

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL D'ORLÉANS (ANNEXES INFORMATIVES)

PIÈCE N°5.1.12.b

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

SOMMAIRE

En complément du volet réglementaire du cahier communal d'Orléans, la présente annexe vise à préciser, par l'histoire de la construction de la ville et à travers un guide pratique de composition des clôtures les conditions d'application de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, selon lequel :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

CENABUM, AURELIANIS, ORLÉANS 3

1. Morphogenèse et histoire urbaine : « les centralités marchandes autour de la Loire »...3	
2. Evolution de la seconde moitié du XXe siècle : les dispersions périphériques12	
3. Formes urbaines : diversité d'héritages et de compositions.....15	
4. Les Boulevards 32	
5. Les paysages 45	

2

LES CLOTURES - CAHIER DE RECOMMANDATIONS..... 58

1. Murs bahuts en maçonnerie et grilles d'acier 58	
2. Clôtures en bois..... 61	
3. Les murs en maçonnerie..... 63	
4. Les clôtures en métal 65	
5. Les clôtures en béton..... 67	
6. Les clôtures végétales et mixtes 68	

CENABUM, AURELIANIS, ORLÉANS

1. Morphogenèse et histoire urbaine : « les centralités marchandes autour de la Loire »

1.1 Cenabum, Emporium des carnutes

Au cours du 2ème siècle avant J.-C, une ville gauloise émerge sur la rive droite au bord du fleuve entre les actuelles rues de la Tour-Neuve à l'Est, Notre-Dame-de-Recouvrance à l'Ouest et la place du Martroi au Nord. À l'Ouest de ce noyau urbain, une zone culturelle est attestée (rue de la Grille).

C'est à cette période probablement au tournant du siècle que Cenabum s'entoure d'une fortification de terre et de bois, mur gallicus, dont le tracé est encore aujourd'hui inconnu.

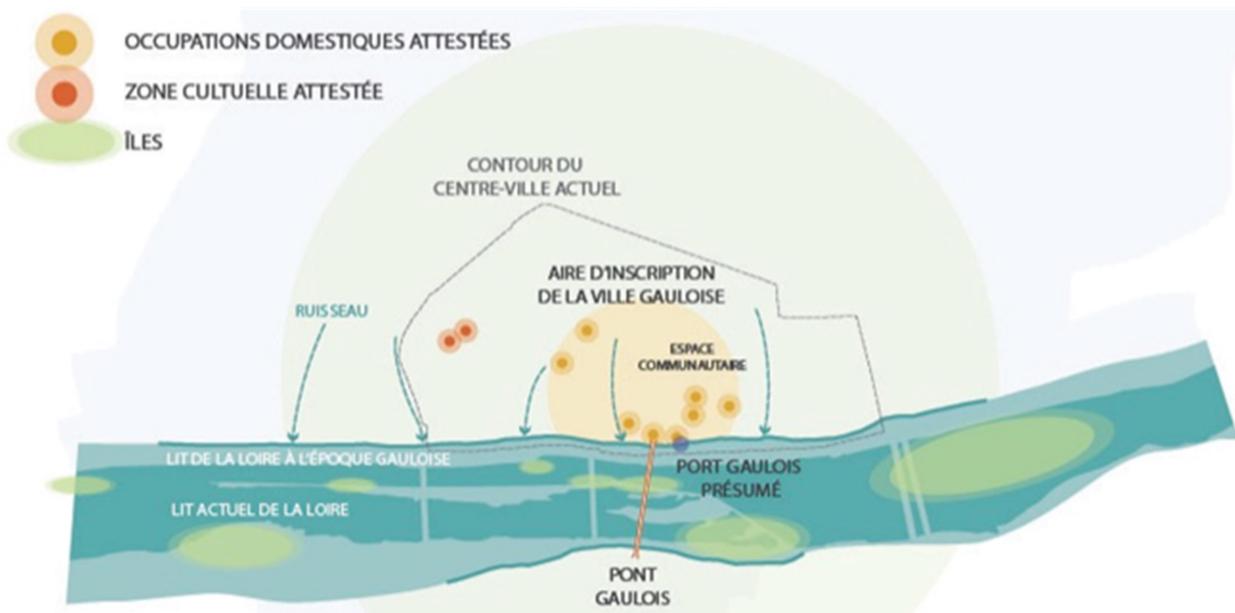
A l'intérieur de l'enceinte, le bâti est distribué selon deux orientations Est/Ouest et Nord-Est/Sud-Ouest, à la parallèle des voies et autres axes de communication qui traversent et structurent l'espace.

L'alignement de certaines séquences bâties ainsi que la présence de fossés de drainage attestent un espace urbain à la fois contraint et planifié. L'architecture domestique est pour l'essentiel en matériaux légers (bois et terre), module rectangulaire d'une emprise au sol d'environ 30 m², probablement dépourvu d'étage. Cette typologie peut être enrichie d'appentis accolés ou indépendants.

La récurrence de petits celliers témoigne d'une ruralité toujours présente. Les fonctions portuaires et commerçantes se développent et désormais, un pont assure une traversée sécurisée du fleuve (de la rue du Petit-Puits au Nord à la place de la Bascule au Sud).

C'est un oppidum au sommet de son rayonnement qu'assiège Jules César en 52 avant J.-C.

Les occupations attestées de la ville gauloise au IIème siècle avant J.-C.



1.2. La ville gallo-romaine

Au début de notre ère, la ville change de forme. Deux axes traversant, rectilignes et perpendiculaires, structurent le territoire : d'Est en Ouest, le decumanus maximus (rue de Bourgogne) dont le tracé suit la ligne de crête du coteau et du Nord au Sud, le cardo maximus (rue de l'Empereur ou rue de la Poterne ?).

Les rues secondaires sont implantées à la parallèle de ces deux axes et à intervalles réguliers dessinant ainsi un module d'îlots orienté Est/Ouest (d'environ 60 sur 120 mètres). Ce dernier est divisé en parcelles.

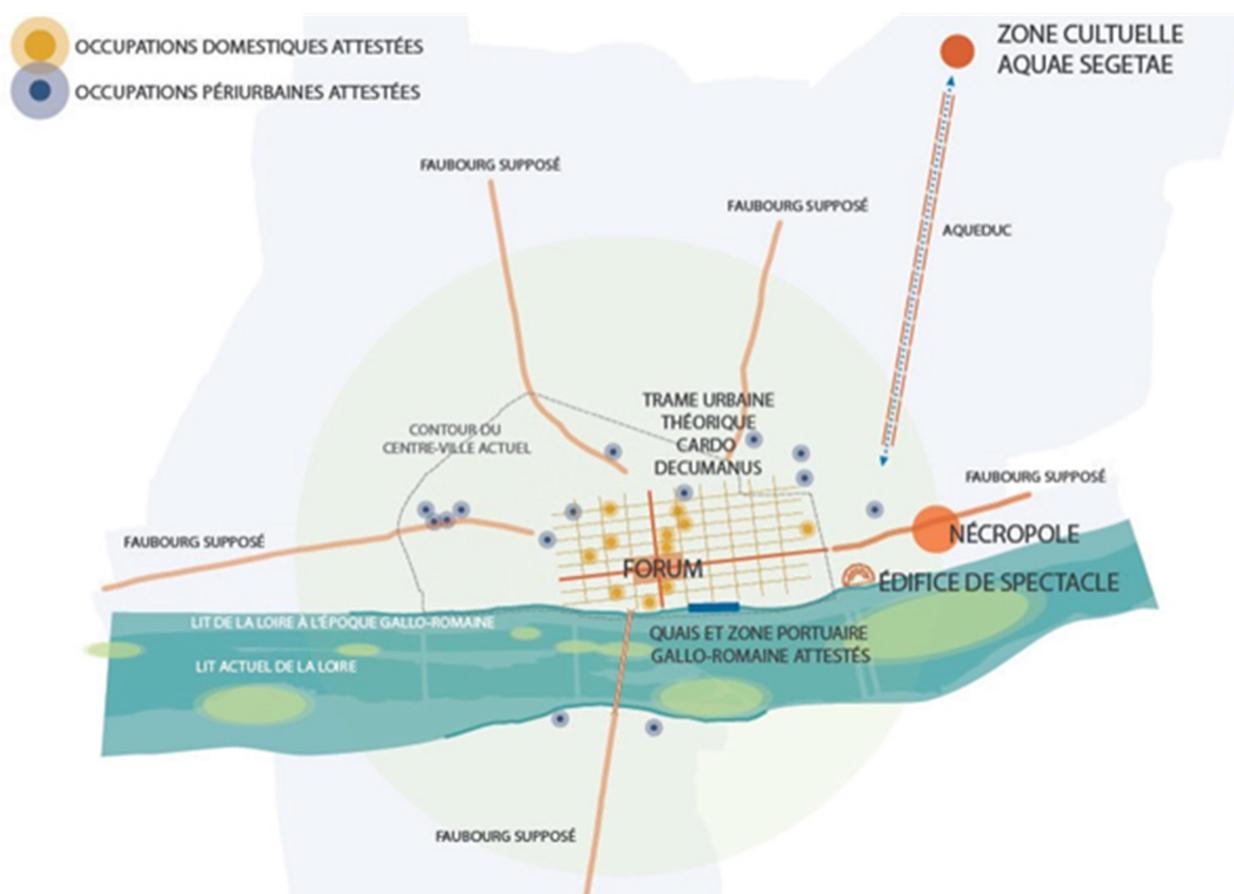
Des édifices publics caractéristiques de la ville romaine sont construits : les bâtiments du forum à l'intersection des deux voies principales (au cœur de l'ancienne ville gauloise), l'édifice de spectacle à l'Est au sortir de la ville sur la pente du coteau (rue de l'Abreuvoir). L'emplacement des thermes, les implantations militaires et religieuses généralement sectorisées nous sont inconnus.

Les principaux sites de la ville gallo-romaine

Le port d'amont remodelé s'étend vers l'orient. Quais après quais, il gagne sur la Loire (près de 60 mètres en un siècle) permettant le développement, au pied du coteau, d'un nouveau quartier dédié au stockage et à la transformation des matières premières.

Au sortir de la ville, des nécropoles placées sur les axes principaux sont attestées rues du Faubourg Bourgogne (rive droite) et Saint Marceau (rive gauche) au Sud. Au Nord-Est, en lieu et place de l'actuel parc de l'étuvée, un complexe cultuel voué à la déesse des eaux *Aquae Segetae* voit le jour et cela dès la Conquête (52 avant J.-C).

C'est dans ce secteur à la fois proche et éloigné qu'est collectée puis acheminée, via un réseau d'aqueduc, l'eau domestique de la cité.



La ville qui garde toujours une part de ruralité se développe en épaisseur et en surface bien au-delà du noyau urbain gaulois et sur des rythmes inégaux.

Des quartiers périurbains apparaissent sur son pourtour et modestement sur la rive Sud, le long de la berge et des voies de communication.

L'habitat indigène disparaît, laissant place à des plans plus complexes où les techniques de construction issues du monde méditerranéen se généralisent : pierre, brique et tuile romaine, enduit peint et mosaïque...

La mise au jour de plusieurs balnéaires et salles chauffées sur le site de la cathédrale indique la présence dans ce secteur d'un quartier opulent constitué de maison de patriciens.

L'ensemble de ces transformations s'opère naturellement grâce à une volonté publique forte et une conception urbaine nouvelle. Le territoire mue, l'urbanisme gallo-romain rationalise et articule les espaces.

1.3. Le temps des remparts

1.3.1. Les clôtures successives

Au IV^{ème} siècle, Aurelianis se dote à nouveau d'un rempart, cette fois maçonné en brique et pierre. Sa fonction est bien entendu militaire mais également politique et symbolique. L'accession de la ville au rang de chef-lieu de cité, à la fin du 3^{ème} siècle, et la présence d'un évêque ne sont pas étrangères à ce nouveau temps urbain.

L'enceinte rectangulaire ne couvre pas la totalité du territoire urbain. En effet, son tracé est dicté par deux contraintes : l'une urbaine, englobant les bâtiments publics notamment ceux de l'ancien forum et assurer la protection du pont et du port d'amont ; l'autre topographique, à l'Est et à l'Ouest, le mur est construit dans deux modestes vallons. Le fossé maintient la fonction d'évacuation des eaux de pluie, du coteau jusqu'à la Loire et accentue la dépression renforçant la dimension monumentale du mur et des tours circulaires.

L'enceinte reformule l'idée de forum, mais bien plus que cela, elle fixe et offre à la ville une centralité pérenne depuis ces origines et des axes de communications (faubourgs).

L'emboîtement entre ces deux temps, la ville gauloise et la « ville nouvelle », est conduit par un phénomène d'acculturation observé au cours du 1^{er} siècle avant J-C, et par quelques constantes : la topographie naturelle et la dimension matricielle de la Loire. La ville est adossée au fleuve et le tracé du pont reste inchangé.

Au cours des II^{ème} et III^{ème} siècles, Orléans connaît un lent mouvement de rétraction.

Des secteurs bâtis disparaissent pour laisser place à des activités agricoles ou périurbaines. Les bâtiments publics sont détruits ou réutilisés. La ville se concentre dans l'axe du pont autour de son noyau primitif. Les activités et les usages se redéployent au-delà des limites du centre urbain et de l'agglomération. Ce dernier demeure au travers de ses fonctions politiques, administratives, religieuses et portuaires.

Il y a désormais des secteurs extra et intramuros. Le rempart est percé de six portes : deux en vis-à-vis donnant vers l'Est et l'Ouest, deux dans le quart Sud-Ouest, l'une donnant sur le pont et l'autre vers l'Ouest (port d'aval ?) enfin une au Nord et une dans le quart Sud-Est donnant sur le port d'amont.

Au XIV^{ème} siècle, une première extension de l'enceinte, motivée par la guerre de Cent Ans, est réalisée à l'Ouest afin d'englober le bourg Saint-Paul. Le tracé de cette enceinte accrue présente un décrochement vers le Nord puis suit la courbe d'un petit vallon dont la rue Notre-Dame-de-Recouvrance marque le talweg. Comme pour l'enceinte primitive, la dépression accueille le fossé défensif et assure l'écoulement des eaux vers le fleuve.

Le pont en pierre, construit au XXII^{ème} siècle, quelques mètres en aval du précédent (à l'Ouest de l'angle Sud-Ouest du rempart Antique) est ainsi raccordé au nouveau système défensif.

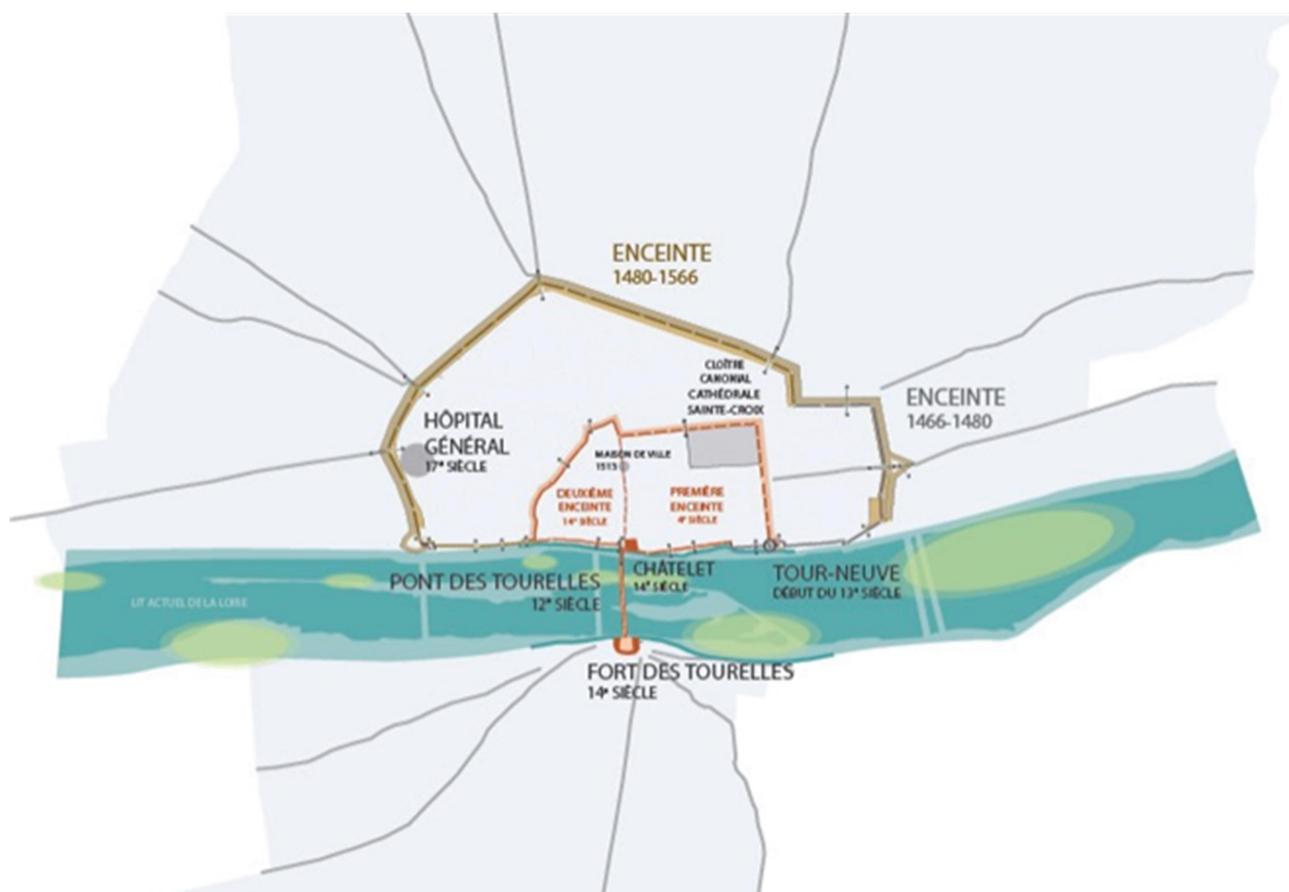
Quatre portes assurent la communication : Bannier (place du Martroi) vers Chartres et Paris, Renard (place de Gaulle) vers Tours, de l'Abreuvoir (sous l'actuel pont Georges V) et de la Herse (rue de la Pierre-Percée). Ces deux dernières donnent sur la Loire et les quais d'amont.

Cette enceinte en pierre se substitue à une plus ancienne en matériaux légers. La superposition entre les deux tracés n'est pas établie, en revanche la porte vers Chartres et Paris (mentionnée en 1221 et 1229) et celle vers Tours (mentionnée en 1214) portent les mêmes noms. On notera également la construction de la Tour-Neuve au début du 13ème siècle.

La forteresse royale, érigée dans l'angle Sud-Est du rempart est indépendante de la ville et de son système de défense. Elle est constituée d'un puissant donjon circulaire d'un diamètre de 16,50 m pour une hauteur de maçonnerie de 27,30 m.

Elle est également entourée d'un fossé pavé large de 13,20 m et profond de 6,60 m. Cette tour témoigne symboliquement de la puissance du roi et assure le logement d'une garnison surveillant à la fois la ville et la Loire.

Les enceintes de remparts successives d'Orléans du IV au XVII^{ème} siècle



Au sortir de la guerre de Cent Ans, la ville poursuit son extension tout d'abord à l'Est, afin d'englober les monastères de Saint-Aignan et de Saint-Euverte qui ont été, comme l'ensemble des constructions extramuros, rasés à l'occasion des préparatifs du siège de 1428-1429. Cette nouvelle enceinte (1466-1480) voulue par le roi Louis XI retarde un projet d'agrandissement à l'Ouest et au Nord soutenu par le corps de ville.

Cette ultime enceinte sera construite de 1480 à 1556. Les actuels boulevards en reprennent le tracé. Les espaces conquis sont conséquents ; la ville double de volume. Elle couvre environ 130 hectares. La succession de clôtures témoigne d'une ville toujours ancrée à la Loire et d'un dynamisme urbain en lien et à la parallèle de celle-ci mais également en direction du Nord (vers Paris) et de l'Ouest (vers Tours et la Beauce).

Ces deux mouvements issus du développement simultané du routage et de l'activité portuaire, point de rupture de charge porté par une interaction entre les ports d'amont et d'aval, ne seront pas démentis à l'époque moderne bien au contraire. La ville trouve ici une identité et une continuité historique.

Au cours des 19^{ème} et 20^{ème} siècles, cette bipolarité se distendra suite à la disparition du commerce fluvial et à l'implantation au Nord de la gare et du quartier Dunois qu'elle induit.

1.3.2. Le développement urbain

Au haut Moyen-Age, l'espace urbain est éclaté et peu peuplé comme en témoigne la récurrence de nombreux espaces libres de construction.

Les terrains à proximité de l'enceinte hors et dans les murs ainsi que le long des axes de communication extérieurs voient l'implantation de nombreux établissements religieux.

Extra-muros, l'habitat se fixe autour de ces nouveaux pôles et sur les chemins qui les relient. Progressivement, la densification du bâti assurera la continuité de ce dernier.

A l'Ouest de l'enceinte, le développement du bourg Saint-Paul situé au Nord des berges (ports ?) en amont du pont et le long du faubourg en direction de Tours et Châteaudun marque assurément ce mouvement et la ville multiple qui caractérise cette période.

L'ecclésiastique de l'évêque occupe le quart Nord-Est du rempart et ce peut-être depuis le 4^{ème} siècle. La première cathédrale, attestée en ces lieux, date du VII^{ème} siècle.

A partir de 813, ce secteur se structure comme un quartier indépendant suite au concile de Tours et à l'usage de la règle de Chrodegang qu'il impose. Le vaste espace religieux, véritable ville dans la ville, est désormais clos par un mur et l'administration de l'évêque invitée à vivre en communauté monastique.

Simultanément, deux nouveaux édifices sont construits au Nord et au Sud de la cathédrale : une cappella funéraire au-devant de la porte Parisis et une église dans l'angle du cloître canonial.

Ainsi, naîtra un besoin de compensation dont témoignent nombres de politiques publiques, avec la volonté récurrente d'investir d'un sens nouveau les quartiers sur berges et simultanément la difficulté à penser la centralité urbaine au-delà des limites des boulevards extérieurs et de la ville du 18^{ème} siècle.

Cette parure architecturale qui affirme naturellement la prégnance du pouvoir spirituel sera bientôt renforcée sous Robert le Pieux et son fils (XI^{ème} siècle) par d'importantes campagnes de reconstructions sur l'ensemble du territoire de la ville.

La cartographie des implantations religieuses montre une plus grande densité de ces derniers dans l'Est de la ville. Associée au développement du bourg Saint-Paul à l'Ouest, cette géographie des occupations et des usages affiche la lente constitution et la juxtaposition de grands secteurs, l'un à prédominance religieuse, l'autre commercial : « ville des morts et ville des vivants ».

En 1306, l'Université d'Orléans est créée. Elle est implantée tout d'abord dans le quartier « cathédrale » avant de se déplacer au Sud, à l'Est du couvent Notre-Dame-de-Bonne-Nouvelle.

Son implantation renforce naturellement la dimension spirituelle de cette partie de la ville, alors qu'au débouché du pont, le quartier dit du Châtelet connaît un développement important. Lieux des principaux marchés, ce secteur qui accueille également le château fort, la prison et la prévôté ainsi que la maison de ville (15^{ème} siècle), s'affirme comme l'endroit de la centralité économique et politique de la cité.

Aux voies gallo-romaines, partiellement conservées dans la première enceinte, s'ajoutent des trames viaires issues du développement des secteurs périurbains, de planifications multiples et de la construction des accrues successives.

La ville s'ouvre désormais comme un espace articulé par la pluralité de ses fonctions et de ses distributions. Aux cours du Moyen-Age, le parcellaire en lanière (étroit et profond) qui assure à un plus grand nombre une présence sur rue se généralise, bientôt, des fronts bâtis en continu seront monnaie courante.

Une architecture mono-familiale à fonction unique (habitat) ou double (habitat et activité artisanal, de négoce ou encore de commerce en rez-de-chaussée et en sous-sol), probablement à un voire deux étages, en pierre et/ou en pan-de-bois, se densifie sur des parcelles de différentes natures (grande, moyenne ou petite).

Le 15^{ème} siècle et la Renaissance seront marqués par un renouveau sans précédent depuis la romanisation de la ville. L'annexion par la dernière enceinte de vastes terrains à lotir distribués par une maille de rues nouvelles orthogonales, les volontés de planifications et de polices en sont des éléments significatifs.

1.4. La ville Moderne

1.4.1. Du siècle des Lumières à la première moitié du XIX^{ème} siècle

Au XVIII^{ème} siècle, l'idée d'embellissement conduit à la mise en place d'un temps urbain nouveau : une unité par le centre et un équilibre du plan par les axes principaux.

À ce titre, le projet le plus emblématique est celui du percement de la rue Royale, associé à la construction, dans son prolongement, d'un pont éponyme (aujourd'hui George V).

Cet ensemble (1748-1763) est conçu dans le cadre de la politique routière menée par le roi : le tracé de la Grande route de Paris à Toulouse. La municipalité souhaite associer à cette rue un second percement de la cathédrale au faubourg Madeleine et ainsi, selon l'idée du *cardo* et du *decumanus maximus* Antique, déplacer sa centralité en cœur de ville, place du Martroi.

L'aménagement de cette dernière est projeté à la manière d'une place royale. Le programme qui exclut la statue du monarque, doit accueillir les principaux bâtiments publics à partir d'un module de pavillon décliné à son pourtour : nouvel Hôtel de Ville, nouveau Châtelet, fermes de l'apanage, intendance, théâtre....

Avec la disparition des toitures-pignons et des encorbellements sur rue médiévaux, ainsi que la construction de mur mitoyen en maçonnerie entre les parcelles afin d'assurer une meilleure protection au feu, l'architecture à pan-de-bois témoigne de la précocité des politiques d'embellissement urbain qui marqueront les siècles à venir.

La ville du Moyen-Age se dresse tout entière vers un dieu unique. L'époque nouvelle, marquée par l'émergence progressive de l'individu, investira l'idée de place publique et de centralité, tout en prenant soin de construire et d'inscrire la ville au diapason d'un dynamisme commercial scandé par le commerce ligérien et le routage des biens et des personnes en constante expansion.

De cet ambitieux projet, seul le bâtiment de la Chancellerie est réalisé. Il est le témoin privilégié d'une architecture publique monumentale : rez-de-chaussée rythmé par un bossage plat, avant-corps surmonté d'un fronton triangulaire au centre duquel trônent les armes du Duc associé à un trophée, pilastres ioniques séquençant des travées à fenêtres ordonnancées...

La rue Royale, longue de 456 m et large de 13 m, présente pour l'essentiel des façades écrans, plaquées au-devant du bâti ancien, charge à l'investissement d'assurer le raccord entre les deux bâtis. Le dernier lot sera acquis en 1790. Ces façades à l'identique, en pierre de taille, sont dessinées par l'ingénieur des Ponts-et-Chaussées Jean Hupeau qui supervise la construction du pont. Les rez-de-chaussée sont ouverts par des arcades en continu, pourvues de devantures commerciales en feuillure. Les étages sont rythmés par l'ordonnement et la mise en travée des ouvrants. Les combles sont éclairés par des lucarnes à arcs en plein cintre, disposées une travée sur deux. Deux pavillons monumentaux à fronton triangulaire ouvrent les extrémités de la nouvelle artère.

En parallèle de cette réalisation qui s'achève autour de 1790 avec l'achat des dernières façades à lotir, Orléans souhaite optimiser ses circulations principales et secondaires par des projets d'alignements de rue à rue, où une nouvelle architecture, rationnelle et uniforme, s'exprime : simplicité du dessin et des modénatures, mise en œuvre séquencée des rapports plein-vidé...

En réponse à la démographie galopante, l'habitat se densifie avec notamment des rehaussements et la généralisation d'un second étage. Les combles servent de logement. Des maisons sont construites en cœur d'îlot et les premiers immeubles de rapport voient le jour. Le démantèlement du dernier rempart débute pour s'achever en 1848, alors qu'extra-muros, les faubourgs notamment à l'Ouest et au Nord s'étoffent.

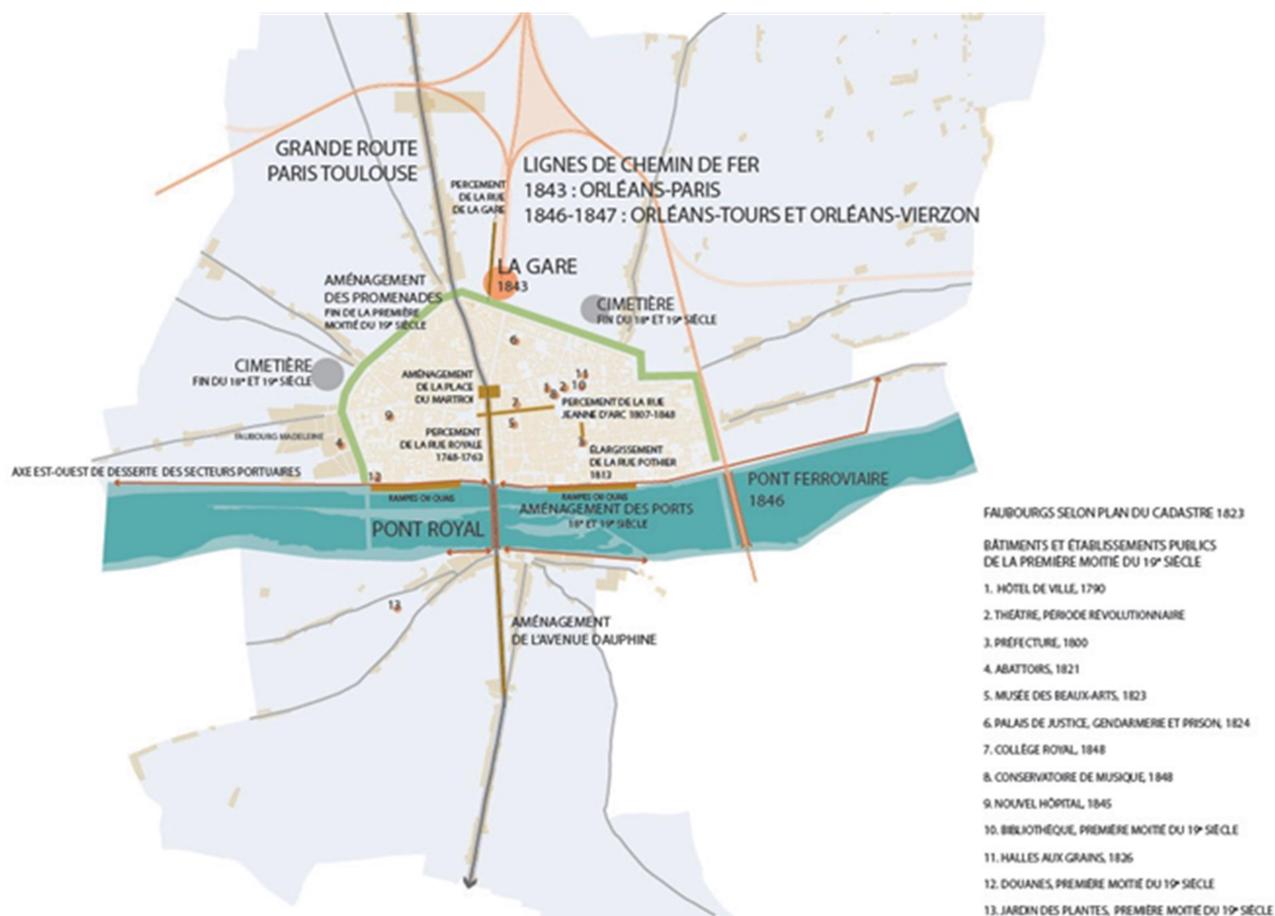
Côté Loire, des quais en pierre rectilignes sont aménagés tout d'abord en amont (au 17ème siècle) puis en aval du pont afin de faciliter l'activité portuaire à son zénith. Dans la seconde partie du siècle, les dernières îles sont arasées pour laisser place à la majesté du fleuve et au duit maçonné.

Une première numérotation de rues, un premier éclairage public ainsi qu'une obligation de pourvoir les toits de gouttières sont autant d'éléments complémentaires au mouvement d'embellissement et à la volonté de maîtrise urbaine. On notera, enfin, l'implantation de deux nouveaux cimetières au Nord des boulevards (parc Pasteur) et à l'Ouest (Patinoire), suite à la fermeture pour des raisons de salubrité publique du Grand cimetière en 1786 (au Nord de la Cathédrale).

Le percement d'un nouveau decumanus formulé vers 1770 par l'évêque Jarente de la Bruyère, un temps abandonné pour des raisons financières, redevient d'actualité en 1807 dans le cadre d'un plan d'alignement global d'Orléans adopté en 1819.

Ce dernier est rendu possible suite à l'autorisation donnée aux villes d'assurer la gestion de cet outil d'aménagement et à la levée du cadastre (1823), ce document administratif fixant un état des lieux précis des emprises aux sols pour la perception de l'impôt et qui facilitera la modélisation précise de nouveaux aménagements et embellissements.

Le développement d'Orléans au XVIII^{ème} et première moitié du XIX^{ème} siècle



Si dans son principe, le projet de percement reste inchangé, la future artère est toujours une liaison entre le Martroi et la cathédrale, dont les puissantes tours sont mises en chantier au 18^{ème} siècle, sa conception et son inscription urbaine sont en revanche tout autres.

En dehors de l'aspect spéculatif, qui consiste à étendre les capacités immobilières de la rue de la Bretonnerie où logent les édiles de la ville, le percement a pour objet de regrouper les bâtiments et équipements publics qui constituent l'écrin et la symbolique du nouveau régime politique : palais de justice, prison et gendarmerie (rue de la Bretonnerie), théâtre, bibliothèque, conservatoire, halle au blé (parvis de la cathédrale), musée (place de la République), temple (cloître Saint-Pierre-Empont), collège royal...

Durant la période révolutionnaire, l'idée de forum si chère au siècle des Lumières, s'est déplacée vers le quartier de la cathédrale avec, en 1790, l'installation de l'Hôtel de ville dans l'hôtel Groslot (place de l'Etape) et surtout, en 1800, l'arrivée du corps préfectoral dans l'ancien couvent mauriste de Notre-Dame-de-Bonne-Nouvelles devenu bien national (rue de Bourgoigne).

Le nouveau percement, dénommé Jeanne d'Arc, se doit d'illustrer cette dynamique de la représentation et ce nouveau lien au territoire reformulé, centre administratif départemental. La rue, œuvre de l'architecte Jean-François Narcisse Pagot, est aménagée entre 1836 et 1848. Large de 20 m et longue de 235 m, elle est composée d'immeubles de rapports homogènes avec boutiques et entresols, étages nobles et d'attiques plus étroits. L'ensemble est rythmé en partie basse par des pilastres doriques et aux étages par la mise en travée des baies et la présence de portes fenêtres au premier étage. Ce programme ornemental s'inspire naturellement de celui de la rue Royale dans laquelle la rue débouche.

1.4.2. De la fin du XIX^{ème} siècle à la deuxième guerre mondiale

Après la défaite de 1870, Orléans accueille le siège du 5^{ème} corps d'armée. Des casernes sont alors implantées à proximité de la gare et sur le pourtour du nouveau et vaste quartier Dunois créé pour l'occasion et délimité par le boulevard de Châteaudun.

En 1818, une numérotation cohérente sur l'ensemble du territoire de la commune, croissante d'Est en Ouest et du Sud au Nord, est décidée. Un Jardin des Plantes est créé en rive Sud à proximité des berges, bientôt d'autres gestes de verdissement (installation des promenades sur les boulevards extérieures en lieux et place du rempart) verront le jour ainsi qu'un programme de pavement des rues. L'hygiénisme, le désir d'une ville aérée et le désir de clarté, conduisent pour partie la réflexion urbaine.

L'habitat domestique prend à nouveau de la hauteur, on compte jusqu'à trois étages. De nombreuses arrière-cours sont optimisées et reconstruites notamment grâce à une architecture simple en pan-de-bois panneautée de briques, recouverte et blanchie par une peinture ou un lait de chaux.

Notons qu'il « est enjoint aux propriétaires de faire, à l'avenir, couvrir de lattes, clous et plâtre, les pans-de-bois tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des maisons de telles sortes qu'ils puissent résister au feu... » (Arrêté municipal de 1824) et l'interdiction de construire sur rue dans cette technique quelques années plus tard.

Cette première moitié du XIX^{ème} siècle est également pour Orléans l'endroit d'une rupture. L'activité portuaire qui fit la richesse et l'identité de la cité pendant deux millénaires, la rupture de charge et le routage qui ont inscrit la ville comme « l'entrepôt aux portes de Paris », disparaissent suite au développement des réseaux ferroviaires et l'implantation des centres de production issus de la Révolution Industrielle au Nord de la France et dans le bassin de la Seine.

La gare, implantée sur le boulevard Alexandre-Martin, est inaugurée en 1843. La commune, à cheval sur le fleuve, s'étend le long de ces anciens faubourgs, laissant au Nord et au Sud de vastes espaces agricoles.

On y trouve des cités ouvrières et des demeures bourgeoises. La ville franchit pour la première fois ses anciennes limites. Elle se développe une fois encore vers le Nord et l'Ouest. Bientôt, le quartier sera étendu le long des boulevards vers la Loire avec la création de la rue Vauquois et de ses perpendiculaires durant l'entre-deux-guerres.

Le centre-ville n'est pas inerte. Le quartier du Châtelet, lieu du pouvoir, est remodelé : on construit de grandes halles couvertes au centre de vastes immeubles à trois étages. L'idée est naturellement de renforcer le négoce et le commerce avec une offre renouvelée à l'attention des maraîchers et autres producteurs.

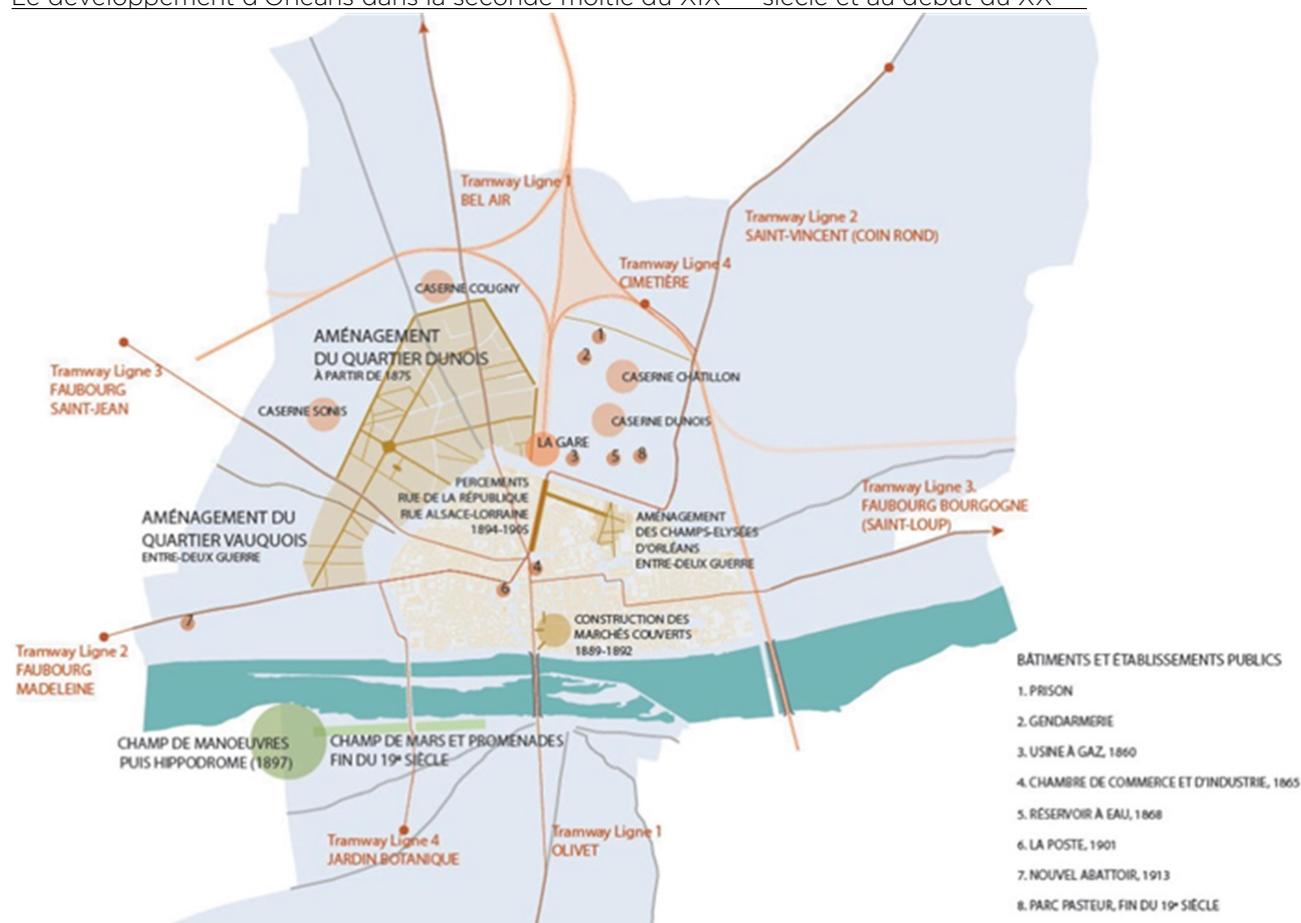
Un nouveau percement de 412 m, la rue de la République (1894-1905), relie la gare et la place centrale du Martroi. Cet aménagement de conception haussmannienne (largeur de 17 m au total, intersections anoblies par des pans-coupés ou des rotondes surmontées de dômes nervurés en ardoises...) est également pensé comme une vaste place commerçante. Il est aussi l'occasion d'assainir un quartier et de compléter la parure architecturale de la cité avec des bâtiments remarquables et l'implantation de la Banque de France.

L'architecture éclectique qui s'y déploie fait, en effet, la part belle à une écriture monumentale ponctuée de citations architecturales et décoratives et à la mise en œuvre des saillies sur rue tels que les balcons filants ou les bow-windows.

La centralité, fixée au 18^{ème} siècle, s'écarte inexorablement du fleuve en direction du Nord et au-delà des boulevards : gare de voyageurs et de marchandises (avenue de Paris), gendarmerie et prison implantées au Nord de la gare, usine à gaz, réservoir d'eau (boulevard Alexandre-Martin) et casernes...

A la fin du 19^{ème} siècle, la ville investit dans un moyen de transport collectif innovant, le tramway, dont la première ligne Nord/Sud est inaugurée en 1877. Le dispositif, qui comptera jusqu'à quatre lignes (1909) se croisant place du Martroi, sera abandonné à la fin des années 1930. Ce transport, tout d'abord hippomobile puis électrique (1899), facilitera l'unité et les liens entre les différents secteurs urbains. A cet effet, un nouveau pont est inauguré dans le prolongement du boulevard Jean Jaurès en 1907. Il permet le passage du tramway à vapeur vers la gare de Sologne et le désenclavement du champ de manœuvres devenu hippodrome et des promenades nouvellement aménagées. Ces nouveaux espaces à forte vocation sportive seront complétés par l'aménagement au Nord de la commune du stade de la Vallée en 1913.

Le développement d'Orléans dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème}



Orléans n'est pas une ville industrielle : son tissu d'entreprises est constitué pour l'essentiel de petites unités de production régies dans la tradition de l'ancien Régime.

Centre politique et administratif, nœud ferroviaire et ville de garnisons, Orléans s'assouplit. Seul l'important lotissement des Champs-Élysées, construit durant l'entre-deux guerres à l'emplacement d'une caserne, et quelques ambitions industrielles, entre autres les vinaigreries Dessaux pour le négoce de bouche et Delaugère et Clayette ou Rivière-Casalis pour la construction mécanique, éveillent l'envie de modernité.

Jusqu'au XIX^{ème} siècle, Orléans, port ligérien, s'est développé à partir d'un point de franchissement du fleuve et autour de deux poussées complémentaires : l'une parallèle au fleuve et l'autre en direction de l'Ouest (Beauce) et du Nord (Paris).

Cette évolution se caractérise, à l'intérieur du tissu urbain, par le déplacement progressif de la centralité marchande et des axes traversants primitifs.

Si le XX^{ème} siècle s'inscrit dans la poursuite de ce schéma de développement avec notamment une poussée vers le Nord, il ouvre également un nouveau temps dans l'histoire d'Orléans avec le rejet hors de la ville des zones de productions industrielles et marchandes et avec l'urbanisation de la rive gauche (Orléans-la-Source), redéfinissant ainsi la Loire en espace paysagé traversant.

Les textes et les cartes de cette partie consacrée à la morphogénèse sont issus du catalogue de l'exposition d'urbanisme «Orléans en 2025». Auteur : Laurent Mazuy

2. Evolution de la seconde moitié du XXe siècle : les dispersions périphériques

2.1. La ville contemporaine

Durant la deuxième Guerre mondiale, Orléans subit d'importants bombardements. Suite à ce traumatisme, la ville insuffle une nouvelle dynamique architecturale et urbanistique.

Son ambition est de renouer avec ce qu'elle considère comme son grand siècle, le 18^{ème}. La rue Royale est reconstruite à l'identique (les arcades sont aménagées en galeries marchandes), la rue Jeanne d'Arc prolongée jusqu'à la place du Général De Gaulle créée pour la circonstance, et les îlots détruits, en cœur de ville, rebâties dans le respect du tracé des rues anciennes élargies.

La Reconstruction permet la mise au point à l'échelle nationale d'une architecture modulaire et préfabriquée expérimentale. Les principes de construction encore marqués par la tradition basculent, ici, dans l'ère industrielle.

Ce programme urbanistique a pour vocation de fluidifier et d'aérer la ville et plus particulièrement sa traversée Nord/Sud : rue Bannier et rue de la République aboutissent sur la place du Martroi et du Général de Gaulle. De ce vaste carrefour (nœud routier), trois rues conduisent vers le pont : Charles-Sanglier, Royale et enfin du Cheval-Rouge percée jusqu'à la Loire pour la circonstance.

A l'image du XVII^{ème} siècle, la ville est perçue comme un objet global et rationnel qu'il convient de coordonner et de mettre en lien.

A l'Est, la fonction politique et administrative (autour de la cathédrale) et à l'Ouest la fonction commerciale (autour de la place du Martroi) sont maintenues. Des zones industrielles sont créées dans les faubourgs et les communes environnantes (Saint-Jean-de-la-Ruelle à l'Ouest et Fleury-les-Aubrais au Nord). Le cœur «historique» est projeté comme un jardin archéologique dont il faut restaurer des bâtiments patrimoniaux. On souhaite également réintroduire une marine de Loire d'agrément.

Une asymétrie urbaine s'installe entre le coteau et le fleuve, entre espace de production et lieux de détente et de mémoire. Les générations suivantes poursuivent le schéma proposé en 1945. On notera cependant, en contre point, la destruction de quartiers dits insalubres situés contre la Loire et la reconstruction des halles du quartier du Châtelet.

Tout le long de cette période, l'extension de la ville s'accélère et marque la constitution de quartiers sur l'ensemble du territoire pour former la ville actuelle.

2.2. L'urbanisation du Nord Est

Le Nord-Est orléanais est originellement constitué par d'anciennes terres agricoles, viticoles puis maraîchères.

L'habitat traditionnel diffus qui jouxte les exploitations maraîchères, laisse place entre 1925 et 1958 aux premières cités ouvrières et notamment la cité Loucheur, ensemble pavillonnaire qui borde la rue de l'Argonne et qui participe de la mémoire sociale du quartier.

Ce secteur connaît des années 50 à 75 une forte et rapide urbanisation. De fait, de 1958 à 1978, des structures type « grands ensembles » sont construites (Clos Boudard, Wichita, Gauthier, Marie Stuart) en cœur d'îlots, formant ainsi des clos.

2.3. L'urbanisation du Nord-Ouest

Au début des années 1950, un phénomène de déplacement régulier de population hors des mails s'amorce. Le quart Nord-Ouest, profite de cette dynamique pour connaître un développement urbain en se constituant de quatre quartiers bien distincts quant à leur typologie d'habitat et à leur rythme d'urbanisation.

Du quai Madeleine au quartier des Blossières, on traverse des quartiers issus de l'urbanisation des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles qui ont généralement porté une vocation résidentielle. L'identité « militaire » du quartier Dunois est désormais moins marquée, avec la libération progressive des casernes offrant des possibilités d'urbanisation, à l'image de la ZAC Sonis en cours d'achèvement et bientôt de la ZAC des Groues.

Le quartier des Blossières Murlins, véritable mosaïque de clos, de jardins et de vergers particuliers traversé de petites rues et de chemins, ce territoire fait l'objet d'un intérêt tout particulier de la municipalité à partir des années 50 pour l'urbanisation de la ville.

Cet espace presque vide, à l'exception de quelques pavillons installés près de la voie de chemin de fer de Tours et d'une occupation plus dense le long du faubourg Banner, entreprend un rapide développement urbain à partir de 1965. Un quartier autonome se forme avec l'installation de services publics, de commerces et d'organismes sociaux.

Cette période est marquée par le changement de structure du quartier qui juxtapose désormais habitat traditionnel, ensembles pavillonnaires, habitat collectif de grand ensemble et équipements. De 1978 jusqu'aux années 1990, le développement de l'habitat vertical cesse au profit d'une extension de l'habitat pavillonnaire.

A partir des années 1990, les opérations de renouvellement urbain organisent une dédensification de l'habitat des « clos » de l'Argonne poursuivie par la restructuration de ce quartier, symbolisée par l'implantation du nouvel équipement sportif et culturel l'Argonaute et la requalification du centre commercial Marie Stuart.

A l'Est du quartier des Blossières, à cheval sur les communes d'Orléans et de Fleury-les-Aubrais, l'opération Interives engage le renouvellement urbain d'anciennes friches industrielles développées au flanc du nœud ferroviaire orléanais.

Enclavé entre la ligne de chemin de fer et la route de Paris, le quartier des Acacias n'abrite longtemps que des bois et quelques pavillons de cheminots. Il ne prend son essor qu'au cours des années 1950, avec l'implantation d'habitats collectifs de grand ensemble et de commerces. Les démolitions de ces grands ensembles en 1985 font place à des groupes de petits immeubles.

Le quartier Gare - Pasteur - Saint Vincent : aux alentours de la gare, l'implantation de pavillons et de maisons individuelles a débuté dans les années 50 pour s'accélérer au cours des décennies suivantes. Ce quartier a été profondément transformé par la réalisation du lotissement Münster (4 tours), l'opération de la Place d'Arc des années 80 (création d'un centre commercial sur la place de la Gare), puis par l'arrivée du tramway en 2001 puis par la reconstruction de la Gare, l'urbanisation de l'avenue de Paris et la reprise de la deuxième ceinture de boulevards.

2.4. L'urbanisation du quartier Saint Marceau

Situé au Sud de la Loire, ce faubourg se forme presque en même temps qu'Orléans. Il est longtemps resté peuplé essentiellement de cultivateurs vivant du maraîchage. Saint Marceau a été très peu urbanisé jusque dans les années 1950.

Sa situation de zone inondable n'est pas sans incidence sur la composition et la vocation du quartier, les poches urbanisées les plus anciennes (Faubourg Saint Marceau) étant localisées en zone classée en aléa « 0 » (zones exondées) du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Ainsi de 1950 à 1975, ce quartier s'ouvre à l'urbanisation, par la création des « grands ensembles » et l'installation de zones pavillonnaires. Il connaît une expansion démographique rapide laissant de côté son statut de bourg semi-rural.

En effet, dans les années 60, Saint Marceau ne compte encore qu'une assez faible densité de population avec des villas cossues sur le bord du Loiret, des résidences plus confortables le long de la rue de la Mouillère, et son segment plus populaire au Nord. Mais en 1957 s'érigent les premiers HLM au début de la rue Eugène Turbat.

Viennent ensuite les immeubles des Roseraies et de la Résidence Dauphine en 1962, qui avec ses 600 logements, permet de loger des rapatriés d'Algérie et des classes moyennes.

2.5. L'urbanisation du quartier de la Source

Au début des années 60, la Municipalité d'Orléans décide la création d'un nouveau quartier au Sud de la Loire, pour répondre aux besoins d'extension de la Ville. De 1959 à 1961, la Ville d'Orléans fait l'acquisition de 750 hectares de terrain autour du Château de La Source.

En 1962, un arrêté préfectoral officialise son rattachement à Orléans avant le démarrage du programme d'habitat en 1964. De 1964 à 1984, 7 500 logements sont construits, dont 70 % d'habitat locatif et 30 % d'habitat en accession à la propriété.

Durant cette période, la construction du quartier ne se réduit pas à celle de son habitat, car le quartier développe également des équipements et activités majeurs ; 1961 :

Face à la poussée démographique, et pour contrebalancer les déplacements de population vers le Nord de l'agglomération, l'opération d'aménagement se poursuit avec le secteur de la Cigogne qui voit le jour à partir de 1983 (le plan de cette ZAC de 30 hectares prévoyait 700 appartements en petits immeubles, 200 pavillons en général regroupés, des équipements publics : gymnase et groupe scolaire ainsi qu'un parc urbain).

Ainsi, en moins d'un demi-siècle, Saint Marceau, faubourg le plus étendu d'Orléans est passé du village à la ville, accueillant désormais un quart de la population d'Orléans. Malgré son urbanisation rapide à partir des années 60, il a su conserver dans son développement des éléments de son histoire marquée par une culture forte du maraîchage. Des espaces agricoles au Sud du secteur sont d'ailleurs toujours présents.

Encore aujourd'hui, Saint Marceau à l'aspect d'un bourg villageois, organisé autour de son église, où les nouveaux projets s'y sont rattachés. Ce nouvel ensemble, entre tradition et modernité, a su prendre une forme cohérente et fonctionne relativement bien.

la construction de l'Université débute ; 1963 : création du Parc Floral grâce au partenariat Département-Ville ; 1966 : l'annexe de la Mairie est réceptionnée ; 1975 : le CHRO accueille ses premiers patients ; un pôle scientifique d'excellence se développe.

Les traits principaux de cette opération d'urbanisme, imaginée par l'architecte urbaniste Louis Arretche, correspondent à un modèle de construction de l'habitat collectif caractéristique du Grand Ensemble, à une séparation des fonctions urbaines par secteurs géographiques et sont marquées par la réalisation d'un centre urbain autour d'une dalle, et la séparation des circulations piétonnes et automobiles.

A bien des égards, le quartier d'Orléans La Source est la représentation de l'idéal social et urbain, développé dans les années 60 et 70. Cette urbanisation accélérée a dessiné la carte d'un quartier profondément marqué par ses secteurs monofonctionnels : secteurs d'habitat individuel, d'habitat collectif, de recherche, d'industries.

Des mesures pour remédier aux difficultés sociales et fonctionnelles de ce quartier ont été mises en œuvre à partir de la fin des années 1980 afin de mieux articuler le quartier autour d'un centre de gravité, en conservant la forte dominante végétale qui marque profondément le paysage.

3. Formes urbaines : diversité d'héritages et de compositions

3.1. A l'origine des formes de la ville

L'analyse de la morphologie urbaine de la commune d'Orléans identifie les formes de la ville dans leur diversité, leurs évolutions et leurs caractéristiques spécifiques. Elle permet également au PLU de proposer des règles adaptées aux formes existantes ou à venir afin de les amener à évoluer sans rupture.

Connaître et comprendre les caractéristiques de ces différentes phases de développement de la ville et des formes urbaines ainsi créées est aujourd'hui un aspect essentiel pour poursuivre ce développement sur un mode durable et soutenable. Le territoire d'Orléans est désormais très majoritairement urbain et atteindra dans les prochaines décennies les limites de son développement par extension.

A l'avenir la ville sera amenée à se développer de manière croissante au sein des tissus urbains existants. Aujourd'hui, la compréhension du passé doit permettre d'anticiper cet avenir et de déterminer les clés d'une construction harmonieuse de la ville sur elle-même.

Dans ce cadre, l'analyse de la morphologie urbaine s'attache à déterminer les grandes catégories de tissu urbain identifiable. Un tissu urbain est défini par l'ensemble des éléments physiques faisant système et qui confèrent à un morceau de la ville une forme propre et reconnue.

Ces principaux éléments sont :

- le plan ou plutôt les plans d'organisation : plan général, structure de la trame viaire,

L'opération Banlieue 89 a permis la constitution d'un centre urbain et commerçant au début des années 1990. Au cours des années 2000, le Grand Projet de Ville (GPV) puis le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a profondément transformé le quartier par une échelle d'intervention sans précédent.

maillage de détail. Ils sont marqués par la diversité de leur forme ;

- le parcellaire, produit d'une évolution lente mais souvent marquée par des divisions multiples ;
- le bâti, composé d'immeubles caractérisés par leur âge, style, élévation mais aussi par les vides urbains et les espaces publics (places, parcs, jardins). La combinaison variée et complexe des pleins et des vides engendre la structure du tissu urbain ;
- l'usage du sol, qui peut définir des ensembles fonctionnels plus ou moins homogènes ou mixtes dans la ville (espaces industriels, résidentiels, tertiaires, de loisirs) et qui détermine souvent un parcellaire et des formes adaptées ;
- le site, qui détermine les éléments précédents et fait lui aussi partie de la forme. Il se définit avant tout par la topographie mais aussi l'hydrographie et la végétation.

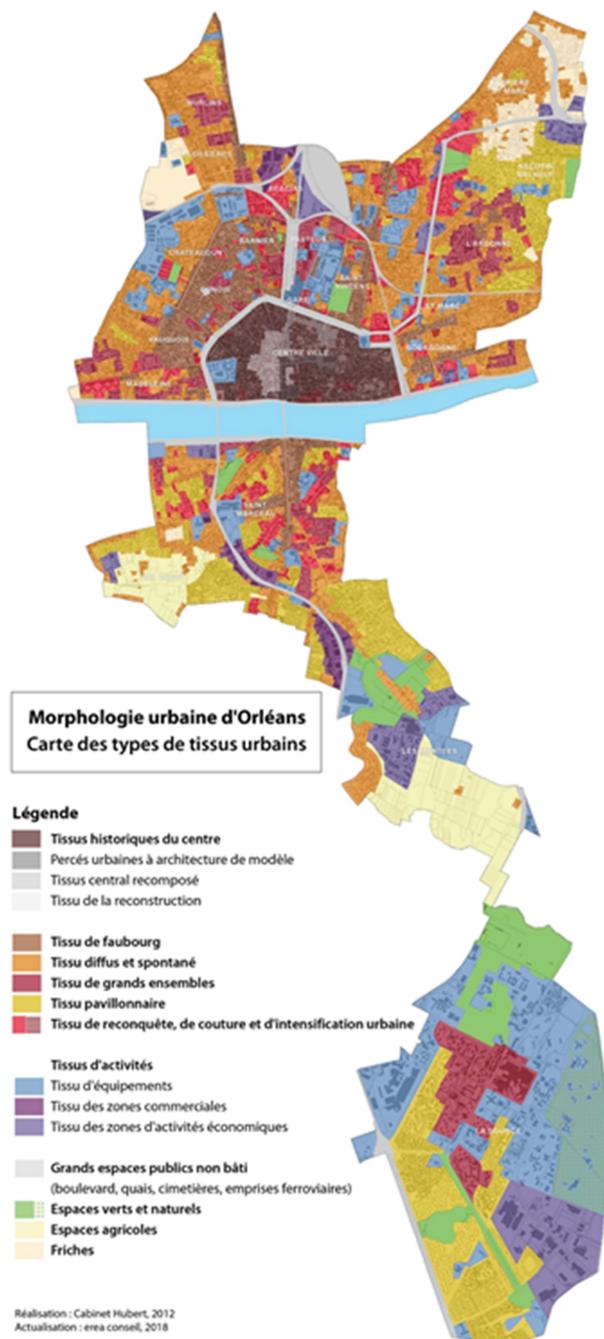
Des facteurs secondaires sont également mis à contribution dans cette analyse pour éclairer plus précisément les spécificités des tissus urbains : densité du bâti, mixité fonctionnelle, intérêt patrimonial, etc.

Aussi, l'analyse de la morphologie urbaine d'Orléans a mis à jour sept grands types de tissus urbains :

- les tissus du centre comprenant le cœur historique, un tissu courant et des formes plus spécifiques : les percées urbaines à architecture de modèle, un secteur recomposé et un secteur reconstruit après la 2e Guerre Mondiale ;
- des faubourgs où l'on peut distinguer des variantes traditionnelles ou organisées,
- un tissu diffus et spontané d'habitat individuel ;
- les grands ensembles développés à partir des années 1950 ;
- l'habitat pavillonnaire développé à partir des années 1970 ;
- un tissu de reconquête, de couture et d'intensification urbaine développé à partir des années 1990 ;
- des secteurs d'activités regroupant des sous catégories plus spécifiques (équipements, zones commerciales et zones d'activités économiques).

Enfin quatre grands types d'espaces pas ou très peu bâtis ont été identifiés pour parfaire ce tableau urbain :

- des lieux de grands espaces publics tenant une place importante dans la ville (boulevards, quais, cimetières, emprises ferroviaires) ;
- les espaces verts et naturels ;
- les espaces agricoles ;
- les espaces en friche ;



3.2. Les formes historiques du centre-ville

De manière classique, l'intra-mail d'Orléans, cœur de l'espace urbain, présente un visage fortement urbain. Ce tissu est caractérisé par une forte occupation de l'espace par le bâti, mais surtout par une dimension historique omniprésente. Le tissu urbain qui compose aujourd'hui ce cœur de la ville témoigne des différentes phases de développement qui ont eu lieu au fil du temps.

Carte des tissus urbains du centre ville



	Tissus historiques du centre
	Percés urbaines à architecture de modèle
	Tissus central recomposé
	Tissu de la reconstruction
	Tissu récent du centre ville

Aujourd'hui certains quartiers de l'intra-mail sont constitués de quartiers historiques qui ont été globalement maintenus cependant que d'autres ont été profondément modifiés (percées urbaines, aménagement des boulevards, reconstructions de l'après-guerre, interventions récentes).

Toutefois à l'exception de quelques entités récentes, le modèle de l'îlot traditionnel, construit à l'alignement des voies et en ordre continu a été conservé. Deux grandes typologies parcellaires correspondant à deux types d'occupations de l'espace peuvent dans un premier temps être distinguées.

Le grand parcellaire, traditionnellement occupé par les grands ensembles religieux, civils et historiques à l'architecture monumentale, est aujourd'hui encore largement occupé par des équipements. Ces espaces ne constituent pas un tissu urbain du fait de leur présence ponctuelle dans l'espace urbain central mais qualifient, par leur monumentalité, les tissus urbains adjacents.

Localisation des emprises religieuses, civils, d'enseignement et militaires du XVIIème au début du XXème siècle (extrait de la ZPPAUP du centre-ville d'Orléans)



Le petit parcellaire formant le reste de l'espace urbain est bâti en très grande proportion. Le caractère dense et fermé des îlots ainsi formé est le dénominateur commun aux différentes variantes du tissu urbain du centre-ville. On distingue en son sein trois types d'îlots résultant des différentes phases de transformations du centre-ville :

- des îlots homogènes où le découpage parcellaire est issu du mode de production de la ville initial ;
- des îlots « accumulatifs » où le parcellaire a été remanié à différentes époques par des découpages successifs ;
- des îlots « perturbés » où le parcellaire a été profondément modifié par des restructurations urbaines de grande envergure.

Le centre-ville est majoritairement constitué d'un tissu courant caractérisé par un micro-parcellaire très dense et une certaine irrégularité qui en fait un espace homogène sans être uniforme.

Les rues sont de gabarits étroits (4 à 10 mètres de largeur), bordées de constructions majoritairement en R+2 à R+3.

Leurs inflexions et sinuosités ajoutent à la variété du paysage urbain conférant aux ruelles leur caractère et charme ancien. On peut subdiviser ce tissu urbain en deux sous-catégories : le cœur historique et le tissu courant à l'intérieur de la dernière enceinte.

3.2.1. La ville médiévale

Le centre-ville correspond à la ville médiévale incluse dans le périmètre de la première enceinte gallo-romaine et aux premiers faubourgs (rue Bannier, rue des Carmes, rue de Bourgogne) qui furent englobés par la ville.

Le parcellaire de ce tissu s'organise en maille étroite et longue le long des rues de faubourg et sous forme d'îlot rectangulaire dans la partie Nord du quartier Bourgogne.

Développement du cœur historique à partir de l'enceinte gallo-romaine jusqu'au XV^{ème} siècle. Réalisation : Cabinet Hubert, 2012

Cette organisation induit une prédominance des rues parallèles à la Loire (Bourgogne, Poirier et qui longent les grands côtés des îlots sur les rues perpendiculaires à la Loire (Parisie, Pastoureaux) où les parcelles s'étendent en profondeur.

Le bâti est très dense et traditionnellement organisé par un bâtiment sur rue, une cour, un bâtiment en fond de parcelle ou sur les mitoyennetés latérales.

Les variantes sont nombreuses en raison du découpage parcellaire, altéré au fil du temps par des comblements et adjonctions qui occupent désormais la quasi-totalité des cours intérieures.

Les maisons à boutiques ou à atelier sont caractéristiques de ce type de tissu urbain. Des éléments architecturaux particuliers marquent les constructions: les façades (notamment à pans de bois), les devantures commerciales et les enseignes.

Façades à pans de bois, rue de la Poterne



3.2.2. Les formes urbaines courantes de la dernière enceinte

Il s'agit du tissu ancien conservé après les réalisations des ensembles urbains à partir de la seconde moitié du XVIII^{ème} siècle. Ce tissu s'organise en îlots et parcellaire à mailles plus larges que le précédent.

L'urbanisation s'appuie sur les tracés viaires préexistants sauf les espaces du Nord-Ouest du centre-ville qui ont fait l'objet d'un plan d'urbanisme quadrillé au XVI^{ème} siècle.

La variété de la taille des parcelles est induite par l'usage, les quartiers modestes d'occupations mixtes côtoyant des quartiers plus aisés. Ce tissu se caractérise également par son côté introverti car enclavé par la ceinture des boulevards, les quais et les quartiers commerciaux.

Le bâti est principalement constitué de maisons de ville mais également de maisons à boutiques ou à atelier et de plusieurs hôtels particuliers.

De fait, ils ont été peu touchés par les bouleversements des dernières décennies et ont globalement conservés une trame viaire et un bâti homogène de qualité, préservé depuis 2008 par la ZPPAUP du centre-ville d'Orléans.

Ambiance urbaine rue du Colombier



3.2.3. Des percées urbaines à architecture de modèle

La percée en 1763 de la Rue Royale puis de la Rue Jeanne d'Arc en 1843 marque une forte réorganisation du cœur de ville.

Ces percées qui mettent en ordre et en scène l'espace urbain selon des canons géométriques (homogénéité, symétrie, proportion, monumentalité, perspective) forment de nouveaux axes structurants pour la ville, déplaçant une nouvelle fois vers l'Ouest son centre de gravité.

Les voies de ces percées sont plus larges que celles du tissu primitif : 13,50 mètres pour la Rue Royale (hors arcades) et 20 mètres pour la Rue Jeanne d'Arc. Le rapport entre la largeur des voies et la hauteur des bâtiments atténue l'effet couloir. Le caractère rectiligne, la régularité du bâti (notamment des modules de façade et des lignes de fuite), ainsi que les places apportent une dimension monumentale.

3.2.4. Les tissus centraux recomposés

La rue de la République, la place du Martroi et le lotissement des Champs Elysées font partie d'un tissu recomposé qui prolonge les percements réalisés précédemment au sein du centre-ville.

Cette fois, c'est l'implantation de la gare devenant rapidement un point de focalisation incontournable de la ville nouvelle qui va guider en 1881 la création de la Rue de la République pour y relier le cœur historique.

Cette nouvelle percée qui s'inscrit dans la logique haussmannienne qui prévaut alors à Paris ne sera concrétisée qu'en 1895.

La recomposition urbaine est importante, touchant des îlots entiers. Le gabarit et le profil des voies gardent cependant le même caractère monumental que les percées urbaines antérieures.

Le bâti est voulu en opposition radicale avec la volumétrie et le traitement architectural des constructions traditionnelles d'Orléans.

Ce tissu est constitué de bâtiments modèles, à l'architecture très homogène s'inscrivant dans un ensemble cohérent, aujourd'hui protégé par une ZPPAUP du centre-ville d'Orléans.

Ambiance urbaine rue Royale



Il se compose d'immeubles de rapport de styles variés et éclectiques Avenue de la République (néoclassique, post-haussmannien, d'influence Art nouveau) et d'hôtels particuliers sur les axes secondaires (lotissement de la Californie).

Ambiance urbaine rue Fernand Rabier



3.2.5. L'urbanisme de la reconstruction

Il correspond aux quartiers détruits par les bombardements et l'incendie de juin 1940 et reconstruits à partir de 1945.

Cette reconstruction s'inscrit dans la continuité de réflexions ayant débutées dans les années 1930 visant à aménager et embellir la ville mais non mises en œuvre à l'époque.

Le projet met en œuvre de nouvelles méthodes de construction, réadapte le découpage parcellaire. Toutefois, il s'inscrit dans la continuité de la ville traditionnelle en prenant pour référence le principe de l'îlot organisé sur une trame s'apparentant à l'ancienne et s'assurant des coutures avec le tissu environnant.

Les rues sont élargies et rectifiées, le bâti est reconstruit en îlots de copropriétés.

Les rues, même élargies, conservent les gabarits courants du centre historique mais peuvent également s'apparenter aux percées urbaines par certains points : régularité du bâti, rectitude des voies.

Ambiance urbaine rue Charles Sanglier



3.2.6. Les formes récentes de l'intra-mail

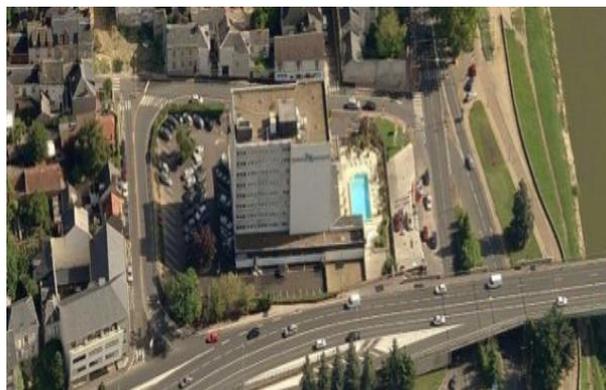
Ces entités récentes s'affranchissent totalement ou en partie des critères qui ont fondé jusqu'à l'après-guerre les interventions dans le centre historique. Elles occupent des espaces qui historiquement ont toujours été le support d'entités du grand parcellaire.

On peut y déceler quelques unités du mouvement moderne (notamment le long des quais et des boulevards) qui contraste avec le tissu urbain avoisinant mais aussi des tissus restructurés plus récemment mieux intégrés aux tissus anciens.

Ces éléments abritent essentiellement des équipements publics ou commerciaux et des ensembles de logements.

Leurs volumes ou hauteurs constituent souvent des signaux urbains et des éléments de repères même si leur développement, à l'exception de gestes architecturaux majeurs n'est désormais plus envisageable dans le centre historique d'Orléans.

Ambiance urbaine Quai Barentin



3.3. Les faubourgs

Le tissu de faubourg prolonge la ville historique le long des axes d'entrée de ville.

Les faubourgs se sont étendus de plus en plus loin du centre au fil du temps, les agrandissements des fortifications entraînant successivement une intégration des faubourgs existants à la ville puis un redéploiement de ceux-ci à l'extérieur de l'enceinte mais toujours dans le prolongement des axes historiques (rues Bannier, Carmes, Porte Saint-Jean, Porte Madeleine et Rue de Bourgogne, Avenue Dauphine) ou à partir d'établissements religieux. Les faubourgs existants étaient ainsi déjà constitués au XIII^{ème} siècle.

Les faubourgs se limitent jusqu'à la seconde moitié du XIX^{ème} siècle à une frange bâtie de part et d'autre de la voirie définissant une structure de développement en radiales et une organisation urbaine dite en « doigts de gants ».

Dans les dernières années du XIX^{ème} les espaces intercalaires entre ces faubourgs sont progressivement comblés.

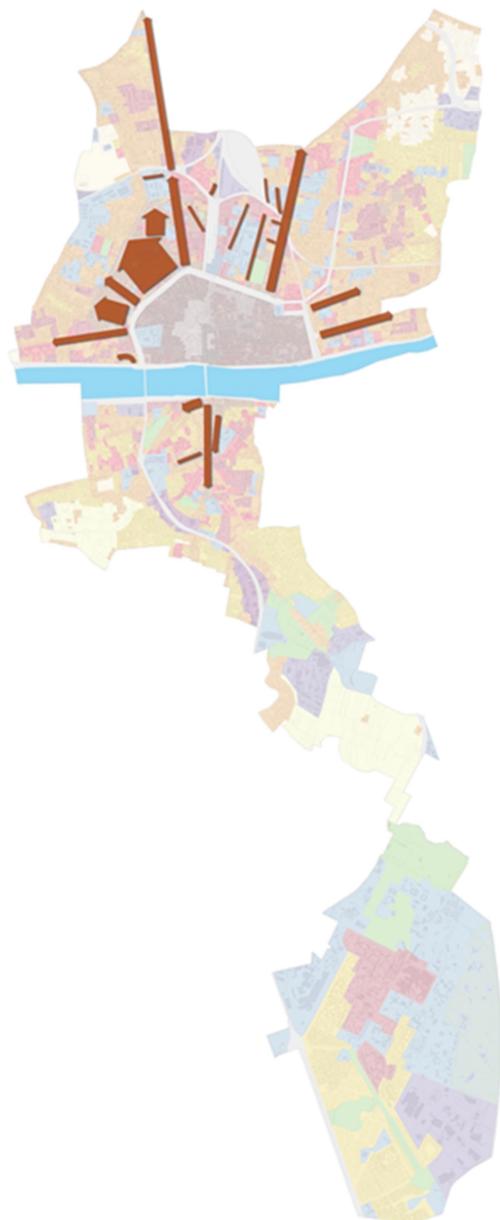
Ce mouvement est fortement marqué au Nord-Ouest de la ville avec la création du quartier Dunois et du Boulevard de Châteaudun en 1879 puis du quartier Vauquois, ces deux éléments constituant des ensembles d'une grande homogénéité urbanistique et les seuls exemples d'urbanisation conçue selon une vision d'ensemble dans la première couronne de développement de la ville.

Au Nord-Ouest, le développement des faubourgs Bannier et Madeleine a lieu le long des axes gallo-romains marqués par la présence d'implantations religieuses et caractérisés par les activités commerciales et industrielles.

L'urbanisation des quartiers Dunois et Vauquois autour d'un nouveau damier de voirie induit ensuite une rupture importante dans le développement de la ville au XIX^{ème} siècle.

Pour la première fois de son histoire, Orléans organise son développement hors de ses enceintes.

Développement périphérique réticulaire des faubourgs (XVII^{ème} - XIX^{ème} siècles)



Au Nord-Est, la fonction agricole est restée dominante jusqu'au XIX^{ème} siècle en particulier le long des rues Saint-Marc et du faubourg Bourgogne.

On retrouve aujourd'hui ces caractéristiques dans l'espace urbain avec un parcellaire plus large et une implantation discontinue du bâti.

Au Nord, le faubourg Saint-Vincent est pourvu d'un caractère très urbain fait d'un parcellaire en lanière et des constructions formant un front bâti continu.

A Saint Marceau les faubourgs se sont implantés à partir du XVIème siècle à la tête du point de franchissement de la Loire et ont suivis également un développement le long des premiers axes et sur quelques rues adjacentes. L'avenue Dauphine reprend également en grande partie ce schéma de développement mais affiche un caractère plus imposant du fait de son rôle de prolongement de la rue Royale et du Pont Georges V.

Le tissu urbain de faubourg trouve son homogénéité dans le front urbain continu. En cela, il est une prolongation des tissus centraux marqués par une ambiance fortement urbaine. Il en diffère cependant car les cœurs d'îlots sont moins, voire non bâti et de taille plus importante.

Le parcellaire est traditionnellement organisé en lanières étroites occupées sur leur front par le bâti et libre de constructions à l'arrière.

Ambiance urbaine rue du Maréchal Foch



Les parcelles prennent parfois des formes plus ramassées notamment dans le cas des quartiers Dunois et Vauquois. Des extensions annexes peuvent être implantées en arrière de la construction principale, généralement sur l'une des deux limites séparatives. Cette occupation de l'arrière des parcelles peut parfois s'organiser autour d'une petite cour à laquelle on accède par une porte cochère.

Les fonds des parcelles sont traditionnellement occupés par des jardins (quand leur profondeur le permet) formant des cœurs d'îlots empreints d'une certaine ambiance naturelle. Cependant de nombreux cœurs d'îlots ont aujourd'hui été gagnés à l'urbanisation sous forme de résidences et un dispositif de protection adapté (cœur d'îlot) a récemment (2013) permis d'organiser sinon freiner cette pression.

Le faubourg traditionnel diffère du faubourg organisé des quartiers Dunois et Vauquois au sens où le premier s'est développé linéairement le long des principales voiries historiques souvent légèrement sinueuses tandis que le second s'est organisé autour d'un nouveau réseau de voirie au tracé rectiligne.

On retrouve majoritairement le même type de construction dans ces deux formes de faubourg, à savoir une très forte prédominance de la maison de ville à un étage et aux combles aménagés, parfois à vocation commerciale en rez-de-chaussée. Quelques immeubles de taille modeste viennent parfois ponctuer cette homogénéité d'ensemble. Sur les espaces de faubourg plus intenses (rue du Faubourg Banner notamment) le bâti peut s'élever à R+2 ou R+3.

Ce tissu présente un profil de rue très homogène et relativement ouvert en raison du faible rapport entre la hauteur du bâti et la largeur de la rue.

Le front bâti continu ainsi constitué par cette forme urbaine masque depuis la rue l'intérieur des cœurs d'îlots. Ce caractère fermé des îlots permet une certaine intimité et une certaine déconnexion avec le milieu urbain de l'intérieur de l'îlot et implique à l'inverse un caractère très minéral dans l'espace de la voie

Certains espaces de faubourg ont connu d'importantes transformations et ont gagné en intensité urbaine au cours des dernières décennies notamment dans les îlots proches de la Gare et dans le quartier Saint-Laurent.

La forte pression foncière sur ce secteur depuis la dernière guerre a engendré par endroits le développement d'immeubles résidentiels en comblement de la majorité des espaces libres à proximité des grands axes, des quais mais aussi de la gare.

Sur ces espaces, le bâti s'inscrit le plus souvent dans une logique d'alignement mais apporte un nouveau gabarit de référence au paysage urbain.

De fait, l'urbanité des lieux y est plus forte que dans les autres espaces de faubourg.

3.4. L'habitat diffus et spontané

Le tissu diffus, vernaculaire, regroupe les espaces urbains caractérisés par la présence d'un habitat individuel formant un front bâti discontinu et irrégulier, ce qui le distingue des tissus plus urbains que sont les tissus historiques et de faubourg.

Dans la continuité du développement des faubourgs, le développement de la ville spontanée s'est réalisé sur des parcelles au découpage ancien, mais de tailles et de formes très variables.

Contrairement au tissu de faubourg qui s'est développé le long des axes structurants, il s'est organisé autour des réseaux secondaires de la voirie vernaculaire. Non situé sur les principales voies de communications, il n'a pas de vocation commerciale très développée mais a joué en contrepartie un rôle agricole puis résidentiel important.

Tissu diffus autour de la rue Louis Rossat



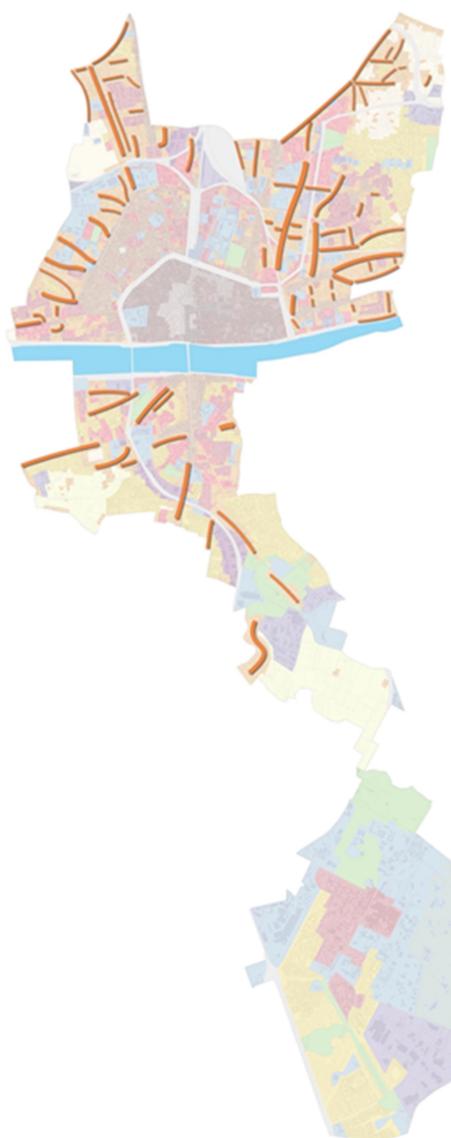
Les premiers établissements à vocation agricole implantés sur le réseau de voirie permettant l'accès aux terrains agricoles ont peu à peu été rejoints par l'adjonction de nouvelles constructions qui se sont développées à proximité des faubourgs. La constitution autour de ces points d'accroche peut également avoir eu lieu autour de hameaux ruraux, comme dans le cas de la Barrière Saint-Marc.

Ce tissu s'est densifié progressivement passant d'un caractère rural à un caractère plus urbain, mais sans se départir de sa naturalité portée par les nombreux espaces verts qui continuent d'exister en son sein.

Il présente aujourd'hui des visages variés notamment en raison de l'occupation plus ou moins importante du sol par les constructions.

L'emprise au sol des constructions se réduit à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville et des faubourgs, les cœurs d'îlots ont été plus ou moins urbanisés par un tissu similaire ou par un bâti au volume plus important (notamment de résidence pour les évolutions récentes). Cette forme de « comblement » des espaces non bâtis se développe particulièrement dans le Nord-Est de la commune.

Expansion progressive de l'habitat individuel diffus et spontané (majoritairement aux XIXème et XXème siècles)



Le parcellaire du tissu diffus et spontané est l'un de ses éléments caractéristiques majeurs.

Les formes de parcelles en lanières sont dominantes mais moins marquées que pour les faubourgs. On trouve une diversité plus forte des formes de parcellaire, notamment des surfaces plus variées et plus importantes et un découpage plus irrégulier qui résulte de divisions individuelles multiples.

Le bâti y est organisé par rapport à la voirie mais implanté de manière aléatoire par rapport à celle-ci : à l'alignement, en retrait plus ou moins important, sur une ou deux limites séparatives ou au milieu de la parcelle. Il est très majoritairement constitué de maisons individuelles datant d'époques de construction différentes.

Aussi les styles et formes architecturales sont très variés : anciennes fermes, maisons de ville, petits pavillons anciens ou contemporains, maisons bourgeoises, etc.

Tissu diffus autour de la rue de la Cigogne



Les influences régionales des modes de constructions traditionnelles (Beauce, Val de Loire, Sologne) s'y expriment dans les éléments de modénature et les matériaux utilisés et font l'objet de protections adaptées.

Le long des principales voiries historiques, le bâti s'inscrit en continuité des faubourgs si bien qu'il n'existe pas de limite claire entre les deux. Ce glissement progressif d'une forme à une autre, d'un espace empreint d'urbanité à un espace plus rural s'exprime pleinement le long de l'axe formé par les rues du Faubourg Saint-Vincent et de la Barrière Saint-Marc. Le front bâti s'y fait plus lâche et discontinu à mesure de l'éloignement du centre-ville.

Les espaces organisés autour du réseau de venelles constituent un trait urbain particulier propre à Orléans. Concentré dans plusieurs quartiers de la ville, ils se sont développés le long d'anciens chemins d'exploitation ruraux qui ont conservés en grande partie leur caractéristique (étroitesse de la voirie et parfois sol en terre battue).

L'atmosphère y est intimiste et « naturelle » en raison d'une moindre présence de la voirie et d'une plus grande place laissée aux espaces verts. Le dispositif réglementaire du PLUM prévoit différentes règles contribuant à la préservation de cette forme à la fois urbaine et viaire traditionnelle.

Ambiance urbaine, Venelle du Doublet



Le tissu diffus et spontané, sera à l'avenir un espace d'enjeu important pour le développement de la ville en raison de sa diversité, de ses qualités intrinsèques, de sa large présence dans la ville et des capacités de constructions qu'il abrite.

Ces espaces conservent également un caractère arboré très marqué et constituant de ce fait un réservoir de biodiversité important. Ils illustrent à eux seuls le concept de la nature en ville et méritent à cet égard d'être protégés.

3.5. Les grands ensembles

Le tissu de grands ensembles est présent sur l'ensemble des secteurs du territoire communal, notamment à la Source, Saint Marceau, Munster Blossières et à l'Argonne.

Son développement date de la fin des années 50 jusqu'aux années 1970. Il marque une rupture fondamentale dans la manière de penser et construire la ville par la mise en œuvre des principes de l'urbanisme moderne édictés par la Charte d'Athènes. A Orléans, le développement du quartier de la Source est un témoin majeur de cette volonté de concevoir un nouveau modèle urbain.

Ces entités ont été pensées à l'époque comme de véritables morceaux de ville. Le bâti y présente des silhouettes massives (majoritairement des barres ou des tours) organisées par un plan masse. Le rapport plein/vidé est inversé au détriment du premier par rapport au tissu traditionnel.

L'espace joue un rôle important mais l'effacement des structures parcellaires antérieures a souvent rendu flous l'usage et le statut de ces espaces collectifs.

Les grands ensembles prennent à Orléans une diversité de formes importante malgré la relative banalité de ce type d'architecture. La Source illustre à elle seule une grande partie de cette diversité de composition.

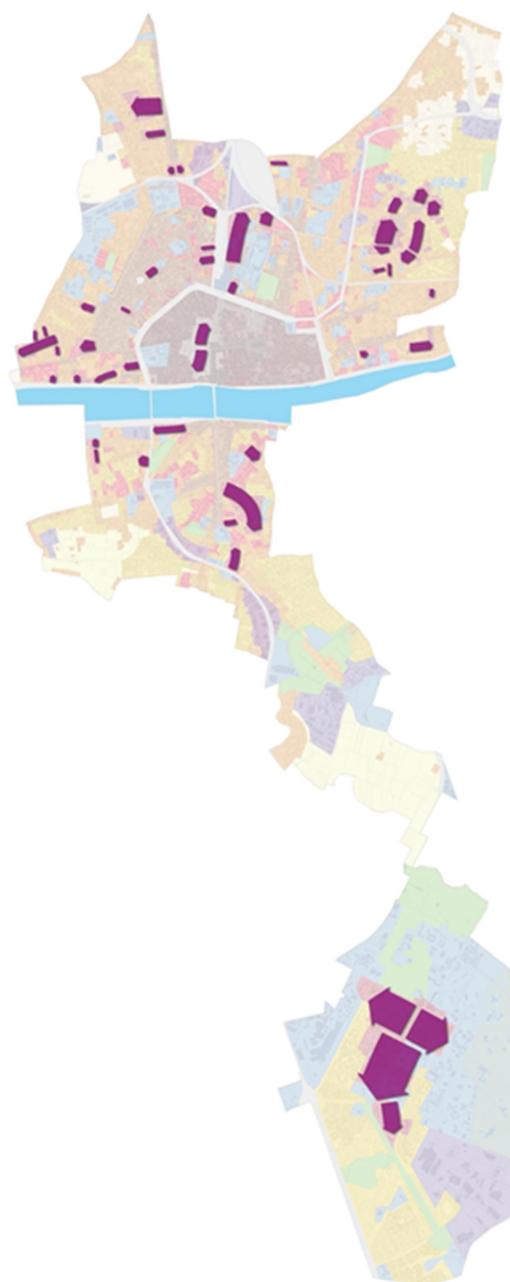
Sa conception par Louis Arretche au début des années 60 marque, avant même la politique des villes nouvelles, la première expérience de création ex-nihilo d'une ville selon les principes de la Charte d'Athènes.

Cette structure marquée est atténuée par la situation « solognotte » qui en fait un quartier très vert et boisé, à l'identité singulière dont le dispositif réglementaire du PLUM s'attache à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères.

Les formes d'organisations des bâtiments peuvent varier selon le parti urbanistique.

Souvent placés en retrait ou perpendiculairement à la voie, ils laissent apparaître des discontinuités importantes pouvant aller jusqu'à une disparition du front bâti et de fait de la rue.

Reconstruction et implantation périphériques des grands ensembles (Années 1950 - 1970)

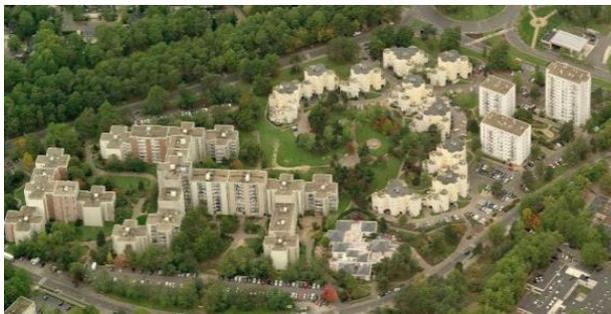


Plusieurs formes dominent l'organisation de ce tissu urbain :

- les barres discontinues parallèles ou perpendiculaires décalées ou sans fermeture est le modèle le plus commun (Blossières, Murlins, Argonne, Dauphine) ;
- des structures organisées autour de grappes de tours à La Source, aujourd'hui modifiée par le projet urbain en cours de réalisation ;
- des structures de barres continues

Certaines formes plus évoluées de ces structures ont été développées à la Source selon des agencements et des volumes plus complexes.

Tissu de grands ensembles aux formes complexes, La Source, rue Henri Poincaré, butte de Bécasse



D'autre part, un certain nombre de grands ensembles ont également été développés au sein du tissu existant. Cette intégration est plus ponctuelle que les grandes opérations citées plus haut.

Il s'agit le plus souvent de quelques éléments localisés sur un îlot entier de taille moyenne, plus ou moins clos, au cœur d'un îlot ou insérés individuellement en continuité du tissu existant.

3.6. Les tissus pavillonnaires

Le tissu pavillonnaire s'est majoritairement développé dans la continuité du tissu diffus et spontané en périphérie de la ville. La maison individuelle est le point commun à ces deux tissus, toutefois le tissu pavillonnaire présente une organisation groupée plus structurée très majoritairement basée sur le modèle du lotissement.

Des principes généraux de composition : le tissu pavillonnaire orléanais présente aujourd'hui des visages tout à la fois multiples et marqués par des dénominateurs communs :

- une homogénéité des parcelles et des implantations ;
- un recul systématique, et souvent uniforme du bâti par rapport à la voirie, renforçant l'effet urbanistique de la combinaison maison-jardin ;

Le Clos Boudard à l'Argonne



Les spécificités de cet espace urbain entraînent la disparition de ce qui fait habituellement un milieu urbain : la rue, son animation et ses relations avec le bâti, l'îlot fermé permettant l'identification d'espaces semi-publics et de cours privées. Le recours aux dalles permet de dissimuler l'automobile et de réaliser des espaces piétonniers, mais engendre des problèmes de lisibilité.

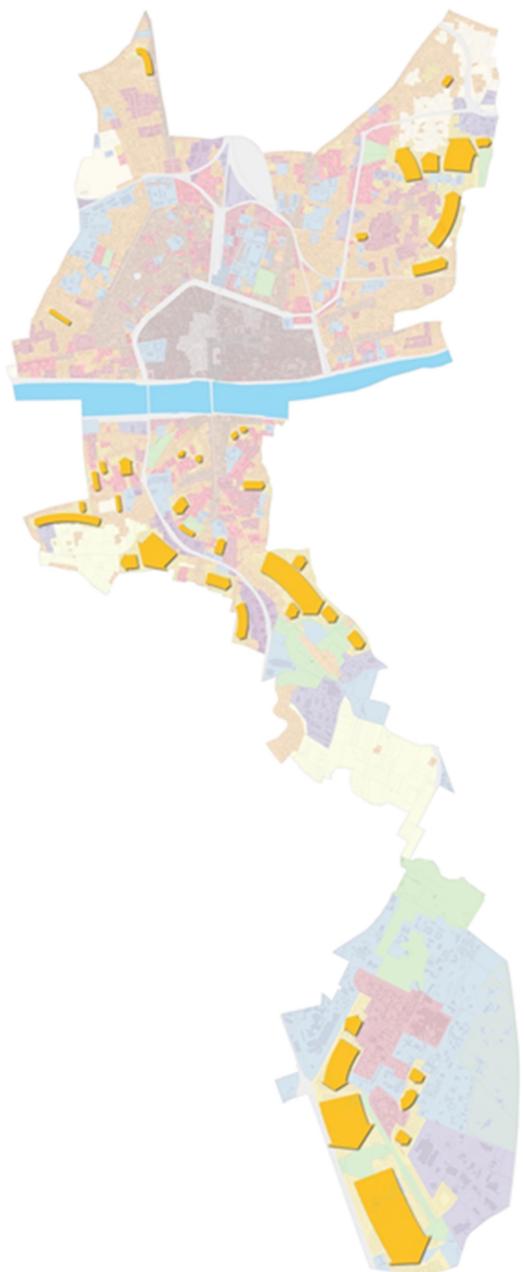
Dans d'autres cas de figure, ces mêmes constructions peuvent inversement induire un effet de barrière dans le paysage urbain, le regard bloquant contre le front des constructions. La reconquête de ces espace fait partie des enjeux du PLUM sur le territoire d'Orléans et un dispositif adapté doit permettre l'évolution de ce tissu urbain.

- Le bâti se trouve souvent au centre de la parcelle. Une coupe transversale de ce tissu s'organise la plupart du temps sur le modèle suivant : voirie, trottoir, haie ou clôture séparative

Le plan masse de lotissement est un élément clé de la constitution de la morphologie urbaine de ce type de tissu. Cette organisation répond à une logique de rentabilité foncière, et gomme le plus souvent les parcellaires anciens.

Il en résulte un tissu urbain où la taille des parcelles, leur forme et l'implantation des constructions sont ordonnées de manière à générer une ambiance urbaine propre à ce type de tissu et à chacune de ses opérations.

Développement de l'habitat pavillonnaire (1970 - aujourd'hui)



Tissu urbain pavillonnaire autour de la rue de la Binoche



Au fil du temps, les paramètres générateurs de cette forme urbaine ont évolué vers des organisations souvent plus complexes (arborescences du réseau de voirie, intégration de venelles ou de mails plantés au plan masse, voirie en impasse et aménagement de raquette de retournement) et plus nuancées dans leurs formes (moins de quadrillage, davantage de courbes et de sinuosité).

De même, les tailles des opérations sont très variables passant de quelques unités bâties à plus d'une centaine pour les opérations de plus grande envergure, à la Source notamment. Cette variabilité de la taille des opérations et la juxtaposition successive de modèles de plans différents conduisent parfois réduire la lisibilité des lieux et le repérage dans l'espace.

Enfin ce type de tissu est caractérisé par son absence de mixité des fonctions et le caractère strictement résidentiel qu'il revêt. Ses habitants se retrouvent souvent éloignés des centralités urbaines et des pôles de service de proximité, le corollaire à cette situation étant un usage important de l'automobile dans leurs mobilités.

Des paramètres de variations des formes urbaines font varier les compositions de ce tissu urbain : la taille et la forme des parcelles jouent notamment sur la densité en logements du tissu.

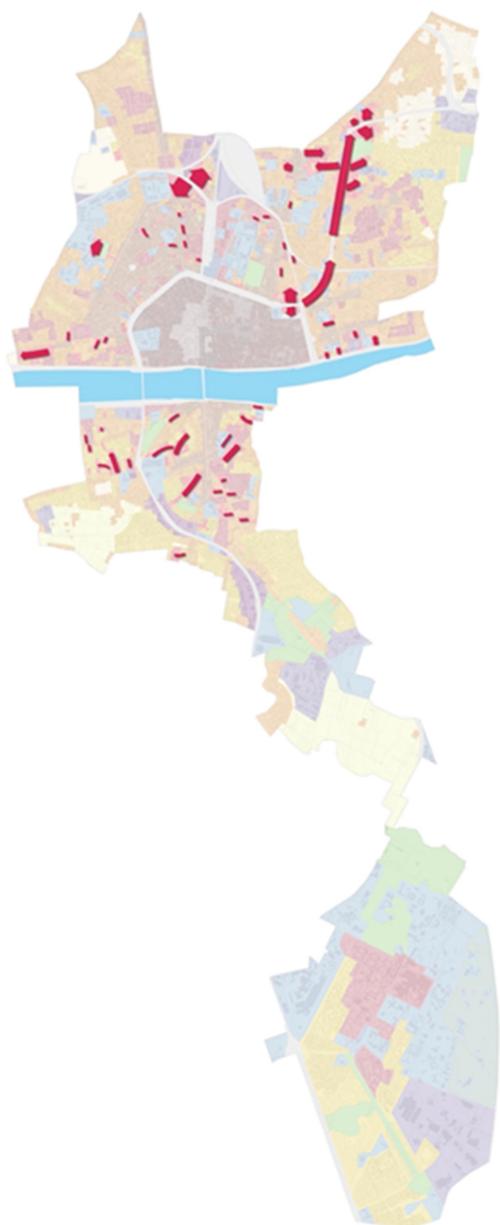
Le tissu pavillonnaire orléanais se caractérise aujourd'hui par un maintien de sa forme et de ses caractéristiques par les cahiers des charges des lotissements, ne permettant peu ou pas les extensions.

Sur le long terme en revanche, ce type d'habitat, conçu sous forme d'opérations d'ensemble qui garantissent la perpétuation de leurs formes, reste relativement figé et rend plus complexes les réinvestissements lourds sur le bâti.

On note également un effet important de la végétation (trottoirs plantés, pelouses, éléments arborés) et des aménagements délimitant les propriétés (haies, clôtures) sur la composition du paysage et l'ambiance des lieux. Des venelles sont également présentes dans certains quartiers de la Source et de l'Argonne. Le maintien du caractère végétal de ce tissu doit être recherché à travers la mise en œuvre du PLUM.

3.7. Les formes urbaines récentes de reconquête et d'intensification urbaine

Reconquête et intensification (de 1990 à aujourd'hui)



Il se situe donc principalement aux pourtours des faubourgs, entre les espaces d'habitat diffus et spontané. Les sites majeurs de développement de ce type de tissu sont les périmètres de ZAC situés au Nord de la commune (notamment autour de l'avenue des Droits de l'Homme) et à Saint Marceau.

Le développement de ce tissu trouve ses bases dans la volonté de mieux structurer la ville, de développer des formes urbaines qui soient plus en cohérence avec leur site d'implantation et les tissus urbains limitrophes, et de renforcer l'urbanité de certains sites et secteurs stratégiques.

Ce mode de développement permet de poursuivre la construction de la ville au sein de son enveloppe urbaine et de freiner son étalement.

Le tissu urbain est développé autour de principes de composition plus traditionnels afin de « greffer » ces nouveaux morceaux de ville à la ville existante : voirie hiérarchisée, volumétrie adaptée aux sites et bâtis environnants, implantation à l'alignement, recherche de création d'un front urbain continu, multiplicité des formes et des matériaux créant des ambiances particulières (avenue, quartier intimiste, ambiance urbaine), conservation de l'esprit des lieux et d'éléments du passé (exemple de la Place d'Armes de la ZAC Sonis).

La vocation de ces quartiers est principalement d'intégrer des usages mixtes : habitats, services et activités.

Ambiance urbaine de quartiers mixtes, avenue du général Patton, ZAC Coligny

Le tissu urbain récent correspond à un tissu urbain développé depuis les deux dernières décennies et défini par de nouvelles formes urbaines générées par de nouveaux modes de développement.

Ce tissu urbain s'est principalement développé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur des espaces délaissés et présentant des potentialités fortes de constructions : dents creuses, poches d'anciennes terres agricoles entourées par l'urbanisation ou sites délaissés ou en friches.



L'initiative privée au cœur des espaces urbains existants participe également au développement de ces formes de manière plus ponctuelle.

Ce développement passe le plus souvent par l'intensification du tissu urbain existant (démolition du bâti ancien et construction de bâtis de plus grand volume) ou par la conquête de cœurs d'îlots non urbanisés.

Le bâti récent est varié en raison du développement de volumétries adaptées aux constructions environnantes et de formes urbaines plus contemporaines.

Il peut prendre la forme d'immeubles aux dimensions importantes ou celle de petits collectifs qui cherchent à assurer une couture dans des formes et volumétries urbaines existantes parfois en rupture entre elles.

3.8. Les secteurs d'activité

3.8.1. Les équipements publics

Les équipements sont constitués de bâtiments ayant vocation à accueillir du public : enseignement, recherche, santé, administration et services publics. Il peut tout aussi bien être pleinement intégré à la ville qu'être situé dans des espaces dédiés à ces fonctions.

Cet usage occupe une place importante au sein de l'espace urbain en raison de la présence de grandes institutions liées à l'importance de la ville-centre : CHRO, Université, pôles de recherche, grands organismes publics, lycées, sièges des conseils régional et départemental, administrations d'état décentralisées, organismes sociaux, armées, équipements sportifs et d'accueil de grands événements.

De fait, ce tissu occupe de grandes emprises et le bâti y revêt une certaine monumentalité visant soit à mettre en exergue l'importance de l'institution soit en raison des volumes d'activité.

Les grands équipements notamment à la Source prennent des proportions encore plus importantes, constituant de véritables morceaux de ville aux ambiances urbaines particulières que ce soit au sein du campus universitaire ou de l'Hôpital.

Opération de couture urbaine, boulevard Jean Jaurès



Le dispositif réglementaire du PLUM doit contribuer au renouvellement de la ville sur elle-même en s'attachant à assurer une transition harmonieuse entre les secteurs, volumes, vocabulaires architecturaux et ambiances de la ville.

3.8.2. Les zones commerciales

Le développement des zones commerciales est lié à l'évolution des habitudes de consommation et au développement des grandes surfaces à partir des années 1970.

Elles s'organisent principalement sous forme de corridor le long des principaux axes de circulations automobiles ou sous forme de zones commerciales à proximité de ces mêmes axes. De fait, elles sont souvent présentes en entrée de ville.

Comparativement, les zones commerciales sont peu présentes à Orléans hormis deux zones de concentration en entrée de ville au Nord (avenue de la Libération) et à Saint Marceau (zone des Chèvres Noires).

Zone commerciale Expo Sud



Jusqu'à des évolutions récentes, le système viaire et les espaces non bâtis, parfois de statut privé, conçus pour la mobilité automobile ne prenaient que peu en considération les autres formes de mobilité.

Les parkings destinés aux consommateurs occupent la majeure partie des espaces non bâtis.

Le bâti est principalement constitué de grands bâtiments à l'architecture et au décor minimaliste : magasins d'entrepôts, fast-food, concessions automobile, supermarché, etc.

3.8.3. Les zones d'activités économiques

Les zones d'activités économiques sont constituées de locaux ou terrains à vocation économiques et industrielles. Elles se situent principalement à proximité des grands axes en périphérie des espaces urbains. Orléans compte cependant quelques espaces d'activités au sein de son espace urbain.

Les facteurs concourant à leur développement sont avant tout des critères économiques : prix du m², espace disponible, accessibilité, réseaux. Les parcelles et le bâti sont de tailles variables en fonction du besoin des entreprises accueillies.

Le bâti prend la forme de hangars ou de grandes unités à l'architecture plus fonctionnelle qu'esthétique.

Les zones économiques de nouvelles générations intègrent des aménagements plus soignés : hiérarchisation des voies, espaces verts et plantés, implantations paysagères des bâtiments par rapport aux voies de circulations majeures.

Le paysage est généralement marqué et parfois brouillé par les enseignes et les panneaux publicitaires. Certaines installations plus récentes sont pourtant constituées d'un bâti de meilleure qualité. Ces zones reflètent les dynamiques commerciales.

A l'exception des reculs notamment imposés par la loi Barnier, le règlement du PLUM s'attachera moins à définir les formes urbaines de ce zones nécessairement évolutives que la diversification de leurs dessertes (piétonnes, cyclables, etc.) et du confort de leur usage.

L'équilibre entre la préservation du végétal et le maintien d'un cadre souple, adapté au dynamisme économique et à la création d'emplois dans ces sites constitue un enjeu majeur du PLUM.

En outre, le règlement du PLUM doit s'attacher à préserver le caractère productif et parfois nuisant de ces zones (bruits, flux, etc.) en interdisant les occupations des sols incompatibles avec cette vocation.

Zone à dominante industrielle, avenue Buffon



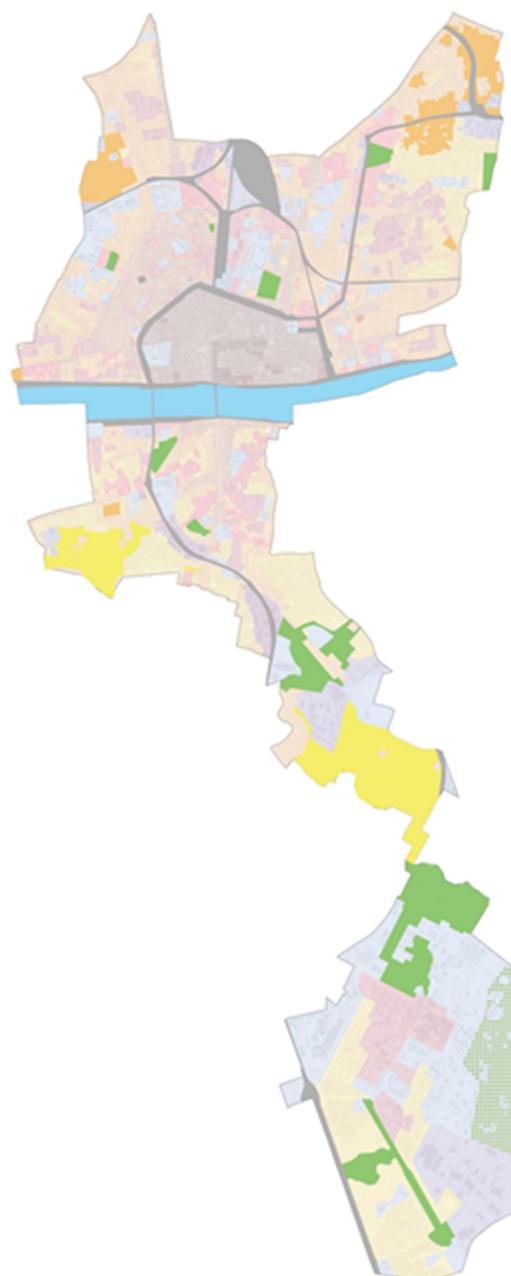
3.9. Les espaces non bâtis

La ville d'Orléans dispose de larges espaces non bâtis, que l'on ne peut qualifier de tissu urbain dans la mesure où ils contribuent à dessiner la composition globale de la ville par les vides et les ruptures qu'ils apportent.

Ils permettent d'ouvrir les perspectives, de laisser à voir les paysages, de renforcer la diversité des ambiances orléanaises et de créer un certain contraste dans la ville en mettant en valeur les tissus urbains.

Ces espaces peuvent être regroupés en quatre grandes catégories :

- Les grands espaces publics ;
- Les espaces verts et naturels ;
- Les espaces agricoles (valorisés ou non) ;
- Les friches à reconquérir.



- Grands espaces publics non bâti
(boulevard, quais, cimetières, emprises ferroviaires)
- Espaces verts et naturels
- Espaces agricoles
- Friches

Carte des espaces non bâtis

3.9.1. Les grands espaces publics

Ces espaces non bâtis occupent des emprises importantes au cœur de la ville et des fonctions, actuelles ou héritées, particulières. Leurs tailles importantes en font des espaces particuliers avec leur ambiance et leur atmosphère propres.

On y recense les boulevards et les quais, espaces paysagers de circulations et de promenades, les emprises ferroviaires instituant souvent de grandes ruptures dans l'espace urbain, mais aussi les espaces funéraires notamment le Grand Cimetière du nord de la ville.

3.9.2. Les espaces verts et naturels

Les espaces verts et les espaces naturels peuvent être considérés comme des espaces de respiration, de rupture avec l'ambiance urbaine dominante.

Les vues majeures et le caractère naturel et paysager doivent faire l'objet de protections particulières du PLUM en complément des autres dispositifs réglementaires en vigueur (ZPPAUP, Val de Loire UNESCO, etc.).

3.9.3. Les friches

Les espaces en friches sont principalement situés en marge des espaces urbains. Ces espaces délaissés portaient autrefois des activités agricoles et, dans le cas des Groues, une activité militaire.

Ces friches sont caractérisées par la re-naturalisation des lieux par des formations végétales de buissons, de ronciers et de fourrés formant des espaces fermés difficiles d'accès et bloquant les vues. Elles forment les derniers espaces urbanisables de la commune.

En définitive, le territoire d'Orléans bien qu'il revêt déjà un caractère très urbain n'est pas encore totalement urbanisé. Le potentiel d'urbanisation encore présent se situe pour partie dans une urbanisation extensive spatialement limitée à quelques poches constructibles mais surtout à l'avenir de manière croissante au sein des formes urbaines existantes, par renouvellement urbain.

Aussi l'un des enjeux majeur du PLU consiste à assurer dans les années à venir la transition d'un urbanisme extensif à un urbanisme qui privilégie l'intensité urbaine et le renouvellement de la ville sur elle-même.

4. Les Boulevards

Les boulevards, souvent appelés mails à Orléans, correspondent à la ceinture de fortifications en service jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle.

Constituées de murs, douves et fossés et doublés de glacis (zones non-aedificandi) de part et d'autre, les fortifications occupaient une largeur importante (> 100 m) qui a laissé une trace durable dans le dessin du centre-ville.

Après leur destruction au début du XIX^{ème} siècle, en concomitance avec l'apparition de l'automobile, leur dessin en demi-couronne calé contre le lit de la Loire définit le centre ville en confirmant sa limite d'avec les faubourgs directement voisins. Il faut ajouter une dimension sociale: les fortifications marquaient aussi le passage de l'octroi au-delà duquel était situé un système économique de production, notamment de nourriture, alimentant les habitants de la ville.

Les boulevards ont hérité des fortifications deux éléments de fonctionnement urbain :

- axe de circulation concentrique ;
- limite entre ville et faubourgs ;

Auxquels s'ajoutent plusieurs composantes spatiales et urbaines :

- enchaînement d'espaces ouverts (terre-pleins, espaces de jeux, loisirs, etc.) ;
- fonctions liées à la circulation (voies automobiles, stationnements, pistes cyclables, etc.) ;
- série de compositions végétales (arbres d'alignement) en pleine ville ;
- séquences de vues (cadrées, panoramiques) entre secteurs directement contigus des boulevards.

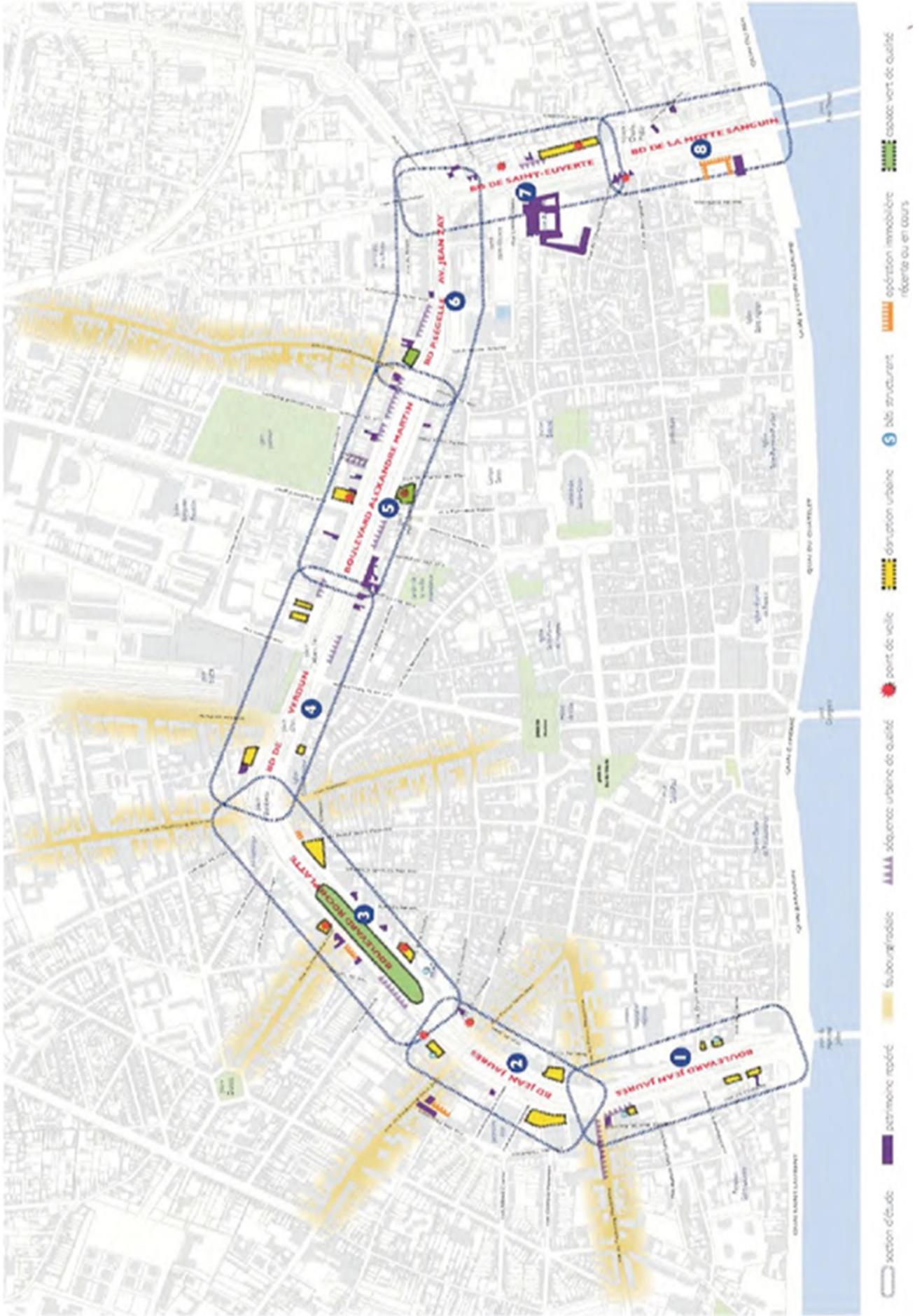
Les mails d'Orléans revêtent un enjeu particulier pour le développement futur de la ville en ce qu'ils constituent des espaces de rupture, liés d'une part à un flux automobile au franchissement difficile et d'autre part à la juxtaposition de bâti de hauteurs variables comme autant de cassures dans la ligne de crête du front bâti.

C'est ainsi qu'un bâtiment de trois étages côtoie un ensemble immobilier des années 1970 de douze étages puis de nouveau un immeuble de rapport de deux étages avec combles.

Cet effet de cisaillement mérite d'autant plus l'attention, que la requalification des mails devrait rétablir des profondeurs de champs de vision importantes (pour l'instant obstruées par les ouvrages de la D2020) qui mettront en exergue la mosaïque du bâti. En outre, l'enjeu de mieux marquer les carrefours et entrées du centre-ville est intégré à chacun des projets intervenant sur les mails.

C'est à cet égard que les boulevards font l'objet d'une étude morphologique à la parcelle, définissant par ailleurs les opportunités de mise en cohérence de ces espaces. Cette étude, menée en parallèle de la révision du PLU en 2013 et toujours d'actualité, est rapportée dans les pages suivantes.

Cette étude doit par ailleurs être rapprochée des enjeux patrimoniaux propres à chaque bâtiment, recensés dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable (ex. Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager du Centre-Ville élargi aux premiers faubourgs).



Analyse des volumes et fronts urbains

0 bd Jean Jaurès Sud

du quai St Laurent
au faubourg Madeleine



Atouts

- proximité de la Loire
- vues vers le Sud

Contraintes

- forte pente > dénivelée rampes et/ou tranchées
- > largeurs infranchissables

Opportunités foncières

- droits urbains (foncier peu dense avec patrimoine < R+2)
- CI lift devant démanté

Proche en caractéristiques et en ambiances d'un boulevard urbain rapide, la section s'assimile aux quais de la Loire.

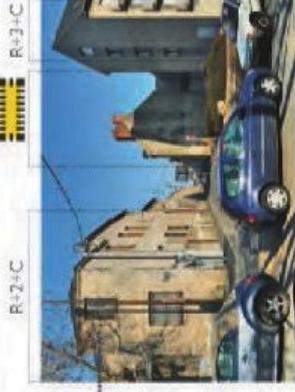
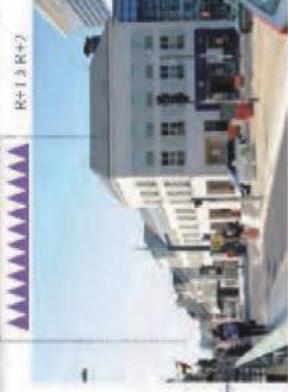
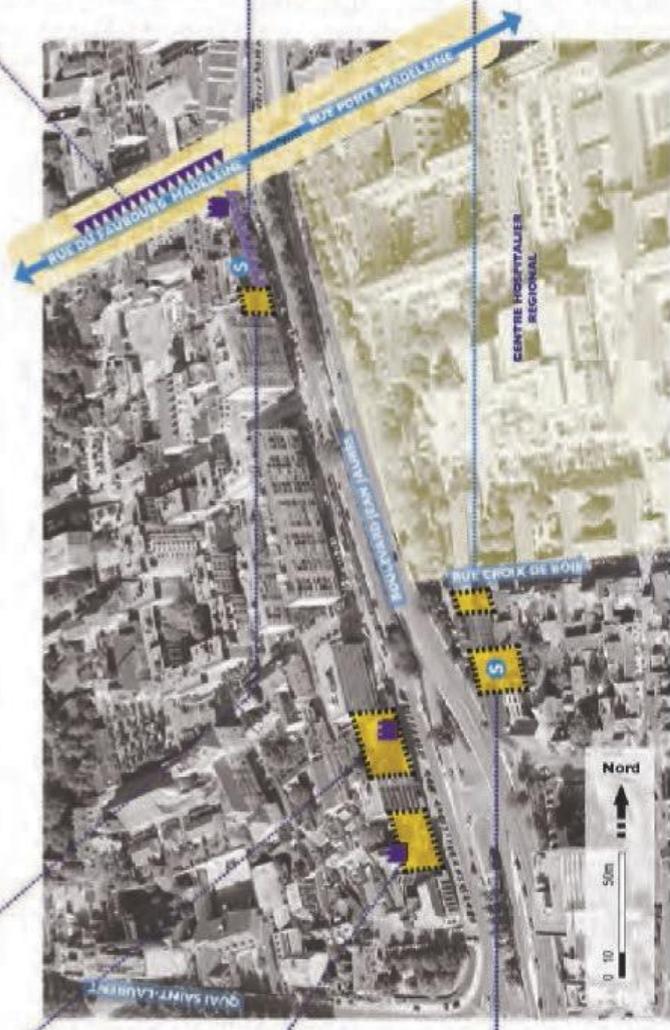
Les gâblants de la partie Sud reflètent une grande destruction datant des années 1970/80.

A noter plusieurs bâtis anciens accompagnés de jardin restituant un ambiance urbaine ancienne.

espace essentiellement routier

- grandes vitesses
- découpage entre les 2 côtés

- AAAAA séquence urbaine de qualité faubourgnade
- disruption urbaine
- patrimoine repéré
- bien structurant



Analyse des volumes et fronts urbains

2 **bd Jean Jaurès Nord**

du faubourg Madeleine
au faubourg St Jean



Atouts

- équipements côté exté-rieur
- rues de dimensions et géométrie vers le centre-ancien

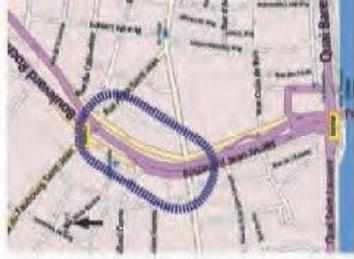
Contraintes

- forte largeur + trémiés infranchissable
- larges contras allées avec stationnement

Opportunités foncières

- contre-allées

Cette section montre un décalage important entre ses deux faces, exa-géré par les reculs important sur la face extérieure devant les équipe-ments et bâtis tertiaires.
La face intérieure comporte un front urbain plus appréhensible avec quelques patrimoines.



S R+7 R+C



R+2+C



R+C



R+1, 3, R+1+C R+2+C



R+2, 3, R+3

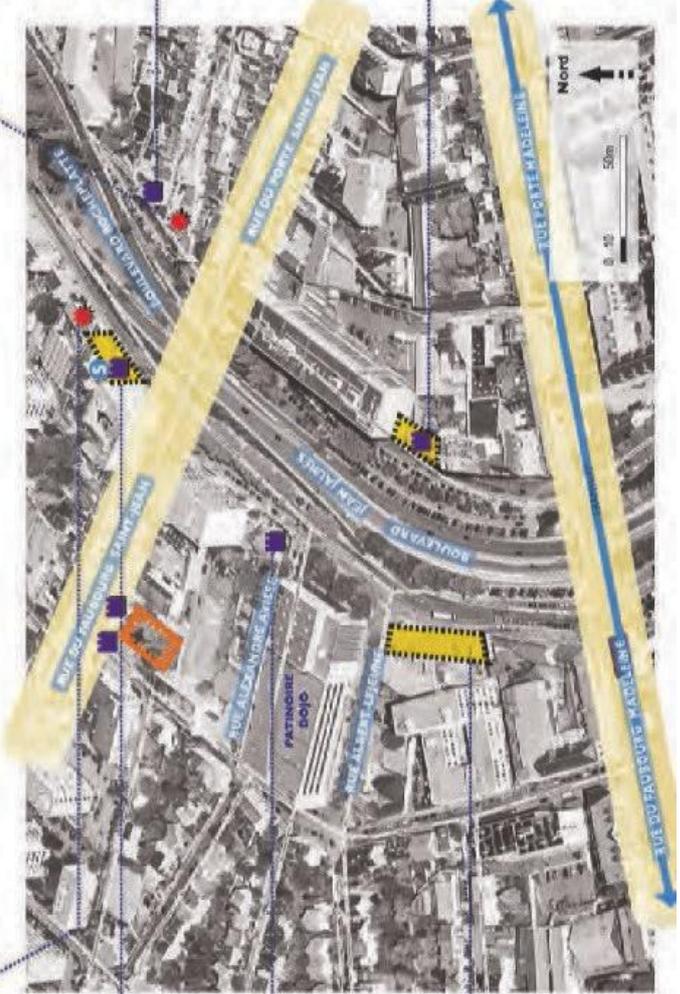


R+C

- image générale peu urbaine
- découplage entre les 2 côtés

- opération immobilière en cours
- point de vue faubourg/village

- disruption urbaine
- patrimoine repéré
- bâtis structurants



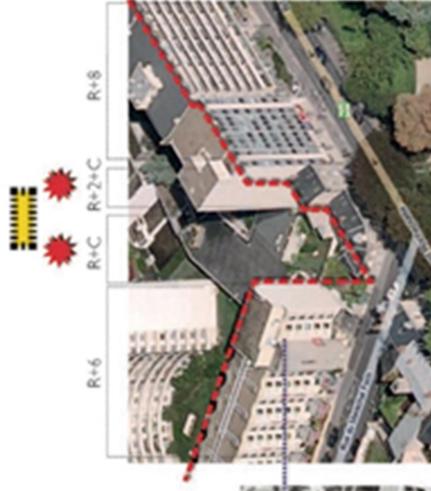
Analyse des volumes et fronts urbains

3 bd Rocheplatte côté extérieur

du faubourg St Jean à la place Gambetta



L'enchaînement "nature" avec le secteur Gambetta, la médiathèque et l'animation commerciale de la place, et la rénovation déjà engagée (programmes récents, chantiers en cours) donnent à ce secteur un poids importante dans la définition d'une nouvelle maquette des boulevards.



- disruption urbaine
- patrimoine repéré
- espace vert de qualité
- séquence urbaine de qualité
- opération immobilière en cours
- point de veille
- faubourg/radiale



Analyse des volumes et fronts urbains

③ bd Rocheplatte côté intérieur

du faubourg St Jean à la place Gambetta

▲ Atouts

- espace paysager du terre-plein central (jeux, arbres, aménagement)
- dimensions et largeurs à franchir (2 voies acceptables)
- forte hauteurs/densités déjà en place côté extérieur

▼ Contraintes

- forte largeur + trémies = infranchissable
- larges contre-allées avec stationnement

■ Opportunités foncières

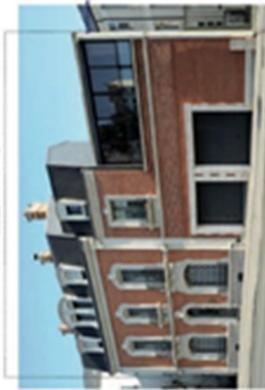
- angle maréchal Foch (bâti à RdC dominé par un R+8)
- 2 terrains triangulaires d'angle sur côté intérieur

Immobilierport006 de 5 traxées, R+2+C en pierre et enduit de style classique, toiture ardoise, balcon en fer forgé



- disruption urbaine
- patrimoine repéré
- bâti structurant
- espace vert de qualité
- opération immobilière récente
- point de vue
- faubourg/radière

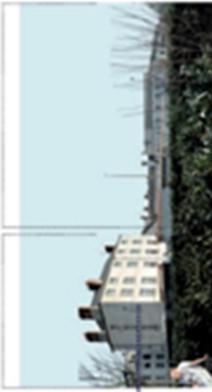
R+1+C



Bâti commercial fibre qualité



R+3



R+2



- image urbaine de qualité : espace, bâtis, présence du végétal
- présence d'une grande variété de bâtis
- les voies routières à circulation apaisée ne s'imposent pas à la vie de quartier

Analyse des volumes et fronts urbains

4 bd de Verdun

des places Gambetta à Albert 1er et bd Alexandre Martin Ouest



▲ Atouts

- sur l'axe de circulation piétonne gare/centre-ville
- largours à franchir (2 voies) acceptables
- terre-plein paysager avec plantations et espaces aménagés (bd A. Martin section Ouest)

▼ Contraintes

- circulation automobile et TC (tramway) minimisés par l'aménagement
- différence de niveaux (escaliers vers gare/centre commercial)
- image un peu confuse (difficile de lire les directions)
- bâti daté (gare/centre commercial) côté extérieur

■ Opportunités foncières

- limitées sauf reconversion à l'intérieur des volumes existants
- pose la question de la hauteur ou du remplacement des volumes existants (front urbain Sud et toutes possibilités au-dessus du centre commercial

- image urbaine complexe
- l'espace public/circulé prend le dessus sur les bûts
- impression générale d'un "nœud" de circulation

- AAAA séquence urbaine de qualité
- disruption urbaine
- patrimoine repéré
- faubourg/radiale



La séquence se lit davantage dans le sens Nord-Sud que dans celui du boulevard (Est-Ouest) du fait de l'organisation complexe du front urbain Nord (gare/centre commercial) et de sa presque disparition au profit du premier plan d'escaliers et piacettes.

De toute évidence le piéton domine, ce qui a pour conséquence de créer une coupure dans la continuité du boulevard.

Pour les automobilistes circulant dans les 2 sens du boulevard, il s'agit d'un section en court tunnel ne générant pas d'ambiance particulière, d'autant qu'elle est courte et relativement large avec une vue directe sur la sortie.

R+10



R+2



Analyse des volumes et fronts urbains

5 **bd Alexandre Martin côté extérieur**

de la rue des Huguenots à la rue du faubourg St-Vincent



R+3



R+2-C R+2+C R+2+C

- image urbaine de qualité : espace, bâti résidentiel, présence du végétal
- grande régularité de la trame bâtie (quelques exceptions > à R+4

Bât commercial faible qualité



R+1+C



Ce chaque face possède une logique propre, attachée au quartier situé juste derrière elle et ainsi indépendante de la face opposée séparée par les stationnements.

La largeur visuellement infranchissable du boulevard les sépare et confirme un découplage entre l'ordonnement et le fonctionnement.



R+2



- AAAA séquence urbaine de qualité
- points de vue
- bâti de faubourg

- description urbaine
- patrimoine repéré
- espace vert de qualité



R+9 R+2+C R+1+C

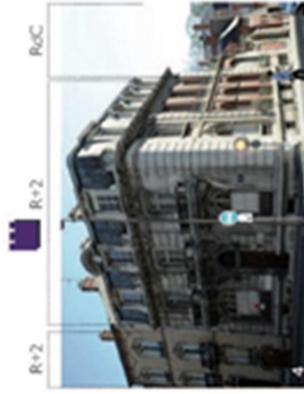


R+2+C

Analyse des volumes et fronts urbains

⑤ bd Alexandre Martin côté intérieur

de la rue des Huguenots
à la rue du faubourg St-Vincent



▲ Atouts

- largeurs à franchir (2 voies) acceptables
- bits de qualité (dont patrimoniaux) des deux côtés
- terre-plein paysager avec grands sujets
- connexion au parc Pasteur côté extérieur
- nouvelle ligne de tramway au centre de la section (avec couverture visuelle Nord et Sud)



▼ Contraintes

- terre-plein central totalement occupé par le stationnement

■ Opportunités foncières

- presque inoquistantes à l'exception de remplissages ponctuels possibles
- 2 terrains "libres"; jardins pouvant faire l'objet de mutations



- disruption urbaine
- patrimoine repéré
- espace vert de qualité
- séquence urbaine de qualité
- point de vue
- bit de faubourg



Analyse des volumes et fronts urbains @ bd Pierre Ségelle / av Jean Zay

de la rue du faubourg St-Vincent au boulevard de St-Euverte

Cette séquence projette une image «entrée de villes» particulièrement marquée avec sa série de grands équipements et l'ensemble de logements imposant une forme urbaine volontaire.

L'entrée par Pierre Ségelle avec le bâtiment historique (octroi ?) constitue déjà un ensemble patrimonial et paysager marquant.

Peu de mutations envisageables actuellement.

▲ Atouts

- séquence paysagère enchaînée (mail central continu) et de qualité (arbres d'alignement, sculpture)
- surlargeur avec front urbain de qualité (Passage Perpendiculaire côté extérieur)
- (Jean Zay) largeurs à franchir (2 voies) acceptables

▼ Contraintes

- (Pierre Ségelle) terre-plein central occupé par le stationnement très large à franchir
- architecture imposante mais pauvre sur la section Jean Zay

■ Opportunités foncières

- presque inexistantes à l'exception de l'angle du jardin derrière mur côté extérieur angle du Passage Perpendiculaire)



R+2,3 R+3+C



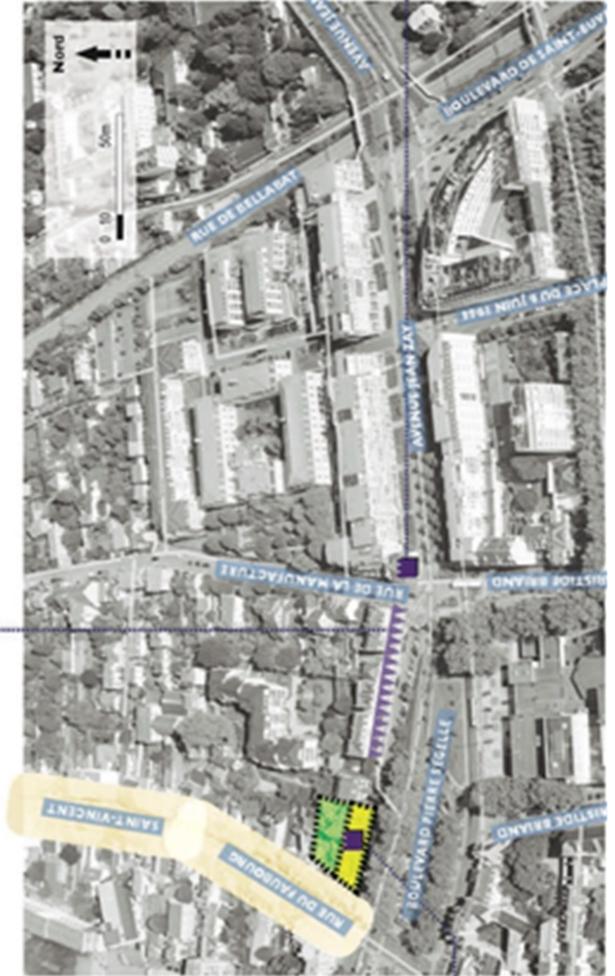
- disruption urbaine
- patrimoine repéré
- espace vert de qualité
- séquence urbaine de qualité
- bâti de faubourg

R+1+C



- angle arrondi Zay/Saint-Euverte très marquant et bâtiment de la Communauté urbaine
- trame bâtie contemporaine avec volonté de forme urbaine dense sur Jean Zay

R+1+C



Analyse des volumes et fronts urbains

7 bd de Saint-Euverte

de l'avenue Jean Zay
au square Charles Péguy



R+1

Atouts

- série de bâtis début XXe formant un ensemble de qualité sur côté extérieur
- grand patrimoine église et ensemble scolaire Sainte Croix-Saint-Euverte dont chevet très présent sur le boulevard sur côté intérieur
- double rang d'arbres d'allègement sur côté intérieur et circulation
- retour vers le boulevard Aristide Briand (mail paysager)

Contraintes

- forte présence de la tranchée SNCF

Opportunités foncières

- nombreuses sur les terrains des pavillons côté extérieur (opération éfand de parcelles) petit collectif déjà implantée entre 2 pavillons)

Séquence capitale car très visible/sensible à partir du centre-ville.

Côté extérieur susceptible de mutations de type «secteur d'ifus ce qui implique de prendre une position politique forte (organiser ou laisser-faire) sous forme d'un plan de masse de secteur.

Les mutations côté intérieur doivent aussi être encadrées, d'avantage dans un plan de gestion du foncier et du bâti, notamment par coopération avec les grands propriétaires.



R+2+C



R+1+C

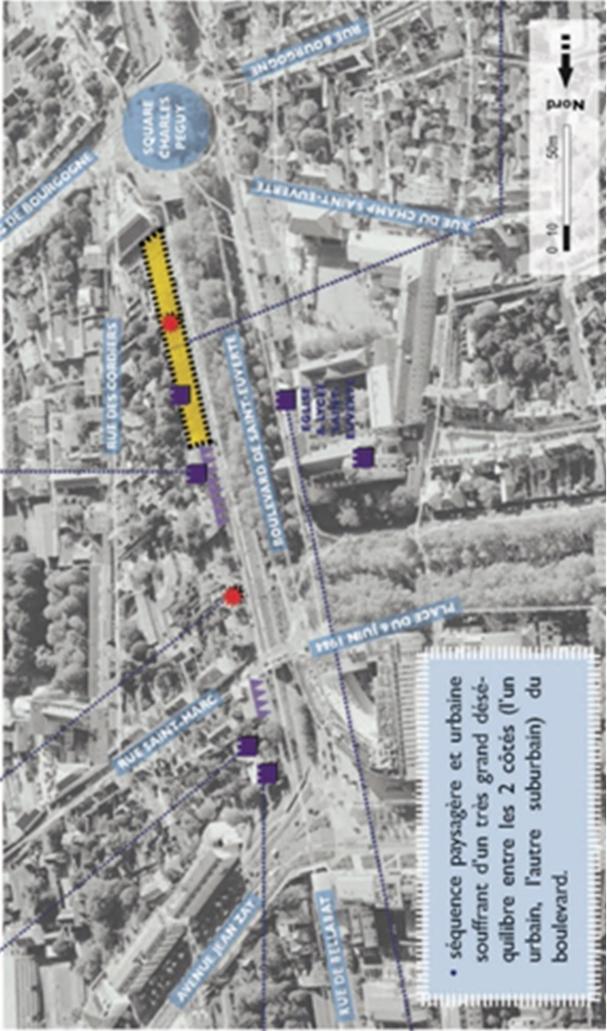
R+1+C



R+1



R+2+C



• séquence paysagère et urbaine souffrant d'un très grand déséquilibre entre les 2 côtés (l'un urbain, l'autre suburbain) du boulevard.



R+1



R+1+C

pavillon R+C

Analyse des volumes et fronts urbains ⑧ bd de la Motte Sanguin

du square Charles Péguy
au quai du Roy

- séquence paysagère et urbaine souffrant d'une topographie et de géométries viales très contraignantes et d'un très grand déséquilibre entre les 2 côtés (l'un urbain, l'autre suburbain) du boulevard
- potentiel d'un effet d'entrée de boulevard appelant une requalification paysagère générale

▲ Atouts

- série de bâtis début XXe formant un ensemble de qualité sur côté extérieur
- patrimoine côté intérieur (opération de logements en cours)
- double rang d'arbres d'allègement sur côté intérieur et circulation accès direct au centre-ville (réseau de petites rues)

▼ Contraintes

- forte présence de la tranchée SNCV
- pas de voie de desserte entre tranchée et tissus diffus
- forte pente
- dessin complexe des bretelles routières et du square Charles Péguy
- fortes vitesses

■ Opportunités foncières

- nombreuses sur les terrains des pavillons côté extérieur

Séquence capitale car ponctuelle d'un double effet d'entrée dans la série des boulevards/mall (comme son équivalent Ouest) et de transition avec les faubourgs Est.
Nombreuses mutations possibles.
Nécessité d'une réflexion à grande échelle.

▲ bâtis faible qualité



▲ bâtis faible qualité



R+1+C



R+C

R+2+C



R+2+C



▲ opération immobilière en cours

▲ patrimoine repéré

▲▲▲ séquence urbaine de qualité

▲▲▲ point de vue

Boulevard de la Motte-Sanguin : parking souterrain, surmontés d'un bâtiment R+4, comprenant 103 logements
Rue Solferino : bâtiment de 18 logements, en lieu et place de l'actuel bâtiment prochainement démolit
Restauration du château classé et création 8 logements de standing
Jardin public : 5 000 m² propriété de la mairie d'Orléans
École d'Artillerie restructurée : bureaux sur 2000m²

5. Les paysages

Géographiquement, le paysage est un agencement matériel d'espace qui peut être appréhendé par un observateur. Il est ainsi également une « représentation située » où peuvent s'articuler différents plans, qui intègre généralement signaux et indices rendant possible la compréhension du territoire. Le paysage n'est donc pas une simple vue physique mais est chargé de valeurs, notamment esthétiques, porteur de sens, constitué socialement, culturellement et symboliquement.

Dans le contexte orléanais, la gestion des paysages et de l'ambiance urbaine des lieux est amenée à jouer un rôle de plus en plus important à l'avenir, en réponse à différents enjeux :

- prise en compte accrue du patrimoine naturel et historique, notamment par la prise en compte de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire ;
- amélioration du cadre de vie pour renforcer l'attractivité notamment résidentielle, économique et touristique de la ville ;
- passage progressif d'un développement de la ville en extension à un développement sur elle-même, amenant la transformation de certaines formes urbaines.

Il importe donc de saisir les qualités internes des lieux, la manière dont ils modulent leur rapport les uns aux autres, par laquelle ils fondent par contraste leur autonomie et donc leur identité. Les actions sur l'espace, notamment les actes architecturaux qui peuvent modifier les lignes de paysages, doivent intégrer ce rôle structurant.

5.1. Les grands espaces paysagers

Les grands espaces paysagers constituent les fondamentaux de la perception du territoire.

5.1.1 L'espace urbain

L'espace urbain domine la majorité du territoire. Différentes ambiances urbaines y règnent en fonction des formes urbaines présentes. Les grands paysages y sont peu présents en raison des éléments bâtis qui coupent prématurément les vues.

Afin de dresser un panorama complet de la diversité des paysages et ambiances d'Orléans, plusieurs clés d'analyse paysagère sont mobilisées :

- les lignes d'horizons témoignant du rapport entre le ciel et les éléments terrestres ;
- les silhouettes, qui mettent en lumière l'équilibre entre les éléments d'une composition (volumétrie, accroche au site) ;
- les lignes dominantes d'un paysage, celles qui guident la lecture de l'espace et orientent le regard ;
- l'équilibre entre les grands composants paysagers (élément minéraux, naturels ou artificiels, strates végétatives, eau) ;
- enfin, la prise en compte des principales caractéristiques des éléments paysagers : gabarits proportions, formes, agencements, répétition ...

Afin de prendre en compte les paysages orléanais dans leur globalité et leur complexité, plusieurs échelles d'analyses sont développées :

- les grands espaces paysagers ;
- les paysages de Loire où s'exprime pleinement l'identité ligérienne de la ville ;
- les ambiances urbaines ;
- les paysages de la mobilité à prendre en compte sur les grands axes structurants et en entrées de ville.

Les ambiances sont généralement dominées par les éléments minéraux artificiels (voiries, bâti). La présence de la végétation est variable, notamment en fonction de la densité bâtie et fait l'objet de préservations adaptées par le dispositif du PLUM (espaces boisés classés, boisements urbains, arbres protégés, etc.).

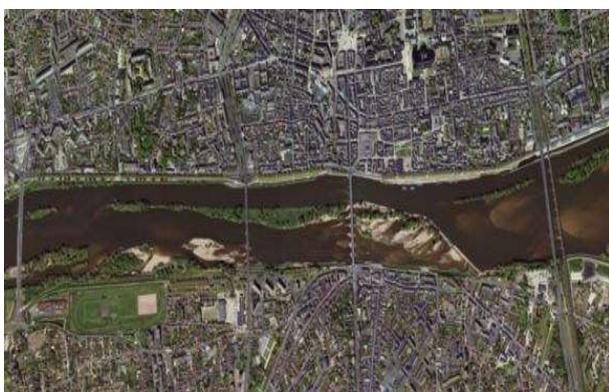
De fait, Orléans ne possède qu'assez peu d'espaces d'interface entre la ville et les espaces agricoles ou naturels.

À la Source, la forte présence des arbres au sein de sites urbains contribue à la formation d'une ambiance de « ville parc », qui préfigure l'entrée en forêt de Sologne. La protection de linéaires boisés est particulièrement adaptée au maintien des caractéristiques paysagères de ce quartier d'Orléans.

5.1.2 La Loire

La Loire constitue une rupture plus qu'un lieu dans cet espace urbain, aussi bien physique que visuelle. C'est un espace de grand paysage, où dialoguent la naturalité du fleuve et l'urbanité d'Orléans. La partie qui suit, consacrée aux paysages de Loire, détaille plus précisément ses caractéristiques.

La Loire encadrée par les espaces urbains



5.1.3 Les espaces agricoles

De faible superficie à l'échelle d'Orléans, les espaces agricoles sont concentrés dans le val et quelques espaces résiduels. Exempts de constructions, les paysages agricoles du Val sont relativement ouverts, les boisements étant à l'origine concentrés le long des cours d'eau. Le profil ouvert de ces espaces offre des vues dégagées qui permettent de saisir les limites de l'espace urbain et, dans certains cas, la silhouette de la cathédrale.

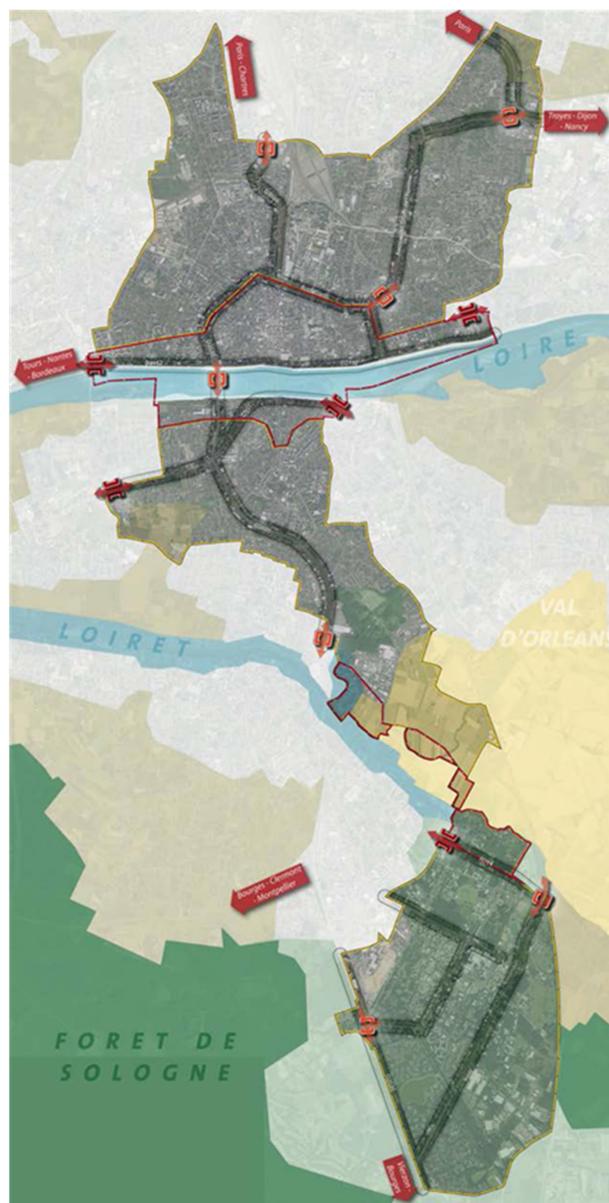
La zone des montées



Profil paysagé : terres agricoles, boisements, espaces bâtis, cathédrale



Synthèse des enjeux paysagers orléanais



- | | |
|--|---|
| <p>Les grands espaces paysagers</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces à dominante urbaine "Ville Parc" de la Source Espaces de transition ville/campagne Espaces agricoles ouverts Espaces ligériens (Loire, rives du Loiret) Massifs forestiers | <p>Les zones du Plan de gestion Val de Loire</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace à Valeur Universelle exceptionnelle Espaces tampons <p>Les entrées de ville</p> <ul style="list-style-type: none"> Portes de ville inscrite au SCoT Autres entrées de villes majeures <p>Les paysages de la mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaces à proximité des grands axes de circulations |
|--|---|

5. 2. Les paysages ligériens

5.2.1. La Loire, patrimoine mondial

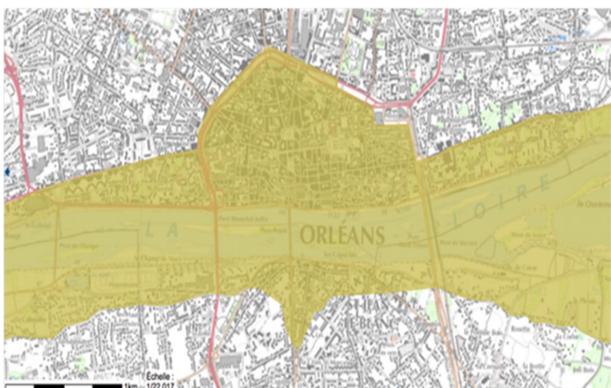
Depuis le 30 novembre 2000, le Val de Loire fait partie des territoires d'exception inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette inscription révèle la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire en tant que paysage culturel vivant. Le site s'étend de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49), soit sur un site de 280 km de long, d'une superficie d'environ 800 km².



Le plan de gestion du paysage culturel du Val de Loire poursuit l'objectif de préserver les composantes identitaires exceptionnelles des paysages du Val. L'enjeu porte sur la prise en compte du patrimoine et des espaces remarquables, couvrant les thématiques suivantes : les paysages ouverts, le développement urbain, les nouveaux équipements, l'approche et la découverte du Val de Loire, un tourisme durable, l'appropriation des valeurs de cette inscription et l'accompagnement des acteurs.

Les aménagements (rénovation des quais, circuit de la Loire à vélos) contribuent à cette démarche : ils permettent à la ville de se tourner davantage vers la Loire et de se connecter aux paysages ligériens.

Application sur le territoire d'Orléans



5.2.2. Caractéristiques du paysage de Loire

Au niveau d'Orléans, la Loire présente un profil d'Est en Ouest linéaire et légèrement sinueux. Le fleuve dialogue ici directement avec les espaces urbains qui le bordent sur ses deux rives et offrent un paysage caractéristique des villes ligériennes. L'espace du fleuve offre des vues remarquables sur la ville et le fleuve depuis les rives ou les franchissements.

Vue sur la Loire depuis le quai Barentin



La forte relation entre la ville et le fleuve s'exprime à la fois matériellement, par l'aménagement des berges, et visuellement par le dialogue entre le fleuve et les fronts urbains.

Des éléments secondaires participent à ce paysage : les espaces naturels (bancs de sable, îles, végétation plus ou moins fournie, relief des coteaux, même s'il est moins marqué à Orléans que dans d'autres villes de Loire), les aménagements liés aux fleuves (franchissements, levées, digues, turcies, alignements d'arbres, quais, canal d'Orléans, écluse, duit Saint-Charles).

A l'exception des ponts axés Nord-Sud, l'essentiel de ces éléments paysagers s'organisent selon une logique longitudinale, ce qui a pour conséquences l'existence de deux principaux types de vues : de rives à rives et depuis les axes de franchissements.

La covisibilité totale de rive à rive y est rarement présente, en dehors de quelques espaces de vues ouvertes présentes du fait de la végétation ligérienne, surtout en été.

Loin d'être négative, cette situation élabore un jeu de vues variées.

Le belvédère du jardin de la Charpenterie est un exemple emblématique de cette possibilité qui doit se développer pour tisser des liens entre ville et fleuve. La poursuite de l'aménagement des espaces en bord du fleuve peut en constituer l'opportunité.

Depuis les ponts, les lignes de fuite dominent le paysage. Les séquences de vues sont plus ouvertes et permettent une bonne appréhension des spécificités du fleuve : grande et petite Loire, méandres, bancs de sable, îles temporaires, digues, levées, turcies, etc.

La Loire, vue vers l'Ouest du Pont René Thinat



1 - Fleuve, 2 - bancs de sable, 3 - boisements, 4 - pont Georges V, 5 - berges aménagées, 6 - front urbain en bord de Loire, 7 - silhouette de la cathédrale.

La Loire, vue vers l'Ouest du Pont René Thinat



1 - Fleuve, 2 bancs de sable, 3 - berges aménagées, 4 - boisements, 5 - front urbain en bord de Loire.

La perception locale des vues sur la Loire est localement renforcée par le contexte urbain, contrairement à d'autres espaces ligériens.

Le contraste qui opère in situ par le passage d'une ambiance très urbaine, verticale, d'aspect fermée et minérale à un paysage naturel, horizontal, ouvert et aquatique valorise par opposition la ville et le fleuve.

Les diagnostics élaborés dans le cadre de la ZPPAUP et de l'OAP relative au patrimoine mettent plus précisément en lumière les spécificités du front urbain, en identifiant les grandes séquences paysagères.

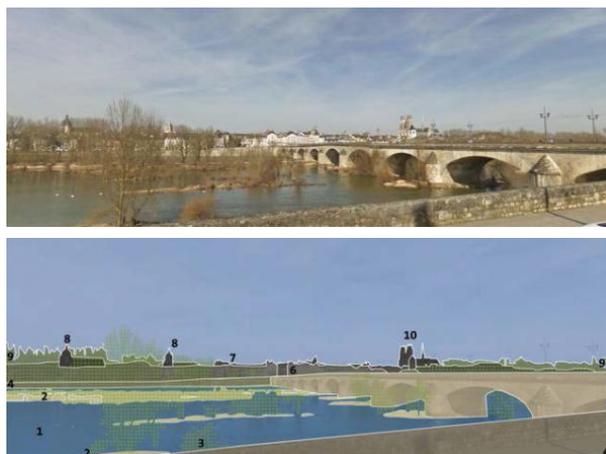
5.2.3 La rive Nord

Du Pont de l'Europe au pont Maréchal Joffre : le front bâti est très présent. Il est constitué d'immeubles hauts, représentatifs des trente glorieuses. Les maisons et immeubles anciens conservés en front de Loire (environ 30 %) sont écrasés par ces architectures, comme l'église Saint-Laurent dont le vaste vaisseau est peu perceptible ;

Du pont du Maréchal Joffre au pont George V : le front du centre historique présente une image homogène constituée d'un moutonnement de toits. Quelques bâtiments modernes perturbent l'image par leur masse ;

Du pont George V au pont René Thinat : il s'agit de la vue la plus qualitative, la « carte postale » de la ville, dominée par l'imposant vaisseau de la cathédrale.

Orléans et la Loire, vue sur le centre-ville et la cathédrale depuis le quai de Prague



Premier plan : Quai de Prague, Deuxième plan : 1 - Loire, 2 - banc de sable, 3 - arbres « écrans », 4 - berges aménagées, 5 - pont Georges V, Troisième plan : 6 - front urbain en bord de Loire, 7 - silhouette urbaine, 8 - silhouettes d'édifices religieux, 9 - silhouette arborée Quatrième plan : 10 - silhouette de la cathédrale.

5.2.4 La rive Sud

Du pont Maréchal Joffre au pont George V : les trois barres implantées en biais, entre lesquelles s'insinue la nature forment une image urbaine caractéristique des années 1970 pour cette partie des berges. Dans la seconde partie, le faubourg d'échelle modeste se termine près du pont par l'ensemble reconstruit après-guerre, conférant une monumentalité certaine à l'avenue Dauphine ;

Du pont George V au pont René Thinat : le front bâti bas du faubourg est légèrement perturbé par les immeubles hauts de l'avenue Dauphine.

5.3. Les ambiances urbaines

L'espace urbain orléanais, par la diversité des formes qui le compose, offre des ambiances urbaines riches et très variées. Ces ambiances s'échelonnent d'une urbanité intense dans les espaces les plus centraux à une atmosphère presque rurale dans certains espaces de périphérie. Entre ces deux extrêmes, se déploient une palette de lieux aux atmosphères différentes, notamment du fait des rapports de composition entre le bâti, l'espace public et la végétation.

Dans le paysage urbain, le végétal occupe une place particulière.

5.3.1. L'urbanité affirmée et historique du centre-ville

Les fronts bâtis continus à l'alignement des rues cernent l'ensemble de l'espace public, ne laissant généralement que peu de place aux éléments de végétation.

Les immeubles de plusieurs étages de part et d'autre de la voirie créent une ligne d'horizon étroite dans l'axe de la rue, et le tracé rectiligne des rues offre des perspectives en point de fuite.

Les constructions d'époques variées présentent des façades de composition également très diversifiée, sur des volumes toutefois relativement homogènes, exprimant pleinement la constitution progressive de la ville.

L'Est : la limite communale est marquée par la rupture d'échelle entre bâtiments anciens et modernes.

Dans ce cadre, la régénération et recomposition de la rive Sud (quai de Prague, Trévisse et Champ de Mars, emprise de l'hippodrome sous-utilisée) et de ses abords constitueront un enjeu majeur pour le paysage orléanais et l'attractivité de ce site.

Par ailleurs, un franchissement du fleuve supplémentaire pourrait, à hauteur du centre de la ville, faciliter les modes de déplacements doux (franchissements quotidiens, promenade entre Nord Loire et espaces de nature et de loisirs au Sud : Bois de l'Île, Ile Charlemagne).

Sur le plan esthétique, il constitue la matière première des parcs et jardins, publics et privés. Les arbres ont été plantés pour mettre en perspective (avenues), structurer (places), accompagner (boulevards, rues), masquer (désordres architecturaux).

En plus de l'aspect paysager, le végétal influe sur la qualité environnementale de la ville en contribuant aux aménités offertes à ses habitants et en permettant le maintien de la biodiversité urbaine (zone de relais, de repos, etc.) et en constituant des îlots de fraîcheur protégés pour résister à l'évolution du climat.

Ambiance urbaine du tissu courant du centre-ville, rue des Grands Champs



Dans les rues les moins larges du tissu courant du centre-ville, cette situation donne parfois une sensation de « couloir » empreint d'histoire. Dans ce contexte urbain, les nombreuses places jouent un rôle d'espaces de respiration et d'ouverture important.

Les grands axes du centre-ville sont marqués par des voiries plus larges, ouvrant la ligne d'horizon. Les perspectives y sont souvent renforcées par la répétition des éléments de façade, confortant le caractère monumental de ces axes. La présence de commerces en rez-de-chaussée apporte une intensité plus forte à l'urbanité, renforçant sa vitalité et son caractère d'espace actif.

Ambiance urbaine marquée par la présence du commerce, rue Charles Sanglier



La combinaison du tissu urbain dense du centre historique et de la présence commerciale dans le même espace porte au plus haut degré cette impression de vitalité urbaine. Cette situation s'exprime aujourd'hui au mieux rue de Bourgogne et Place du Chatelet.

Place du Châtelet



Dans ce contexte urbain, la présence de nombreux bâtis monumentaux (cathédrale, églises, institutions) renforce le caractère magistral des lieux.

5.3.2. Faubourgs et lignes de fuite

Les faubourgs présentent une ambiance urbaine très forte qui garde les mêmes fondamentaux que le centre-ville : fronts bâtis continus en alignement et visibilité rare de la végétation.

La fonction traditionnelle d'axe structurant est généralement très marquée dans l'espace public par une certaine linéarité, impliquant de grandes lignes de fuite et une division de l'espace en faveur des transports. Le bâti, majoritairement moins haut que dans le centre-ville, y ouvre davantage la ligne d'horizon. L'organisation des façades accroît souvent les lignes de fuite : largeur des constructions et architecture relativement homogène, alignement régulier des ouvertures, moulures qui marquent les étages et les ouvertures. La présence du commerce par endroits apporte un caractère actif aux lieux.

Ambiance urbaine, rue Faubourg Saint-Vincent



5.3.2. Atmosphère de « ville-jardin » dans l'habitat diffus

L'ambiance des espaces d'habitat diffus et spontané rompt avec ces logiques. La densité urbaine moindre, le bâti moins haut et l'arrêt des implantations systématiques à alignement permettent à la fois de dégager la ligne d'horizon et de laisser une place nouvelle à la végétation configurant un paysage plus ouvert et plus vert.

La voirie, généralement moins rectiligne, offre des lignes de fuite réduites et prend une forme plus apaisée. Les multiples possibilités d'implantation du bâti et l'architecture vernaculaire éclectique cassent les logiques de répétition des formes et constituent des alignements discontinus caractéristiques.

La végétation ne s'organise ainsi plus seulement à l'intérieur des cœurs d'îlots, mais vient ponctuer le front urbain de formes moins minérales. Le végétal peut ainsi constituer une partie des éléments de clôtures qui continue à apporter un certain encadrement à la voirie, en l'absence de front bâti continu. Ces éléments de clôture sont des éléments caractéristiques de cette ambiance urbaine et prennent la forme de haies, de grilles en fer forgée, etc.

Ambiance urbaine, rue Jules Noël



Les vestiges du passé agricole ou horticole (maraîchage, arboriculture) des lieux se lisent dans cette organisation spatiale (maillage cadastral, venelles, grands jardins). L'ensemble participe à la constitution d'une image de « ville-jardin ».

Les venelles présentes dans cet espace urbain ajoutent une touche plus intimiste aux lieux et une tranquillité accrue, du fait de l'absence de circulation automobile et de la faible volumétrie du bâti.

Le maintien de discontinuités entre le bâti et de lignes de toitures homogènes constitue un enjeu fort de maintien de l'unité des lieux et d'intégration de constructions nouvelles dans ces espaces.

5.3.4. Grands ensembles : monumentalité et géométrie

Les grands ensembles présentent une ambiance urbaine qui rompt avec les autres espaces urbains. Les gabarits massifs associés aux implantations géométriques fondent des paysages où la verticalité domine au sein des vues ouvertes ou fermées, en fonction de la disposition des constructions.

Dans certains cas, le paysage peut être relativement ouvert, le bâti créant des lignes des perspectives où se dressant de manière « monolithique » au sein de la ligne d'horizon.

Grands ensembles, rue Charles le Chauve



Dans d'autre cas, le bâti produit un effet de barrière important, bouchant les vues, interdisant au regard de voir ce qu'il y a derrière les constructions, créant même parfois une ambiance d'enfermement.

L'implantation verticale du bâti laissant de grands espaces au sol ouverts, la qualification des espaces non bâtis, souvent publics, joue un rôle fondamental dans la perception générale de ces formes urbaines.

Ainsi, l'aménagement de cet espace au sol selon des usages précis (récréation, détente, stationnements, circulations) concourt à sa valorisation et justifie les interventions fortes des acteurs publics (principe de résidentialisation accompagnée de requalification de l'espace public) et constitue un enjeu fort du PLUM ainsi que l'ouverture de perspectives nouvelles dans les espaces les plus fermés.

Grands ensembles, avenue Voltaire



5.3.5. Tonalités changeantes du pavillonnaire

Le tissu urbain pavillonnaire présente une ambiance résidentielle, domestique, marquée par la faible densité du bâti et les implantations régulières des maisons individuelles en retrait de la voirie. La forte homogénéité des constructions au sein des lotissements concourt, la plupart du temps, à une certaine harmonie des formes selon des critères relativement standardisés.

Les implantations en retrait permettent une forte ouverture de la ligne d'horizon et parfois la constitution d'un « écran » de végétation entre la voirie et les habitations. La végétation est un facteur important de variabilité des ambiances pavillonnaires.

L'organisation de la voirie de desserte locale, selon une logique de constitution interne au périmètre du lotissement, offre généralement peu de perspectives et des lignes de fuite réduites, préservant ainsi au maximum l'intimité des lieux.

Ambiance urbaine pavillonnaire, rue Nicolas Flamel



La perception de la dilatation de l'espace, liée notamment à la densité plus faible et le retrait des constructions, appelle souvent à la matérialisation d'une frontière symbolique, constituée par une clôture.

Mal calibrée à son contexte, celle-ci peut altérer l'ambiance des lieux et rompre l'unité paysagère des sites, en introduisant des éléments parasites : murs pleins dans un ensemble composé de haies vives, grillage dans un alignement de grilles.

Le maintien de la composition d'ensemble des zones pavillonnaires, leur rythme de constructions, la présence du végétal et la réalisation de clôtures ouvertes, qualitatives, constitue un enjeu fort du PLUM.

5.3.6. Urbanité des quartiers récents

Par les formes récentes créées au sein des opérations d'urbanisme récentes (ZAC), la recherche d'une ambiance plus urbaine s'illustre par des formes contemporaines, reprenant des gabarits de centres urbains mais où la végétation a davantage de place.

L'espacement entre les constructions permet de conserver une ligne d'horizon assez ouverte, malgré la volumétrie importante du bâti.

ZAC Coligny, Avenue du Général Patton



L'agencement des constructions permet la constitution de perspectives structurant clairement l'espace. A terme, la croissance de la végétation élaborera une ambiance « verte » assez forte au sein de ces quartiers.

5.4. Paysages et nouvelles technologies

Les installations de production d'énergie renouvelable et les nouveaux outils de communication entraînent l'apparition de nouveaux éléments pouvant avoir un impact sur le paysage (éolienne, panneau solaire, antennes relais ...).

La géographie rend le territoire d'Orléans peu favorable au développement de l'éolien. Les panneaux solaires sont actuellement peu présents à Orléans, ou de manière ponctuelle sur des toitures principalement sous forme de panneaux thermiques.

Les nouveaux outils de communication nécessitent l'implantation d'antenne relais, qui doivent être intégrées au mieux dans le paysage ligérien en proscrivant les pylônes hauts dans les milieux ouverts et vues majeures repérées par le règlement du PLUM.

5.5. Les paysages de la mobilité

Du fait de l'importance des infrastructures de transport, des axes de circulation et des flux de déplacement à l'échelle de la Métropole, les orléanais vivent quotidiennement d'autres paysages. Les déplacements automobiles ou en transports collectifs les amènent à traverser régulièrement des espaces où la fonction de circulation est dominante et où une autre forme d'appréhension du territoire se développe par le simple jeu du regard et du mouvement.

La perception de l'espace va alterner entre des vues dégagées ou fermées, créant des effets d'ouverture (pénétration de l'épaisseur de la ville) ou de fermeture en passant de l'un à l'autre.

A Orléans, ces paysages sont perceptibles notamment en entrées de ville et le long des grands axes urbains larges et dégagés, que sont : la D2020, les boulevards, l'avenue des Droits de l'Homme, les quais Nord et les principaux axes de la Source.

Parmi ces axes, la D2020 mérite un examen particulier au regard de son importance dans la structuration du territoire orléanais.

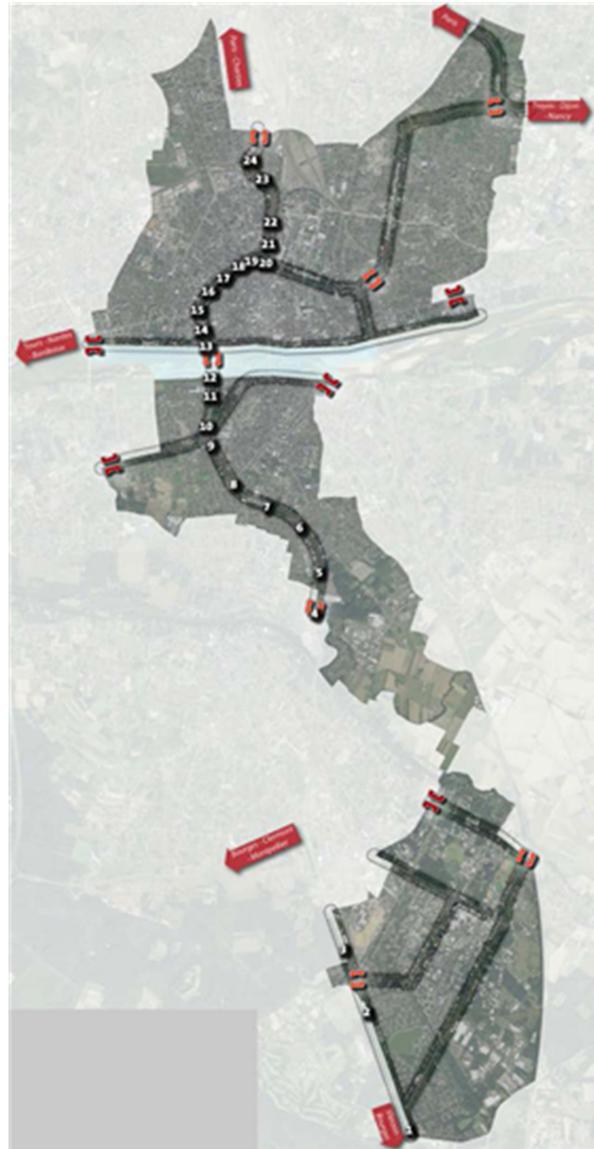
Traversant la ville du Nord au Sud, son parcours donne à voir aux automobilistes et aux usagers du tramway (qui partage plusieurs tronçons sur cet axe) un panorama varié et relativement complet de la diversité urbaine orléanaise. La D2020 peut ainsi être appréhendée comme un condensé de l'identité du territoire avec ses points positifs, dynamiques, modernes mais aussi ses espaces délaissés ou vieillissants qui en font un espace d'enjeu majeur quant au rayonnement et à l'attractivité du territoire.

5.5.1. Traversée d'Orléans par la D2020

La traversée d'Orléans Nord-Sud ou Sud-Nord offre un catalogue de paysage de ville, la grande majorité caractérisée par l'absence de lien avec l'axe de circulations, qui fait figure d'espace déconnecté de son environnement.

Le renforcement de l'urbanité de certaines séquences et la préservation de coupures « vertes » en d'autres constituent des enjeux forts du PLUM pour éviter un effet de mitage notamment des entrées de ville.

Repérage des principales séquences sur le tracé de la D2020



1 - Première mention d'entrée de ville et dissociation des espaces de circulations : entrées dans la Source (rue H. de Balzac à droite) ou en direction du centre de la métropole (route nationale à gauche)



2 - Merlon arborés, valorisant les abords mais occultant les vues sur le quartier de la Source



8 - Dissymétrie des aménagements commerciaux avant une courte section verte



3 - Premiers signaux urbains marquants la ville : CHRO, centre de maintenance du tram



9 - Front urbain en phase d'affirmation, perception d'arrivée dans un espace urbain



4 - Carrefour de Verdun marqué par l'enchevêtrement et la largeur des espaces



10 - Contraste des formes et ambiances (grands ensembles/Jardin des Plantes)



54

5 - Zone commerciale des Chèvres Noires marquée par les « boîtes » et les parkings



11 - Fermeture des vues par le renforcement des gabarits et de l'urbanité avant les quais



6 - Formes urbaines hétérogène au carrefour de la rue de la Basse Mouillère



12 - Ouverture paysagère soudaine et début de vues sur la Loire et la rive Nord



7 - Surplomb sur la route d'Olivet, dégagement des vues



13 - Fin des paysages ligériens, entrée sur la rive Nord très urbaine



14 - Dissociation forte de l'espace de circulation et de l'espace urbain



15 - Sensation renforcée par l'aspect autoroutier et le gabarit massifs de bâtiments



16 - Fin de l'autoroute urbaine, entrée dans une ville « à taille humaine »



17 - Circulation urbaine mais urbanité des lieux peu attractive



18 - Signaux urbains de centralité forts (Médiathèque, tours)



19 - Monuments et formes urbaines anciennes, signes de la dimension historique de la ville



20 - Urbanité intense et multifonctionnelle mais lisibilité des lieux difficile



21 - Ambiance végétale fermée marquée par la dissymétrie de la rue



22 - Dégagements des vues, horizons marqués par les grands ensembles



23 - Espace valorisant, ambiance fortement marquée par la modernité des lieux



24 - Entrée dans une zone vieillissante, fort contraste par rapport à la section précédente



7.5.2. La Source « ville forêt »

A la Source, la mobilité prend également une place importante dans la lecture de l'espace et la perception paysagère des lieux, du fait des grands axes qui organisent le secteur.

L'entrée dans l'espace urbain est davantage un processus de passage progressif d'une ambiance très boisée à des espaces urbains plus minéraux, qui s'appréhende en se déplaçant.

De l'avenue de Concyr à l'avenue Diderot (via l'avenue Guillemin), le passage progressif d'une ambiance boisée à l'urbain



La configuration de la voirie joue un rôle essentiel dans cette perception : voirie large, longue et rectiligne, à forte dominante automobile et importance des alignements d'arbres.

Les circulations sont la plupart du temps spatialement très séparées, tant du point de vue des modes de transport (piéton, cycliste, automobile, tramway) que des fonctions qui peuvent se diviser en deux grandes catégories : axes structurants reliant les diverses entités de la Source et dessertes locales structurant de manière interne les quartiers.

Le réseau de voirie intermédiaire est ainsi très peu développé et les vocations des deux grandes catégories de voiries bien différenciées, ainsi la Route Nationale et la rue Honoré de Balzac sont parallèles mais obéissent à deux fonctions différentes.

Dans le même esprit les rues parallèles Georges Sand et Maurice Genevoix desservent elles, chacune à double sens, les mêmes carrefours.

L'importance de la voirie est renforcée par la présence de boisements et d'alignements d'arbres. Cette situation crée des espaces tampons masquant l'intérieur des parcelles. De fait, les constructions pourtant présentes se devinent par intermittence, plus qu'elles ne se voient.

Avenue Buffon



C'est seulement en se rapprochant du centre du quartier, notamment autour de la dalle, que l'urbanité des lieux va peu à peu se dévoiler puis s'affirmer sans jamais se départir d'une touche végétale.

Avenue de la Bolière



Rue Romain Rolland



Contrairement à la D2020 et à son catalogue de paysage, le déplacement à la Source est marqué par une présence végétale forte, parfois uniforme, que le PLUM s'attache à préserver.

Ainsi, c'est à l'aune de l'histoire d'Orléans, de ses formes urbaines répertoriées et notamment de ses boulevards à reconquérir et de ses paysages agricoles, naturels ou urbains que le PLUM fixe les ambitions paysagères à atteindre sur le territoire de la commune et notamment les conditions d'une intégration réussie des constructions nouvelles dans leur environnement.

LES CLOTURES - CAHIER DE RECOMMANDATIONS

1. Murs bahuts en maçonnerie et grilles d'acier

Ce modèle de clôture valorise la propriété tant au plan esthétique qu'au plan financier.

L'investissement de départ est plus important que celui consacré à une clôture composée d'un mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée, mais la valeur immobilière de la maison est confortée, la sécurité par rapport aux intrusions également.



Le mur bahut referme la propriété tout en permettant des vues au-delà des limites de la rue. Ce type de clôture est donc tout particulièrement adapté aux rues étroites.

Le mur bahut peut être :

- en pierre meulière ;
- en pierre taillée ;
- en brique ;
- ou enduit comme les murs de façade.

Les hauteurs des murs bahuts, sur lesquels reposent les grilles, ne doit pas excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture.



La grille qui surmonte le mur bahut est formée d'un barreaudage vertical de section ronde ou carrée.

Elle peut être travaillée, posséder des volutes ou autres ornements.

La grille permet d'agrandir visuellement l'espace de la rue qui est clos physiquement, mais laisse passer le regard sur la végétation. Elle doit être peinte en rapport avec les éléments de ferronnerie de la façade (garde-corps, linteaux...).

Les encadrements et piliers des accès accompagnent les portes et portails, et doivent être en maçonnerie. Leur hauteur doit s'accorder avec celle de la grille et des portes et portails. Ils doivent être surmontés d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.

Possibilité d'opacifier par un rideau végétal...



...ou un festonnage en métallique de qualité



>> Exemples



Excellent exemple prouvant que la transparence d'une grille acier s'accorde très bien à un jardin bien planté. Les feuilles assurent alors le masque visuel qui préserve l'intimité.

→ La clôture et le jardin doivent être étudiés ensemble dans un même projet paysager.



Doublé d'un buisson d'arbustes à feuilles persistantes, la grille prend toute sa valeur et garde sa transparence là où elle est nécessaire : en direction de l'entrée qu'elle marque.

→ Avec un jardin ou une cour peu ou pas planté, une haie d'arbustes à feuilles persistantes suffit ; elle doit être plantée à +/- 80 cm en arrière du mur pour assurer leur l'entretien.



On peut se demander l'intérêt du doublage en canisses de plastique de cette grille qui paraît trop basse pour arrêter le regard et à protéger des vues les jardinets situés en contrebas.

→ Une haie d'arbustes à feuilles persistantes pourrait assurer une protection visuelle plus efficace. La canisse par ailleurs interdite devra être déposée.



L'opacification de la grille par l'ajout de panneau bois dénature totalement la clôture et détériore la qualité esthétique du bâtiment qu'elle protège et de l'espace public qu'elle borde.

→ L'ajout de ce type d'élément est proscrit par le règlement.

2. Clôtures en bois

La clôture en bois est le résultat de la mise en œuvre d'éléments de sections variables pouvant être composés de verticales ou d'horizontales, parfois d'obliques, le tout permettant de rythmer et d'animer la limite de la parcelle.

Le bois peut être utilisé de deux manières : soit dans une recherche d'opacité, soit de transparence. Les hauteurs de ces limites sont souvent comprises entre 90 cm et 1,30 m.

Détourner des matériaux bruts permet souvent d'arriver à une clôture plus intéressante et plus personnalisée que l'utilisation des éléments bois préfabriqués (traverses de chemin de fer par exemple).



La clôture en bois présente deux inconvénients liés au matériau :

- des coûts relativement élevés (de produit, de mise en œuvre et obligation de maintenance/peinture) ;
- une longévité surévaluée par les fabricants dans un contexte urbain agressif et pollué malgré des traitements par imprégnation ou par autoclave plus performants.

Certaines clôtures en bois sont même dangereuses :

- quand elles sont traitées avec certains produits toxiques,
- lorsqu'elles se dégradent en surface (éclis),
- au niveau de l'assemblage par une mauvaise fixation,
- lorsqu'il y a une perte de solidité générale due à des attaques d'insectes ou de champignons xylophages.

Les techniques d'assemblage, l'augmentation du choix des essences de bois et des décors, les traitements récents ainsi que les qualités écologiques de la clôture bois expliquent le fort développement de ces produits depuis une dizaine d'années.



La couleur n'est pas nécessaire, car certains bois sont imputrescibles. Elle est plus à utiliser comme une possibilité d'animation, de mise en valeur de certains éléments.



Mal représenté dans la grande distribution et abandonné par les artisans en raison de ses contraintes d'entretien, le bois est souvent remplacé par des matériaux composites et notamment le PVC dans les clôtures modulaires vendu en kit.

Il est admissible tant que ses dimensions et sa géométrie en restent proches, et s'il présente des profils relativement peu épais.

>> Exemples



Image ancienne très datée années 60 mais répondant bien à son programme : marquer la limite tout en laissant voir le jardin avant. La qualité du caractère simple de l'ensemble tient à l'évocation d'un mode de vie calme et peu démonstratif.

→ La clôture a tout intérêt à « citer » le bâtiment et à en reprendre les finitions et couleurs.



Interprétation maladroite de la gracieuse clôture traditionnelle en lames de châtaignier des jardins ouvriers.

Ici peinte de couleur voyante et tenue en place par des potelets en métal peint de la même couleur, la clôture de bois se limite à la délimitation de la propriété et peut servir à barrer l'accès aux animaux.

→ Privilégier le châtaignier naturel qui prend une patine grise et dont la forme s'ajuste au relief en souplesse.



Comparable à l'image ci-dessus mais mise à mal par les finitions qui réclament une mise à jour, cette clôture peut être améliorée.

→ Les clôtures réalisées en auto-construction posent souvent le problème de leur non-achèvement.



Assemblage d'éléments hétéroclites dans la seule volonté d'éviter toute vue à l'intérieur de la parcelle. Les poteaux en béton armé et la grille de métal datent probablement de plus de 50 ans. Ils ont été complétés par des matériaux simplistes issus de la grande distribution. L'aspect général, extérieur comme intérieur, mérite un véritable projet de conception.

→ Etudier un projet d'ensemble / préférer un matériau unique et durable.

3. Les murs en maçonnerie

La multiplication de murs hauts, créant un effet de couloir dans les espaces publics, ont incité progressivement à limiter la réalisation de nouveaux murs maçonnés autres qu'en soubassement d'une grille ou d'un grillage.

Pour autant, le règlement ne les interdit pas totalement :

- pour entretenir et rénover les murs anciens à valeur patrimoniale notamment constitués de moellons ;
- pour encadrer et maintenir un portail ou un portillon ;
- pour alterner les séquences de pleins et de vides et animer une clôture de grande longueur ;
- pour masquer un angle de vue gênant ou des équipements disgracieux (conteneurs, poubelles, etc.) ;
- dans certains cas, pour limiter les nuisances sonores liées au trafic des voies à grande circulation (classement sonore des infrastructures).

Pour les clôtures édifiées sur un linéaire important, des fenêtres doivent permettre d'associer des vides au jeu des pleins. Il faut entendre par « fenêtres » les parties évidées d'une clôture maçonnée. Par exemple, un mur plein maquant un angle peut être poursuivi par des parties évidées, constituées de murs bahut et grilles.

Dans ce cas, on veillera en particulier à aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails) afin d'éviter l'effet de « créneaux ».

Dans tous les cas, le nombre de piliers sera limité pour marquer plus particulièrement les points singuliers de la parcelle (entrées, angles, décrochements de hauteur...).

Les maçonneries recouvertes d'un enduit ou d'une peinture nécessitent d'être protégées en partie supérieure au risque de voir apparaître rapidement des salissures.

Cette protection peut se réaliser soit de façon traditionnelle par un couronnement minéral (pierres, ciment, briques...) soit, pour des traitements plus contemporains, par une simple couvertine en métal.

On s'attachera à donner une forme de pente au couronnement et à marquer la « goutte d'eau ».



Ex : mixité de solutions et de matériaux créant un ensemble au dessin à la fois élégant et efficace (l'échancrure permet les vues entre maison et entrée).



Ex : mur plein uniforme sur un linéaire très important. La végétation qui le déborde et le masque et la percée de portillons atténue l'effet couloir de la rue.

>> Exemples



On est ici dans le cas d'un mur ancien, d'intérêt patrimonial, volontairement haut dès sa construction. Sa façade haute enduite permet l'incorporation de l'encadrement de porte qui participe à sa stabilité. La forte hauteur (> 2 m) est atténuée visuellement par le couronnement qui couvre l'ensemble.

→ Les murs de maçonnerie comportent un soubassement en enduit lisse qui les protège du rejaillissement de la pluie.



De toute évidence un mur remplaçant un mur ancien rénové (ou en réparation) dégradant la qualité urbaine. Le portail décoré garde une certaine grâce totalement contredite par la banalité de la maçonnerie. Un soubassement aurait permis d'alléger cette masse maçonnée supérieure à 2 m.

→ Portail et clôture doivent s'accorder et ne pas se contredire.



On est ici dans un cas de mixité où le mur en maçonnerie de hauteur raisonnable (<1,2 m) se combine aux végétaux du jardin pour créer un ensemble bien composé et efficace. A noter l'élégant couronnement en tuiles plates en pente.

→ Tous les murs de maçonnerie doivent comporter un couronnement.



Linéaire de parpaings enduits créant un effet de couloir.

→ Animer la clôture par l'ajout de séquences de parties ajourées doublées d'une haie vive.

4. Les clôtures en métal

Les clôtures constituées de muret-grille ou tout-grille affirment la continuité de la rue par le maintien de l'alignement bâti autant que les autres types de clôtures toutes transparentes qu'elles soient.

La qualité de mise en œuvre des clôtures métalliques obéit à certains principes :

- traiter en cohérence avec la maison (même gamme de matériaux par exemple) ou coloris neutres ou harmonisés avec certains détails de la construction (tonalité des volets par exemple),
- traiter en cohérence avec les clôtures voisines en essayant de créer une harmonie le long de l'espace public (notamment de hauteur),
- ne pas mettre de clôture en treillis soudés, conférant un caractère industriel à la propriété,
- éviter les grillages seuls, non doublés de végétation ;
- rester simple, en évitant la surabondance de détails, le mélange hétéroclite de matériaux, de formes excessives, etc.
- privilégier les grilles métalliques urbaines.

Les matériaux anciens, dits « nobles », sont reconnus pour leurs qualités esthétiques et architecturales. Ils traversent les époques et s'inscrivent dans le patrimoine sans jamais décevoir.

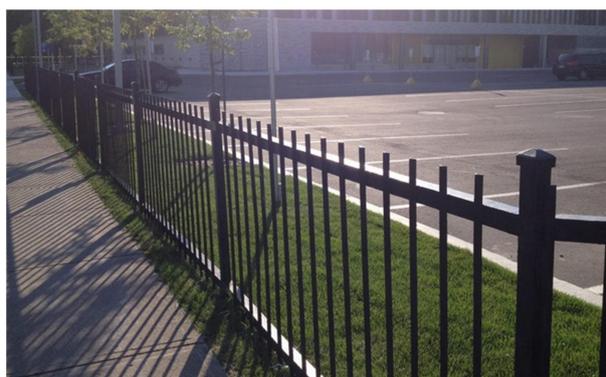
Les ferronneries « travaillées » témoignent d'un savoir-faire. Connues par leur solidité et leur durabilité, elles présentent la richesse des époques. Leur sauvegarde est indispensable puisqu'elles s'inscrivent dans le patrimoine architectural.

Les clôtures en fer forgé traditionnelles offrent un panorama esthétique, avec de grandes opportunités de décoration (motifs, armoiries, volutes, rosaces, etc.).

Associées à du végétal, les clôtures peintes d'une couleur foncée créent une parfaite harmonie en s'intégrant dans l'environnement paysager, les végétaux et les façades.



Elles ont même tendance à s'effacer si les couleurs choisies varient du noir au vert foncé, comme le veut la tradition du vert-jardin chère aux jardiniers français.



>> Exemples :



C'est une véritable combinaison de formes, de couleurs et de matériaux qui donne son caractère à cette petite clôture qui est devenue un ensemble à la fois simple et plein de détails.

→ Un véritable projet d'ensemble associera les qualités architecturales de la maison à celles d'un aménagement paysager valorisant.



On associe ces clôtures des maisons populaires des années 1950/60 à une sensibilité paysagère modérée. Ici on voit une clôture métallique réalisée par un artisan et probablement de grande qualité, solide et efficace.

Un simple entretien régulier lui suffit et si de nouveaux occupants de la maison souhaitent s'isoler davantage il leur suffit de planter une haie qui la doublera, tout en conservant son caractère.

→ Un aménagement paysager, comme une architecture est souvent le reflet d'une époque ; il est nécessaire d'accorder le style de sa clôture à celui de la maison.



Composition sur la base d'une solution commerciale à base de poteaux en aluminium et grilles modulaires qui appauvrit le paysage de la rue en cachant presque la haie fleurie qui est placée directement derrière malheureusement « réglée » sur la hauteur pré-imposée.

→ Les haies doublant un grillage offrent l'occasion de diminuer la hauteur de celui-ci sur lequel elles peuvent « déborder » ensuite à mesure de la pousse des végétaux.



Absence d'aménagement paysager pour ces pavillons, certainement justifiée par l'installation récente de leurs occupants.

→ La clôture et l'aménagement paysager qui la complète gagnent à être étudiés selon l'usage que l'on en fait ; les clôtures réussies sont souvent le résultat d'une mise au point patiente et de la pousse de végétaux qui se sont adaptés aux circonstances et ont été conduits par leur propriétaire.

5. Les clôtures en béton

En béton, la clôture est un alliage de diverses matières (parpaing, ciment, etc.) qui se caractérise par sa grande résistance, sa solidité et de très nombreuses déclinaisons.

On peut ainsi opter pour de nombreuses formes, ajourées ou non : 1) Lissage normand : construction traditionnelle pour les clôtures constituée de poteaux et de deux lisses ; 2) Formes géométriques : demi-cercle, losange, quadrillage, etc. ; 3) Imitations: bois, pierre sèche ; 4) Barreaudage : base en béton associée à des barreaux.

A l'inverse, la clôture en béton souffre de plusieurs désavantages de taille.

>> Exemples :



Balustre sur mur en béton avec soubassement. Une solution originale et moderniste accordée à l'architecture type 1960 de la maison et qui mérite à cet égard d'être maintenue et rénovée.



Clôture en béton typique des années 30 qui devra être conservée et entretenue du fait du témoignage historique qu'elle constitue.

En effet sa pose s'avère particulièrement délicate et elle ne tolère aucun défaut d'alignement. Par ailleurs sa construction est mauvaise en termes d'empreinte écologique et elle peut se fissurer.

Les plaques de béton sur le domaine public, les panneaux (imitation bois, PVC, alu, ou recouverts de parement) sont donc proscrits.

Les recommandations ci-après permettent de déterminer les clôtures-béton, qui pourront être conservées et entretenues du fait du témoignage historique qu'elles constituent, de celles qui sont sans intérêt propre, qui doivent être remplacées à terme.



Assemblage de panneaux de béton pleins laissés brut : ambiance industrielle et effet de « non communication » avec l'espace de la rue. Clôture désormais non conforme au règlement du PLUM.



Effet forteresse qui ne laisse passer ni le regard, ni la biodiversité.

6. Les clôtures végétales et mixtes

Associée au végétal, la clôture devient invisible à l'œil tout en assurant la sécurité et l'intimité. La continuité végétale nous plonge dans une ville jardin mixant la simplicité des formes (alignement, hauteurs...) et la diversité des plantations et des couleurs.

En présence de végétal les limites séparatives privées / publiques s'estompent, les rues deviennent aérées et les perméabilités visuelles facilitent la vie de quartier.

La végétation qui se développe dans l'espace privé à côté de la maison participe à l'atmosphère de l'espace public ; elle ne concerne donc pas uniquement chaque particulier.

La diversité du végétal : pelouse, arbres, arbustes, haies et plantations, donne des dégradés de vert qui contrastent avec les plantes de couleur chaude pour donner une ambiance variée et naturelle.

Les plantations autour de la clôture permettent d'apaiser les vis-à-vis, tout en gardant un échange entre les espaces.

Les haies paraissent trop uniformes car souvent constituées d'une seule essence : elles banalisent le paysage et nuisent à la diversité écologique. Il vaut mieux éviter les classiques (thuyas ou laurier) et les haies de conifères (qui deviennent trop imposants) ou les haies exotiques non adaptées au milieu.

Des haies taillées, même constituées d'espèces à feuilles caduques, offrent une bonne protection de l'intimité aux périodes où les espaces proches de la maison sont utilisés.

Les matériaux utilisés pour les sols et les clôtures doivent rester simples et discrets de manière à ne pas lutter avec le végétal : couleur neutre, limiter les surfaces traitées au strict nécessaire, préférer si possible les matériaux naturels aux éléments de béton préfabriqués.

Pour la constitution de haies basses, privilégier des essences traditionnelles adaptées à la région et faciles d'entretien (buis, troène à feuillage semi-caduc, cotonéaster). Le charme prend les couleurs
>> Exemples :

de l'automne, perd des feuilles en hiver mais conserve une ramure dense.

Lorsque plusieurs espèces sont utilisées, il faut que ces dernières se répartissent aléatoirement dans la haie pour éviter les répétitions systématiques.

Pour améliorer l'intégration d'un mur d'aspect médiocre, utiliser les plantes grimpantes ou palissées : vignes-vierges, lierres, clématites, chèvrefeuilles, glycines...

Dans certains cas, lorsque les largeurs de trottoir le permettent, la commune peut autoriser, par voie de convention, la plantation de plantes grimpantes sur le domaine public permettant de masquer les murs peints très imposants et/ou disgracieux.

En synthèse, la qualité de mise en œuvre des clôtures végétales ou mixtes obéit à certains principes :

- tenir compte du contexte (milieu, surface et linéaire à planter, exposition, nature du sol) pour établir un choix judicieux d'espèces végétales. Dans tout projet, il faut tenir compte de la végétation déjà en place ;
- tenir compte de l'espace disponible pour éviter de planter des arbres trop importants qu'il faudrait ensuite élaguer sévèrement et qui perdraient ainsi leur silhouette ;
- envisager la hauteur adulte des végétaux pour préserver des ouvertures visuelles de l'intérieur du terrain vers l'extérieur ;
- préférer un mélange d'essences, que la haie soit taillée ou en forme libre, afin de créer une richesse écologique, une variété d'effets et éviter la propagation de maladies ;
- utiliser une palette d'essences ornementales traditionnelles (lilas, chèvrefeuille, rosier grimpant, laurier sauce, troène, glycine, corète, spirée ...).
- en cas d'espace réduit, une plante grimpante sur un grillage peut tout à fait remplacer une haie épaisse.



Cette mise en paysage bien moins banale qu'il n'y paraît à première vue rassemble plusieurs éléments qui se complètent : barrière de haras en simple béton peint, haie dense et épaisse, le tout doublé d'une composition paysagère très années 1960 : conifères et arbres à fleurs sur pelouse.

→ Un aménagement paysager, comme une architecture est souvent le reflet d'une époque ; il est nécessaire d'accorder le style de sa clôture à celui de la maison.



Une combinaison en 2 plans : haie à l'avant et arbre(s) ou arbuste(s) créant un accent à l'arrière et offre une profondeur au jardinier avant, ce qui donne l'impression de l'agrandir visuellement.

→ Toujours combiner les solutions : elles évitent la monotonie et garantissent contre les maladies qui peuvent frapper une espèce en particulier.



La composition suit les principes énoncés plus haut mais est gâchée par la présence de la bâche de plastique - invisible à l'intérieur - qui appauvrit le paysage de la rue en doublant ce qui est probablement un grillage trop « perméable ».

→ Il est simple et peu onéreux de changer un grillage qui ne correspond plus à ses besoins.



La haie très dense est montée à une très grande hauteur (> 2m), alors que la porte et le portail restent bas et transparents.

→ La taille des haies doit s'adapter aux changements de hauteur des ouvertures et ne pas se limiter aux formes rectangulaires et horizontales.

