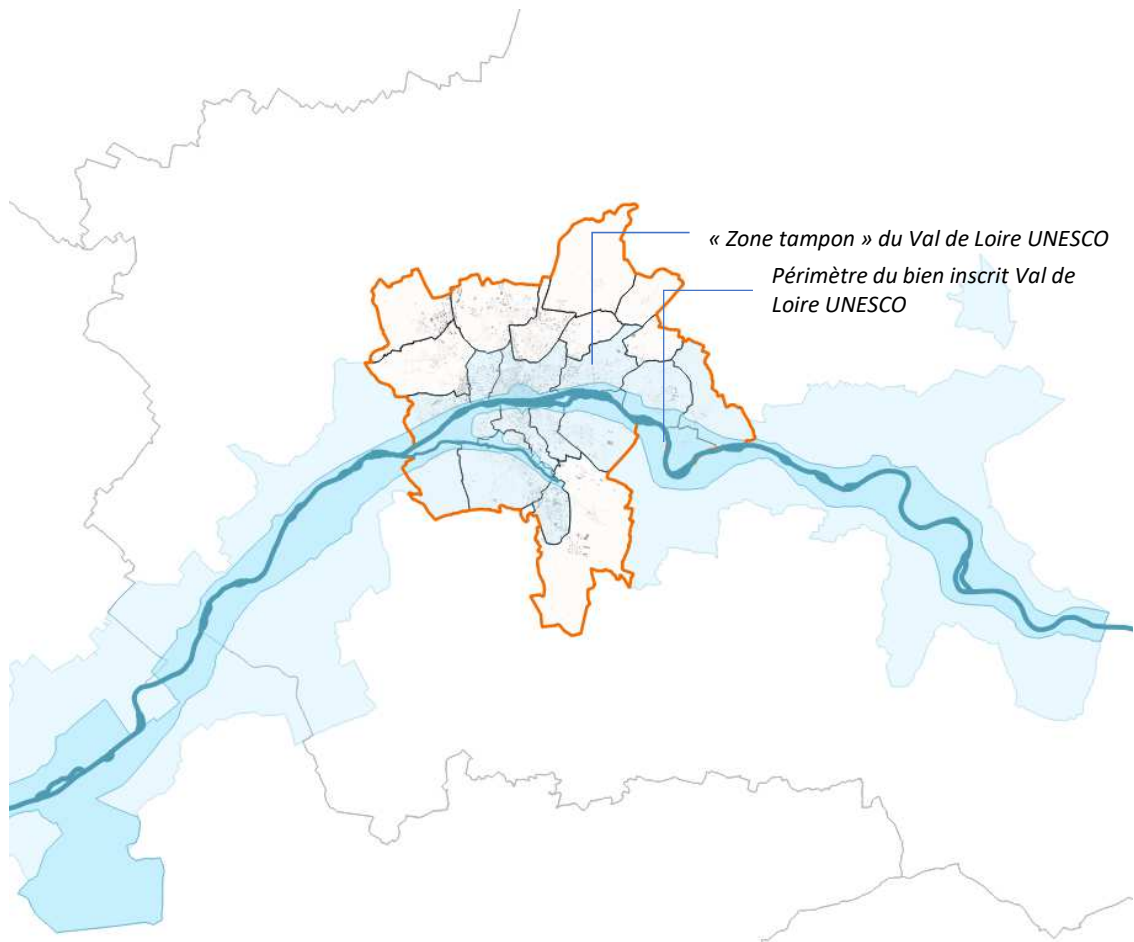


Fig. 2 - Orléans Métropole et le périmètre Val de Loire UNESCO.



*Les étangs du Parc de Loire, source : Orléans Métropole*



## LE VAL DE LOIRE UNESCO SUR LA MÉTROPOLE, DES UNITÉS DE PAYSAGES DIVERSIFIÉES

Le paysage culturel du Val de Loire dans la Métropole orléanaise met en perspective le lien étroit entre le fleuve et les espaces urbains, qui sont formés en relation avec lui. Cependant, ce lien se traduit différemment tout au long du parcours du fleuve au sein de la Métropole, en fonction de l'intensité de la relation entre les espaces urbains et le fleuve. Cette relation différenciée se traduit par des formes caractéristiques au fil de l'histoire du territoire (formes urbaines liées au fleuve, fonction des constructions, aménagements urbains). Au-delà de la Loire, le Val de Loire est caractérisé par des ambiances paysagères spécifiques, marquées par la relation spécifique avec les cours d'eau du territoire, particulièrement aux abords du Loiret ou du Canal d'Orléans.

L'OAP distingue ainsi trois unités de paysage différentes, qui décline des ambiances distinctes, à valoriser à tous les niveaux, de la construction à l'organisation urbaine locale :

- Une unité de paysage urbaine, où le rapport entre le fleuve et les espaces urbains est directe,
- Une unité de paysage ouvert, caractérisée par la présence ponctuelle des centre-bourgs, au cœur d'espaces naturels, agricoles et paysagers qualitatifs,
- Une unité de paysage des cours d'eau secondaires, le long du Loiret et du canal d'Orléans, avec une présence douce et diffuse des constructions.

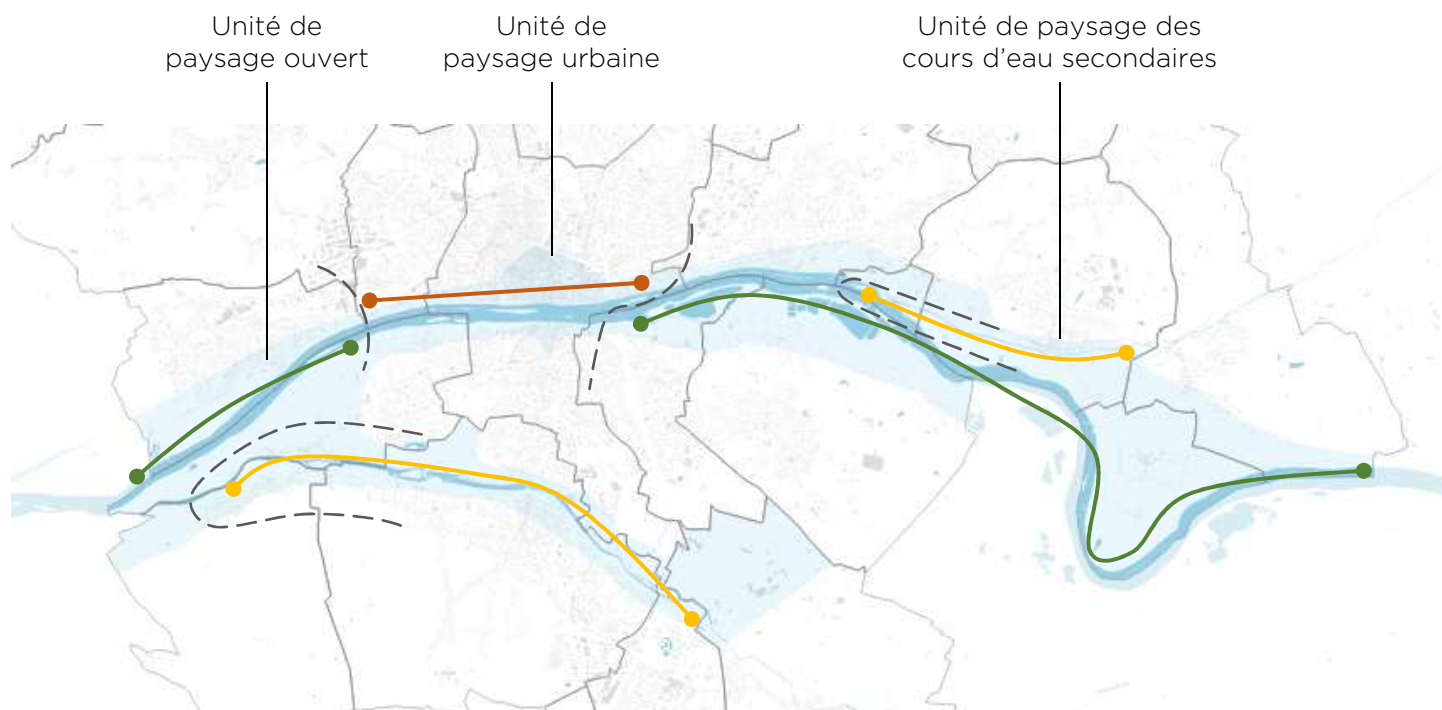


Fig. 3 - Les différentes unités de paysage du territoire.

## L'unité de paysage urbaine

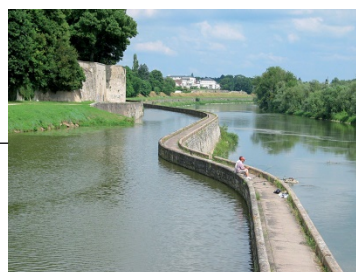
Pour valoriser l'unité de paysage urbaine, il convient de s'appuyer sur les caractères marquants de son identité. Elle est ainsi caractérisée par :

- Une Loire aménagée sur le très long terme, avec néanmoins des marques patrimoniales laissées par différentes époques de construction (nombreux ponts, digues, aménagement de la « Haute Loire » et « Basse Loire », quais urbains et ancien port d'Orléans...).
- La présence d'un front urbain continu ou presque le long des quais, notamment à Orléans.
- La présence marquante des catégories de patrimoine les plus « urbaines ». On peut ainsi rencontrer principalement des constructions appartenant aux catégories suivantes :
  - Maisons à boutique ou à atelier,
  - Maisons de ville ou de bourg,
  - Hôtels particuliers,
  - Immeubles de rapport,
  - Œuvres et ouvrages d'art.



*Vue sur Orléans depuis le Pont Georges V, source : Wikipédia*

Des espaces urbains en front direct avec le fleuve, fortement aménagés, notamment sur les quais de Loire, qui voient leur fonction évoluer mais conservent un rôle central au sein des paysages de l'unité de paysage urbaine.



## Zoom sur les Façades de Front de Loire d'Orléans et de Saint-Jean-de-la-Ruelle

Les façades du front de Loire à Saint-Jean-de-la-Ruelle et à Orléans jouent un rôle particulièrement important dans la valorisation des liens entre le fleuve et la ville, pour une préservation de la forme urbaine générale au cœur du parcours du fleuve au sein de la Métropole. C'est pourquoi ces façades de Front de Loire font l'objet d'un point spécifique, avec des orientations adaptées.

Ces dispositions s'appliquent aux projets de travaux en façade de Loire, selon les prescriptions de l'une des quatre séquences suivantes :

- Entre la limite aval de la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle et le Pont du Maréchal Joffre, rive droite ;
- Entre le Pont du Maréchal Joffre et le Pont René Thinat, rive droite ;
- Entre le Pont René Thinat et la limite amont de la commune, comprenant notamment le quai du Roi et le chemin de halage, rive droite ;
- Entre la limite amont de la commune et le pont Joffre, rive gauche.

De plus, ces prescriptions se placent en complément du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Centre ville d'Orléans, qui couvre l'intégralité des bords de Loire d'Orléans.

### 1. Entre la limite aval de Saint-Jean-de-la-Ruelle et le Pont du Maréchal Joffre, rive droite

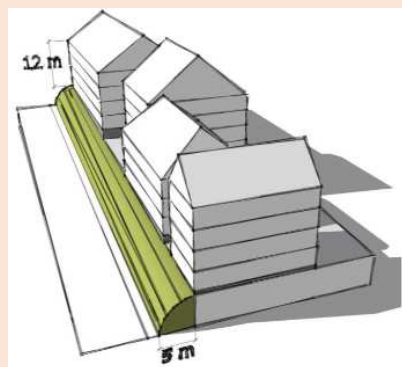
Dans l'ensemble de cette séquence, à l'exception du site de projet intercommunale de la Tête Nord du Pont de l'Europe et des berges d'Houllippe à Saint-Jean-de-la-Ruelle :

- la hauteur des immeubles est de R+3+combles, soit 12 m à la corniche, pouvant être modulée de plus ou moins 1 m, afin de favoriser les décrochements de corniches et de faitages et éviter ainsi les lignes de toiture monotones ;
- la construction d'un bâtiment d'une hauteur minimum à la corniche de 8 m pourra être imposée de manière à limiter les ruptures entre les volumes de constructions contiguës ;
- les constructions nouvelles doivent compter des toitures à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 35°.

#### Section comprise entre la limite aval d'Orléans et la rue Henri Spaak

En sus des dispositions communes à l'ensemble de cette séquence, les immeubles projetés devront être implantés selon les dispositions suivantes :

- un retrait d'au moins 5 m de l'alignement, sans surplombs, dégageant un espace végétalisé ;
- un rez-de-chaussée construit au niveau du terrain naturel, respectant les talus existants et le profil décliné du quai.

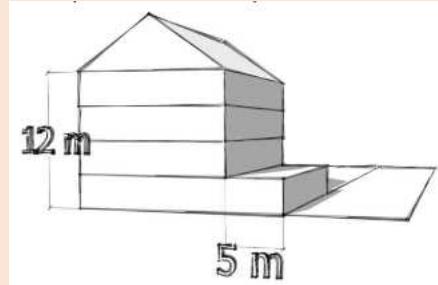


## Zoom sur les Façades de Front de Loire d'Orléans et de Saint-Jean-de-la-Ruelle

### Section comprise entre la rue Henri Spaak et la rue du Baron

En sus des dispositions communes à l'ensemble de cette séquence, les immeubles projetés devront être implantés selon les dispositions suivantes :

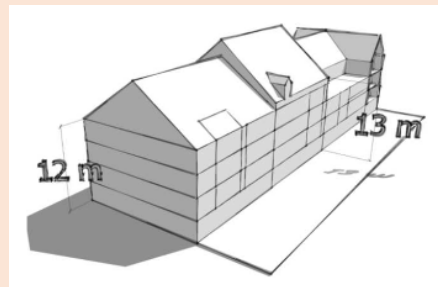
- un rez-de-chaussée construit à l'alignement pouvant recevoir les parkings et autres locaux annexes ;
- le 1er étage implanté avec une marge de recul de 5 mètres dégageant au niveau de la terrasse du rez-de-chaussée un espace appelé « jardin suspendu », selon la coupe ci-dessous.



### Section comprise entre la rue du Baron et le Pont du Maréchal Joffre

En sus des dispositions communes à l'ensemble de cette séquence, les immeubles projetés devront être implantés selon les dispositions suivantes :

- un rez-de-chaussée construit à l'alignement, compatible avec le PPRI et pouvant recevoir à ce titre les parkings et les locaux annexes ;
- des étages construits à l'alignement, pouvant comprendre des retraits correspondants à des loggias et balcons, sous réserve que ces derniers rythment des séquences de façades verticales.



### 2. Entre le Pont du Maréchal Joffre et le Pont René Thinat, rive droite

Les immeubles à construire devront s'intégrer à l'épannelage du bâti traditionnel existant. Les prescriptions de la présente orientation sont volontairement peu développées sur ce secteur régi par les dispositions du Site Patrimonial Remarquable du Centre-Ville.

## Zoom sur les Façades de Front de Loire d'Orléans et de Saint-Jean-de-la-Ruelle

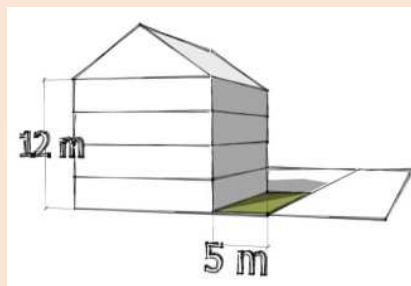
### 3. Entre le Pont René Thinat et la limite amont d'Orléans, comprenant notamment le qual du roi et le chemin de halage, rive droite

#### Entre le Pont Thinat et la rue Jouselin, à l'exception de l'Ecole Normale

Les immeubles projetés devront être implantés à l'alignement ou avec une marge de recul de 5 mètres permettant d'établir une bande de verdure basse protégeant les façades ; les clôtures hautes sont interdites.

La hauteur de principe des immeubles est de R+3+combles, soit 12 mètres à la corniche, la hauteur de 12 mètres pouvant être modulée de plus ou moins 1 mètre, soit de 11 à 13 mètres afin de favoriser les décrochements de corniche et de faîtage.

A contrario, la construction d'un bâtiment d'une hauteur minimum à la corniche de 8 m pourra être imposée de manière à limiter les ruptures entre les volumes de constructions contiguës. Les constructions nouvelles doivent comporter des toitures à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 35°.



#### Entre la rue Jouselin et la limite amont d'Orléans

Il est souhaitable de confirmer l'état actuel : zone de maisons individuelles discontinue de R+2 maximum, soit 9 mètres à la corniche plus combles ; maintien de la verdure très dense.

Les espaces de recul des constructions devront être majoritairement végétalisés. Des percées visuelles vers les cœurs d'îlot vert seront maintenues entre les constructions.

Afin de conserver l'ambiance naturelle des lieux, la réalisation d'un front urbain continu est proscrite.



## Zoom sur les Façades de Front de Loire d'Orléans et de Saint-Jean-de-la-Ruelle

### 4. Entre la limite amont de la commune et le Pont Joffre, rive gauche

Dans cette section, il est souhaitable de recréer un front de Loire continu ayant un caractère urbain avec un point fort à la tête du Pont George V. Les immeubles projetés devront être implantés à l'alignement. Les constructions nouvelles doivent comporter des toitures à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 35°.

#### Quai des Augustins

La hauteur de principe des immeubles est de R+3+combles, soit 12 mètres à la corniche, la hauteur de 12 mètres pouvant être modulée de plus ou moins 1 mètre soit de 11 à 13 mètres, afin de favoriser les décrochements de corniche et de faitage.

#### Quai du Fort des Tourelles

La hauteur de principe des immeubles pour ce quai présentant une forte rampe accédant au niveau de la chaussée du pont George V, est de R+2+combles pour faire le pendant avec les immeubles existants du quai de Prague qui présentent des corniches à une hauteur d'environ 9 mètres décrochées suivant la pente. La construction de bâtiments, d'une hauteur minimum à la corniche de 8 mètres, pourra être imposée de manière à limiter les ruptures entre les volumes de constructions contiguës.

#### Avenue de Trévisé

Pour la zone des immeubles récents et de grande hauteur de l'avenue de Trévisé, dépassant le vélum, il est souhaitable soit :

- d'envisager, lors d'opérations de restructuration lourdes, d'en baisser la hauteur à environ R+4 ou R+5.

La perte de surface des niveaux supprimés serait compensée par la construction d'immeubles en bordure de quai recréant un front continu de R+3+combles, soit 12 mètres à la corniche.

- dans l'hypothèse de leur conservation ou de leur réhabilitation, de maintenir un urbanisme « aéré », issu de la Chartes d'Athènes, laissant des percées visuelles entre les immeubles et de larges espaces verts. Les interventions se limiteront à l'aménagement paysager des pieds d'immeubles, des aires de stationnement et aux espaces annexes (locaux déchets ; vélos...).

Toute intervention intermédiaire est à proscrire.

### L'unité de paysage ouvert

Pour valoriser l'unité de paysage ouvert, il convient de s'appuyer sur les caractères marquants de son identité. Elle est ainsi caractérisée par :

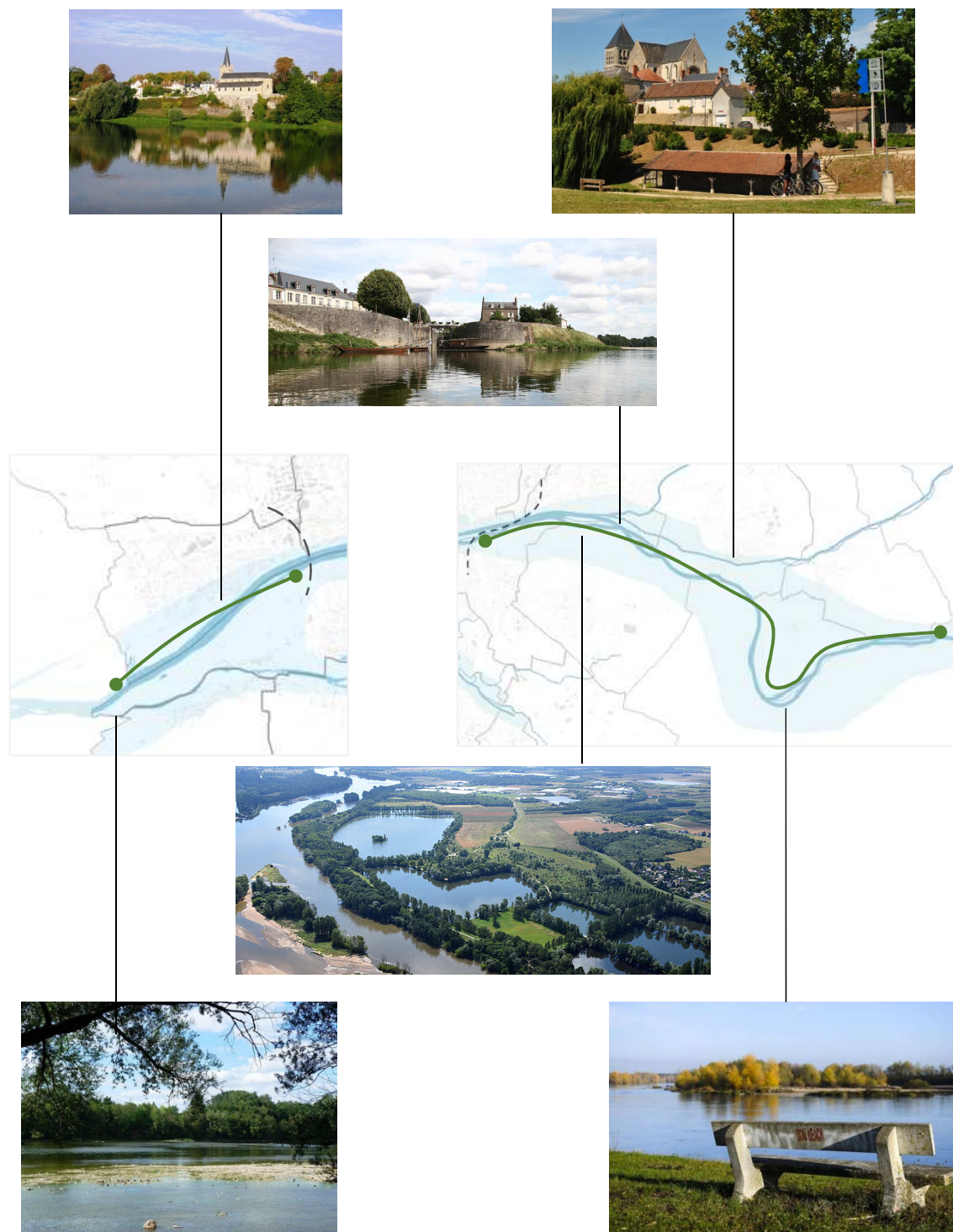
- Des vues ouvertes et lointaines sur la vallée de la Loire, marquées par un paysage en mouvement (îles, grèves, boisements et pâtures, paysages agricoles...).
- Les levées de la Loire, aménagements paysagers historiques du fleuve visant à le contenir tout en lui laissant une certaine liberté.
- Des centre-bourgs historiques, concentrations urbaines ponctuelles concentrés sur les côteaux de Loire (La Chapelle-Saint-Mesmin, Saint-Jean-de-Braye), sur le talweg marquant la limite du lit majeur (Chécy, Mardié), ou en retrait du fleuve (Saint-Denis-en-Val, Bou, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, Chécy).
- La présence de plusieurs catégories de patrimoine qui se lient et s'articulent entre elles, marquant plusieurs étapes de constructions. On peut ainsi rencontrer principalement des constructions appartenant aux catégories suivantes :
  - Maisons de ville ou de bourg,
  - Villas et maisons de villégiature,
  - Maisons de maître,
  - Longères, fermes et bâtis de ferme.

Se référer aux intentions de protection du patrimoine bâti





Un lien des centre-bourgs avec le fleuve adapté à la géographie des lieux, notamment pour limiter l'impact des crues, régulières avant la création de la levée de Loire à partir de la fin du XVIIème siècle.



Des paysages ouverts diversifiés et mouvants, entre des vues lointaines à Bou et des espaces plus boisés à la Pointe de Courpain (embouchure du Loiret dans la Loire).

## Zoom sur les Bords de Loire de La Chapelle-Saint-Mesmin

Ce zoom sur le secteur des bords de Loire de la commune de La Chapelle-Saint-Mesmin a pour objectif la préservation des éléments du patrimoine bâti et paysager, notamment boisés, et la mise en valeur du secteur UNESCO de protection des bords de Loire. Le traitement des entrées de ville est et ouest contribuera à la valorisation de l'image de la ville. L'aménagement de liaisons douces reliant le centre-ville aux bords de Loire facilitera l'accès à ce site paysager d'exception.

Ce secteur s'inscrit majoritairement en zone naturelle du PLUM mais comprend également des secteurs en zone agricole à l'ouest et en zones urbaines en entrée de ville est.

### **Orientations / Objectifs**

Le traitement des entrées de ville par la route de Blois et le chemin des Fourneaux à l'ouest et par la route d'Orléans et le chemin des Perrières à l'est participeront à la valorisation de l'image du site.

L'extrémité est du secteur pourra être traitée par la mobilisation des dents creuses et divisions parcellaires. Une marge de retrait de 10 m par rapport à la route d'Orléans devra être conservée.

Tout aménagement devra s'intégrer dans son environnement et la recherche d'une cohérence architecturale fera l'objet d'une attention particulière, notamment à proximité des ensembles bâtis et paysagers remarquables.

A l'ouest, la vue sur les espaces agricoles et boisés des bords de Loire, depuis la rue de la Source sera préservée.

## Zoom sur les Bords de Loire de La Chapelle-Saint-Mesmin

### **Voirie et liaisons douces**

- Point d'accroche au réseau viaire

Seul la potentielle densification de l'extrémité est du secteur pourra nécessiter la création d'une nouvelle voie se raccrochant à la rue de la Roche et débouchant route d'Orléans.

- Liaisons piétonnes

De nombreux sentiers et chemins piétons existent actuellement sur le secteur de l'OAP. Ce maillage de sentiers longe les rives de la Loire et les relie au centre-ville et autres quartiers de La Chapelle-Saint-Mesmin. Cette trame de liaisons douces sera préservée et valorisée.

- Stationnement

Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

### **Gestion des eaux pluviales**

Toute opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

- une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

Les zones humides potentielles identifiées devront être prise en compte.

### **Espaces libres et plantations**

Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Les espaces boisés, les ensembles végétaux et paysagers remarquables ainsi que les espaces ouverts de prairies, de cultures ou de jardins seront préservés et valorisés.

## Zoom sur les Bords de Loire de La Chapelle-Saint-Mesmin

### Partie Ouest



20

■ Bâti

Encadrer la cohérence d'ensemble du traitement des bords de Loire, tout en veillant aux caractéristiques de chaque séquence

— Valoriser les sentes et chemins piétons existants

■ Maintenir les espaces boisés classés

▨ Veiller à la valorisation des ensembles végétaux remarquables

▤ Préserver le caractère ouvert de ces espaces de prairies, de cultures ou de jardins

▧ Assurer la préservation et la cohérence des ensembles bâtis et paysagers remarquables

▭ Renforcer la polarité à vocation de loisirs

— Préserver la qualité de la vue

## Zoom sur les Bords de Loire de La Chapelle-Saint-Mesmin

### Partie Centrale



■ Bâti

Encadrer la cohérence d'ensemble du traitement des bords de Loire, tout en veillant aux caractéristiques de chaque séquence

— Valoriser les sentes et chemins piétons existants

■ Maintenir les espaces boisés classés

▨ Veiller à la valorisation des ensembles végétaux remarquables

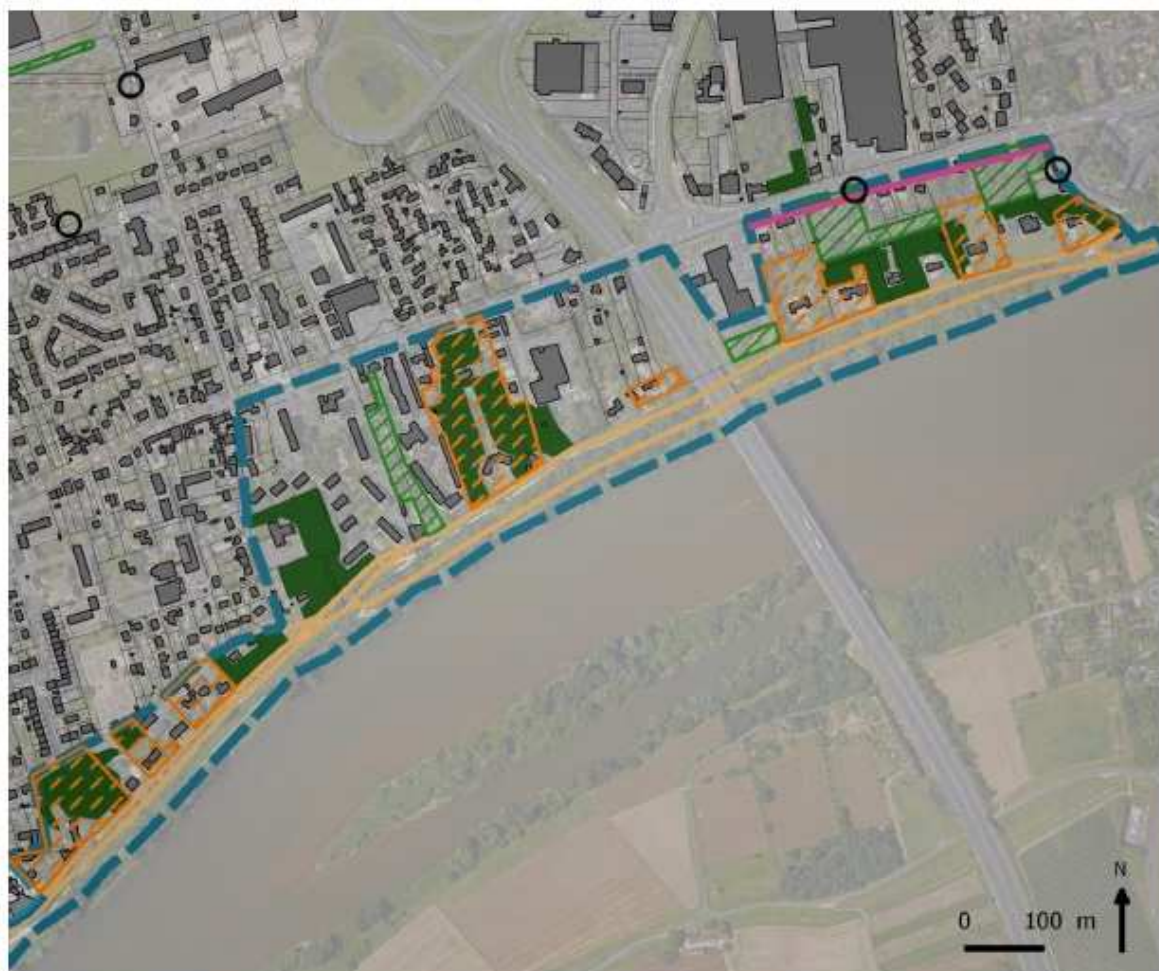
▨ Préserver le caractère ouvert de ces espaces de prairies, de cultures ou de jardins

▨ Assurer la préservation et la cohérence des ensembles bâtis et paysagers remarquables

▨ Renforcer la polarité à vocation de loisirs

## Zoom sur les Bords de Loire de La Chapelle-Saint-Mesmin

### Partie Est



22

■ Bâti

Encadrer la cohérence d'ensemble du traitement des bords de Loire, tout en veillant aux caractéristiques de chaque séquence

— Valoriser les sentes et chemins piétons existants

■ Maintenir les espaces boisés classés

▨ Veiller à la valorisation des ensembles végétaux remarquables

Préserver le caractère ouvert de ces espaces de prairies, de cultures ou de jardins

▨ Assurer la préservation et la cohérence des ensembles bâtis et paysagers remarquables

▭ Renforcer la polarité à vocation de loisirs

○ Créer de nouvelles liaisons à partir de ces accroches au réseau existant

— Préserver une marge de retrait de 10 m

### L'unité de paysage des cours d'eau secondaires

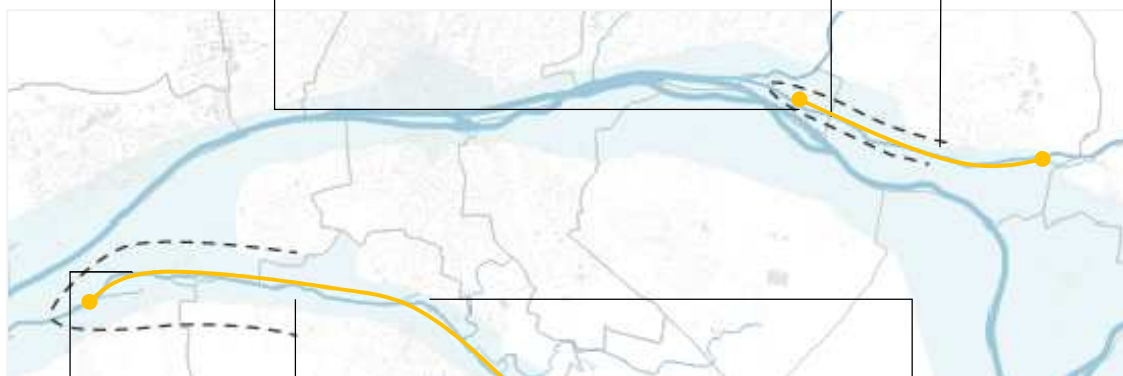
Pour valoriser l'unité de paysage des cours d'eau secondaires, il convient de s'appuyer sur les caractères marquants de son identité. Elle est ainsi caractérisée par :

- Des paysages alternant entre espaces urbanisés et espaces plus végétalisés, notamment en fonds de jardin ; des vues rarement lointaines, des ambiances plutôt intimistes permises par la tranquillité du Loiret et du Canal d'Orléans.
- Un lien étroit entre les constructions et le cours d'eau (garages à bateaux, pontons, ouvertures sur le cours d'eau...), avec de nombreuses constructions ayant originellement une fonction de villégiature.
- Des ouvrages d'art d'ampleur et de taille différente, une spécificité de ces espaces (pont, écluses, retenues et moulins...).
- La présence particulièrement marquées de catégories de patrimoine en lien avec la fonction historique des lieux, notamment par la présence de moulins au bord du Loiret, d'anciennes maisons de mariniers (à Combleux) ou de nombreuses résidences anciennement de villégiature (à Olivet) :
  - Villas et maisons de villégiature,
  - Ensemble bâti en lien avec l'eau,
  - Œuvres et ouvrages d'art.

Se référer aux intentions de protection du patrimoine bâti



Des constructions étroitement liées au cours d'eau, des paysages fortement végétalisés et assez fermés, soit par la végétation privée le long du Loiret, soit par les digues du Canal d'Orléans.





Des vues sur le patrimoine paysager et des perspectives remarquables sont identifiées au sein du périmètre UNESCO. Elles sont reprises dans le cadre de l'OAP thématique Paysage du PLUM.

Certains de ces cônes de vue et perspectives majeures sont identifiées au plan de zonage du PLUM et font l'objet de prescriptions graphiques particulières (se référer à l'article DC-1.2.2 du Règlement).

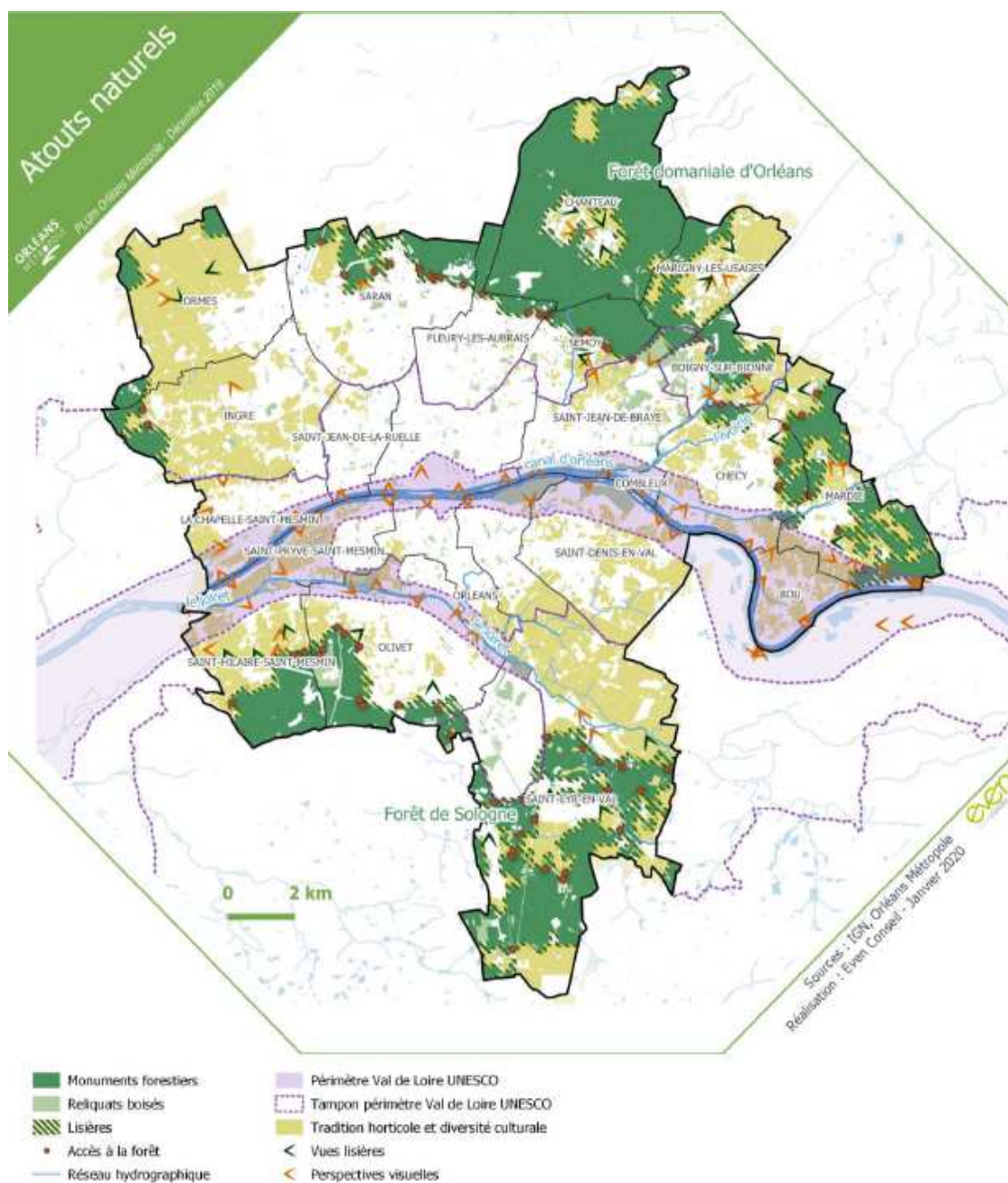


Fig. 4 - Extrait de l'OAP Paysage, Orientation 1 « Révéler les atouts naturels de la Métropole-Paysages ».

## **INTENTIONS DE PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI PAR CATÉGORIE**

Dans le cadre du diagnostic du patrimoine de la Métropole d'Orléans, le repérage d'environ 1 500 éléments a permis de faire émerger une nomenclature des bâtiments et de distinguer :

- 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti),
- 6 types d'ensembles patrimoniaux.

*La nomenclature est déclinée en page suivante.*

Dans le cadre de l'OAP Patrimoine du PLUM, chaque catégorie de patrimoine bâti fait l'objet d'intentions de protection, permettant la préservation et/ou la valorisation des caractéristiques faisant la spécificité et son intérêt patrimonial. Ces intentions s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec les éléments identifiés dans le plan de repérage de l'OAP. En ce sens, le respect des intentions de protection permet une préservation de l'intérêt patrimonial des constructions lors de leurs évolutions et une perpétuation du patrimoine bâti.

Par ailleurs, elles ont également pour objet de servir de cadre pour l'évolution de constructions non-repérées mais présentant des caractéristiques communes avec l'une des catégories détaillées. En effet, si les éléments repérés sont significatifs et/ou représentatifs des différentes catégories de patrimoine, la richesse du patrimoine orléanais tient aussi à la présence d'éléments plus ordinaires qui assurent une présence diffuse du patrimoine bâti.

Les éléments repérés comme remarquables dans l'OAP Patrimoine font également l'objet d'un repérage au sein du dispositif réglementaire en tant qu'éléments bâtis remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments repérés dans le dispositif réglementaire ne peuvent être démolis ou dénaturés : tous travaux et aménagements de ceux-ci doivent suivre les prescriptions inscrites dans la présente OAP, en fonction de la catégorie à laquelle l'élément de patrimoine bâti est rattaché.

Pour des questions de lisibilité du dispositif de protection du patrimoine bâti, la liste des éléments repérés, leur photographie, la catégorie à laquelle ils sont rattachés, ainsi que les fiches d'identifications complémentaires des éléments bâtis dans certains cas sont inclus dans les cahiers communaux.

# PATRIMOINE BÂTI PONCTUEL

## Bâti d'habitation :

- Maisons à boutique ou à atelier
- Maisons de ville ou de bourg
- Habitat sériel
- Hôtels particuliers
- Immeubles de rapport

## Habitations individuelles

- Maisons de maître
- Maisons à jardin
- Villas et maisons de villégiature
- Petits lotissements

## Bâti d'activités :

- Maisons d'artisans, petites manufactures et ateliers
- Bâti industriel
- Bâti tertiaire

## Bâti agricole :

- Longères, fermes et bâtis de ferme

## Châteaux et leurs parcs

## Autres bâtis patrimoniaux :

- Bâtiments religieux
- Bâtiments publics et bâtiments militaires
- Œuvres et ouvrages d'art

## Petit patrimoine :

- Petit patrimoine rattaché au bâtiment (niches, marques de crue, lucarnes, boutiques, patrimoine domestique...)
- Petit patrimoine indépendant (puits, calvaires, porches, enseignes, plaques de rue...)

# ENSEMBLES PATRIMONIAUX

## Centres-bourgs

## Faubourgs

## Hameaux

## Ensembles pavillonnaires

## Ensembles bâtis en lien avec l'eau (Loire, Loiret ou Canal d'Orléans)

## Grands ensembles et résidences d'habitat collectif

# PATRIMOINE BÂTI PONCTUEL

## Bâti d'habitation

Cette catégorie rassemble des éléments bâtis remarquables situés au sein des centres-villes et de des centres-bourgs du territoire.

Leurs époques de construction s'échelonnent du Moyen-Âge pour les maisons à boutique au XXème siècle. Ces bâtiments respectent toutefois des principes d'implantation et architectures permettant la création de linéaires harmonieux. On observe en effet un alignement sur la rue des constructions de centre-ville et centre-bourg, créant un front bâti dense, ainsi qu'un rythme régulier des percements. Les matériaux utilisés pour la construction de ces édifices varient peu et empruntent généralement une palette de teintes neutres et similaires d'une adresse à une autre. Le tout participe à la création d'une ambiance urbaine propre aux quartiers centraux de bourgs et villes denses.

La situation au sein de la ville est cependant variable, ces éléments pouvant aussi bien se retrouver le long d'axes structurants, qu'autour d'espaces publics centraux ou de rues historiques plus enchevêtrées.

On distingue quatre types de bâti au sein de cette catégorie :

- Les maisons à boutique ou à atelier,
- Les maisons de ville ou de bourg,
- L'habitat sériel
- Les hôtels particuliers.
- Les immeubles de rapport,

28



### • Les maisons à boutique ou à atelier :

Cette forme architecturale prend ses origines au Moyen-Âge, et se retrouve au cœur des villes et villages. Elle est caractérisée par une densité très forte d'occupation du sol. Ces maisons à boutique sont insérées dans un front bâti continu, et sont ainsi implantées à l'alignement des rues commerçantes, sur une maille parcellaire lamelliforme.

En termes d'organisation, celle-ci peut-être simple ou double en profondeur, avec une pièce sur rue et une autre sur cour.

Ces bâtis se repèrent facilement dans le paysage urbain grâce à la présence d'un encadrement pour une boutique ou vitrine.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter l'alignement à la rue de l'édifice d'origine.
- S'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures du bâtiment : nombre de pans de toit et degrés de pentes originels, ordonnancement des percements, respect des proportions des ouvertures (fenêtres, portes et vitrines), conservation et/ou restauration des encadrements de fenêtre;
- Aménagement de la devanture de la boutique en respectant l'esthétique de la construction (voir schéma ci-dessous) :



Enseigne en drapeau discrète

- Panneau aligné à la baie et respectant la modénature de l'immeuble
- Devantures discrètes à privilégier, notamment par la peinture et un jeu de lettrages adapté

Rappel possible sur le baldaquin du store

Alignement à la rue

### • Les maisons de ville ou de bourg :

Les maisons de ville adoptent les mêmes caractéristiques que les maisons à boutique, à cette exception près qu'elles ne présentent pas de boutique ou de vitrine, l'entièreté du bâti étant destiné à l'habitation.

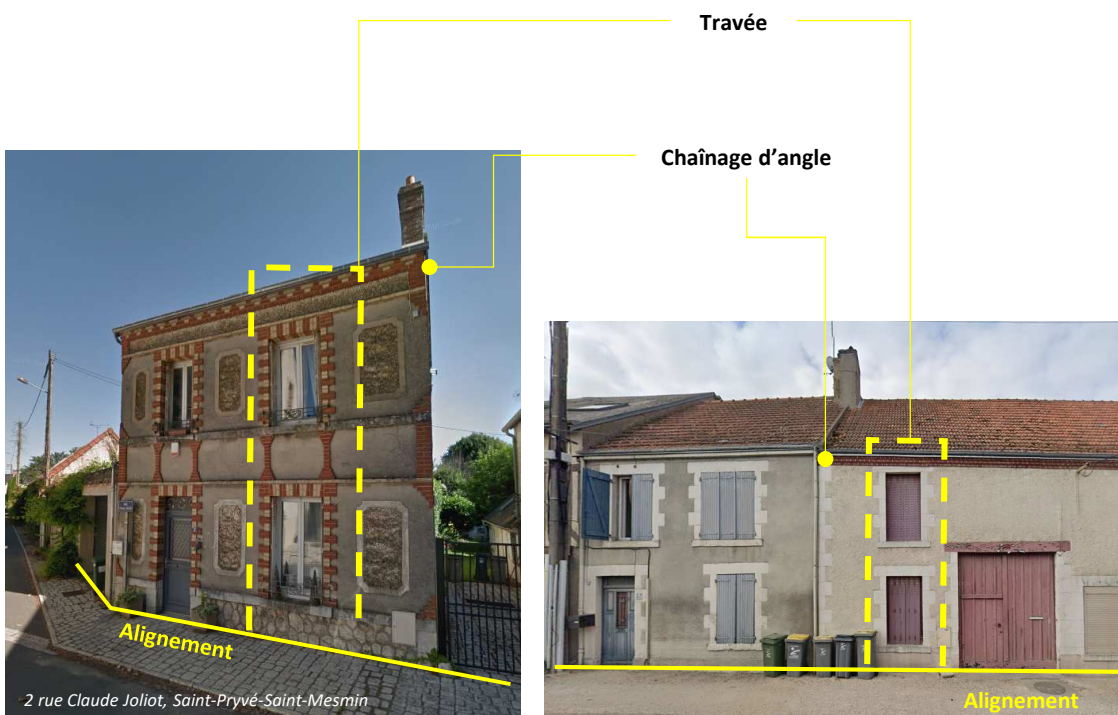
Chaque maison de ville comprend un seul logement principal. Il s'agit de maisons alignées sur la rue, et présentant des mitoyennetés latérales, créant ainsi un front bâti. Même si elles sont plutôt orientées vers la rue, une cour arrière, un jardin et des potentielles dépendances peuvent se dévoiler une fois passée la construction sur rue.

Architecturalement, ces maisons adoptent un ordonnancement des percements, des modénatures principalement au niveau de l'encadrement des fenêtres et des niveaux ; on peut parfois y distinguer des lucarnes et des ferronneries travaillées lorsqu'elles existent.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter l'alignement à la rue de l'édifice d'origine.
- S'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures du bâtiment : nombre de pans de toit et degrés de pentes originels, respect des travées et de l'ordonnancement des ouvertures, conservation et/ou restauration des encadrements de fenêtre.
- Respecter les matériaux d'origine des portes, volets, toitures.
- Couleur des ferronneries, volets, encadrements en harmonie avec la constructions d'origine.

30



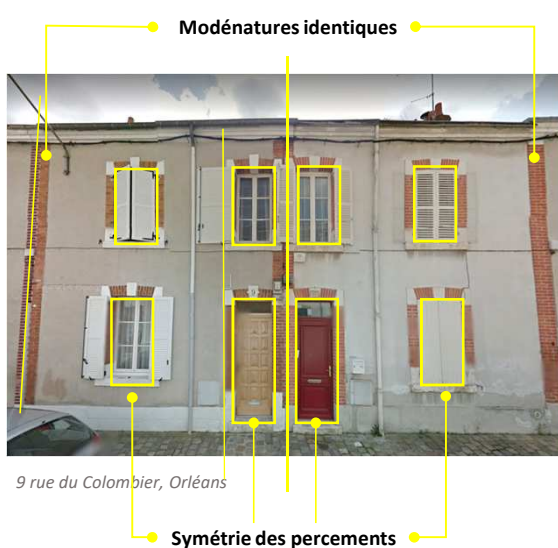
### • L'habitat sériel

L'habitat sériel date principalement de la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. Il s'agit généralement d'une ensemble de deux ou trois habitations individuelles réunies au sein d'un bâti d'un seul tenant. Les façades y sont identiques, soit réalisées suivant un plan symétrique, soit dupliquées, ce qui constitue la caractéristique la plus significative de ce type de bâti.

En termes d'implantation, de gabarit et d'architecture, l'habitat sériel reprend les codes du faubourg, dans lequel il est situé. Ce type d'habitat constitue un front bâti aligné à la rue ou en léger retrait, ses hauteurs varient entre R+1 et R+2+combles. Des jardins d'agrément en arrière de parcelle, initialement destinés à des potagers. Des éléments de modénatures et de décoration sont présents, notamment en brique, et les toitures sont souvent simples, à deux pans.

#### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter l'effet de symétrie ou de duplicité des deux façades, en termes de taille d'ouvertures, de matériaux employés, de couleurs de revêtement ou d'entretien de la toiture.
- Respecter l'alignement à la rue de l'édifice d'origine.
- S'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures du bâtiment du XIX<sup>ème</sup> siècle : nombre de pans de toit et degrés de pentes originels, restauration des encadrements de fenêtre.
- Respecter les matériaux d'origine des portes, volets, toitures.
- Couleur des ferronneries, volets, encadrements en harmonie avec la constructions d'origine.



Habitat sériel dupliqué



Habitat sériel symétrique



Source : Espace Ville

### • Les hôtels particuliers :

Un hôtel particulier est par définition une demeure urbaine appartenant et occupée à l'origine par un unique propriétaire. Il s'agit d'un corps d'habitation principale, implanté soit en cœur d'îlot « entre cour et jardin », soit sur rue.

L'hôtel particulier se caractérise par la présence de dépendances, par une hauteur de deux ou trois étages et par une cour et/ou un jardin. Il est reconnaissable par son entrée privée matérialisée généralement par une porte cochère. Sa taille varie en fonction de l'endroit où il est implanté, ceux au cœur de la ville dense étant souvent plus contraints par la place que ceux plus excentrés.

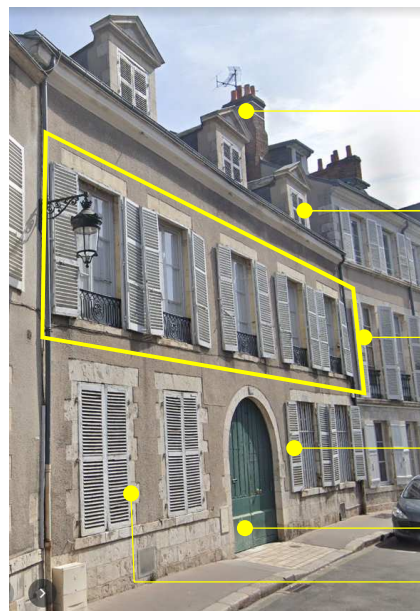


Rue de la Bretonnerie, Orléans

Dépendances  
Cour intérieure

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : organisation en U et préservation de la cour intérieure, implantation à l'alignement et volumétrie actuelle (R+1+C).
- Maintenir une cohérence architecturale en préservant les éléments de modénature et de décor de la façade (encadrements, linteaux, chainages...), et en veillant à une harmonie des coloris et matériaux utilisés pour la rénovation des menuiseries (porte, persiennes).
- Ménager les abords immédiats de la maison (annexes, dépendances, végétation, clôture, cheminements...), afin de préserver l'ambiance constituant la valeur patrimoniale du lieu.



Cheminée  
Lucarne  
Ordonnancement des percements  
Persiennes  
Porte cochère  
Encadrement de baie en pierre



### • Les immeubles de rapport :

Les premiers immeubles de rapport datent des années 1820, mais connaissent leur apogée dans les dernières décennies du XIX<sup>ème</sup> siècle. Ils sont généralement implantés dans les communes les plus urbaines et disposant des centres urbains les plus denses, à Orléans principalement et dans les communes mitoyennes.

Ces immeubles sont implantés à l'alignement et constituaient généralement un front bâti important avec les constructions alentours. Il s'agit de bâtiments hauts, composés de 4 à 7 étages, étant davantage visibles que les autres types de bâti de ville.

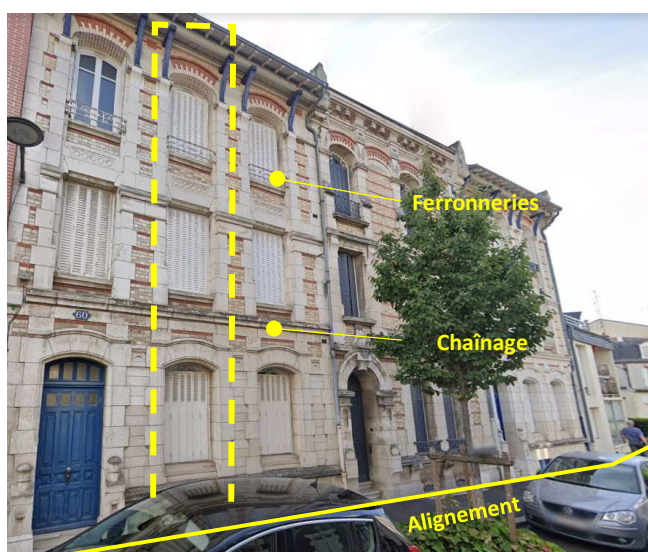
Ces bâtiments adoptent plusieurs styles architecturaux :

- le style néo-classique : principalement en pierre de taille, potentiellement des briques ; organisation régulière des travées, décors assez chargés avec balcons, balustres ou encore lucarnes ouvragées, toit à la Mansart;
- d'influence art-nouveau : hauteur des combles pouvant abriter 2 niveaux, bow-windows et rotondes d'angle, saillies importantes, traitements monumentaux de l'angle, développement de nombreuses courbes et lignes, présence de nombreuses sculptures, diversification des matériaux.

Il existe une véritable mise en scène de l'immeuble lorsqu'il est situé en angle (pans coupés, arrondis). L'angle est le support de décors recherchés.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter l'alignement à la rue de l'édifice d'origine.
- S'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures du bâtiment : nombre de pans de toit et degrés de pentes originels, respect des travées et de l'ordonnancement des percements, respect des proportions des ouvertures (fenêtres, portes et vitrines), conservation et/ou restauration des encadrements de fenêtre.
- Couleur des ferronneries, volets, encadrements en harmonie avec la construction d'origine.



Rue des Murlins,  
Orléans

## Habitations individuelles

À vocation d'habitation permanente ou de villégiature, les maisons bourgeoises sont souvent, à parité avec les bâtiments publics, les éléments les plus ostentatoires du tissu urbain. Elles expriment une forme d'aisance financière, de rang ou de classe sociale, ce qui en fait les supports privilégiés d'une expression architecturale de qualité. Historiquement, les maisons bourgeoises se sont aussi bien implantées en centre-bourg, au sein de faubourgs, que dans des hameaux. Aujourd'hui, on les retrouve donc à la fois insérées dans du tissu de centre-bourg qu'isolées vis-à-vis des autres bâtiments au sein d'un jardin et en retrait de la rue. Par leurs particularités architecturales, leur volume, elles constituent souvent des repères urbains qui permettent de s'orienter en ville.

On distingue plusieurs types d'habitations individuelles en fonction de la forme architecturale de la maison, de leur époque de construction et des matériaux de construction privilégiés :

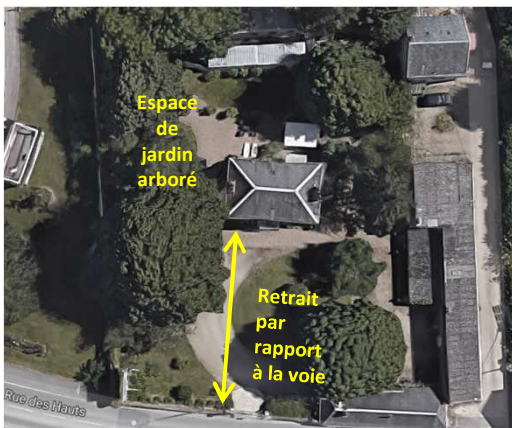
- Les maisons de maître
- Les maisons à jardin
- Les villas et maisons de villégiature
- Les petits lotissements



### • Les maisons de maître :

Les maisons de maître étaient celles du riche commerçant, de l'artisan ou du notable.

Situées en retrait de la voie, elles sont accompagnées d'un jardin, le plus souvent arboré et d'une cour sur l'avant de la maison. Des dépendances peuvent également se situer sur le terrain. De forme en base rectangulaire, ces maisons sont le plus souvent en pierre de taille, parfois construites avec d'autres matériaux (brique notamment). Leurs toitures sont à 2 pentes, 4 pentes ou mansardées. La façade comprend généralement un nombre important de fenêtres, alignées et symétriques. La majeure partie de ces maisons date de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, quoique certaines soient plus anciennes.



### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : organisation, implantation et volumétrie, forme de toitures, éléments caractéristiques de cette architecture (voir schéma ci-dessous).
- Ménager les abords immédiats de la maison (annexes, dépendances, végétation, clôture, cheminements...), afin de préserver l'ambiance constituant la valeur patrimoniale du lieu.

Toiture à 2 ou 4 pans

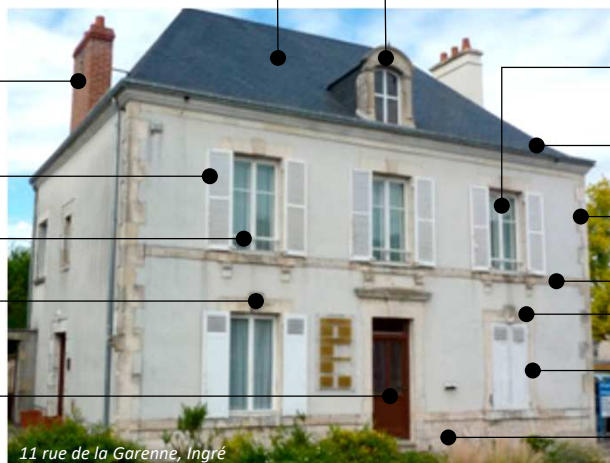
Souche de cheminée en brique

Volet persienné

Barre d'appui

Clé

Porte d'entrée en bois à 1 ou 2 ouvrants



Lucarne, châssis de toiture ou au moins un chien-assis

Fenêtre 2 ouvrants

Corniche + Égout

Chaînage d'angle

Bandeau

Linteau

Encadrement de baie en pierre

Soubassement

### • Les maisons à jardin :

Les « maisons à jardin » sont des maisons datant essentiellement de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, avec un jardin originellement d'agrément et/ou vivrier. On distingue principalement deux périodes de construction : l'entre-deux guerres et l'après Seconde Guerre Mondiale.

Elles sont presque toutes implantées en retrait de la voie et parallèles à celle-ci, dégageant un jardinet sur l'avant de la construction. Souvent construites en matériaux préfabriqués, elles sont parfois recouvertes d'un parement en pierre ou briques, et de modénatures pouvant être travaillées. Des décorations peuvent également être présentes en façade (mosaïques, plaques décoratives...), de même que des éléments en fer et verre (marquises, vérandas).

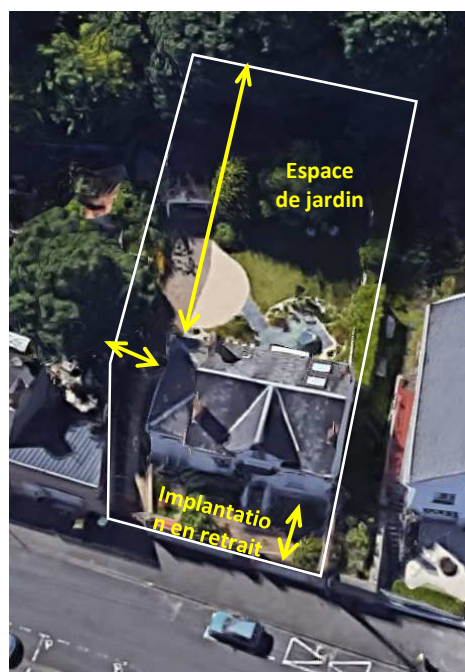
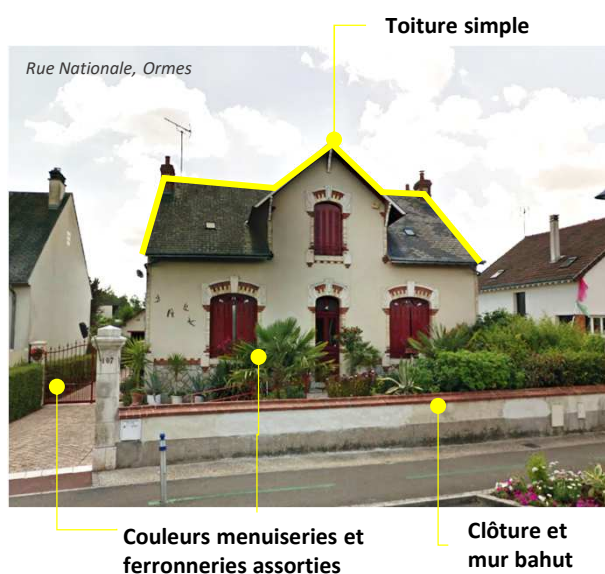
Les clôtures, si elles ont été conservées, sont le plus souvent constituées soit par un mur bahut et de fer forgé, soit par une clôture en béton armé.

Ces maisons, modestes dans leurs proportions, étaient le plus souvent originellement construites pour l'accueil de populations ouvrières et classes moyennes des espaces en périphérie du centre-ville.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : organisation, implantation et volumétrie, forme de toitures, composition de la façade (voir schémas ci-dessous).
- Maintenir une harmonie esthétique de la construction en termes de couleur de menuiseries, de clôtures, et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades et des toitures.
- Ménager les abords immédiats de la maison (annexes, dépendances, végétation, clôture, cheminements...), afin de préserver l'ambiance constituant la valeur patrimoniale du lieu.

36

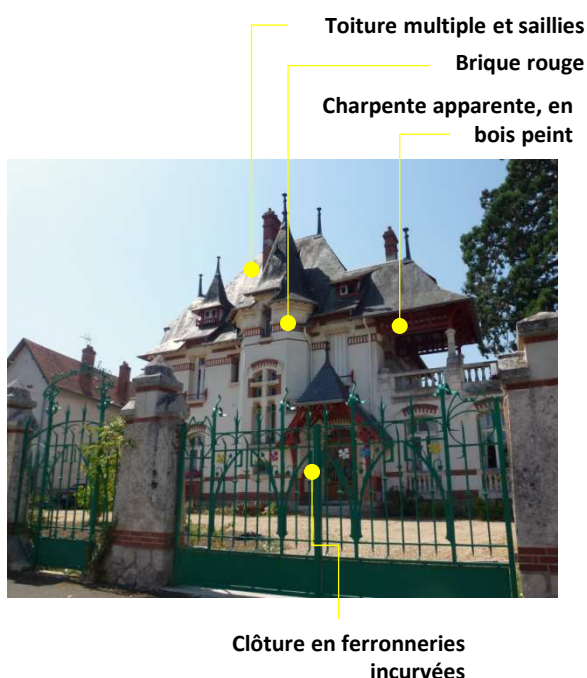


### • Les villas et maisons de villégiature

La majeure partie de ces maisons date du début du XX<sup>ème</sup> siècle. D'implantation plus libre que les maisons de maître, elles se caractérisent par des formes architecturales assez libres et complétées par un décor pouvant être ostentatoire, composé de modénatures importantes ou de matériaux plus rares que des maisons de maître. Les maisons de villégiature se distinguent d'autres villas dans l'usage qui en étaient fait : en effet, elles servaient de maisons de campagne aux familles aisées de la ville. Aujourd'hui, la distinction n'a généralement plus lieu d'être.

Beaucoup de ces constructions sont inspirées en totalité ou en partie, du style architectural de l'art nouveau. Influencées par les innovations techniques de leur époque, ces maisons arborent des clôtures ou gardes corps en ferronnerie, dont les formes sont souvent incurvées ou peuvent faire penser à des éléments végétaux. Les ornements, bandeaux, linteaux et chaînage d'angle sont en faïence, céramique ou en brique rouge. Ces maisons se distinguent par des détails colorés. Les toitures sont de formes diversifiées et peuvent comporter des saillies, laissant le plus souvent apparaître la charpente en bois peint. L'importance de ces caractéristiques architecturales varie d'une maison à l'autre; il s'agit parfois seulement d'extensions art-nouveau juxtaposées à des maisons plus modestes, à des maisons de maître ou à des longères.

Certaines demeures imposantes sont implantées au centre de la parcelle et sont agrémentées d'un jardin bien pourvu. D'autres maisons sont davantage dans la continuité du tissu urbain et sont en retrait par rapport à la rue.



#### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : organisation, implantation et volumétrie, forme de toitures, éléments caractéristiques de cette architecture (voir schéma ci-contre).
- Maintenir une harmonie esthétique de la construction en termes de couleur de menuiseries, de ferronneries, de clôtures, et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades et des toitures.
- Ménager les abords immédiats de la maison (annexes, dépendances, végétation, clôture, cheminements...), afin de préserver l'ambiance constituant la valeur patrimoniale du lieu.

## • Les petits lotissements

Les maisons de petits lotissements ont été construites lors d'une opération d'ensemble. Elles se distinguent par une homogénéité architecturale. Elles adoptent une implantation soit à l'alignement, soit en léger retrait, mais avec une continuité bâtie permise par la présence de clôtures implantées en limite de voie publique.

Ces opérations de lotissement datent le plus souvent de l'après-guerre et sont localisées majoritairement à proximité de quartiers de grands-ensembles. Les maisons sont de volumétrie simple, le plus souvent réalisées en matériaux préfabriqués, pouvant être recouvertes de parements et pierre, béton ou brique.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : organisation, implantation et volumétrie, forme de toitures, composition de la façade (voir schémas ci-dessous).
- Maintenir une harmonie esthétique de la construction en termes de couleur de menuiseries, de clôtures, et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades et des toitures.
- Ménager les abords immédiats de la maison (annexes, dépendances, végétation, clôture, cheminements...), afin de préserver l'ambiance constituant la valeur patrimoniale du lieu.
- Veiller à l'harmonie visuelle avec les constructions voisines, constitutives de l'ensemble pavillonnaire.

38



Composition harmonieuse de la façade



Toitures à double pan

Retrait par rapport à la voie

## Bâti d'activités

Il s'agit de bâtiments construits globalement au cours de ces trois derniers siècles, dont l'essentiel a été construit au XX<sup>ème</sup> siècle et dont certains peuvent dater de la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Ils témoignent des grands changements productifs et sociétaux qui se sont opérés au cours de la Révolution Industrielle et ils marquent aujourd'hui le paysage par leurs particularités architecturales.

Ces bâtiments dont l'existence et l'architecture sont intimement liées à un outil de production et à la rationalisation des espaces de travail sont conçus pour durer. Ils présentent des compositions différentes et directement liées au fonctionnement de l'usine ou des locaux d'activités, à l'instar des ouvertures souvent larges permettant d'éclairer le travail des ouvriers au moindre coût, ou encore des cheminées.

Les matériaux de construction utilisés et l'organisation des espaces de travail permettent de différencier l'appartenance de ces éléments bâtis à leur époque de construction.

On distingue ainsi trois catégories de patrimoine lié à l'activité :

- Les maisons d'artisans, les petites manufactures et ateliers
- Le bâti industriel
- Le bâti tertiaire



### • Les maisons d'artisans, les petites manufactures et ateliers

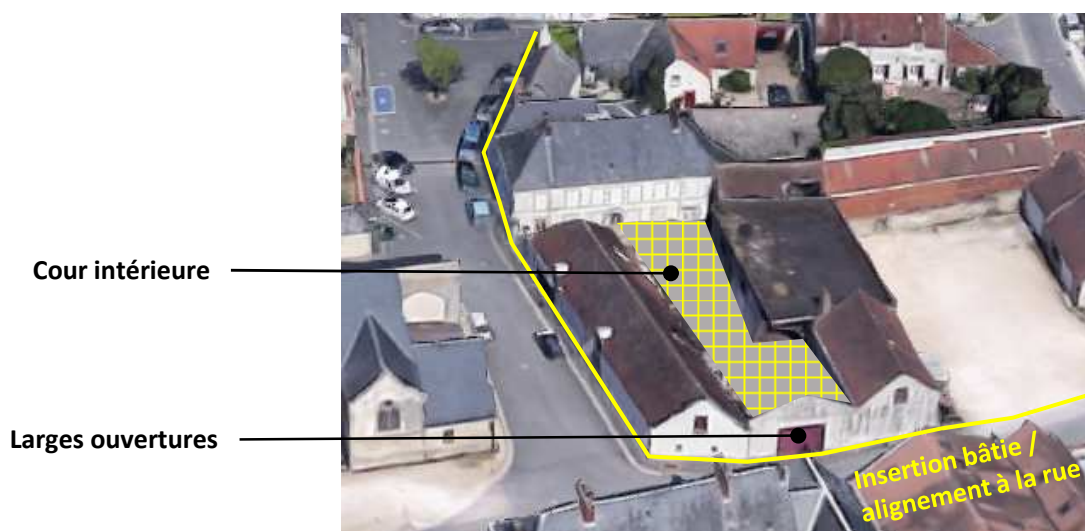
Les ateliers, maisons d'artisans et petites manufactures sont définis principalement, comme le bâti industriel, par leur fonction à destination d'activités, avec notamment de larges ouvertures adaptées au travail des ouvriers. Cependant, ils s'en distinguent par une taille plus modeste, adaptée aux besoins de l'entreprise, et par leur insertion dans la continuité du bâti. Ils mettent souvent en œuvre des matériaux et compositions identiques à ceux des fermes, maisons de ville ou maisons de bourg, voire s'insèrent au sein d'ensembles habités. Derrière leur façade à l'alignement se trouve souvent des cours intérieures destinées à l'activité.

Certains ateliers datent de la fin du XVIIIème siècle, et le bois occupe alors une place considérable dans la construction. Ils sont alors souvent associés à une construction à usage d'habitation, suivant les mêmes procédés de construction et matériaux. Cette construction témoigne également souvent du statut social de son propriétaire. Les ateliers et petites manufactures plus tardifs ne sont en revanche pas toujours associés à une habitation et empruntent des matériaux de construction aux bâtis industriels du XIXème siècle tels que la brique.

#### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : implantation et composition des bâtiments, volumétrie, forme de toitures, taille des percements (voir schémas ci-dessous).
- Maintenir une harmonie de la construction en termes de couleur de menuiseries et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades.

40





## • Le bâti industriel

Le bâti et le patrimoine industriels sont définis en premier lieu par leur fonction historique et leur taille. Le patrimoine industriel est marqué par des procédés constructifs spécifiques liés à une rationalisation de l'outil de production et des espaces de travail. Ils présentent 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 des cheminées.

Les matériaux de construction employés dépendent des besoins de l'entreprise et de l'époque de construction :

- Les constructions du XIX<sup>ème</sup> siècle sont marquées par la présence du métal, notamment pour la réalisation des charpentes, ainsi que de la brique et du verre employés pour qualifier l'esthétique des bâtiments (élément de décor économique), mais également pour la structure des bâtiments.
- À partir des années 1930, le béton s'impose vraiment et devient partout présent dans le bâtiment industriel, dans l'ossature, dans la toiture (qu'elle soit en terrasse, en sheds ou combine les deux). La brique y perd son rôle de « remplissage » pour ne conserver que son apport décoratif.

Cette catégorie de patrimoine accueille également des éléments de petit patrimoine industriel, tels que des cheminées isolées ou des châteaux d'eau.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : volumétrie, forme de toitures, composition de la façade, ordonnancement et taille des percements (voir schémas ci-dessous).
- Maintenir une harmonie de la construction en termes de couleur de menuiseries et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades.



Manufacture des Tabacs, rue André Dessaux, Fleury-les-Aubrais



- **Le bâti tertiaire**

Le bâti tertiaire regroupe l'ensemble des constructions dont le fonctionnement et les méthodes de construction sont mis en œuvre pour permettre l'accueil d'activités de bureaux ou de confection tertiaire.

Les bâtiments sont construits suivant des procédés et matériaux similaires aux constructions à destination industrielle ou recherchent parfois des singularités architecturales en faisant appel à des matériaux diversifiés : béton armé, bois, verre...

Il est à noter que les bureaux associés au bâti industriel sont classés dans la catégorie bâti industriel.

**Intentions de protection des éléments repérés :**

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : composition des bâtiments, forme architecturale d'origine, volumétrie, forme de toitures, taille des percements.
- Maintenir une harmonie de la construction en termes de matériaux et de tons utilisés pour le ravalement des façades, ainsi que pour la rénovation des ouvertures (fenêtres, portes et portes-fenêtres).

## Bâti agricole

### Longères, fermes et bâti de ferme

Le patrimoine bâti agricole, essentiellement sous la forme de fermes et longères, est principalement implanté dans les hameaux ou anciens hameaux. La forme bâtie des longères est marquée par une volumétrie simple, avec notamment des toitures à deux pentes (à tuiles plates) dont l'une peut dans certains cas descendre au niveau du 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) et des 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... La cour est l'élément le plus caractéristique des fermes. Les bâtiments sont regroupés autour de cet espace central et libre, empierré, en terre-battue ou aujourd'hui végétalisée.

On distingue enfin quelques fermes remarquables, de taille généralement importante et plus isolées, constituées de bâtiments d'habitation et d'annexes disposés en L ou en U autour d'une cour ouverte sur la voie.

Les murs en pierre permettent une continuité de l'alignement et participent de la qualité patrimoniale de ces ensembles.

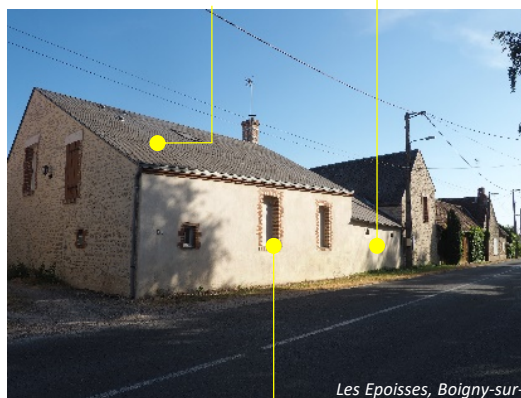
Quelques rares bâtiments d'usage agricole n'étant pas directement des parties de fermes et longères peuvent également être ponctuellement repérés.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : implantation et composition des bâtiments, volumétrie, forme de toitures, taille des percements (voir schémas ci-dessous).
- Maintenir une harmonie de la construction en termes de couleur de menuiseries et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades.
- Préserver les caractéristiques architecturales propres à l'époque de construction du bâti : éléments de modénature, linteaux, chaînage...).

Toiture à deux pentes

Murs en pierre



Linteaux en pierre ou brique

Les Epoisses, Boigny-sur-E

Cour intérieure



Organisation des bâtiments en U

D2157, Ormes

## Châteaux et leurs parcs

Demeures de prestige, de villégiature ou domaines ruraux, les châteaux présents sur le territoire de la métropole orléanaise ont des architectures variées, caractéristiques de différentes époques de construction. Si certains adoptent les attraits physiques d'une maison de maître mais ont un gabarit plus important, d'autres se parent également de tourelles, de balcons, et ornements supplémentaires. Les matériaux utilisés sont également divers : pierre de taille, détails en briques...

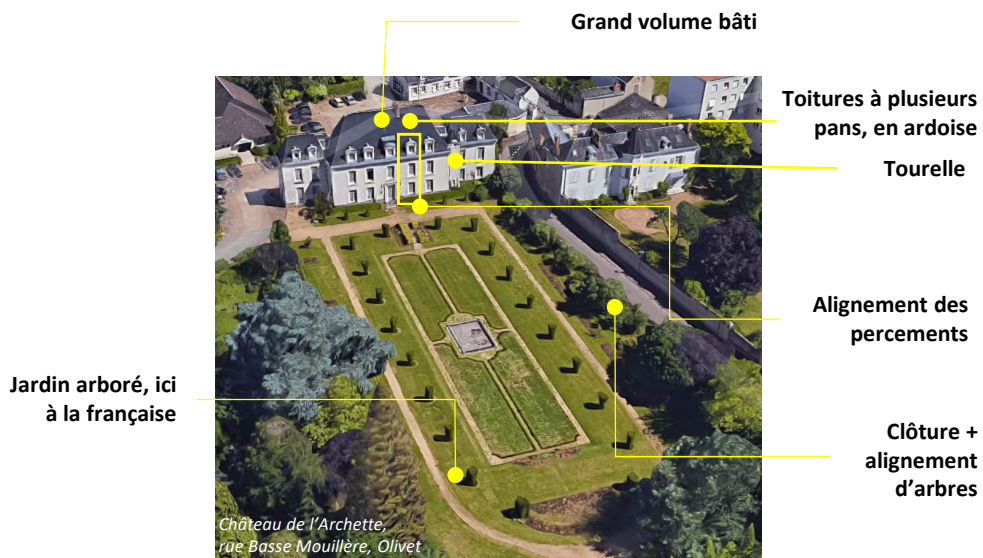
Certaines caractéristiques sont communes et déterminent leur classement dans cette catégorie : un très grand volume bâti, parfois accompagné de communs ou d'un corps de ferme, au milieu d'un parc le plus souvent densément arboré, essentiellement planté de feuillus. Intégrés au tissu urbain mais parfois seulement perceptibles par leurs murs de clôtures ou les masses boisées de leur parc, ces grandes unités foncières sont à la fois des repères dans le paysage urbain, des espaces de respiration, et des éléments valorisants pour l'image du territoire.

L'ensemble des éléments caractéristiques des châteaux et de leurs parcs, en fonction de leurs caractéristiques spécifiques feront l'objet d'une préservation, y compris lorsqu'ils existent les éléments accompagnant l'ensemble bâti (murs de clôture anciens, porches, kiosques...). Les aménagements devront permettre une valorisation du bâti existant.

Certains parcs sont identifiés au plan de zonage du PLUM et font l'objet d'une protection via la prescription graphique « boisements urbains et jardins d'ornement ».

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : implantation et composition des bâtiments, volumétrie, forme de toitures, ordonnancement et taille des percements (voir schémas ci-dessous).
- Maintenir une harmonie de la construction en termes de couleur de menuiseries et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades.
- Préserver les caractéristiques architecturales propres à la construction : éléments de modénature, linteaux, chaînages, lucarnes, mascarons, corniches...).



## Autres bâtis patrimoniaux

### • Bâti religieux

Haut lieu de la religion catholique et de la royauté française de l'époque carolingienne jusqu'au règne de Louis XIV, le territoire métropolitain est doté d'un patrimoine religieux important. A la fin des guerres de religion, Henri IV décide de réédifier la cathédrale Sainte-Croix d'Orléans. C'est à cette même époque que plusieurs églises paroissiales et collégiales datant du Moyen-Âge sont restaurées, et que d'autres édifices religieux voient le jour dans les bourgs voisins.

Les paroisses des communes péri-urbaines et rurales représentent un panel architectural diversifié, témoin des différentes époques et méthodes de construction durant lesquelles la région a connu un rayonnement religieux à l'échelle nationale. Ainsi, de nombreuses églises et autres bâtiments religieux ont une base d'architecture correspondant à l'époque du gothique flamboyant, parfois agrémenté d'extensions ou d'éléments de rénovation antérieurs.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Conserver et rénover les éléments bâtis, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, en prenant soin de ne pas dénaturer la construction d'origine.
- Préserver les couleurs des menuiseries, des toitures et les parements des façades.
- Entretenir les abords immédiats de l'édifice.



Église Saint-Pierre, Boigny-sur-Bionne



Église Saint-Saturnin, Marigny-les-Usages



Église Saint-Rémi, 1 route d'Orléans, Chanteau



Carmel de Micy, rue Claude Joliot, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin

### • Bâtiments publics et bâtiments militaires

Il s'agit essentiellement d'équipements publics (bibliothèque, école, mairie...) qui ont toujours eu cette fonction ou ont été réhabilités pour leur permettre cette utilisation aujourd'hui et dont les caractéristiques architecturales sont d'ordre remarquable.

Dans les petites villes et villages, les équipements publics tels que la mairie ou la bibliothèque marquent souvent le centre. Depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et la décentralisation du pouvoir aux communes, ces bâtiments se retrouvent systématiquement en cœur de ville et sont un symbole qu'il faut traduire architecturalement. Certains équipements s'installent dans d'anciennes maisons de maître ou en reprennent les codes architecturaux. La seconde phase de décentralisation dans les années 1980 donne naissance à une nouvelle génération d'équipements communaux, à l'architecture plus moderne et ostentatoire. De la même manière, les équipements non-administratifs (équipements sportifs, musées, bibliothèques...) ont des architectures plus singulières, leur consacrant une identité propre dans le paysage urbain.

Ces bâtiments sont mis en scène dans l'espace public, grâce à une implantation en centre de parcelle, et à l'aménagement de jardins ou places. Lorsque le centre est une rue, ces équipements sont alors plus visibles par leurs particularités architecturales ou leur volume.

Cette catégorie comprend également les bâtiments militaires, tels que la caserne militaire de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Conserver et rénover les éléments bâtis, en prenant soin de ne pas dénaturer la construction d'origine.
- Veiller à l'harmonie des couleurs des menuiseries, des toitures et du parement des façades.
- Entretien des abords immédiats de l'édifice.



Ecole Charles Jeune, Saint-Jean-lé-Blanc

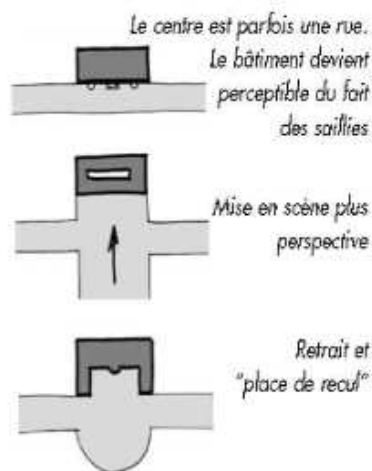


Le Tono, Semoy



Place de l'Eglise, Marigny-les-Usages

### exemples de contexte Mairie sur rue



Source : CAUE 59

- **Œuvres et ouvrages d'art**

Cette catégorie comprend les constructions contemporaines dont l'architecture unique participe à l'identité de la Métropole aujourd'hui, mais aussi les ouvrages d'art (ponts, murs, digues...) contribuant à la singularité du patrimoine orléanais.

Définition d'un ouvrage d'art :

Construction de grande taille destinée à établir une voie de communication ou une protection contre les catastrophes naturelles. On parle d'art pour désigner ces ouvrages, leur fabrication faisant autant appel à l'expérience humaine qu'à la théorie.

**Intentions de protection des éléments repérés :**

- Conserver et rénover les éléments bâtis, en prenant soin de ne pas dénaturer la construction d'origine.
- Entretenir les abords immédiats de l'édifice.



## Petit patrimoine

Ces éléments bâtis, en principe de petite taille, sont plus des « objets architecturaux » que des bâtiments – même s'ils peuvent en être le complément – ou bien 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 (croix, lucarnes...).

### • Petit patrimoine rattaché au bâtiment

Ces éléments peuvent être des niches, des lucarnes, des marques de crues, des boutiques, du patrimoine domestique (verrière, jardins d'hiver, kiosque...) ou autres bas-relief témoins d'une époque de construction ou de l'histoire locale. Ils sont intégrés à un bâti ne présentant que peu d'intérêt patrimonial, ou ayant été altéré par des ajouts et modifications modernes ne respectant pas l'esprit de la construction d'origine. Cette catégorie permet de pointer leur importance patrimoniale et de les protéger en dépit du bâtiment auquel ils sont attachés.

### • Petit patrimoine indépendant

Cette catégorie rassemble les éléments qui ne sont rattachés à aucun bâti résidentiel ou public, mais constituent à eux-seuls des traces d'un passé agricole ou religieux dans la commune. Il s'agit pour beaucoup de croix, de lavoirs, d'enseignes, de plaques de rue ou encore de puits. Il est à noter que plusieurs éléments de **petit patrimoine industriel**, tels que des cheminées isolées ou des châteaux d'eau sont également recensés.

48

#### Intentions de protection des éléments repérés :

- Conserver et rénover les éléments bâtis, en prenant soin de ne pas dénaturer la construction d'origine.
- Entretenir les abords immédiats de l'édifice.





# ENSEMBLES PATRIMONIAUX

## Centres-bourgs

Les maisons de ville ou de bourg sont traditionnellement des bâtiments 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, 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 plutôt qu'une implantation juxtaposant les éléments bâtis en rez-de-chaussée. Cependant elles gardent quelques « signes » ruraux dans leur architecture; par exemple des lucarnes engagées, une implantation en limite de rue, parfois par un pignon.

La distinction entre maison de bourg et maison de ville n'est pas considérable ; elle relève essentiellement de l'architecture. La maison de bourg est plus sobre en termes d'ornement et de modénature, privilégiant un ou deux matériaux. La volumétrie est souvent moins importante qu'une maison de ville. La maison de bourg est presque systématiquement en mitoyenneté, alors que la maison de ville peut être assez fortement individualisée jusqu'à se détacher des autres bâtiments.

### Intentions de protection des ensembles patrimoniaux repérés :

- Respecter l'implantation, le gabarit (volumes, hauteurs) et la composition des bâtiments existants pour l'implantation de nouvelles constructions.
- Maintenir une harmonie de l'ensemble bâti en termes de couleur et matériaux de façade, de menuiseries.
- Préserver les caractéristiques architecturales propres aux constructions : éléments de modénature, linteaux, chaînage...



Rue du Général de Gaulle, Saint-Jean-le-Blanc



Place de l'église, La Chapelle Saint-Mesmin

## Faubourgs

Historiquement, le faubourg définit la continuité bâtie qui se développe hors des portes de la ville. Cette forme d'habitat est héritée d'une période s'étendant de la fin du XVII<sup>ème</sup> jusqu'aux deux Guerres Mondiales. Son apogée a lieu durant l'époque industrielle à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Ces constructions accueillent de nombreux ateliers d'artisanat et d'industrie, dont il reste encore aujourd'hui de nombreux vestiges.

Il s'agit d'un tissu dense et mixte sous forme d'immeubles et maisons de ville. Le bâti est implanté soit en limite d'espace public, soit avec un retrait variable mais avec une clôture (mur, grille) assez imposante implantée à l'alignement. La continuité du front bâti est permise par des parcelles en lanière souvent étroites.

Le tissu urbain présente peu de dents creuses et sa volumétrie, avec des hauteurs variant généralement entre R+1 et R+2+combles, ne génère pas de ruptures prononcées. Les ensembles de faubourg ont également pour caractéristique d'avoir des jardins d'agrément de qualité en fond de parcelle, plantés sur un long terme.

### Intentions de protection des ensembles patrimoniaux repérés :

- Respecter l'alignement et les règles d'implantation des constructions environnantes ainsi que leur gabarit (volumes, hauteurs).
- Maintenir une harmonie de l'ensemble bâti en termes de couleurs et matériaux de façade, de menuiseries.
- Préserver les caractéristiques architecturales propres aux constructions : éléments de modénature, linteaux, chaînage...

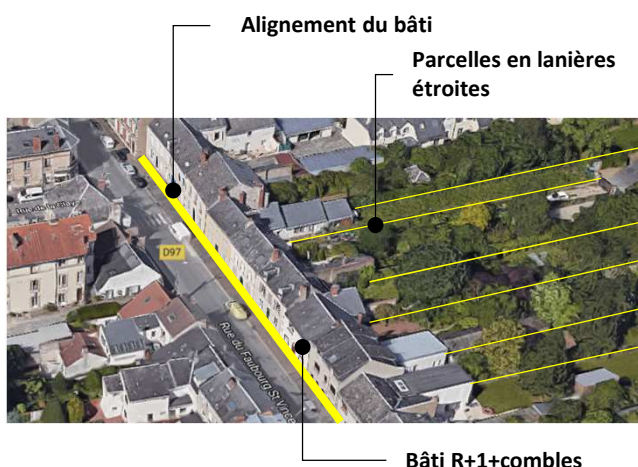
50



Rue Charles Bauhaire, Saint-Jean-de-la-Ruelle



Rue Marcel Belot, Olivet

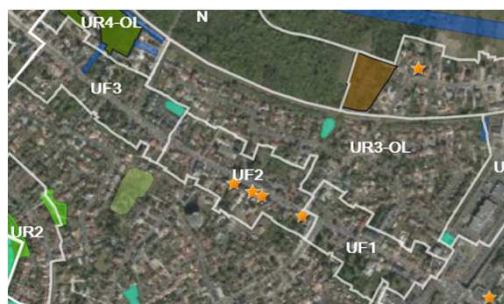


## Les faubourgs en tant qu'axes structurants historiques

Le plan de zonage du PLUM identifie trois zones UF1, UF2 et UF3 correspondant aux différents tissus urbain de faubourg, du plus dense au plus lâche. Ces zones permettent de mettre en évidence les faubourgs et axes structurants historiques dans leur diversité.

Quatre séquences péri-urbaines au sein des faubourgs se détachent. Elles sont caractérisées par des types de bâti et de compositions différents, s'inscrivant dans trois temps de l'histoire de la densification des faubourgs :

- **Séquence 1 (le bourg-rue)** : les éléments constitutifs du bourg à conserver sont la ferme, la longère et la maison de bourg (du XVI<sup>e</sup> siècle au début du XX<sup>e</sup> siècle).
- **Séquence 2 (l'étalement du bourg-rue)** : les éléments constitutifs du front bâti en continu sont la maison, la villa (de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle) et le pavillon individuel (après 1945).
- **Séquence 3 (densification)** : les éléments constitutifs d'une forte densification sur et à l'arrière de l'axe sont l'immeuble, la résidence et les lotissements pavillonnaires (de la fin du XX<sup>e</sup> siècle et du début du XXI<sup>e</sup> siècle).
- **Séquence 4 (séquence urbaine)**, correspondant aux parties du faubourg qui jouxtent Orléans : les éléments constitutifs du faubourg urbain sont le petit immeuble à 2 étages (XIX<sup>e</sup> siècle et belle Epoque).



Extrait du plan de zonage



Saint-Jean de la Ruelle, séquence 1 : front bâti en continu (détail) petites et grandes maisons (parcelles étroites ou larges)



Ormes, séquence 2 : marqueurs urbains, place, église et presbytère



Extrait du zoom sur le faubourg Saint-Jean (jusqu'à Ormes) », L.Mazuy

L'OAP Patrimoine entend préserver la distinction des différentes séquences en mettant en scène leurs différentes textures et caractéristiques. Il s'agit de conserver les marqueurs urbains et paysagers de chaque séquence.

Tout en maintenant une certaine continuité urbaine, les parties plus diffuses doivent permettre une préservation d'ouvertures sur les grands paysages.

La préservation des différents types de faubourgs et axes historiques structurants (zones UF1, UF2 et UF3) dans leur fonction patrimoniale est consécutive d'une valorisation de leur diversité, issue de leur histoire et de leurs caractéristiques paysagères.

Il s'agit ainsi de suivre les recommandations, en prenant soin de respecter les caractéristiques propres à chaque séquence identifiée et présentée plus précisément pour les faubourgs Bannier et St-Jean (jusqu'à Ormes) dans les zooms ci-après.

#### **Intentions de protection des ensembles patrimoniaux repérés :**

- Conserver les continuités urbaines, notamment en veillant à l'implantation des nouvelles constructions dans la continuité des formes urbaines environnantes :
  - à l'alignement des voies existantes pour les séquences les plus urbaines (séquences 1 et 4),
  - suivant un retrait par rapport à l'alignement de la voie équivalent aux constructions environnantes (séquences 2 et 3).
- Densifier les séquences urbaines ou diffuses (séquences 1, 2 et 4) en y favorisant de nouvelles constructions en « dents-creuses ».
- Préserver les bâtiments bordant les angles de rue et jouant un rôle central dans l'organisation spatiale du faubourg. Valoriser leur rôle de marqueurs paysagers.
- Conserver la mixité fonctionnelle dans les séquences de faubourg concernées (en particulier les séquences 1 et 4) en y confortant les linéaires commerciaux.

## Zoom sur le faubourg Bannier

Extrait de l'étude « L'évolution d'un faubourg : Bannier » - Laurent Mazuy, expert scientifique du patrimoine bâti, urbain et paysager; Direction de la Planification, de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat Service Projets Urbains de la Métropole d'Orléans.

### Analyse urbaine des espaces

La rue du Faubourg-Bannier (anciennement dénommée faubourg des Aides) remonte vers le nord en direction de Paris à partir de la place Gambetta emplacement de l'ancienne porte de ville (dernier enceinte, réception de l'ouvrage, 1556). Cet axe fort long se conclue à l'endroit d'un ancien bourg marqué par la chapelle Notre-Dames-des-Aides, 1590 (aujourd'hui théâtre de la Tête Noire). Des constructions de la Renaissance et postérieures sont présentes aux abords de la chapelle. L'endroit est également le lieu d'un embranchement (vers Paris avec la Grande route et vers Chartres avec le Grand chemin d'Orléans).

La rue du Faubourg-Bannier est associée à la rue des Murlins, voie rurale qui remonte vers le nord en direction de Chartres (pour rejoindre le Grand chemin). Cette rue sera urbanisée dans la seconde moitié du 19e siècle et au cours du siècle dernier. On y trouve dans sa partie nord des maisons, des villas et des petites résidences, au sud-ouest en retrait de la rue des Murlins, l'ancien Champs-de-manoeuvre des Groues.

Ces deux axes sont par la suite complétés à partir de l'ancienne Route Nationale 20 au nord avec la création de la rue André-Dessaux qui traverse et dessert la zone industrielle implantée au sortir de la guerre de 1939-1945 le long de la ligne du chemin. Ce nouvel axe se raccorde avec l'avenue de Paris (1956) afin de dédoubler jusqu'aux mails les anciennes voies.



Trois axes nord-sud séquentent donc d'est en ouest notre secteur dessinant ainsi des tranches de ville, des temps urbains différenciés et complémentaires.

De même, le chemin de fer (1843) marque une ligne de partage, une séparation franche entre notre secteur et l'est de la ville mais également entre le nord et le sud. Les lignes en direction de Tours (à l'ouest, 1847) et de Vierzon (à l'est, 1847) répartissent et calibrent des aménagements urbains comme le quartier Dunois, la distribution des casernes militaires et plus récemment mise en place de la zone industrielle (1960)...

Le secteur s'inscrit de façon globale dans le développement matriciel de la ville, toujours à l'ouest et au nord... puis à l'est dans un second temps. Plusieurs limites urbaines marquent ce trait de caractère : le rempart du 14e puis celui du 16e siècle, le boulevard de Châteaudun et enfin la tangentielle.

## Zoom sur le faubourg Bannier

Le secteur Nord (au nord de la ligne de chemin de fer en direction de Tours)

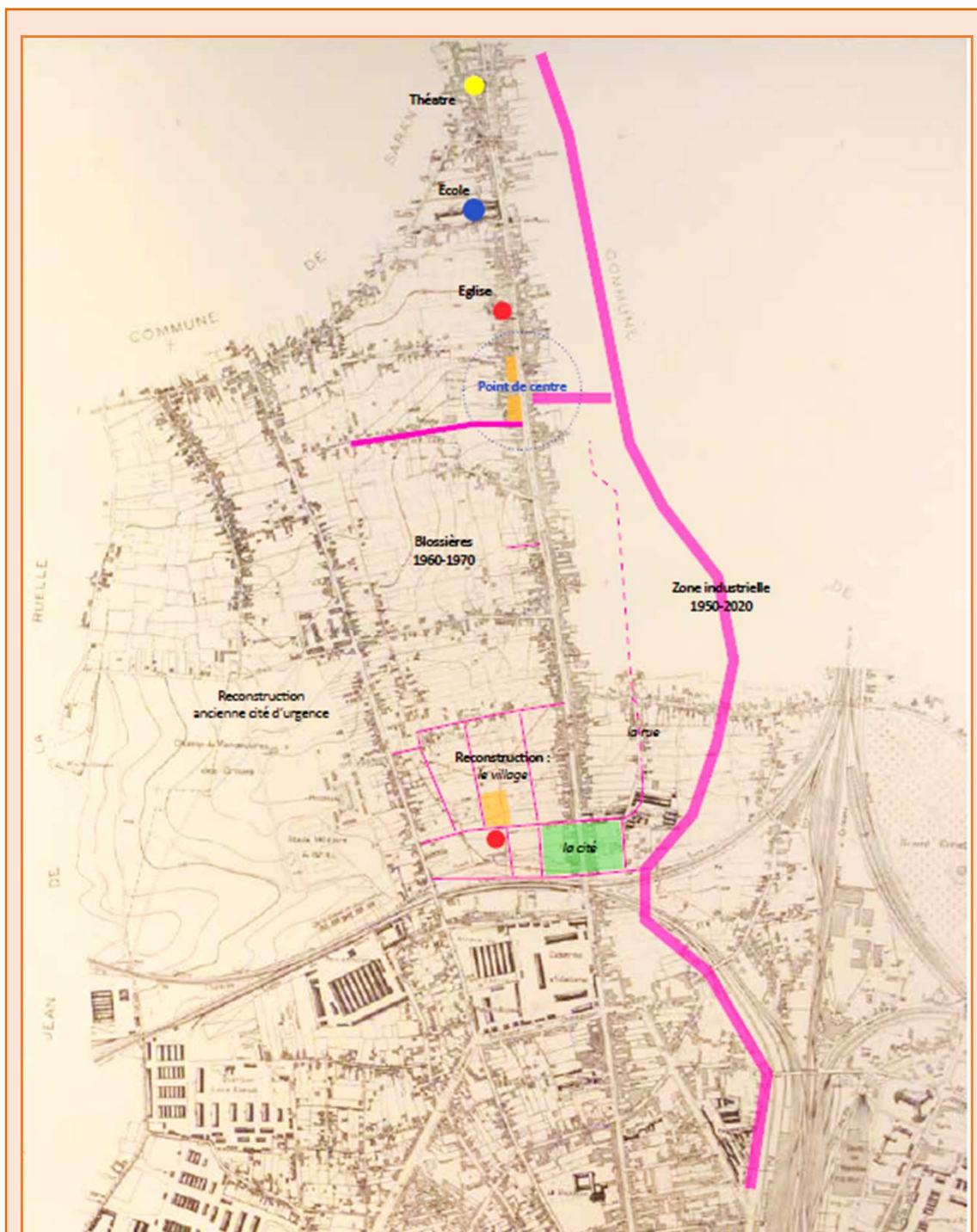
Entre le chemin de fer en direction de Tours et le bourg (église Notre-Dames-des-Aides) les espaces péri-urbains et agricoles entre la rue des Murlins et le faubourg s'urbanisent et se densifient progressivement du sud vers le nord à partir de 1945 (voir annexe, p. 14) laissant ainsi à la rue du Faubourg-Bannier son gabarit et sa texture d'origine : la ligne droite, la ligne droite minérale ventilée aux rythmes du bâti, orientations et alignements. Ces derniers confèrent à l'ensemble par leurs retraits successifs une respiration et une nuance toute spontanée à la raideur du lieu.

La Reconstruction se glisse dans les gabarits et les écritures architecturales historiques : enduits et modénatures simples amortissant les baies et les travées de fenêtres. Cette phase d'aménagement aussi conséquente que le renouvellement urbain du centre-ville au siècle des Lumières est agrémentée par deux placettes qui constituent un point de centre sur le déroulé (croisement avec les rues Masse à l'ouest et Hoche à l'est). La rue du Faubourg-Bannier présente également en entrée et en clôture de l'axe un grand espace ouvert modélisé à la Reconstruction.

A l'est du faubourg, la rue André-Dessaux et la zone industrielle qu'elle dessert témoignent de la dimension laborieuse du secteur alors que l'ouest est occupé par des espaces résidentiels : quartier de la Reconstruction (1953), ensemble d'immeubles (1967), quartier des Blossières (1967), ensemble pavillonnaire (1971) puis enfin historique (fermes et anciennes activités agricoles).

Les rues A Gault puis Lazare-Carnot situées entre les rues André-Dessaux et du Faubourg-Bannier fixent une interface de petites maisons et de jardins Belle Epoque, art déco et de l'après-guerre.

## Zoom sur le faubourg Bannier



**Cadastre, 1930 (Archives Municipales d'Orléans) :** La rue du Faubourg-Bannier et la rue des Murlins, entre-deux un réseau fourni de venelles témoigne du caractère agricole de ces terrains qui accueilleront après la guerre de 1939-45 des lotissements de la Reconstruction au grand-ensemble.

## Zoom sur le faubourg Bannier

### Bâtiments historiques en rez-de-chaussée

On remarquera sur le faubourg la présence de nombreux rez-de-chaussée dont des constructions agricoles (ferme) notamment sur le front bâti ouest.

L'ensemble des autres constructions historiques présente un étage et correspond soit à des longères plus cossues et /ou à des bâtiments d'activités (petites manufactures), soit à des maisons et des immeubles de rapport.

Plusieurs constructions en rez-de-chaussée ou à étage relevant de l'habitat sériel sont à noter.

La chapelle Notre-Dame-de-Consolation située sur le front bâti ouest au n° 395 date de 1722. Une maison sur cour (François Ier) en moellon enduit et en R+1, présentant des croisées à meneaux et traverses est présente au n° 364. Par ailleurs d'autres constructions notamment du 18e siècle sont à considérer. Une façade en pan-de-bois à grille (17e-18e siècle) inscrit sur uneparcelle en lanière est visible au n° 380 (d'autres constructions de cette nature sont présentes, n° 388).

Le bâti contemporain (immeubles) va de un à quatre étages. Il est peu présent.

Le faubourg est en conséquence pour l'essentiel laissé au pittoresque dans son aspect historique du 19e siècle et cela malgré l'importance significative de la Reconstruction.

La capacité patrimoniale du faubourg et la Reconstruction (ville utopique) restent importantes.



Rue du Faubourg-Bannier (n°199) : longère du 19<sup>e</sup> siècle présentant des lucarnes engagées en bois à fronton triangulaire puis deux maisons de ville du 19<sup>e</sup> siècle dont l'une pourvue d'un toit à la Mansart



Rue du Faubourg-Bannier (n°243) : immeubles sériels en R+1 (lotissement), programme systématique avec des modénatures de briques rouges et de pierres



Rue du Faubourg-Bannier (n°380) : construction en pan-de-bois à grille en R+1 (18<sup>e</sup> siècle et antérieur ?), ensemble de construction inscrit sur un parcellaire en lanière témoignage du bourg ancien fixé autour de l'église Notre-Dame-des-Aydes (actuel théâtre de la Tête Noire)



## Zoom sur le faubourg Bannier

### Bâtiments de la Reconstruction et +

Sur un peu plus de 465 numéros donnant sur la rue du Faubourg-Bannier, 83 environ sont attribués au style de la Reconstruction et 12 correspondent à des immeubles postérieurs. Soit un taux de renouvellement global de 20,4% dont 17,8 % sur le type Reconstruction.

Plusieurs ensembles industriels ou à usage de garages sont à noter.

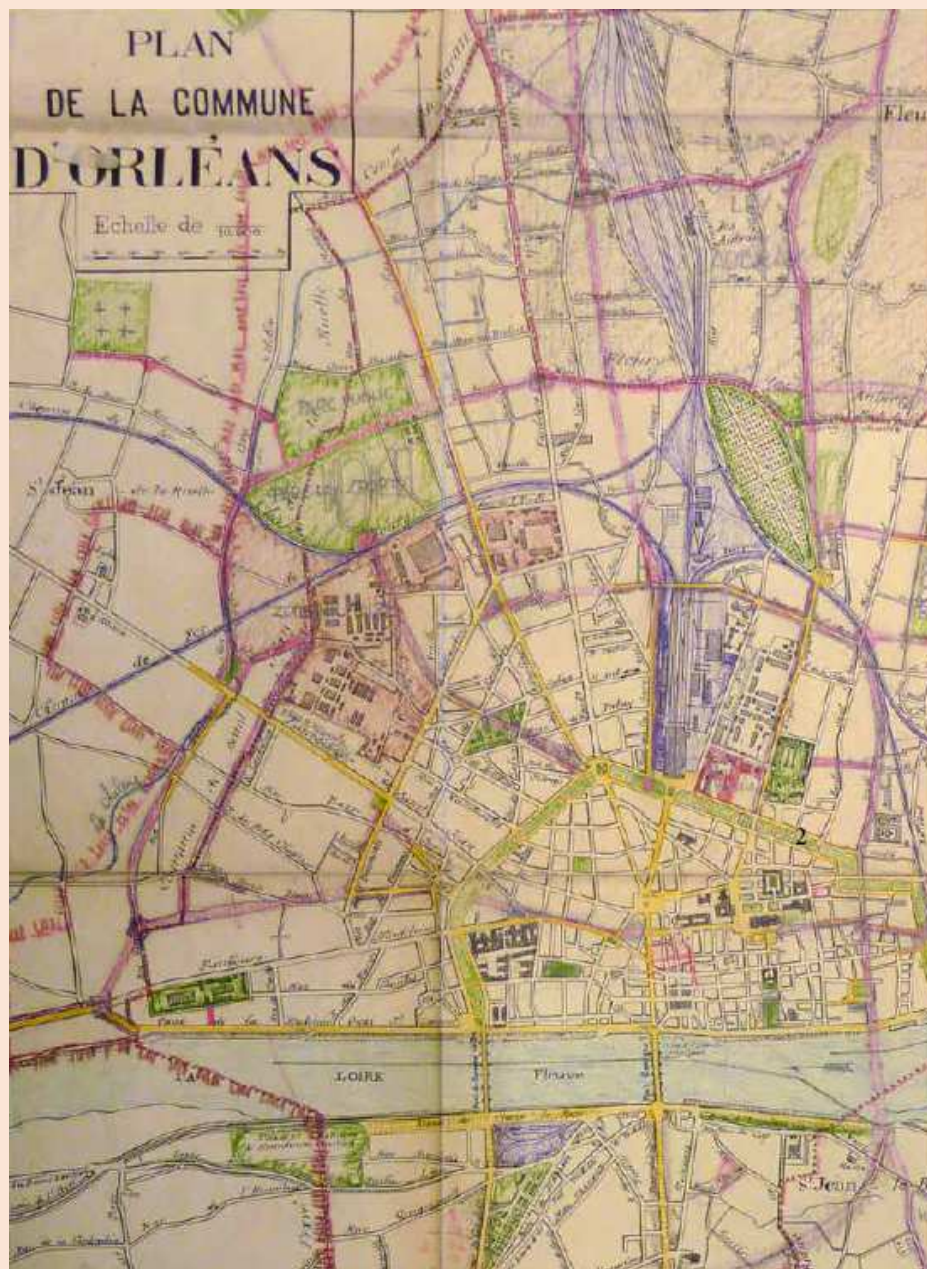
A cette présence récurrente, ouvrant et fermant notamment l'axe, il convient d'ajouter un ensemble cohérent au sud articulé autour de quatre propos complémentaires qui n'est pas sans rappeler l'ambition d'un prototype utopique d'urbain : le village, la cité, la rue qui s'en va et l'usine (moderne).

- De part et d'autres de l'axe six immeubles distribués à la perpendiculaire de ce dernier et symétriquement : la cité.
- A l'ouest des villas, des petits lotissements (de maisons) et des petits immeubles dans des parcelles-jardin sont distribués le long de larges rues arborées et autour d'une place centrale encadrée d'immeubles et fermée au sud par une chapelle. La place accueille des commerces de proximité : le village.

- A l'est, le long de la rue A Gault, la rue qui s'en va, des villas de la Reconstruction assurent le lien avec celles Belle Epoque et Art déco de la rue Lazare-Carnot. La rue qui s'en va est interrompue au nord au niveau de la rue Arago suite à l'aménagement de la rue André-Dessaux. Des rues Danto à Arago, les parcelles sont loties pour l'essentiel à la Reconstruction.

- Plus à l'est et au nord, associée à cet ensemble et blottie contre la voie de chemin de fer la création d'une zone industrielle : l'usine (moderne).

## Zoom sur le faubourg Bannier



58

### Plan de la commune d'Orléans (Archives Municipales d'Orléans) :

Projection de nouveaux axes dans le cadre de l'étude Agache, 1932-1939, les Groues deviennent un vaste espace vert et sportif, la rue de Joie est prolongée à l'ouest de la rue du Faubourg-Bannier par l'élargissement d'une venelle créant ainsi un point de centre, enfin l'ancien faubourg est dédoublé afin de distribuer une zone industrielle (axe violet raccordé à l'avenue de Paris).

## Zoom sur le faubourg Bannier

### Le secteur sud (au sud de la ligne de chemin de fer en direction de Tours)

En de ça de la ligne de chemin de fer en direction de Tours, les faubourgs (et l'avenue de la Gare) sont urbanisés :

- La rue du Faubourg-Bannier dessine un front bâti dense et rectiligne (deux étages et +).
- La rue des Murlins est incluse dans le quartier Dunois, premier quartier hors les murs de la ville (à partir de 1876). Elle est perçue comme une rue à part entière au même titre que les autres rues fortes du nouveau quartier.
- L'avenue de la Gare est longée par des immeubles de bureaux modernes jusqu'au quartier récent de Coligny (aménagement du 21<sup>e</sup> siècle).

La rue des Murlins est en Secteur Patrimonial Remarquable (ancienne ZPPAUP) jusqu'aux constructions marquant l'intersection avec la rue de Patay. Cette protection vaut également pour la rue du Faubourg-Bannier jusqu'à l'intersection avec les rues de Coulmiers et de la Bourie-Rouge.

### Inventaire photographique (extraits)



Place de la Nouvelle-Orléans: immeuble décliné autour de la place, reformulation d'une écriture architecturale néo-classique (17<sup>e</sup>-18<sup>e</sup> siècle), rez-de-chaussée et pilastres en pierre, enduit de finition à grain, fenêtres à cadre en béton lissé mises en travée, frontons à oculus sur la rue et en entrée de place



Rue du Faubourg-Bannier (n° 233 et 235) : construction sur cour à caractère agricole ou artisanal



Rue du Faubourg-Bannier : Notre-Dame-des-Aydes, bas-côté sud ouvert par un portail en pierre de taille

## Zoom sur le faubourg Bannier

### Schéma patrimonial

Le faubourg se lit comme un phénomène pérenne dont l'usage d'entrée de ville est élargi par le dédoublement (rue Andre-Dessaux). Il apparaît également comme un objet désormais enclavé : un trait patrimonial, un témoignage à la fois urbain, artisanal et rural.

Le faubourg est de fait une construction autonome, une saignée à la manière d'un percement qui joue l'idée de centralité celle de la place. Il est en conséquence centrifuge et centripète.

Il capte et distribue la diversité et ce qui l'entoure : quartier de la Reconstruction, Grand-ensemble, zone industrielle.

- Conserver le caractère de ce segment du faubourg Bannier:
  - la minéralité de l'axe,
  - les implantations et les gabarits du front bâti historique,
  - assurer une protection patrimoniale particulière (premier et second œuvres),
  - identifier ce qui doit être conservé,
  - mettre en place une campagne de ravalement,
  - conserver et activer les venelles (ouverture vers le cœur d'un parcellaire verdoyant).
- Articuler une écriture végétale à partir des deux placettes (et des jeux de retrait du bâti).
- Articuler une écriture végétale aux extrémités de l'axe (de l'usage de la contre-allée).
- Etablir une cartographie prospective des espaces évolutifs.
- Densifier les espaces au nord, entre les rues du Faubourg-Bannier et André-Dessaux.
- Prendre modèle sur la Reconstruction : forme contemporaine.

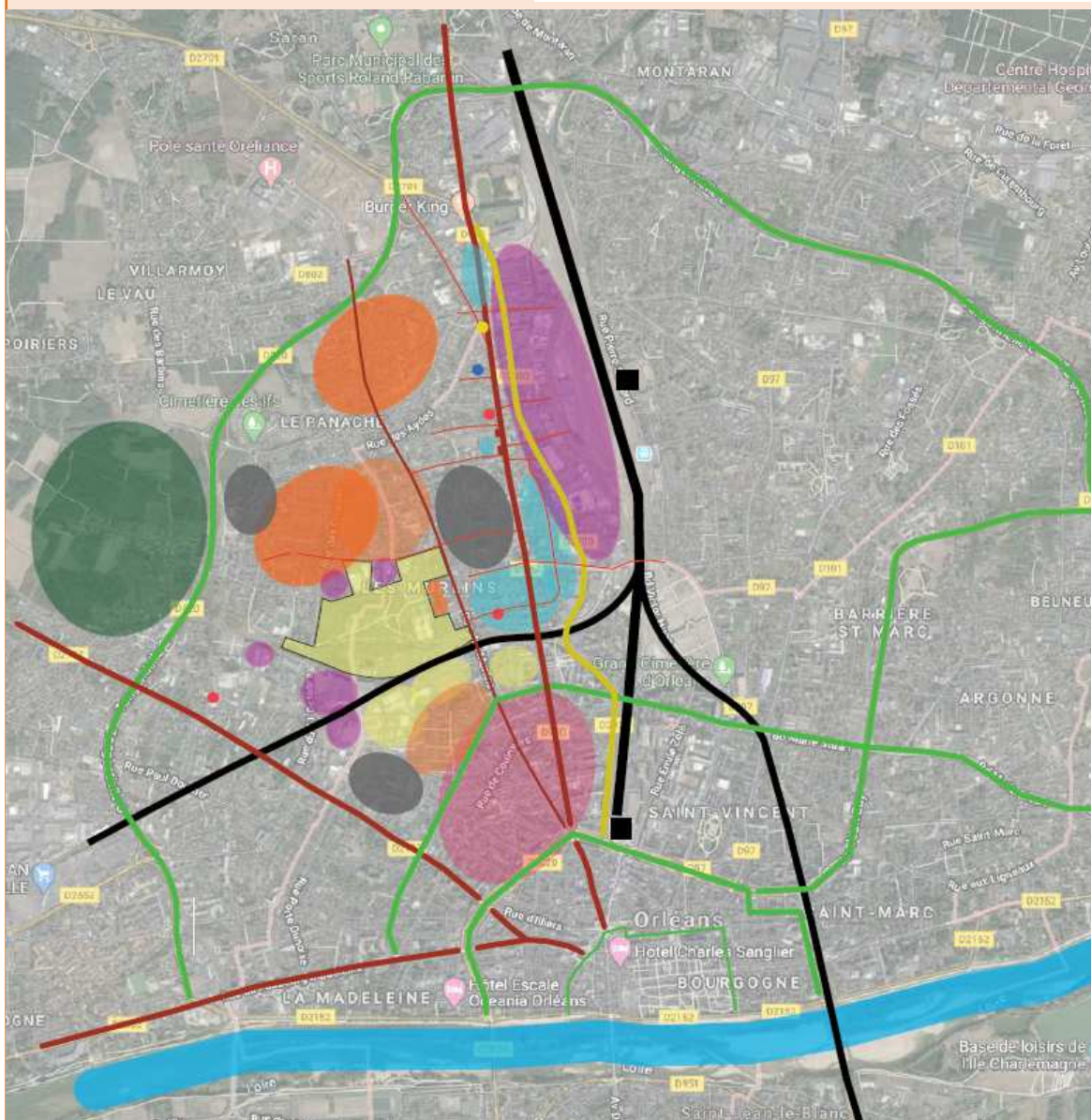
« Le bâti de la Reconstruction (1945 jusqu'aux années 1960) présent notamment au nord de l'ancien faubourg Bannier (communes d'Orléans, de Fleury-les-Aubrais et de Saran) témoigne d'une volonté réfléchie d'intégration et de densification. Cette volonté se caractérise par la mise en place de typologies standardisées (de la maison à l'immeuble) et par la qualité de la géométrie, du trait et des surfaces : utilisation de matériaux, de textures et de couleurs, mise en place de modénatures originales.

L'ensemble peut se voir par l'association de la franchise et de la clarté des formes comme une recherche d'équilibre en écho au siècle des Lumières et dans la continuité de l'Art déco (à partir de 1920). » Extrait de l'étude patrimoniale et urbaine : L'évolution d'un faubourg : Saint-Jean (jusqu'à Ormes), 2020.

## Zoom sur le faubourg Bannier

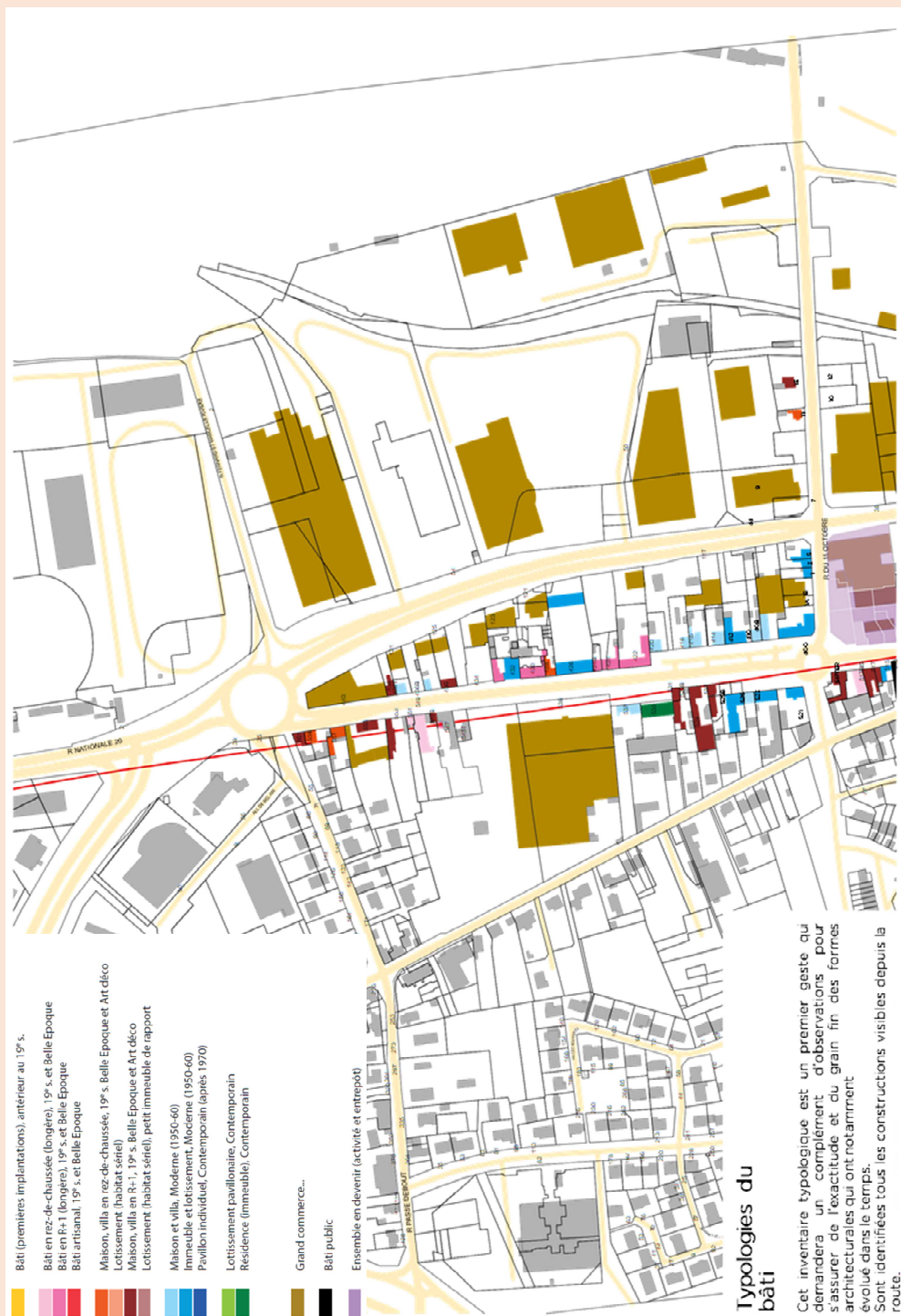
### Synthèse des secteurs

- faubourgs (Bannier, Nord-Sud / Saint-Jean, Est-Ouest / Madeleine, Est-Ouest)
- rue des Murlins
- Rue donnant sur le faubourg Bannier
- rempart du 14<sup>e</sup> s, rempart du 16<sup>e</sup> s. (boulevard), boulevard de Châteaudun et tangentielle
- RN 20
- lignes de chemin de fer et gares
  
- casernes (19<sup>e</sup>-21<sup>e</sup> siècle)
- quartier Dunois (à partir de 1875)
- maisons et villas... (20<sup>e</sup> siècle)
- quartier de la Reconstruction (autour de 1955)
- grands-ensembles (autour de 1970 et 1980)
- lotissements pavillonnaires (autour de 1980 et 1990)
  
- ensembles industriels
- ensemble rural
  
- chapelle ou église
- théâtre
- école



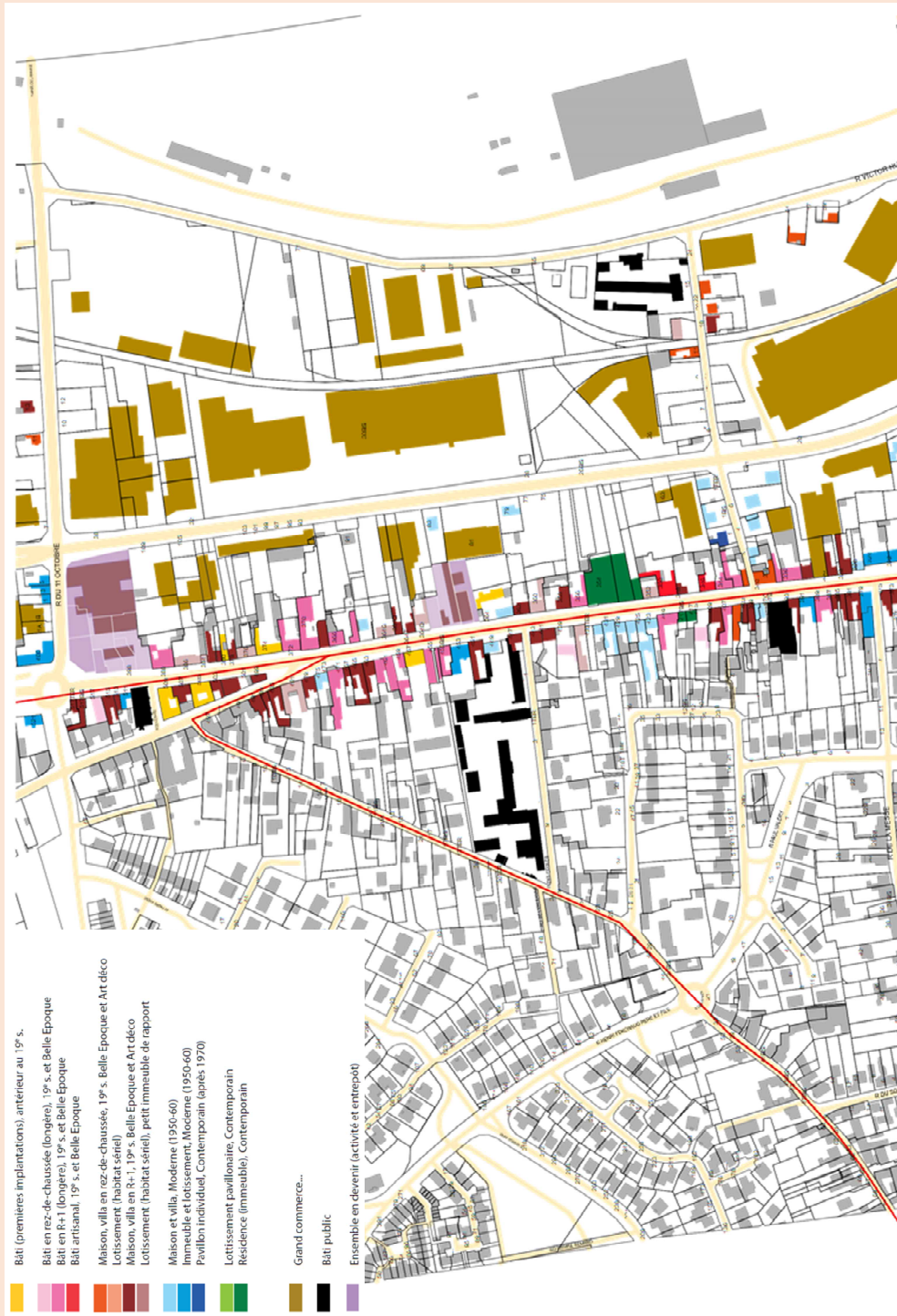
# Zoom sur le faubourg Bannier

## Typologie du bâti



# Zoom sur le faubourg Bannier

## Typologie du bâti



# Zoom sur le faubourg Bannier

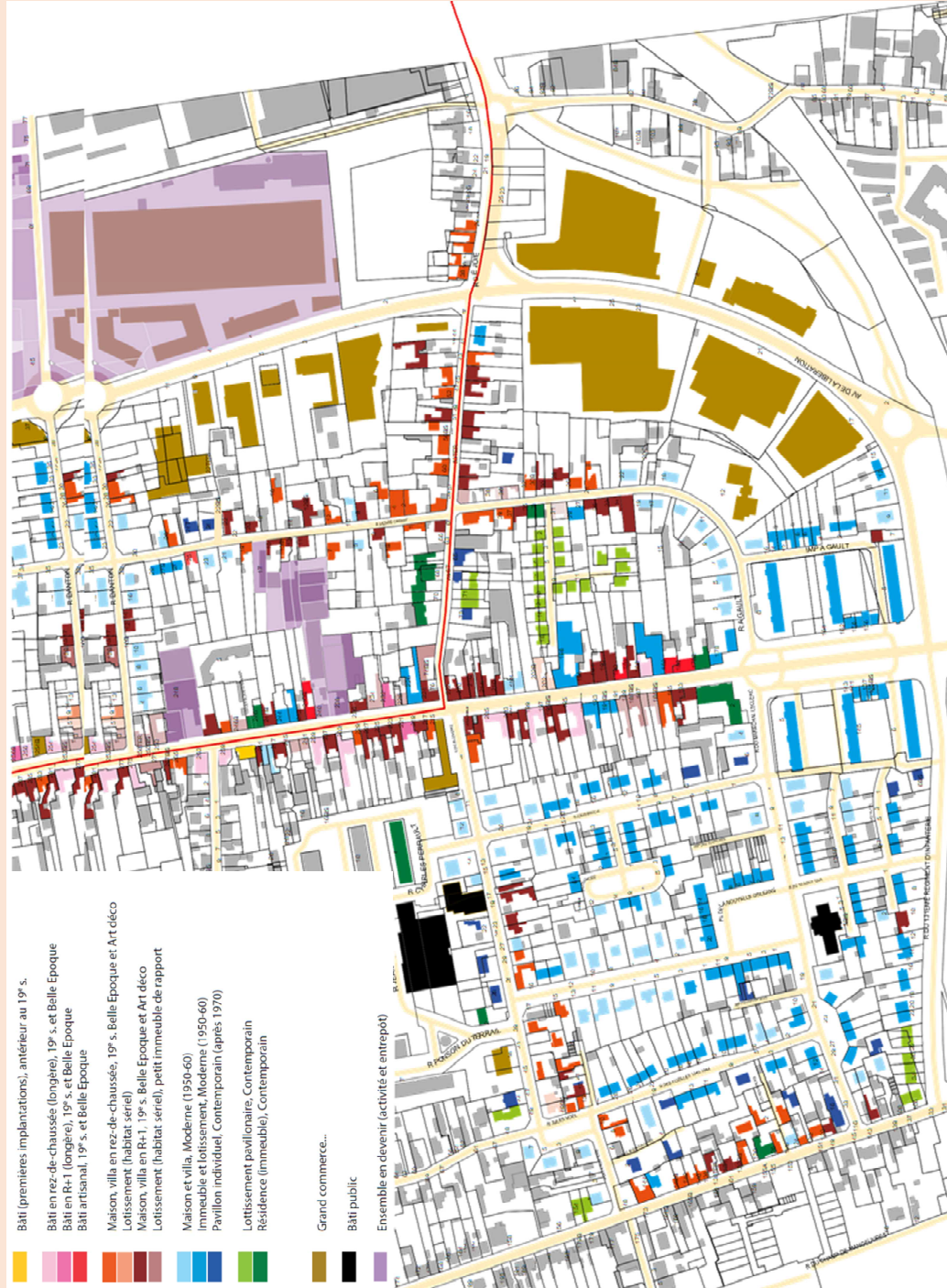
## Typologie du bâti





# Zoom sur le faubourg Bannier

## Typologie du bâti



## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

Etude de « L'évolution d'un faubourg : Saint-Jean (jusqu'à Ormes) » - Laurent Mazuy, Expert scientifique du patrimoine bâti, urbain et paysager; Direction de la Planification, de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat Service Projets Urbains d'Orléans Métropole.

La route en direction de la Beauce et de la ville de Châteaudun traverse quatre communes de la métropole, d'est en ouest : Orléans, Saint-Jean de la Ruelle, Ingré et Ormes. L'axe dessine une ligne droite d'environ huit kilomètres avant de s'affranchir de tous caractères urbains ou péri-urbains.

Au sortir d'Orléans, la construction prend la forme d'un front bâti sur et en retrait de la route avec une densité marquée par la récurrence d'un second étage et par des immeubles de rapport.

Le principe de bourg-rue, occupation bâtie pour l'essentiel sur et le long de la voie principale, s'est progressivement densifié sur les trois autres communes avec la construction de nombreuses longères en rez-de-chaussée et en R+1 à la fin du 19e et du début du 20e siècle. Les constructions les plus anciennes encore visibles remontent au 16e siècle.

Au nombre de sept, ces bourg-rue s'étendent dans un second temps le long de l'axe à partir de villas (Belle Epoque) et de pavillons (moderne) jusqu'à se joindre dans les dernières années du 20e siècle. Les espaces à l'arrière du front bâti sont à ce moment mis à contribution notamment avec une seconde ligne de constructions (pavillons individuels) et /ou par l'aménagement de petits ou de vastes lotissements pavillonnaires. Des petits immeubles et des résidences se logent également dans les fronts bâtis anciens.

En plusieurs points, la route a conservé la mémoire des champs notamment par une transparence certaine du bâti. Villas ou pavillons au centre de large parcelle-jardin marquent le caractère aéré de l'ensemble.



## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Analyse du bâti

#### Les séquences

Trois séquences péri-urbaines, trois temps répondant aux concepts d'émergences et de densifications sont recensés indépendamment des constructions du quartier Dunois (extension de la ville d'Orléans hors de ces anciens murs de défense) et des séquences rurales :

#### 1. La ferme, la longère, la maison de bourg (du 16<sup>e</sup> siècle au début du 20<sup>e</sup> siècle)

*Éléments constitutifs du bourg :* constructions en rez-de-chaussée (ou à un étage), longues et placées à la parallèle ou à la perpendiculaire de la rue (front bâti pour l'essentiel en continu avec parfois des jeux spontanés d'orientations sous forme de retraits et de légères inclinaisons de l'orientation du bâti), constructions parfois associées à des portails ou des porches ouvrant sur le cœur des parcelles et d'éventuelles constructions annexes agricoles ou artisanales, constructions en moellon enduit et plus rarement en pan-de-bois à grille, toitures en ardoise ou en tuile, constructions avec peu de modénatures marquant une volonté de se singulariser constructions associées à quelques maisons de maîtres placées sur jardin à l'arrière de clôtures maçonnées (constructions néo-classiques, 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècle) ; petites maisons de ville et longères divisées (19<sup>e</sup> et Belle Epoque).

#### 2. La maison, la villa (de la fin du 19<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle) et le pavillon individuel (après 1945)

*Éléments constitutifs d'un front bâti en continu :* maisons et villas Belle Epoque et Art déco placées sur jardin à l'arrière de clôtures à la sortie et à l'entrée du bourg-rue, constructions en continu ou non, constructions en moellon enduit pourvues parfois d'un niveau semi-enterré et d'un éventuel étage, toiture en ardoise ou en tuile mécanique, constructions pourvues de modénatures parfois discrètes ; pavillons (après 1945) placées sur jardin à l'arrière de clôtures à la sortie et à l'entrée du bourg-rue, constructions plus excentrées du bourg ou se logeant dans des espaces non bâtis, constructions en béton pourvues parfois d'un niveau semi-enterré, toitures en ardoise ou en tuile mécanique, constructions pourvues de modénatures simples pour les plus anciennes (avant 1970).

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### 3. L'immeuble, la résidence et les lotissements pavillonnaires (de la fin du 20<sup>e</sup> et du début du 21<sup>e</sup> siècle)

*Eléments constitutifs d'une forte densification sur et à l'arrière de l'axe :* pavillons assurant la continuité du front bâti et sa jonction entre les bourgs, constructions en béton pourvues parfois d'un niveau semi-enterré et d'un éventuel étage, toitures en ardoise, constructions dépourvues de modénatures, constructions placées sur jardin à l'arrière de clôtures à la sortie et à l'entrée du bourg-rue en premier ou second rang ; immeubles et résidences, constructions en béton pourvues de plusieurs étages, toiture en ardoise ou en terrasse, constructions soulignées par quelques modénatures placées sur rue ou sur jardin à l'arrière de clôtures dans, à la sortie et à l'entrée du bourg ; lotissements pavillonnaires, constructions en béton, habitat sériel associé à un réseau de rues et de dessertes, toitures en ardoise, constructions placées sur jardin à l'arrière des bourgs-rue et le souvent visible de la route par leurs rues d'accès.

Cette dernière séquence prend donc place sur l'ensemble des espaces vacants sur et à l'arrière de la route, ouvrant une continuité certes mais un grain et des perspectives saccadées, (avec des formes, des matériaux et des problématiques caractéristiques).

Le bourg-rue émerge aux intersections des routes et chemins ruraux le plus souvent situées sur des points hauts. Les constructions du 16<sup>e</sup> siècle conservées présentent un étage.

A deux endroits de son déroulé, l'axe conserve la mémoire de son pointillé d'origine : construction (bourg-rue) puis champs (ouverture sur de larges perspectives rurales...) puis à nouveau des constructions, puis à nouveau des champs...

La présence du végétal dans les jardins des villas et des pavillons (séquence 2) fait de la route un espace aux perspectives verdoyantes. Le bourg-rue reste quand à lui minéral. On notera un espace public souvent rustique le long de la séquence 2.

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### La ville d'Orléans

A Orléans, le faubourg antérieur au 18e siècle est repris sur lui-même suite à l'implantation du quartier Dunois situé au nord de l'axe (1876), le sud ne sera quand à lui construit qu'à partir des années 1920-30 avec le percement de la rue de Vauquois.

Ce segment du faubourg présente des constructions en continues, pour beaucoup des immeubles de rapport (voir des lotissements, deux étages, nos 15-15bis et 17-17bis), des maisons de villes (un étage : 27, 29, 31, 33 et 35). On note une maison de maître associée à sa manufacture les corsets Desjouis-Gressard au n°13, une école primaire et l'École Normale d'Institutrices (Belle Epoque) située hors du quartier à l'extrémité de la commune et associée à des maisons et des villas.

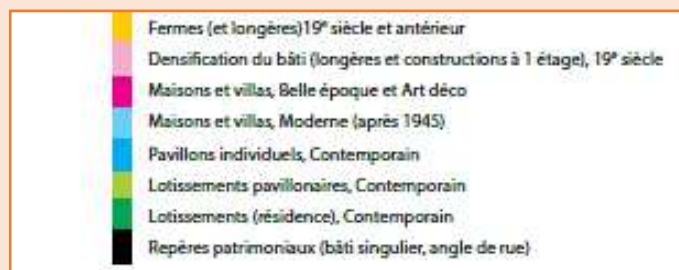
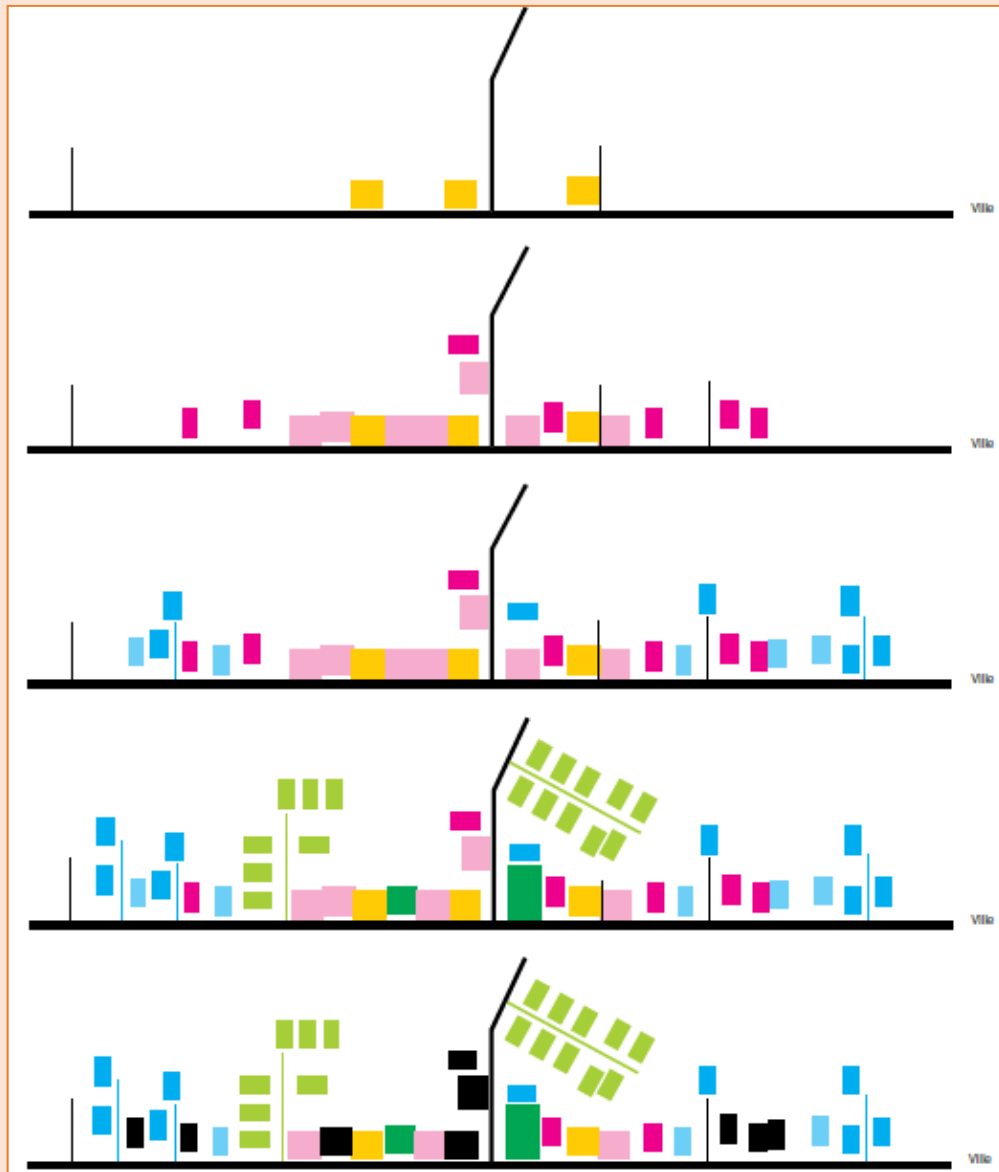
L'urbanité de la ville occupe sur la commune de Saint-Jean de la Ruelle l'espace d'une interface pour enfin muer et se conforter au schéma de développement présentant les trois séquences bâties. Notre axe se conclue à l'endroit de la campagne, devant la Beauce et avec un bourg plus dense, plus villageois ouvrant sur un axe de contournement (vers le nord et la rue du faubourg Bannier). Les deux axes forts longs associés à celui du faubourg Madeleine (vers Tours) cerclent le vaste espace urbain et péri-urbain de la métropole en écho à celui d'Orléans qui depuis la fin du Moyen-Age marque un développement matriciel : vers l'ouest, le nord-ouest et le nord.



Plan de la Ville d'Orléans, 1898 : emprise du nouveau quartier Dunois et des terrains agricoles situés au-delà et le long du faubourg Saint-Jean (projection en bleu sur la photo ci-dessus de la rue Vauquois 1930).

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

Construction et articulation du bâti le long du faubourg : le bourg-rue



Source : L'évolution d'un faubourg : Saint-Jean (jusqu'à Ormes) - Laurent Mazuy

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Les limites

Il convient de poursuivre en direction de la campagne et d'enjamber une suite de dispositifs routiers ou ferroviaires qui sont autant de points de bascules et de raccordements mentaux aux territoires de la métropole : le boulevard de Châteaudun (à Orléans), la ligne de chemin de fer vers Tours puis la tangentielle (à Saint-Jean de la Ruelle), l'autoroute (à Ingré) et enfin l'axe de contournement en direction du nord vers Pôle 45 (à Ormes).

La différence de grains (formes, matériaux et densités) définit également des territoires, des « quartiers » le long et à l'arrière de la route.

Les interruptions du bâti observées sur la commune d'Ingré pourraient constituer une séquence en soit : un carré de campagne, un quartier de Beauce...

Cette mémoire (de la campagne) est également présente à l'est de la commune d'Ormes où les séquences 2 et 3 (villas, pavillons, lotissements et résidences) témoignent d'une transparence du bâti avec des arrières plans constitués de champs. Cette coupure inscrit Ormes non pas sur le registre du bourg-rue mais sur celui d'un petit village : un pendant à Saint-Jean de la Ruelle. S'y trouvent quatre grains distincts : les trois séquences (notamment la 3e avec une épaisseur pavillonnaire) et une place, une centralité autour de laquelle sont distribuées la mairie et l'église ainsi que d'autres bâtiments.

### Les marqueurs paysagers

Les marqueurs paysagers sont divers. Par-delà la belle architecture, de la villa à l'église, ou le traitement d'une intersection historique (souvent souligné par un effet de bornage du bâti) entre route et chemin agricole, les marqueurs prennent la forme d'une gamme de textures et de densités qui se répètent : une alternance des séquences 1 et 2 dans un mouvement d'épuisement de la forme urbaine.

Des ruptures dans le rythme de ces alternances sont à souligner qu'elles soient de simple champs contre et le long de la route ou qu'elles relèvent de l'incongru : une typologie et/ou une maladresse d'écriture.

La présence de larges parcelles, de larges clôtures, constitue également un singulier : témoignage d'institutions (d'entraide ou d'éducation) ou de villégiatures bourgeoises souvent du 19e siècle.

Parfois des ensembles agricoles, artisanaux ou industrielles sont présents dans et aux extrémités des bourgs-rue.

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Schéma patrimonial

La route est une ligne droite. Elle alterne des ensembles vernaculaires et des ensembles modernes et contemporains. Le front bâti en continu trace un pointillé alternant un caractère minéral (bourg-rue) et un caractère végétal (villa, pavillon et jardin). Ce pointillé présente une césure rurale sur la commune d'Ingré et une transparence (du bâti) dans l'est de la commune d'Ormes.

Il convient d'inscrire les analyses et les propositions futures dans la logique sous-jacente de l'occupation et contribuer ainsi à faire du lieu une donnée historique en cours de développement :

- Identifier ce qui doit demeurer pour chaque centre ou bourgs-rue (marqueur historique et paysager, typologie) et l'exigence des matériaux et des gestes (entretien, restauration...)
- Donner une échelle, un récit aux constructions et aux lieux :

-Rendre-compte des mouvements (d'occupation et de densification).

-Apporter des continuités (des ruptures et des prolongements d'écritures : position et emprise du bâti, clôture, rehaussement, matériaux et modénatures...)

- Demander des constructions et des aménagements dessinés (ligne, volume et surface ; implantation, répartition et densité).

La cohérence paysagère articule des natures d'occupations et d'écritures architecturales et urbaines différentes. La justesse de la construction prend corps dans l'affirmation d'une transversalité et d'une écoute des acteurs. Des protocoles de validations imprimeront une exigence et un principe de qualité aux ensembles.

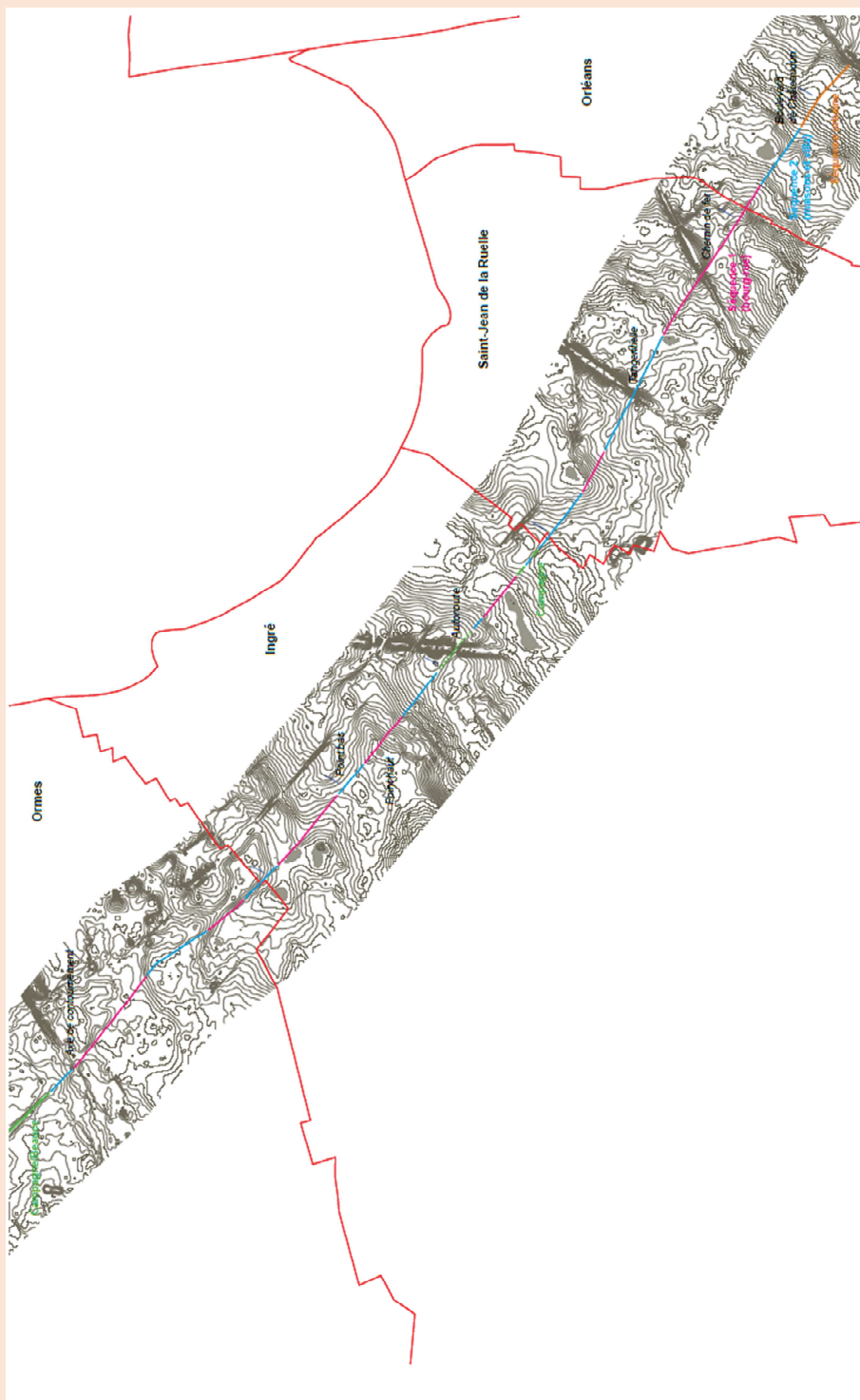
Le bâti de la Reconstruction (1945 jusqu'aux années 1960) présente notamment au nord de l'ancien faubourg Bannier (communes d'Orléans, de Fleury-les-Aubrais et de Saran) témoigne d'une volonté réfléchie d'intégration et de densification. Cette volonté se caractérise par la mise en place de typologies standardisées (de la maison à l'immeuble) et par la qualité de la géométrie, du trait et des surfaces : utilisation de matériaux, de textures et de couleurs, mise en place de modénatures originales.

L'ensemble peut se voir par l'association de la franchise et de la clarté des formes comme une recherche d'équilibre en écho au siècle des Lumières et dans la continuité de l'Art déco (à partir de 1920).



## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

Synthèse cartographique des séquences d'Orléans à Ormes.



## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



1-Orléans, séquence urbaine (n° 15-15bis et 17-17bis) : lotissement, Belle Epoque (tout début du 20e siècle)



2-Orléans, séquence urbaine (n° 13) : usine avec sa maison de maître, corsets Desjouis-Gressard, fin du 19e siècle



3-Orléans, séquence urbaine (nos 21, 23 et 25) : grand ensemble, fin du 20e siècle



4-Orléans, séquence urbaine (nos 27, 29, 31, 33 et 35) : maisons de ville, front bâti en continu, milieu du 19e siècle



5-Orléans, séquence urbaine : boulevard de Châteaudun, voie de communication et de contournement du quartier Dunois (1876)



6-Orléans, séquence 2 (nos 77 et 77bis et ter) : ensemble de maisons et/ou pavillons édifié en retrait de la voie à l'arrière de clôtures ouvertes (Belle époque et postérieur)

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



7-Orléans, séquence 2 : *Ecole Normale d'Institutrices* (marqueur urbain), fin du 19e siècle



8-Orléans, séquence 3 : résidence contemporaine (début du 21e siècle) à l'arrière du front bâti historique, au troisième plan la silhouette des bâtisses des casernes militaires du quartier Dunois, début du 20e siècle



9-Orléans, séquence 2 (n° 89) : maison bourgeoise édifiée en retrait de la voie à l'arrière d'une clôture opaque, portail ostentatoire, fin du 19e siècle



10-Orléans, séquence 3 : résidence contemporaine à l'arrière du front bâti historique



11-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 1 (bourg-rue) : rue encadrée par des fronts bâtis en continu et pour l'essentiel en R+1, fin du 19e-début du 20e siècle



12-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 1 (bourg-rue, nos 31, 33, 35 et 37) : front bâti en continu (détail) petites et grandes maisons (parcelles étroites ou larges)

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



13-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue) et 3 : rue et ligne de chemin de fer (limite urbaine), de part et d'autre, à l'est et à l'ouest du chemin de fer, deux centralités historiques l'une occupant le point bas et l'autre le point haut



14-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue) et 3 : ensemble de maisons et de villas historiques associé à des pavillons et des immeubles contemporains (en allant vers l'ouest, vers le point haut)



15-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue) et 3 : venelle agricole desservant l'arrière du front bâti



16-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue) et 3 : marqueur urbain, bâtiment culturel, médiathèque associé à un parc



17-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 1 (bourg-rue) : marqueur urbain, institution religieuse (Belle époque ?)



18-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 1 (bourg-rue) : marqueur urbain, Hôtel de Ville (Reconstruction)

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



19-Saint-Jean de la Ruelle, séquence péri-urbaine 1 (bourg-rue) : marqueur urbain, église, fin du 19e siècle



20-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue, n° 89) : villa Belle époque, angle de rue ouvrant vers l'église



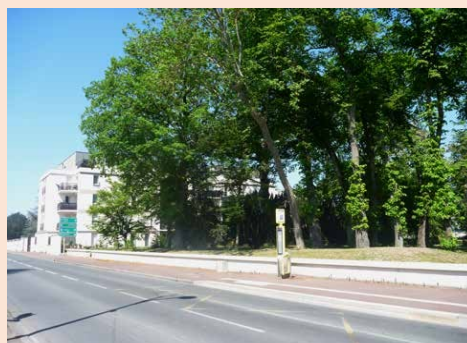
21-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue, nos 106, 104 et 102) : villas en R+1 en retrait de la rue et clôtures ouvertes (Belle époque et postérieur)



22-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue) : mur de clôture opaque (détail), jambages à bossage plat et fronton triangulaire (18e siècle)



23-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue, n° 110) : maison bourgeoise (villégiature, 18e et 19e siècle), corps de bâtiment à la perpendiculaire de la rue, mur de clôture et vaste jardin



24-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 3 : résidence contemporaine édifée à la perpendiculaire de la rue, vaste parc sans clôture, début du 21e siècle

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



25-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 1, 2 (bourg-rue) et 3 : rue et perspective verdoyante, à arrière plan les tours de la cathédrale Sainte-Croix d'Orléans



26-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue, n° 83) : pavillon (autour de 1960), traitement des espaces verts privatifs offrant de l'intimité et une discrétion au bâti



27-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 3 : tangentielle (limite, fin du 20e siècle), constructions diverses (commerce de bouche...), béance et rupture d'échelle dans le déroulé de la rue



28-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 3 : suite de clôtures avec en retrait de la rue des maisons et une résidence contemporaine (nos 178, 180 et 182)



29-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 3 : résidence contemporaine à l'arrière du fond bâti historique (n° 170)



30-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 1 (bourg-rue, n° 181) : constructions historiques diverses (ferme ?) organisées autour d'une cour à d'une clôture opaque ouverte sur la rue par un portail flanqué de pilier (19e siècle et antérieur)

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



**31-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue)** : rue et perspective rythmée par les clôtures et les végétaux des villas et pavillons



**32-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue, 223)** : pavillon moderne dans un écrin de verdure



**33-Saint-Jean de la Ruelle, séquence 2 (bourg-rue)** : pavillon moderne en R+1 (typologie, 1950), modénatures en brique et en béton moulé, à l'arrière plan autre pavillon d'écriture plus récente



**34-Ingré, séquence 2 (bourg-rue, n° 4)** : pavillon moderne (typologie, 1950-60), à l'arrière plan pavillons d'écritures plus anciennes



**35-Ingré, séquence non bâti** : espaces ruraux situés entre deux bourg-rue (vue sur le sud), à l'angle du chemin agricole une croix en pierre



**36-Ingré, séquence non bâti** : espaces ruraux situés entre deux bourg-rue (vue sur le nord)

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



**37-Ingré, séquence 1 (bourg-rue) :** front bâti pourvu d'une façade (n° 55) à pan-de-bois à grille contreventé par des écharpes allant de sablière à poteaux, 18e siècle et antérieure



**38-Ingré, séquence 1 (bourg-rue) :** front bâti se retournant sur une rue sur peu de profondeur à l'endroit d'un point haut, maison bourgeoise (n° 1 rue du Grand-Puits) en R+1 présentant un toit à la Mansart, 18e siècle



**39-Ingré, séquence 1 (bourg-rue) :** front bâti en continu présentant divers retraits et interruptions, à l'arrière plan le pont de l'autoroute (limite et point bas)



**40-Ingré, séquence 1 (bourg-rue) :** pont de l'autoroute (limite et point bas), ensemble industriel contemporain



**41-Ingré, séquence 2 (bourg-rue, numéros 93 et +) :** ensemble de villas modernes plus ou moins en retrait de la rue



**42-Ingré, séquence 2 et 3 (bourg-rue, n° 103) :** construction agricole (ferme ?) associée à des pavillons contemporains



## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



**43-Ingré, séquence 1 (bourg-rue, n° 107) :** intersection, construction d'angle historique (marqueur urbain et identitaire, projet immobilier à venir (porteur d'une déstructuration de la perception et de la volumétrie ?)



**46-Ingré, séquence 1 (bourg-rue, numéros 210, 212, 214 et 216) :** front bâti en continu en R+1, constructions ouvertes sur la rue par de vastes portails en bois, cours intérieures à usage agricole (ou artisanal), 19e siècle et antérieur



**44-Ingré, séquence 1 (bourg-rue, n° 164) :** construction du début du 16e siècle (marqueur mémoriel et identitaire)



**45-Ingré, séquence 1 (bourg-rue, n° 164) :** construction du début du 16e siècle, porte avec jambages chanfreinés, blason et accolade sur le linteau monolithe, vantail en bois à larges planches (18e siècle ?)



**47-Ingré, séquence 1 (bourg-rue, n° 213) :** front bâti en continu en R+1, rez-de-chaussée et à nouveau en R+1, constructions ouvertes sur la rue par des portes piétonne et des portails en bois, au premier plan construction du 18e siècle



**48-Ingré, séquence 1 (bourg-rue, après n° 202) :** chemin (agricole) ouvrant sur les champs entre deux constructions historiques (chasse roue en pierre au pied de l'angle)

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



**49-Grégoire, séquence 1 (bourg-rue, n° 248) :** immeuble contemporain en R+1 pourvu (pour l'optimisation du lotissement), d'un toit à la Mansart côté rue avec des lucarnes aux modénatures citationnelles, profondeur singulière de la construction, écriture minérale noire et blanche



**50-Grégoire, séquence 1 (bourg-rue) :** intersection, maison d'angle moderne (n° 252) à la manière maison de maître en R+1 (typologie 1950-60), suivi d'une longère puis de l'immeuble (voir légende 49)



**51-Ormes, séquence 1 (bourg-rue, n° 33) :** trois constructions formant un L autour d'une cour (ferme ?)



**54-Ormes, séquence 3 :** lotissement pavillonnaire avec voie d'accès, fin du 20e



**52-Ormes, séquence 1 (bourg-rue, n° 43) :** construction de qualité en R+1 légèrement de biais par rapport à la rue, début du 16e siècle

**53-Ormes, séquence 1 (bourg-rue, n° 43) :** demi-croisée, modénature à boudin et appui

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



55-Ormes, séquence 2 (bourg-rue, n° 70) : mur de clôture d'une propriété (villégiature ?), 19e siècle



56-Ormes, séquence 2 (bourg-rue, n° 70) : corps de logis principal, maison bourgeoise, 19e siècle



57-Ormes, séquence 1 (bourg-rue, n° 88) : construction en rez-de-chaussée légèrement de biais par rapport à la rue présentant des modénatures soignées en brique et en pierre Art nouveau, Belle Epoque



58-Ormes, séquence 1 et 2 (bourg-rue, numéros 105, 107 et 109) : pavillons modernes (1950-60) et villa début du 20e siècle



59-Ormes, séquence 1 (bourg-rue, numéros 94 et 96) : constructions en rez-de-chaussée légèrement de biais par rapport à la rue



60-Ormes, séquence 3 : résidence en R+4 présentant une rupture d'échelle (marqueur de densité) placée à une intersection à la parallèle d'une rue et à l'arrière du front bâti en continu du bourg-rue

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



61-Ormes, séquence 2 (bourg-rue, n° 134) : pavillon avec niveau semi-enterré (typologie 1950-60) édifié au premier tiers d'une parcelle-jardin



62-Ormes, séquence 2 (bourg-rue, n° 134bis) : pavillon contemporain édifié au cœur d'une parcelle-jardin



63-Ormes, séquence 2 (bourg-rue) et 3 : Hôtel de ville d'Ormes (construction contemporaine), place (marqueur urbain et centralité)



64-Ormes, séquence 2 (bourg-rue) : marqueurs urbains, place, église et presbytère



65-Ormes, séquence 3 (bourg-rue, numéros 155 ) : front bâti de pavillons contemporains dans l'alignement du Presbytère à l'arrière d'une contre allée arborée



66-Ormes, séquence 2 (bourg-rue) : rond-point, intersection avec l'axe menant au nord (pôle 45)

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Inventaire photographique



68-Ormes, séquence 2 (bourg-rue, n° 178 et +) : pavillon contemporain sur plusieurs offrant des dessertes automobiles à la perpendiculaire de la rue



69-Ormes, séquence 2 (bourg-rue, nos 182, 186 et 186) : constructions en rez-de-chaussée autour de 1900 (fermes ?) en vis-à-vis de pavillons contemporains



70-Ormes : intersection finale ouvrant sur la Beauce

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

### Typologie du bâti par commune

Cet inventaire typologique est un premier geste qui demandera à l'avenir un complément d'observations pour s'assurer de l'exactitude et du grain fin des formes architecturales.

En effet, le bâti agricole et/ou du petit artisanat (les longères) semble pour partie renouvelé sur lui-même avec des subdivisions, des maisons sérielles et/ou de petits lotissements. Certaines constructions de bourg correspondent à des maisons (ostentatoires) liées à des fermes.

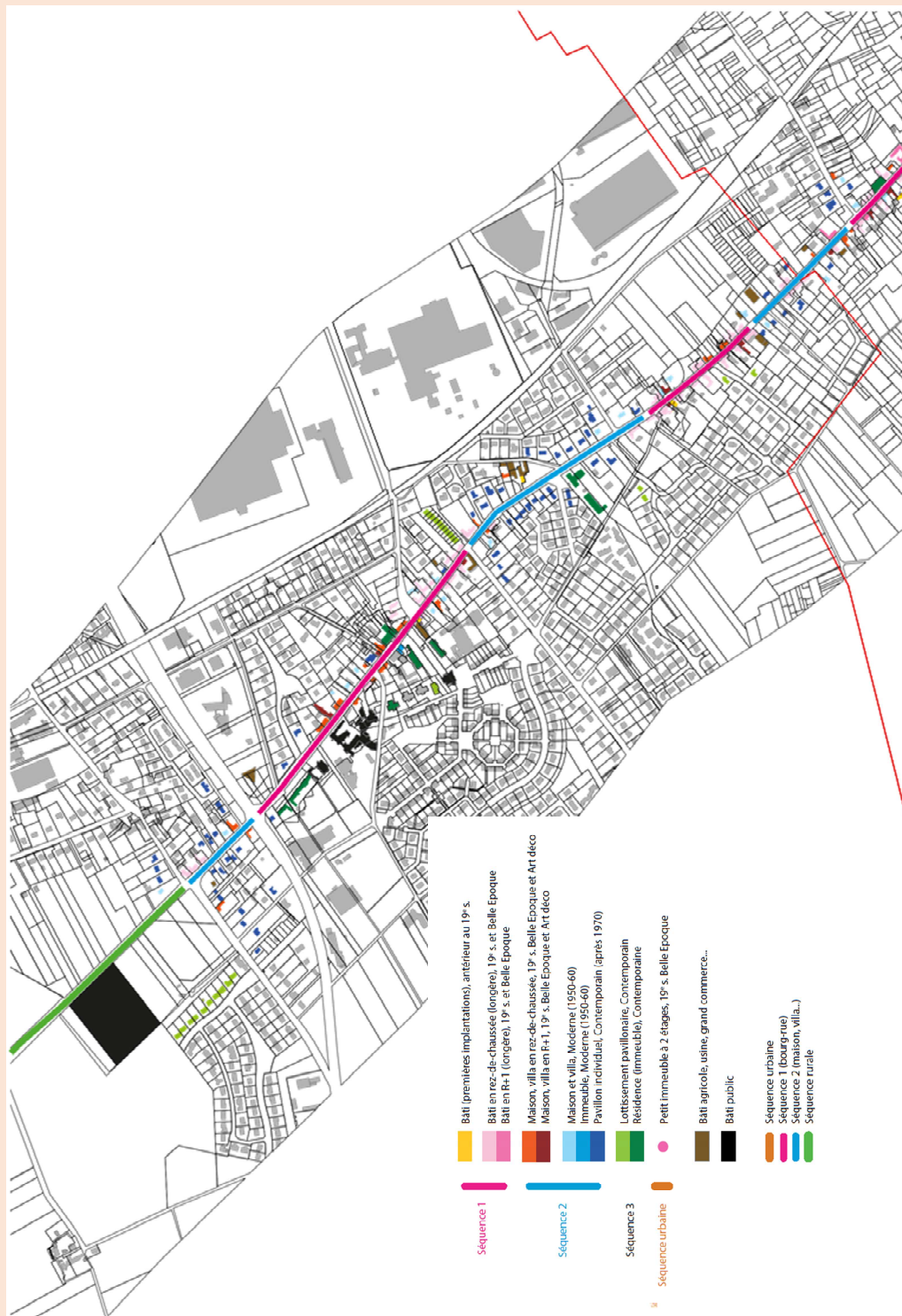
Le bâti historique conservant sa maçonnerie et sa forme ancienne peut être remis au goût du jour, notamment avec des écritures des années 1950-60.

Enfin, certains pavillons individuels présentent des typologies intermédiaires entre la période *Moderne* et *Contemporaine*.

Sont identifiées tous les constructions visibles depuis la route sauf les appentis, garages et autres appendices. Cet inventaire a été réalisé à la fin du printemps avec une forte présence du végétal.

## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

Typologie du bâti par commune : Ormes



## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

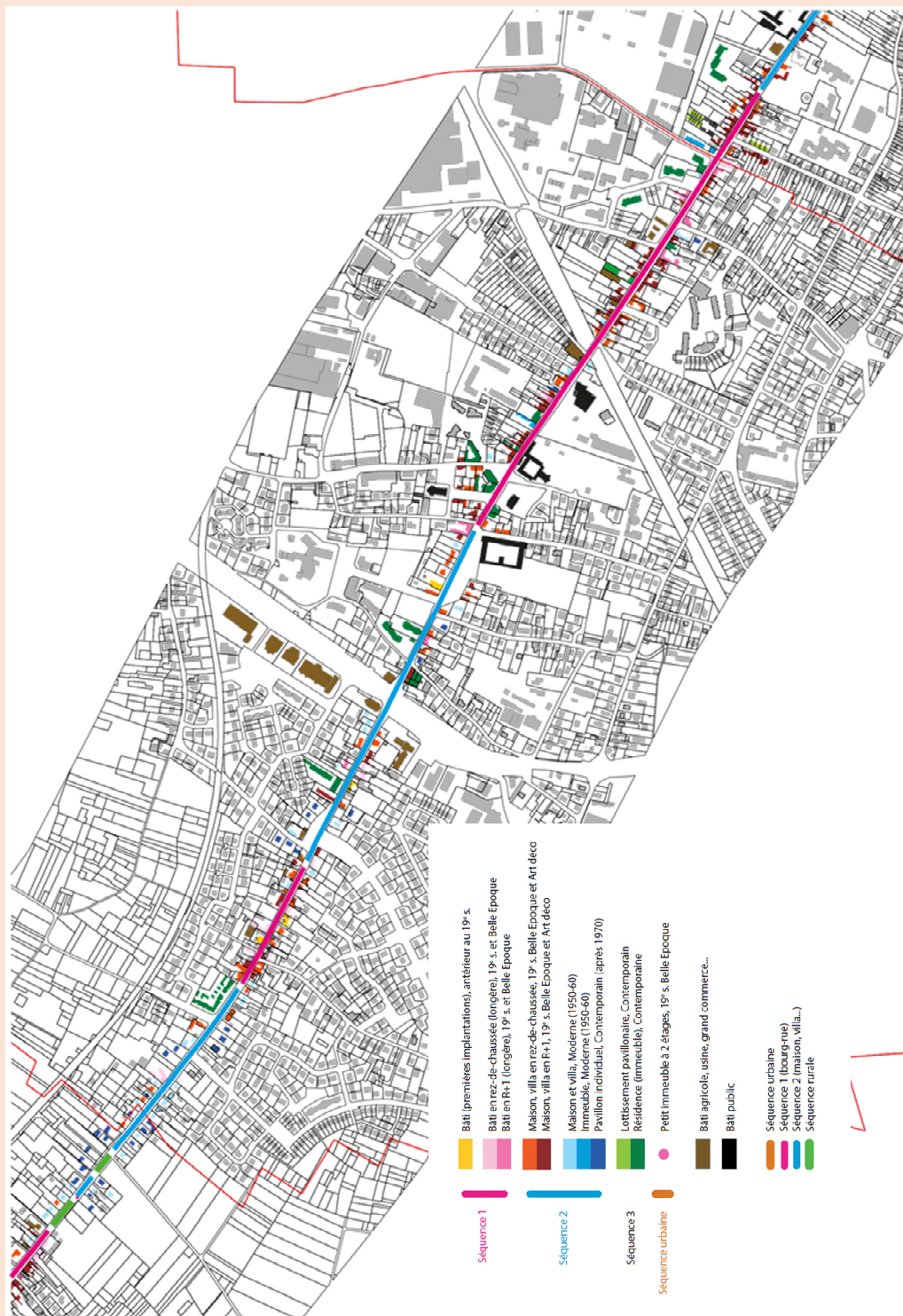
Typologie du bâti par commune : Ingré





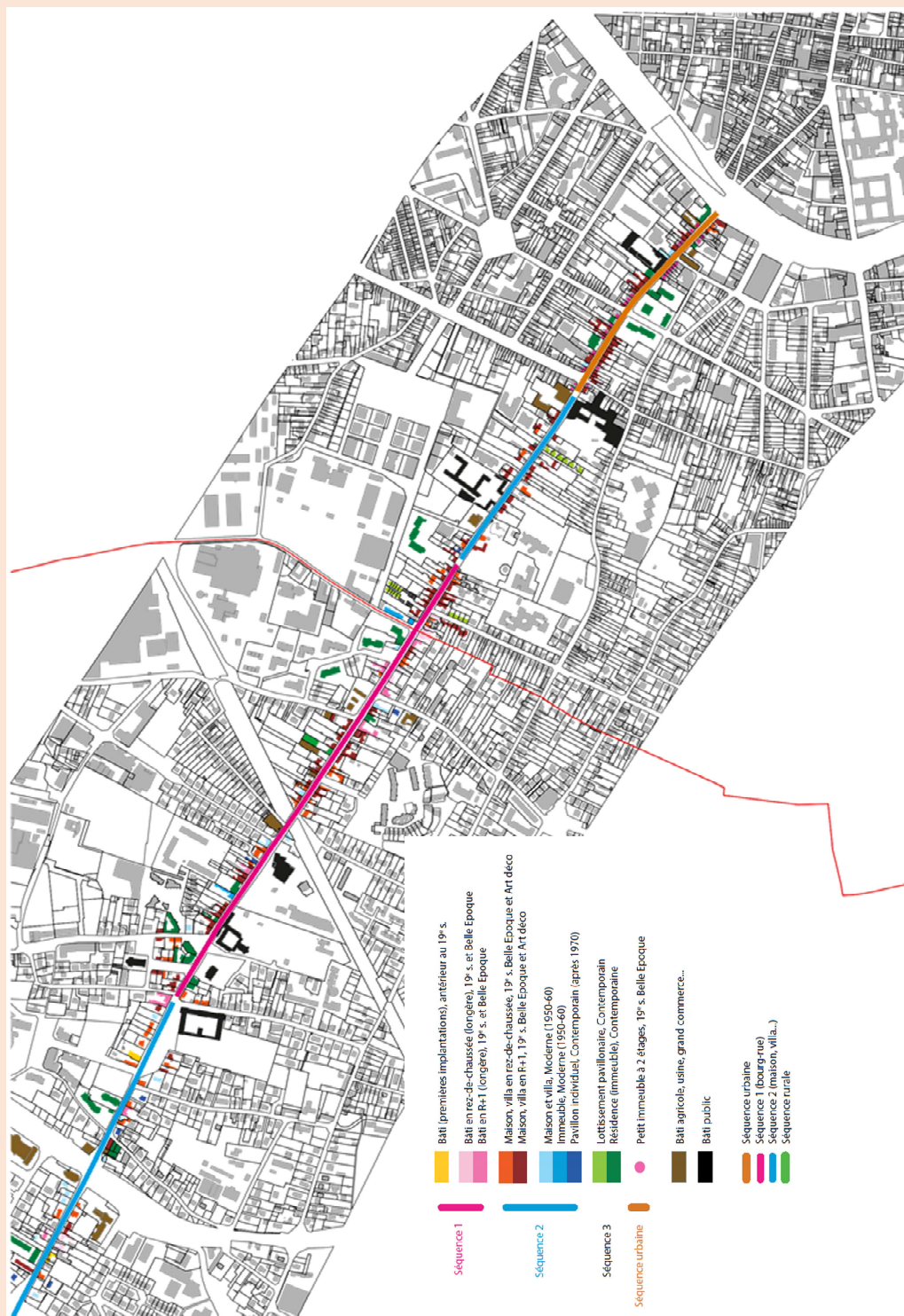
## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

Typologie du bâti par commune : Saint-Jean-de-la-Ruelle



## Zoom sur le faubourg Saint-Jean

Typologie du bâti par commune : Orléans



## Hameaux

Les hameaux prennent la forme de petits agrégats de bâtis anciens répartis sur l'ensemble du territoire. Ils regroupent des bâtiments à l'architecture assez diversifiée et à l'ancienneté variable (essentiellement du XVIIe au XIXe siècle). Bien que des maisons à usage de villégiature soient ponctuellement présentes, l'origine de ces hameaux semble globalement liée à des motifs d'ordre économique : maisons de maître accompagnant un domaine agricole, bâti lié à de l'activité, et majoritairement des ensembles agricoles.

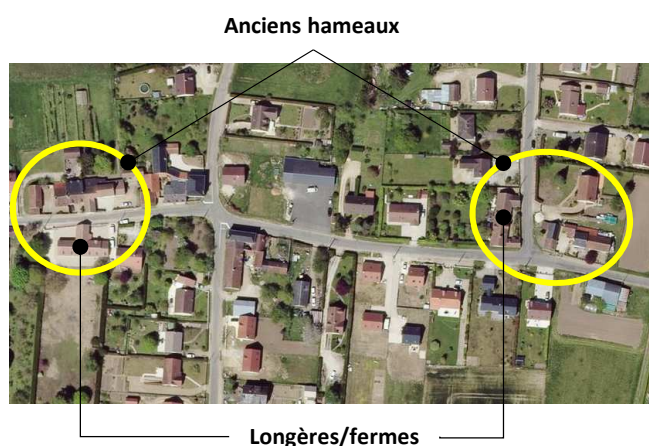
Les formes de bâti composant ces ensembles sont celles de longères et de fermes, telles que décrites dans la catégorie « bâti agricole ». La juxtaposition de ces éléments agricoles, ou anciennement agricoles, souvent à l'écart des centres-villes et centres-bourgs actifs, semble renvoyer à une époque figée dans le temps et très peu impactée par la modernisation des constructions.

Certains hameaux, originellement à l'écart des centres plus urbains, ont désormais été investis par du tissu résidentiel et forment désormais une continuité bâtie avec d'autres quartiers.

L'enjeu ici est à la fois de préserver les constructions en elles-mêmes, mais aussi la cohérence d'ensemble et l'atmosphère qui s'en dégage.

### Intentions de protection des ensembles patrimoniaux repérés :

- Respecter l'alignement et les règles d'implantation des constructions, ainsi que le gabarit des constructions actuelles (volumes, hauteurs) et leur composition (préservation et entretien de la cour).
- Maintenir une harmonie de l'ensemble bâti en termes de couleurs et matériaux de façade, de menuiseries.
- Préserver les caractéristiques architecturales propres aux constructions : linteaux, chaînage, toiture à deux pans...



## Ensembles pavillonnaires

Tout comme l'habitat de faubourg, les ensembles pavillonnaires remarquables adoptent une implantation soit à l'alignement soit en léger retrait mais avec une continuité bâtie permise par la présence de clôtures implantées en limite de voie publique. Un jardin peut également les séparer de la rue. La continuité bâtie et la volumétrie induisent une homogénéité certaine, mais dont l'architecture peut cependant montrer des variations.

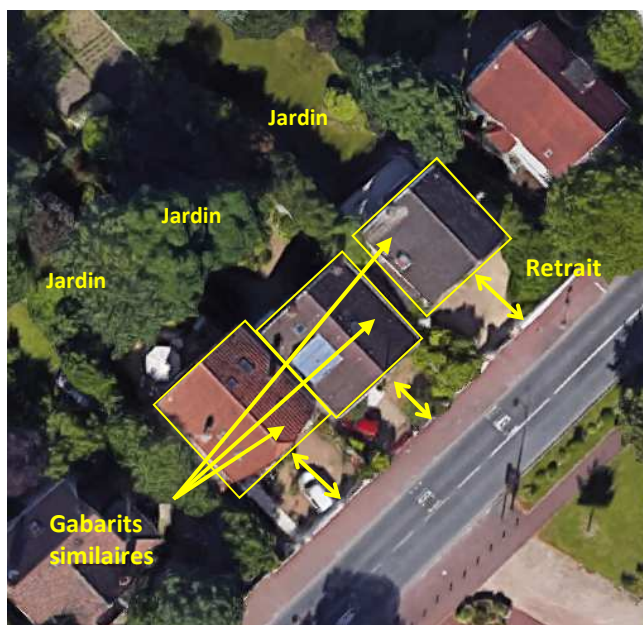
Qu'elles soient à vocation ouvrière ou à destination de classes sociales plus aisées, il s'agit souvent de maisons de volumétrie similaire, en parpaings et enduits, recouvertes d'un toit à deux pentes en tuiles mécaniques. Selon l'époque de construction et les familles les occupant, elles comportent plus ou moins d'ornements. Pour les ensembles pavillonnaires plus anciens et ruraux, la volumétrie reste simple, avec une toiture à deux pans, et un faîtage généralement parallèle à la rue.

Ces maisons et l'ensemble qu'elles constituent, participent à l'hétérogénéité des types de bâti et à l'homogénéité des formes urbaines, au cœur du patrimoine résidentiel de la Métropole.

### Intentions de protection des ensembles patrimoniaux repérés :

- Veiller à la cohérence bâtie de l'ensemble : gabarit, implantation et volumétrie des constructions.
- Maintenir une harmonie de l'ensemble bâti en termes de couleurs et matériaux de façade, de menuiseries.
- Préserver les caractéristiques architecturales propres aux constructions : modénatures, chaînages, linteaux, toiture...
- Entretenir les espaces extérieurs : jardins, jardinets, clôtures, murets...

92



## Ensembles bâtis en lien avec l'eau (Loire, Loiret ou Canal d'Orléans)

Le long du canal, face à la Loire ou sur les bords du Loiret, 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 marinières 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 une ambiance de «maisons de bord de mer» paisible. Ces secteurs sont également le lieu de concentration d'un certain nombre de patrimoine bâti ponctuel et architectural.

Les maisons comprennent quasiment toutes un étage ou davantage. 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. Ces demeures sont généralement garnies d'une végétation généreuse, participant à leur intégration dans l'environnement naturel.

### Intentions de protection des ensembles patrimoniaux repérés :

- Veiller à la cohérence bâtie de l'ensemble : gabarit, implantation et volumétrie des constructions.
- Maintenir une harmonie de l'ensemble bâti en termes de couleurs et matériaux de façade, de menuiseries.
- Préserver les caractéristiques architecturales propres aux constructions : modénatures, chaînages, linteaux, toiture...
- Entretien des espaces extérieurs : jardins, jardinets, clôtures, murets...



## Les grands ensembles et résidences d'habitat collectif

La forme urbaine des ensembles collectifs d'habitation est conforme aux principes fonctionnalistes ayant cours dans les années 60-70. Dans leur grande majorité, ces ensembles ne s'adaptent pas aux contraintes du site et ne les prennent pas en compte. Le plus souvent conçus comme des ensembles autonomes, ils sont en rupture avec le reste du tissu urbain.

Ces ensembles sont issus d'une industrialisation progressive des techniques de construction, dont les procédés de préfabrication en béton. Leur volumétrie simple, aux lignes géométriques et fonctionnelles, confère à ce tissu urbain une certaine monotonie. Constitué de tours, de barres et de plots, ce type de bâti ne délimite pas la trame viaire : la rue « traditionnelle » disparaît. Les voies de desserte, larges afin de faciliter la circulation automobile, ne sont pas bordées par des bâtiments et de vastes parkings occupent généralement le pied des immeubles.

Le classement de ces ensembles au titre du patrimoine permet ainsi de préserver cette architecture – souvent dépréciée – comme un témoin marquant du XXème siècle et de son histoire urbaine.

### Intentions de protection des ensembles patrimoniaux repérés :

- Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, au regard de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments actuels.
- Maintenir une harmonie de l'ensemble bâti en termes de couleurs et matériaux de façade, de menuiseries.
- Entretenir les espaces libres extérieurs.

94

