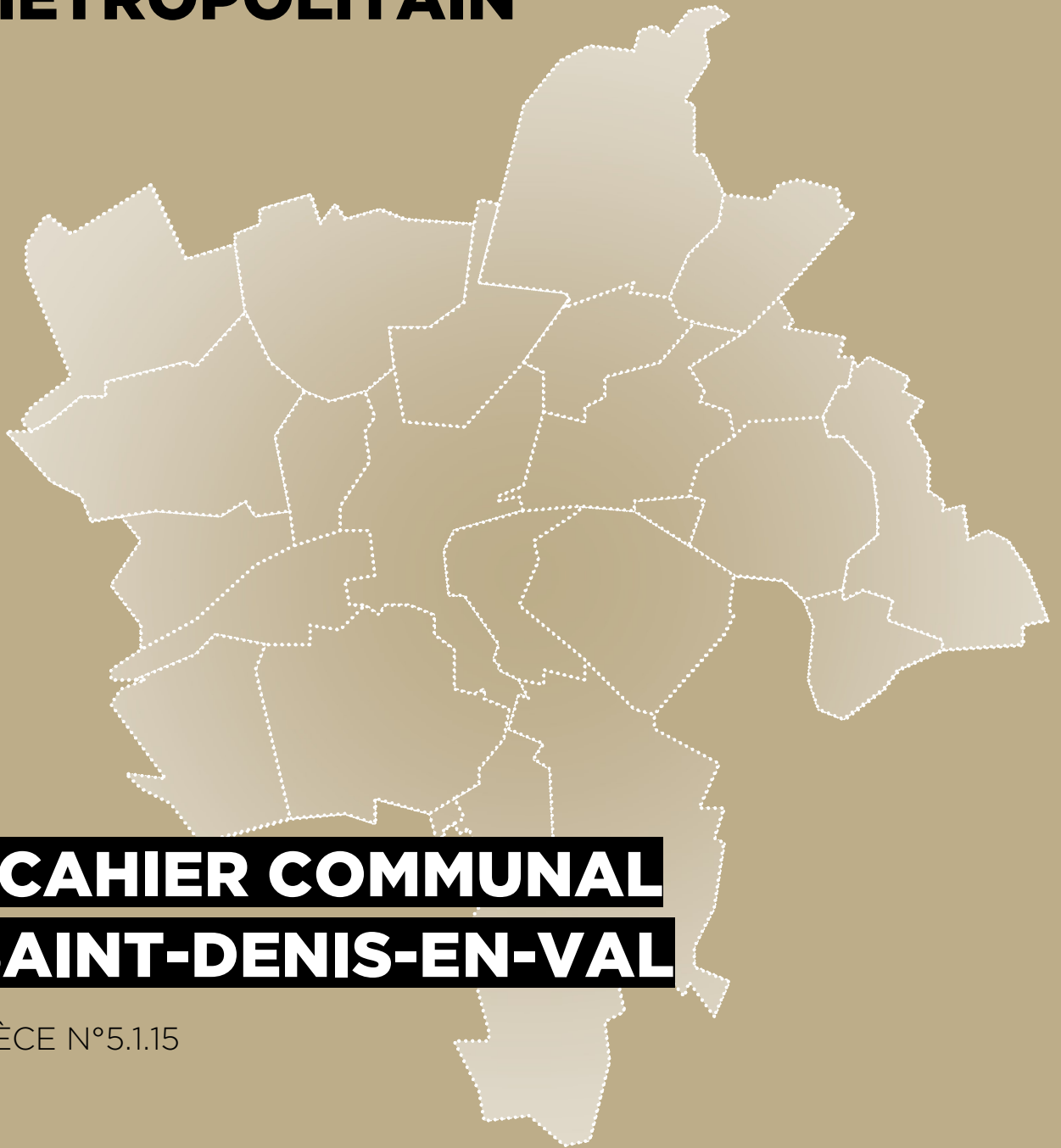


# PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



## CAHIER COMMUNAL SAINT-DENIS-EN-VAL

PIÈCE N°5.1.15

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

# SOMMAIRE

- **PREAMBULE**
- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
  - **Dispositions transversales**
  - **Les façades**
  - **Les façades commerciales**
  - **Les toitures**
  - **Les menuiseries**
  - **Les clôtures**
  - **Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers**
- **LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

## PRÉAMBULE

Saint Denis en Val étend ses 1 711 hectares dans la partie Est du Val d'Orléans et est situé à 6 kilomètres du centre d'Orléans. Son histoire est très liée à l'histoire de la Loire.

Des armes préhistoriques et plusieurs villas gallo-romaines attestent de l'origine très ancienne de ce village qui s'appellera DIONYSIUS AD BRUERIAS : SAINT-DENIS-LES-BRUYERES.

Près du port du Bouchet, le 24 avril 1429, Jeanne d'Arc traverse la Loire pour délivrer Orléans. Ce port était très actif grâce au commerce des vins.

Plusieurs crues de la Loire furent désastreuses. A Melleray, le château de la

famille GROSLOT, fut dévasté par la crue de septembre 1866.

Aujourd'hui, plusieurs activités agricoles (arboriculture, maraichage, horticulture et pépiniériste) ont une place importante dans l'activité économique de la commune.

Saint-Denis-en-Val est traversé par la Loire à vélo.

L'ensemble du territoire communal est soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 janvier 2015, constitue une servitude d'utilité publique et son règlement s'applique à tous projets en fonction des zones et aléas concernés.



**PERIMETRE UNESCO**

# DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines

Il est recommandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel sera préservé dans ses caractéristiques et aucun remblai ne sera autorisé (cf. PPRI). Hauteur du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel : la commune étant couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), il convient de respecter les prescriptions de cette servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUM.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être

adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la typologie locale et s'inspirer de l'architecture traditionnelle du Val de Loire.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

En cas de dispositif de végétalisation de la toiture et/ou de la façade, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son intention dans le cadre du bâti environnant.

4

## ■ INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public :

- les postes de transformation électrique ;
- les cheminées et antennes paraboliques ;

- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ;
- les éléments des climatiseurs et des pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret, lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques. »



# LES FAÇADES

## ■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Le balcon et la terrasse : sur le plan architectural, un balcon est une structure posée en extension sur les façades (prolongement de la façade), alors qu'une terrasse repose sur une surface.

Exemple de balcon



Exemple de terrasse



Les terrasses finies (carrelage ou autre revêtement de finition) seront :

- soit situées au TN (Terrain Naturel),
- soit situées à 0,50 cm et plus du TN.

## ■ LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire... ne doivent pas rester apparents.

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement d'enduits.

Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons... est interdit.

Lorsqu'une autre mise en œuvre s'avère techniquement impossible, les blocs de climatisation doivent être dissimulés en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées de manière harmonieuse dans la composition générale de la façade, par exemple en étant placées au droit des murs de refend.

Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleur à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur.

Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

Pour les enduits et peintures de ravalement, il est recommandé une finition talochée, grattée ou grésée.

Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être

respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

Les constructions en rondins (en bois ou d'aspect bois) sont interdites.

Sont autorisés les bardages en bois, composites ou PVC, en zinc seulement pour les extensions et annexes de moins de 30m, en pose horizontale ou en pose verticale. La teinte des bardages devra être en harmonie avec l'environnement immédiat, respectant les teintes proposées et/ou identitaire du Val de Loire.

Lorsque les façades sont en bois, il est privilégié de les laisser à l'état naturel de manière à la laisser griser. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat doit être mat et respecter les RAL autorisés.

Deux teintes au maximum sont autorisées par projet.

Le blanc pur est interdit et les bardages pour les enduits, de même que le noir et les teintes vives telles que l'ocre, le jaune et le rose. Les enduits ou bardage du volume principal et des annexes pourront être choisis dans les teintes suivantes : ton pierre, blanc gris RAL: 9002, blanc perlé RAL 1013.

La seconde teinte sera appliquée sur le plus petit volume ainsi que sur les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m parmi les RAL suivants : 7001, 7004, 7035, 7040, 7047 (gris) et 1019 (taupe).

Concernant les enduits de ravalement, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux (lucarne, entrée...), de différentes finitions (briques creuses, parpaings, bardages en bois, composite, PVC).

Pour les annexes et les abris de jardin de 5 m ou moins, les constructions métalliques (acier galvanisé, tôle, zinc, etc.) sont autorisés.

Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurés ou planes sont interdits, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.

## ■ LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

## ■ LES MODÉNATURES

Les modénatures sont possibles pour une mise en valeur de l'aspect architectural du bâtiment.

Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comportent une proportion minimale de matériaux pérennes tels que les parements de brique, pierre, sous forme de linteaux, jambages, bandeaux, etc.

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles les colonnades, les colonnes chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

# LES FAÇADES COMMERCIALES

## ■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Les vitrines peuvent être établies soit en retrait de 25 centimètres minimum par rapport à l'alignement de la façade, soit à l'alignement.

Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante sont interdits. Les teintes retenues doivent s'intégrer dans l'environnement. Cette disposition ne

s'applique pas aux franchises ayant des couleurs et sigles identifiés.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

# LES TOITURES

## ■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les constructions nouvelles peuvent avoir des toitures à pente(s), ou des toitures terrasses, hormis au sein du périmètre du Bien inscrit du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO et en zone UC3 où les constructions devront avoir des toitures à pentes, hormis dans les cas concernés par l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme et définis par l'article R. 111-23 du Code de l'urbanisme. Une végétalisation des toitures terrasses est possible.

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (tels que les lucarnes, terrassons, croupes) peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

Aucune règle n'est fixée en ce qui concerne les toitures des hangars et des entrepôts agricoles et/ou industriels dans les zones A et UAE1-P et UAE1.

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et les bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres, les piscines, les carports (abris véhicules, abris terrasse) et les vérandas.

Pour les constructions annexes est interdit l'usage de la tôle ondulée ou laquée.

En cas d'extension, seront autorisées :

- Les toitures à pentes, comprises entre 30° et 45° ;
- Les toitures terrasses (sauf en zone UC3 et dans le périmètre Unesco) ;
- Les toitures identiques à la construction principale existante.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

## ■ LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule, petites tuiles de pays, ou les toitures terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.

## ■ LES TOITURES À PENTES

Dans le cas de toitures à pentes, la pente de toit doit être comprise entre 30 et 45°.

- Pour les annexes inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> les toitures sont :
  - soit en terrasse,
  - soit à deux versants avec une inclinaison d'au moins 20°.
- Cette disposition ne concerne pas les vérandas et piscines couvertes.

Des toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis), sur la même unité foncière, avec une pente minimum de 15°.

## ■ LES AUTRES TOITURES

Les toitures terrasses sont interdites en zone UC3 et dans le périmètre du Bien inscrit du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Cette disposition ne concerne pas les constructions existantes comportant déjà une toiture terrasse.

Les toitures terrasses sont non accessibles en dehors de leur entretien.

Les toitures terrasses doivent être constituées de trois volumes distincts de taille significative et correspondante au volume de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ni aux annexes de moins de 30m (abris de jardin, préau, garages, extensions à l'habitation ...) situées

## ■ LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée et doivent être disposés dans le plan de la toiture, avec l'objectif de ne pas dépasser les tuiles ou ardoises de couvert. Ils sont alignés entre eux, sur un même volume..

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

## ■ MATÉRIAUX ET TEINTES

Les modes de couverture des toitures sont :

- La tuile plate, la tuile de pays ou d'aspect plat à l'exclusion de la tuile romane ;
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite ;
- Le zinc ;
- Le bac acier mat.

Il sera privilégié, en cas d'extension, l'utilisation de teintes similaires à la construction principale existante ou dans le

en dehors d'une zone UC3 et du périmètre de protection UNESCO.

Les toitures peuvent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire.

Les toitures-terrasses peuvent également accueillir de l'agriculture urbaine (jardin potager, ruche...).

Les toitures de type Mansart ne peuvent abriter qu'un seul niveau habitable et ne peuvent représenter plus d'un tiers de la hauteur de la construction.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

respect de l'harmonie des teintes environnantes existantes.

Au sein du périmètre UNESCO, le bac acier est interdit.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité des matériaux pourra être autorisée.

# LES MENUISERIES

## ■ LES TEINTES

Les menuiseries doivent être peintes dans des teintes traditionnelles conformes à la palette de RAL suivantes :

- 3004, 3005 (rouge),
- 5011, 5022 (bleu),
- 6009, 6020, 6028 (vert),
- 7004, 7015, 7016, 7037, 7040, 7046 (gris),
- 8008, 8014, 8017, 8028 (marron),
- 9003, 9010, 9016 (blanc),
- 7032, 1015, 1013 (beige),
- les RAL 2100 (noir sablé) et 2900 (gris sablé).

Les couleurs des menuiseries seront limitées à deux teintes distinctes, afin d'obtenir une harmonie de couleur.

Les couleurs vives et criardes ne sont pas autorisées.

# LES CLÔTURES

## ■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Une clôture est une enceinte qui ferme l'accès d'un terrain. Elles sont situées sur ou en retrait des limites séparatives ou de l'alignement et ne doivent pas créer d'obstacles à l'écoulement des eaux.

Elles n'ont pas un caractère obligatoire.

Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau.

Les clôtures de type « fils barbelés » sont interdites

Sur rue, à l'alignement de la voirie ou en limite séparative, les portails et les portillons pleins sont acceptés.

En cas de clôtures existantes composées d'un mur plein de plus de 0,50 m de hauteur, les portails et portillons pleins sont interdits.

Les clôtures de type « paddock » sont autorisées.

Les murs en pierre existants peuvent être conservés et restaurés. En cas de démolition d'un mur existant, la reconstruction est interdite.

Tous travaux sur les murs de clôture anciens en moellons, piliers avec brique et/ou pierres de taille doivent être effectués dans le respect du caractère patrimonial de l'ouvrage et des lieux.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures sont exigés.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m. Les piliers peuvent dépasser de 0,25 cm maximum cette hauteur. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50 cm.

Les clôtures sur rue ou en vis-à-vis des voies publiques doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage, ou d'un barreaudage en métal, bois, PVC, aluminium, etc.

doublé ou non d'une haie vive dans le respect des règles du Code Civil ;

- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive dans le respect du Code Civil ;
- soit d'une haie vive dans le respect du Code Civil.

Dans le cas de clôture à lames ou bandelettes sur rue, en limite séparative ou en fond de parcelle, elles seront ajourées de telle sorte que l'espacement entre chaque lame ou bandelette soit égal à la largeur de la lame ou bandelette. Les dispositifs artificiels (toiles, végétalisation artificielles...) ou de type brandes de bruyères, canisses, ou autres occultant sont interdits.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive dans le respect du Code Civil ;
- soit d'une haie vive dans le respect du Code Civil ;
- soit d'un grillage ajouré avec un soubassement de 0,30 m maximum, doublé ou non d'une haie vive dans le respect du Code Civil.

Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas concernés par ces limites de hauteur.

Dans les zones UAE :

La hauteur des clôtures est limitée à 2,20 m ;

Les murs de soubassement minéraux peuvent atteindre une hauteur maximale de 0,50 m.

Dans les zones A :

Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Dans le cas de remplacement ou de pose d'un portail et/ou d'un portillon existants, ces

derniers devront être ajourés et d'une hauteur maximale de 1,80 m. Les piliers peuvent dépasser cette hauteur jusqu'à une limite de 0,25m.

Les clôtures doivent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement

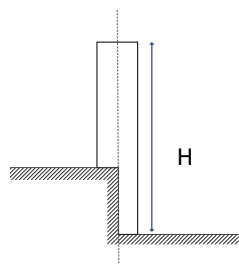
### ■ LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

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

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

Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.



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



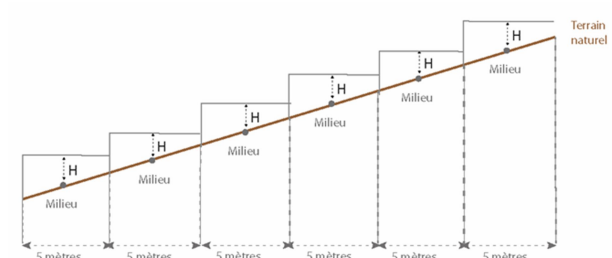
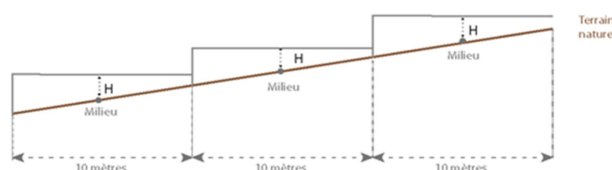
### ■ LA COMPOSITION

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.

maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives, notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.



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



## ■ LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les éléments de maçonnerie (murs, poteaux...) doivent être enduits ou peints sur les deux faces.

Les murets doivent être recouverts soit :

- D'un enduit dans les teintes de RAL 9002 (blanc gris) ou 1013 (blanc perlé) ;
- D'un parement (briquettes, pierre naturelle...) ;
- D'un dessus de muret.

## ■ LES ACCÈS SUR RUE

Pour toutes les constructions nouvelles d'habitations à partir du 2<sup>ème</sup> rang, la largeur de l'accès et de la bande de passage sera au minimum de 5 m. Cette disposition ne concerne pas les terrains situés en bord de voie.

## ■ COMPOSITION PARTICULIÈRE DES CLÔTURES EN ZONE N

En complément des dispositions de l'article DC-3.2, les clôtures en zone N doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- ne pas dépasser les 1,20 mètre de hauteur,
- ne pas être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune,
- être en matériaux naturels ou traditionnels.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures:

- des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- des élevages équin ;
- érigées dans un cadre scientifique ;
- revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine



Pour les portails et portillons, sont autorisées les teintes de RAL suivantes :

3004, 3005, 5011, 6009, 6020, 6028, 7004, 7015, 7016, 7030, 7032,7035, 7037, 7040, 7046, 8008, 8014,8017, 8028, 9003,9005, 9010, 9016.

- 
- ;
- posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- posées autour des jardins ouverts au public ;
- nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche (en respect du règlement du PLUM), édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

# LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

## ■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent peuvent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les allées piétonnes doivent être réalisées avec des matériaux perméables (pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.).

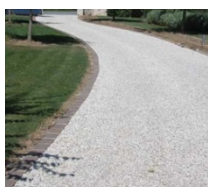
Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

## ■ LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

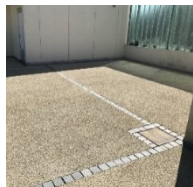
Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Les revêtements de voies et stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables (gravillon...) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »

14



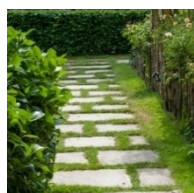
Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

# LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

## ■ PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées le cas échéant par des prescriptions particulières et, dans tous les cas par l'OAP Patrimoine, dans un rapport de compatibilité.

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et/ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

## ■ LES FACADES

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la

construction. Dans ce cas, un retour à l'état historique initial est possible et souhaitable.

## ■ LES TOITURES

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.

## ■ LES MENUISERIES

Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

## ■ LES FERRONNERIES

Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

## ■ LES PORTES DE GARAGE

Les mécanismes roulants sont interdits, notamment en remplacement de portes de garage existantes.

## ■ LES CLOTURES

Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus,

La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.

■ **LISTE DES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES, CLASSÉS SELON LES TYPOLOGIES ET INTENTIONS DE PROTECTION DÉFINIES PAR L'OAP PATRIMOINE**

Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques font l'objet d'une classification, par commune, entre 7 types de patrimoine bâti ponctuel (déclinés en 18 catégories de patrimoine bâti) et 6 types d'ensembles patrimoniaux.

**1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel**

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1333	444 rue Jehan du Lys Le Lumina maison de campagne XVIIIe XIXe	Châteaux et parc	
1334	39 rue Jehan du Lys maison vigneronne XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1335	159 rue de la Bretache La Bretâche Maisons de vigneron XVIIe et XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1336	1206 rue de St Denis L'Air maison de campagne XVIIe, XVIIIe	Maisons de maitre	
1397	877 rue de Bransles Les Hautes Bordes maison de campagne XVIIe XIXe, maison de vigneron, niveaux de crue	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1399	419 rue de St Denis maison de campagne XVIIIe, XIXe	Maisons de maître	
1435	251 rue des Ecoles L'Echaffaud maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
1485	345 rue de Beaulieu maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
1521	rue de Beaulieu Ferme le Frêne	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1528	1305 rue Dinetard maison de vigneron XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1539	699 route de Sandillon Maison vigneronne XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1602	1036 rue du Caillot L'Asnière ferme XVIIIe, XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	



N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1603	Ferme du Colombier Chapelle "des domestiques" de style ogival	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1604	540 rue du Château ferme XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1605	210 rue du Château Château XIXe et sa chapelle XIXe	Châteaux et parc	
1626	rue de Melleray ferme de l'Ardoise	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1645	rue de Bransles x St jean le Blanc croix Maugars reconstruite années 2000	Petit patrimoine	
2023	rue de la levée maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
2024	162 rue de la levée maison de campagne XVIIe, XVIIIe	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2025	330 rue de la Boulaie maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2026	124 rue de Picherieux maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2027	314 rue de Picherieux maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2028	299 rue neuve Château XVIIIe et XIXe	Maisons de maître	
2029	594 rue de la Loire Bisette campagne fin XVIIe ou début XVIIIe	Maisons de maître	
2030	930 rue de la Loire La Grillère maison de campagne XVIIIe, XIXe s	Maisons de maître	
2031	403 rue de Bransles Les Mûres maison de campagne XVIIe, XVIIIe	Maisons de maître	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2032	850 rue du Fort maison vigneronne XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2033	1133 rue de Bransles maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
2034	1250 rue de Champbourdon  La Tête Noire maison de campagne XVIIIe, XIXe	Maisons de maître	
2035	978 rue Champbourdon Château et parc XVIIe et XVIIIe	Châteaux et parc	
2036	1124 rue des Cordelles maison de campagne XVIIIe, puits couvert	Maisons de maître	
2037	825 rue de St Denis  Les Brûlis maison de campagne XVIIe, XVIIIe	Maisons de maître	
2038	583 rue de St Denis maison de campagne XIXe	Maisons de maître	



N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2039	501 rue de St Denis maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
2040	181 rue de St Denis maison de campagne et de vigneron XVIIIe XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2041	184 rue de St Denis maison de bourg XIXe	Maisons de ville ou de bourg	
2042	354 rue de Chambourdon et 457 rue de Fosse-Vilaine  Le Chalet maison de campagne et parc XIXe	Maisons de maître	
2043	60 rue de St Denis Mairie (1880)	Bâtiments publics	
2044	Église	Bâtiments religieux	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2045	61 rue de St Denis Ancien presbytère	Maisons de ville ou de bourg	
2046	74 rue de Champdoux maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2047	43 rue de Melleray maison de bourg du XIXe	Maisons à jardin	
2048	Rue de Morpoix La Morpoix maison de campagne XIXe	Bâtiments publics	
2049	209 rue de Melleray maison de bourg XIXe	Maisons de ville ou de bourg	
2050	87 rue des Ecoles maison de campagne XIXe façade sud et toiture	Maisons de maître	
2051	138 rue de Melleray maison de bourg début XXe	Maisons à boutique	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2052	406 rue de Chemeau ferme XVIIIe, XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2053	3 rue du Château maison de gardien XIXe	Maisons à jardin	
2054	rue du Haut de Beaulieu Longères	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2055	1161 rue Dinetard maison de vigneron XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2056	158 rue de la Porte Rouge maison de campagne XVIIe, XVIIIe	Maisons de maître	
2057	1207 rue de Champbourdon  La Petite Tête Noire  marque de crue 1856 sur un pilier	Petit patrimoine	
2058	952 rue de Champbourdon  La Barre niveau de crue de 1856 sur pilier	Petit patrimoine	



N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2059	959 rue Champbourdon Le Petit Ormet maison de campagne XIXe	Maisons de maître	
2060	584 rue de Bransles	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2061	rue du Petit Bonnevaux croix du Pot Cassé XIXe	Petit patrimoine	
2062	155 rue de Bonnevaux maison de campagne	Maisons de maître	
2063	409 rue de Bonnevaux Les Tourelles maison de campagne XIXe	Châteaux et parc	
2064	438 rue de la Fromentée four à pain indépendant	Petit patrimoine	
2065	256 rue de la Fromentée maison XIXe	Maisons à jardin	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2066	rue de Picherieux Le Persil maison de campagne XVIIe, XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2067	route de Montaudins Ferme de Mont	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2068	2 rue de Beaulieu maison début XIXe	Maisons de ville ou de bourg	
2069	68 rue du Haut de Beaulieu Les Grands Minimes	Châteaux et parc	
2070	259 rue de Melleray maison de bourg XIXe	Maisons de ville ou de bourg	
2071	268 rue de Melleray Colombage	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2072	rue de Beaulieu croix Billard XIXe	Petit patrimoine	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2073	300 rue de Brûlas maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2074	518 rue de Brûlas La Sapinière de Brûlas relais de chasse XIXe	Châteaux et parc	
2075	545 rue Dinetard maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2076	673 rue Dinetard maison XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2077	1023 rue Dinetard L'Ermitage	Maisons de maître	
2078	1123 rue Dinetard maison de campagne XVIIIe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2079	1871 rue de Melleray croix Lefièvre commémorative Paul Lefièvre	Petit patrimoine	



N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2080	1847 rue de Melleray croix de l'Ardoise	Petit patrimoine	
2081	allée de la Terre aux Moines  La Pépinière maison de campagne XIXe	Villas ou maisons de villégiature	
2082	496 rue des Pinelles  Les petits Minimes  Ferme XIXe	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2083	Route de Sandillon  Croix St Denis reconstruite années 1980 avec croix de cimetière	Petit patrimoine	
2086	230 rue de St Denis  maison de bourg XIXe	Maisons de ville ou de bourg	
2088	40 rue de Melleray  maison de bourg du XIXe	Maisons à boutique	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2089	14 rue des Ecoles maison de bourg XIXe	Maisons à boutique	
2090	rue de la levée Le Grand Bouchet maison de campagne XVIIIe, siège de fief	Châteaux et parc	
2529	296 rue de la levée Le Rondeau maison de campagne XVIIIe	Longères, fermes et bâtis de ferme	



