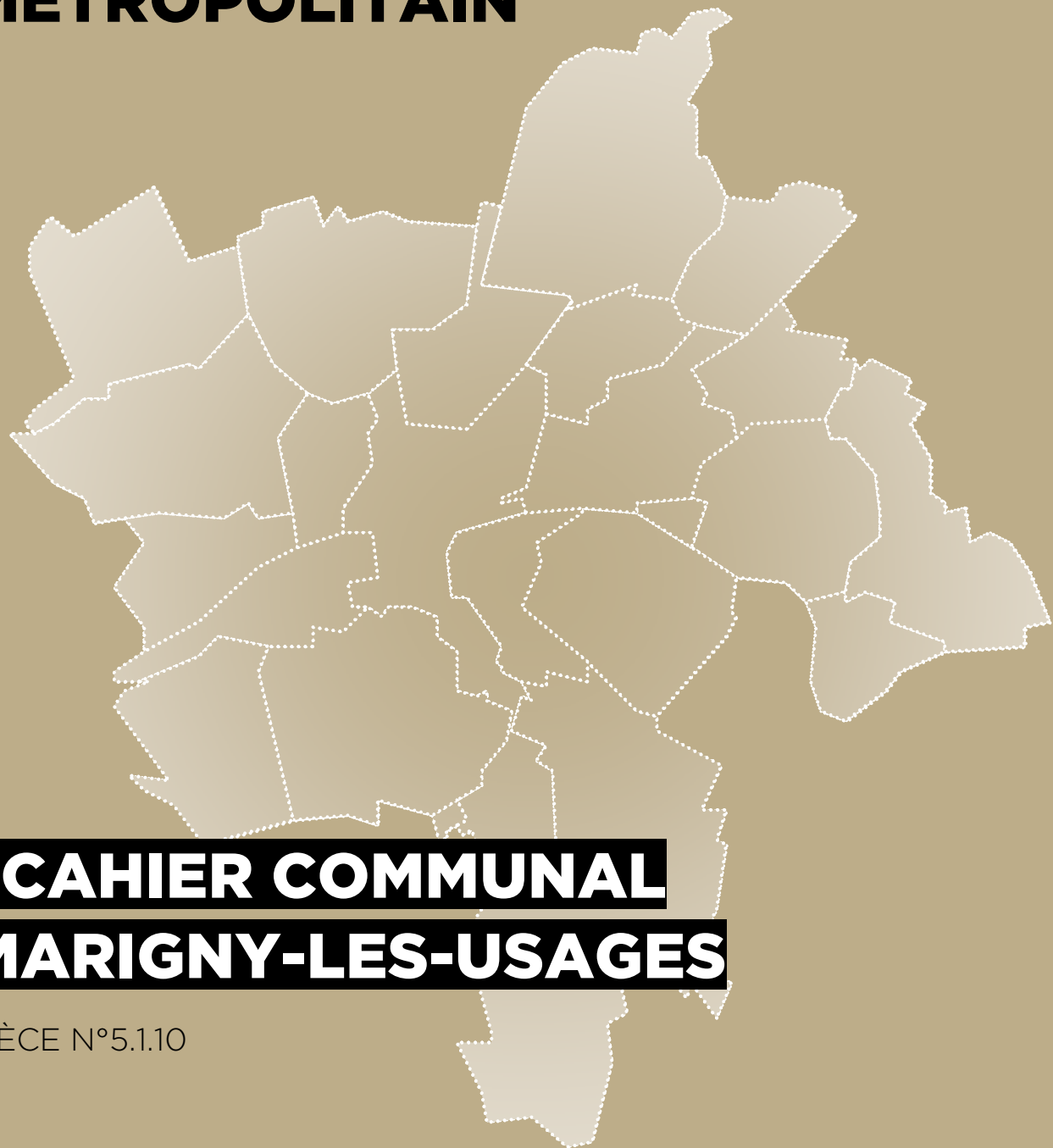


PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL MARIGNY-LES-USAGES

PIÈCE N°5.1.10

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés du 10 juillet 2022, 19 janvier 2023
- PLUM modifié par délibération du conseil métropolitain du 22 juin 2023

SOMMAIRE

- **PRÉAMBULE**

- **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**
 - Dispositions transversales
 - Les façades
 - Les façades commerciales
 - Les toitures
 - Les menuiseries
 - Les clôtures
 - Les plantations d'arbres et traitements des espaces paysagers

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

PRÉAMBULE

Commune « périurbaine » à l'orée de la forêt qui se développe en conservant un caractère rural très affirmé.

Sa situation géographique est au Nord /Est d'ORLEANS en bordure de la RD 2152, axe de transit majeur qui facilite la liaison en direction d'ORLEANS.

Ce territoire est composé de plusieurs hameaux, de terres agricoles et de clairières jouxtant les bois et la forêt avec un bourg qui se développe.

Cette commune présente un caractère attractif pour les habitants en quête d'une qualité de vie. Son paysage est nuancé et dominé par l'agriculture entouré de la forêt et de nombreux étangs.

Au cœur d'un territoire rural, la commune est étendue et entourée de terres agricoles jusqu'à l'orée de bois et de la forêt. La route Département RD 101 coupe le village en deux selon un axe Est/Ouest.

Vers le Sud, le parc de la Charbonnière avec ses étangs d'où le site classé Natura 2000 bordant la ZAC 3.

Certains secteurs, notamment vers le Nord, ont connu un développement important par les divisions parcellaires qui se sont intensifiées.

Néanmoins, à l'Ouest, un paysage boisé naturel est conservé avec des équipements sportifs.

Tout le côté Est desservi par la RD 2152 est bordé par le cours d'eau « l'Esse ».

Récemment, le développement du Bourg a été orienté vers le Sud/Est et Sud/Ouest sous forme de lotissements pavillonnaires.

Le site de la Sablonnière est constitué d'anciennes bâtisses à caractère historique ainsi que le hameau « Maison Rouge » avec ses longères. Ce hameau s'est développé le long de la RD 2152, mais néanmoins, il reste témoin de l'histoire rurale.

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

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

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

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible. Dans les zones inondables et les secteurs désignés à risques naturels, aucun remblai ne sera autorisé (cf. PPRI).

■ LES RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

LES FAÇADES

■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc...) et/ou d'enduits. Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par

■ LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille...) ne doivent pas être recouverts.

La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.

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

Les matériaux et teintes ne doivent pas porter atteinte au caractère dû à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits :

■ LES PERCEMENTS

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

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

■ LES MODÉNATURES

Les modénatures sont recommandées lorsqu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.

rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

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

- le bac acier et les couleurs foncées, assombrissantes (sauf pour les hangars agricoles ou destinés aux artisans et les bâtiments industriels), ainsi que le blanc pur
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses ou pleines, parpaings, carreaux de plâtre, pierres mureuses, béton grossier, mâchefer, ...), ils doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage naturel,
- les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC).

Les percements ne doivent pas être disproportionnés.

Les percements doivent être composés entre eux dans un souci de cohérence d'ensemble. Il est également souhaitable de limiter le nombre de formats utilisés.

Les éléments de modénatures ne doivent pas porter atteinte à la cohérence d'ensemble de la construction et à l'intérêt des lieux avoisinants.

LES FAÇADES COMMERCIALES

■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

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

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

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

Les façades doivent s'intégrer et respecter la hauteur des constructions voisines (conservation des perspectives).

■ LES COULEURS

Les couleurs doivent être en harmonie avec les constructions existantes. Une légère distinction de couleur vive peut être tolérée.

■ LES ENSEIGNES

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du

bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

Une enseigne ne devra pas empiéter sur la voirie ou le domaine public, ni être surdimensionnée.

LES TOITURES

■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

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

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

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est autorisé uniquement dans le cadre des travaux.

■ LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

■ LES TOITURES À PENTES

Les toitures à 2 pentes et à 4 pentes sont autorisées. Les toitures monopente sont acceptées pour les annexes et leurs extensions. Pour les maisons d'habitation, la toiture ne pourra pas être composée d'un seul toit monopente. Il devra s'insérer dans un ensemble de toitures monopentes ou/et à 2 ou 4 pentes ou/et toitures terrasse.

■ LES AUTRES TOITURES

Les toitures terrasse sont acceptées si elles sont inaccessibles (sauf pour l'entretien).

■ LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

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

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc...) doivent présenter des dimensions et un

Les constructions nouvelles peuvent avoir des toitures à 2 pentes ou à 4 pentes, ou des toitures terrasse.

- Les toitures terrasse sont acceptées si elles sont inaccessibles (sauf pour l'entretien).

Des toitures à un seul versant sont autorisées pour les annexes et les extensions.

Pour les maisons d'habitation, la toiture ne pourra pas être composée d'un seul toit monopente. Il devra s'insérer dans un ensemble de toitures monopente ou/et à 2/4 pentes ou/et toitures terrasse.

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante.

Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

ordonnement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.

■ LES CHEMINEES

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.

Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées

et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

■ LES GARDE-CORPS ET ACROTÈRES

Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

LES MENUISERIES

■ LES TEINTES

Aucune menuiserie ne doit être de couleur vive. Elles doivent s'intégrer dans l'environnement actuel.

■ LES PORTAILS, PORTES D'ENTRÉES ET PORTILLONS

Les portails, portes d'entrées et portillons ne doivent pas être de couleur vive. Ils doivent s'intégrer dans l'environnement actuel.

■ LES VOLETS

Les volets ne doivent pas être de couleur vive. Ils doivent s'intégrer dans l'environnement actuel.

Pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants doivent être encastrés et intégrés à la maçonnerie et leurs coffres non visibles de l'extérieur.

LES CLÔTURES

■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

La hauteur des clôtures sur rue (végétale ou non) est limitée à 1,60 m sur rue, hors piliers (ceux-ci ne devront pas excéder la hauteur de 1,80 m).

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démolé sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil.

Pour les clôtures en limite de terrains ferroviaires :

L'implantation d'une clôture d'une hauteur de 2 mètres et d'un dispositif de protection sonore est préconisée sur la limite séparative en bordure des terrains ferroviaires.

Dans les secteurs concernés par des risques inondation :

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation rappelés par l'OAP risques naturels (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (dont ceux concernées par le PPRI), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues. Lorsqu'il existe sur la clôture des dispositifs créés pour limiter l'impact des crues (systèmes favorisant une porosité des clôtures), ceux-ci doivent être entretenus et leur usage préservé.

Dans les zones A et N :

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

■ LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

La hauteur est mesurée :

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

Pour les clôtures sur rue :

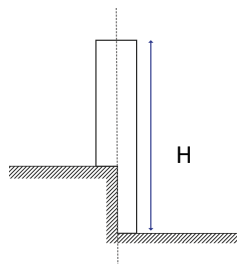
- Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé est privilégiée,
- Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement être rehaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 m s'il s'agit d'un mur, d'un grillage ou d'une palissade. S'il s'agit d'une clôture végétale :

- si la distance par rapport à la limite séparative est entre 0,5 m et 2 m, la hauteur maximum est de 2 m ;
- si la distance par rapport à la limite est de plus de 2 m, la hauteur de la clôture est limitée à 2,60 m.

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

Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le



■ LA COMPOSITION

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

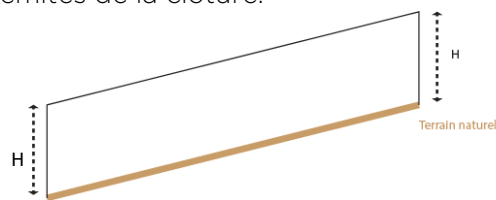
- soit d'un mur bahut, enduit d'une couleur en harmonie avec la maison surmonté de lisses horizontales ou de grillage ;
- soit d'un mur plein maçonné ou soubassement maçonné, enduit d'une couleur en harmonie avec la maison ;
- soit d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

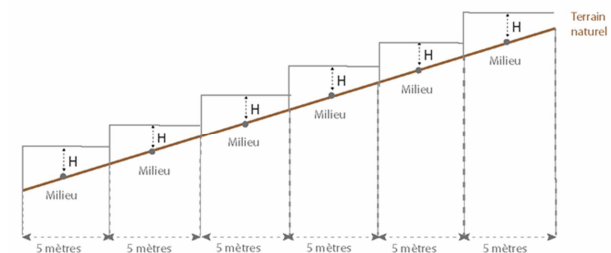
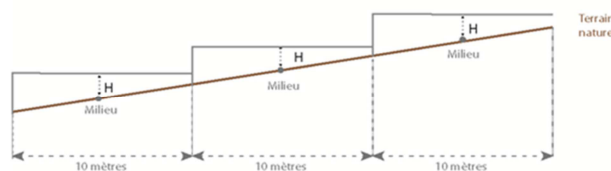
- soit d'un mur plein maçonné, enduit d'une couleur en harmonie avec la maison ;

calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.

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



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



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

- soit d'un grillage ajouré avec ou sans soubassement, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive ;
- soit de plaques occultantes, avec ou sans soubassement.

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

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

Les haies composées d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP trame verte et bleue). La liste de cette OAP est complétée par une liste communale, consultable à la mairie de Marigny-les-Usages.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes. La liste est consultable à la mairie de Marigny-les-Usages

■ **LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS**

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

■ **LES HAIES VEGETALES**

Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage de 3 essences locales minimum est conseillée afin d'éviter des haies monovariétales. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP trame verte et bleue).

■ **LES PORTAILS ET PORTILLONS**

Les portails et portillons doivent être de qualités, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

LES PLANTATIONS D'ARBRES ET TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains

voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

■ LES PLANTATIONS D'ARBRES

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques (cf. OAP paysages et trame verte et bleue) potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées.

Les haies composées d'espèces exotiques envahissantes sont interdites. La plantation d'espèces invasives est proscrite (cf. OAP

trame verte et bleue). La liste de cette OAP est complétée par une liste communale, consultable à la mairie de Marigny-les-Usages.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes. La liste est consultable à la mairie de Marigny-les-Usages.

■ LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

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

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

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

■ PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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

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

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

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

>> Les façades

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

>> Les toitures

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

>> Les menuiseries

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

>> Les ferronneries

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

>> Les portes de garage

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

>> Les clôtures

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

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

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

1° Éléments bâtis remarquables : le bâti ponctuel

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
316	795 rue de la Rousselière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
317	1055 Rue de la Pierreuse	Longères, fermes et bâtis de ferme	
318	976-1036 rue de la Touche	Longères, fermes et bâtis de ferme	
319	Place de l'Eglise	Bâtiments religieux	
320	Place de l'Eglise	Bâtiments publics	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
321	108-248 Rue de Lugère	Longères, fermes et bâtis de ferme	
322	340 rue du Vieux Bourg	Longères, fermes et bâtis de ferme	
323	541-537 rue de Villevert	Longères, fermes et bâtis de ferme	
367	265 rue de la Rousselière	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2874	Rue de la Rousselière	Longères, fermes et bâtis de ferme	

