

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL COMBLEUX

PIÈCE N°5.1.5

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

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**

- **LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

PRÉAMBULE

■ GENERALITES

La commune de Combleux est située à l'est de l'agglomération orléanaise. Son territoire de seulement 110 ha, s'inscrit dans la région naturelle du Val de Loire. Principalement composé d'espaces naturels (environ 55 %), il est bordé au sud par la Loire, élément majeur dans le paysage et la vie de la commune. Un canal la reliant à la Seine en passant par le canal de Briare, rejoint le fleuve au milieu de la commune, via une écluse de dénivellation.

■ TOPOGRAPHIE

Le relief est sensible sur la commune : Combleux se situe sur une crête entre la vallée de la Bionne et celle de la Loire. Les vallées constituent les points bas du territoire avec 96 mètres d'altitude pour celle de la

Juste avant cette confluence, le canal possède un deuxième bras qui le prolonge jusqu'à Orléans. La Bionne, qui marque la limite nord de Combleux, se jette dans cette extension du canal. Le territoire compris entre la Loire et la Bionne est marqué par une crête entre les deux bassins versants de ces cours d'eau. Le tissu urbain de la commune s'y implante : l'essentiel du bâti se trouve sur la partie est.

Bionne et 94 mètres d'altitude pour celle de la Loire. Le relief s'élève ensuite jusqu'à 108 mètres en allant vers la partie nord-est de Combleux.

■ GÉOLOGIE

Le calcaire de Beauce (Aquitaniens) constitue le soubassement géologique de la commune. Il affleure sur les coteaux de la Loire et de la Bionne. Fragmenté et fissuré, il est le siège de fréquents phénomènes karstiques : dolines, gouffres et cavités souterraines. Les irrégularités présentes au niveau de la surface du fait d'une forte érosion, ont été comblées, à l'est de la commune, par des alluvions anciennes. Elles sont constituées par des sables grossiers faiblement argileux,

de teinte brun-rouille. On y trouve aussi des graviers et des galets. La Loire et la Bionne ont creusé leur lit dans le calcaire de Beauce. Leur fond de vallée est composé d'alluvions actuelles et subactuelles. Au niveau des îles et des grèves, elles sont de couleur grise ou blonde et sont principalement formées de sables grossiers à l'intérieur desquels on trouve des poches de sable plus fin ou des bancs irréguliers de graviers et galets.

■ TERRITOIRE ET BIODIVERSITE

Les espaces naturels constituent des composants majeurs de l'identité de la commune. Ce territoire en bord de Loire présente une richesse naturelle importante avec de nombreuses espèces animales et végétales. Sur Combleux, la zone spéciale de conservation de « la Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire » (directive Habitats) s'inscrit dans le lit mineur de la Loire auquel on ajoute les berges. Ce secteur constitue un espace où les habitats et les espèces menacées sont protégés. La zone de protection spéciale de « la Vallée de la Loire du Loiret » (directive Oiseaux) s'inscrit sur sensiblement le même espace que la

zone précédente. La principale différence par rapport au secteur désigné au titre de la directive Habitats, est le canal sur Combleux qui n'appartient pas cette fois au site de protection. L'intérêt majeur de ces sites repose sur les milieux et les espèces ligériens liés à la dynamique du fleuve. Leur désignation en zone Natura 2000 a notamment pour but de maintenir et/ou de restaurer à un bon état de conservation, les habitats et les espèces d'intérêt communautaire présents sur ces secteurs. La Loire traverse la commune d'est en ouest au niveau de sa limite sud. Sa présence fonde l'existence même de la commune. La

morphologie de son lit a changé au cours du temps, transformant le territoire communal. Le fleuve apporte par ailleurs, à la commune un caractère naturel remarquable, de par la biodiversité présente et de par l'aspect paysager. Son lit mineur au niveau de Combleux possède un intérêt biologique remarquable et appartient ainsi à deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique : la première de type I3, se concentre sur une petite partie de la Loire au niveau de Combleux et Saint-Denis-en-Val, alors que la seconde, de type II4, est plus étendue et couvre toute la boucle septentrionale de la Loire orléanaise, entre Saint-Laurent-Nouan (41) et Nevoy (45). L'inventaire ZNIEFF est un instrument de connaissance. Il peut constituer une preuve de la richesse écologique de certains territoires - et ainsi de l'opportunité de les sauvegarder - mais n'a pas de portée réglementaire pour leur protection. Les espaces émergés du lit mineur du fleuve sont composés d'îlots boisés ou non et de grèves sableuses nues ou végétalisées, formant un paysage typique de la Loire moyenne.

L'inventaire ZNIEFF y recense de nombreux habitats plus ou moins temporaires du fait de l'étiage du fleuve. Une multitude d'espèces végétales et animales y vivent. Différentes formations végétales se développent sur les grèves et les berges exondées : la communauté pionnière à petits souchets, à chénopodes ou encore à bidens en sont des exemples. Ces groupements de végétaux sont identifiés comme des habitats d'intérêt communautaire par le réseau Natura 2000. Ils sont par nature instables et dépendants de la dynamique fluviale. Ils forment un tapis végétal plus ou moins dense de petites plantes annuelles. Des espèces végétales comme la Pulicaria commune (*Pulicaria vulgaris*) - espèce protégée au niveau national -, la Lindernie fausse-gratiole (*Lindernia dubia* (L.) Pennell) - espèce envahissante -, le Souchet de Michel (*Cyperus michelianus* (L.) Link), la Renouée douce (*Polygonum mite* Schrank) ou encore le Chénopode rouge (*Chenopodium rubrum* L.) sont présentes. D'autres espèces sont également sur le site : l'Armérie faux-plantain (*Armeria arenaria* (Pers.) Schult.), la Prêle occidentale (*Equisetum x moorei* Newman), le Leersie faux riz (*Leersia oryzoides* (L.) Sw.), le Peuplier noir (*Populus nigra* L.)... Par ailleurs, de nombreuses espèces animales se sont installées dans cet espace naturel. Le Castor

d'Europe (*Castor fiber* Linnaeus) y vit et s'y reproduit chaque année. Cet animal est inscrit sur la liste rouge mondiale de l'UICN (2008) et la liste rouge des mammifères continentaux de France Métropolitaine (2009) : il bénéficie donc d'une protection particulière. Concernant la faune piscicole, le site accueille aussi provisoirement des Anguilles Européennes (*Anguilla anguilla*) lors de leur migration. Cette espèce est elle aussi inscrite sur la liste rouge mondiale de l'UICN (2008) ainsi que sur la liste rouge des poissons d'eaux douces de France Métropolitaine en tant qu'espèce en danger critique d'extinction. Elle est donc réglementée. Enfin, différentes espèces d'oiseaux sont désignées comme étant d'intérêt communautaire. Le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*) et la Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*) en font partie et sont présents sur les lieux. Ces deux espèces sont inscrites sur la liste rouge mondiale de l'UICN (2008) et la liste rouge des oiseaux nicheurs de France Métropolitaine (2008). Par ailleurs au niveau de la pointe comprise entre le canal et la Loire, « la Patache », ainsi qu'au niveau du secteur de « la Canche », les berges du fleuve sont occupées par des roseaux (*Phragmites australis*) associés à de la Baldingère (*Phalaris arundinacea*). Le Carex aigu (*Carex acuta*) est aussi trouvé le long de « la Patache ». Par ailleurs, des habitats d'intérêt européen y sont aussi présents tels que les mégaphorbiaies eutrophes⁵ des eaux douces dont le Liseron des haies (*Calystegia sepium*), le Houblon (*Humulus lupulus*) ou encore le Cabaret des oiseaux (*Dipsacus fullonum*) sont des espèces caractéristiques.

La rive gauche du canal est identifiée dans le cadre du réseau Natura 2000, comme un habitat ayant un potentiel fort pour l'accueil de coléoptères tels que le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) et le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*). Ces deux insectes sont réglementés. Le Grand Capricorne est notamment inscrit sur la liste rouge mondiale de l'UICN (2008).

Les boisements :

La commune de Combleux possède des arbres remarquables sur son territoire. Ils sont présents au sein des boisements naturels importants, des boisements des grandes propriétés, sous forme d'arbres isolés dans les propriétés privées mais aussi d'arbres d'ornement sur l'espace public.

- Les boisements naturels :

Deux ensembles arborés sont présents sur la commune.

Le premier se situe au niveau du secteur de « la Canche », à l'ouest de Combleux ; et le second, sur le secteur des « Pâtures », dans le prolongement de la pointe comprise entre le canal et la Loire, au sud-est de la commune. Une peupleraie arborescente s'y est installée. Cet ensemble constitue un habitat d'intérêt communautaire au titre du réseau Natura 2000. Par ailleurs, des boisements plus dispersés s'étendent le long de la Bionne et de la RD960. Des peupliers sont essentiellement trouvés le long du cours d'eau.

- Les boisements remarquables des grandes propriétés

Quelques grandes propriétés sont implantées sur le territoire combleusien. Elles correspondent à des anciennes propriétés à vocation agricole ou viticole.

Des essences mélangées de feuillus et de pins sont présentes le long de la route départementale, au niveau des propriétés de Grand'Maison et de la Roseraie, mais aussi dans les domaines du Grand Poinville et du Pressoir Rouge. Certains arbres sont remarquables par leur dimension. Le domaine de la Closerie possède quant à lui des spécimens impressionnants de cèdres notamment.

- Les arbres isolés des propriétés privées

Certains arbres isolés se démarquent dans le paysage combleusien. Ils apparaissent remarquables par leur dimension ou leur positionnement au centre d'un champ, en bordure d'une voie... Sans en faire la liste exhaustive, différents exemples peuvent être donnés. Le platane dans la pointe de l'embouchure, impressionne par sa taille. D'autres individus de grande dimension comme des pins, sapins, thuyas géants sont aussi présents dans certains jardins.

- Les arbres d'ornement dans l'espace public

Il s'agit principalement d'alignements d'arbres en bord de rues et le long du canal ou au coeur des espaces publics. Des essences ornementales comme le tilleul ou le platane sont identifiées. Deux saules-pleureurs se distinguent aussi le long du canal.

La zone bâtie

Il est important de préciser que la biodiversité - même si elle est plus limitée - n'est pas absente des espaces construits. Le tissu urbain lâche grâce aux aérations constituées par les jardins, permet d'accueillir diverses espèces animales - notamment l'avifaune - et végétales.

■ PAYSAGE URBAIN

Origine et évolution de la commune

- Un territoire bien situé et bien desservi

Les origines historiques de Combleux sont mal connues. Le nom semble mentionné dans un récit racontant la guerre, en 532, entre Childedert et Clotaire pour la possession d'Orléans. Bien qu'il n'existe aujourd'hui pas d'éléments suffisants pour en avoir la certitude, une occupation humaine de ce site à une époque reculée ne serait pas surprenante. En effet, situé à la rencontre de la Loire - voie commerciale importante dès l'antiquité et ressource alimentaire primordiale (pêche) -, de la Bionne - petite rivière qui a de tous temps abrité de nombreuses pêcheries (jusqu'à Boigny-sur-Bionne où les poissons de Loire remontaient) - et d'une importante voie gallo-romaine qui reliait Orléans à Nevers et Autun, le site présentait toutes les qualités et toute l'accessibilité souhaitables pour un établissement de choix. Par ailleurs, l'orientation au sud des terrains, en pente douce vers la Loire, et un riche sol

alluvionnaire en font un lieu propice à l'agriculture et à la viticulture. On notera aussi que le hameau de Bionne, situé à la jonction des limites des trois communes de Saint-Jean-de-Braye, Combleux et Chécy, de part et d'autre du gué grâce auquel la voie antique franchissait la Bionne, existait déjà au XVI^e siècle. Les premières références certaines à Combleux apparaissent semble-t-il avec les mentions liées à un Seigneur de Poinville, membre de l'antique famille orléanaise Colas des Francs, au tout début du XVI^e siècle. Les terres du domaine de Poinville englobaient la majeure partie du territoire communal actuel et s'étendaient probablement plus loin vers Chécy. Jusqu'à la création du canal d'Orléans à la fin du XVII^e siècle, les métairies du domaine et la viticulture ont porté l'essentiel de l'activité économique de Combleux. Trop proche du port d'Orléans pour avoir un intérêt fonctionnel, Combleux n'a jamais connu d'activité, autre que marginale, liée à la marine de Loire.

- Un territoire contraint

Combleux dispose aujourd'hui d'un territoire de 110 ha, géographiquement contraint entre la Loire et les communes limitrophes de Saint-Jean-de-Braye et Chécy. A une époque plus ancienne, ce territoire a semblé-t-il être plus grand car il s'étendait aussi sur de grandes îles situées en Loire (dans le secteur du Bois de l'Île). Les changements successifs de la morphologie du lit de la Loire au fil des siècles ont notamment fait disparaître des îles ainsi qu'un ou plusieurs chenaux d'écoulement (qui ont pu être plus importants que le chenal nord) en rive sud du fleuve. L'existence d'anciens chenaux de Loire, à l'époque du Haut Moyen-âge, sur les communes de Saint-Denis-en-Val et Sandillon est avérée. Les terres sud de Combleux furent, à la demande de leurs habitants, rattachées à Saint-Denis-en-Val en 1829.

- Un territoire soumis aux caprices du fleuve

Comme hier, le territoire de Combleux est aujourd'hui très largement touché par le risque d'inondation lié au fleuve. Les données du PPRI en vigueur montrent que toute la partie située en front de Loire et une bande située le long de la Bionne sont concernées, ce qui représente plus de la moitié (hors zone fluviale) de la commune. Si les implantations bâties les plus anciennes sont principalement situées sur des points hauts du terrain (Poinville, Grand'Maison) et donc à l'abri relatif des inondations, il n'en est pas de même pour les secteurs directement en contact avec le canal. La Patache, le quartier de l'Embouchure et la rive nord du canal ont été les secteurs sur lesquels s'est porté l'essentiel de l'urbanisation de la fin du XVIII^e siècle jusqu'au début du XX^e siècle. Ces quartiers ont donc pleinement subi les grandes crues du XIX^e siècle (1825, 1846, 1856, 1866). On peut voir les marques des deux dernières sur la façade du restaurant «La Marine» dans le quartier de l'Embouchure. Le fait que ces quartiers soient restés les points privilégiés de l'urbanisation pendant une longue période, malgré le risque, s'explique dans la mesure où c'est là que se trouvait le cœur de l'activité économique du village, dépendante entièrement du canal. La proximité entre lieux d'habitation et lieux de travail était stratégique dans la mesure où cette activité commerciale était, au moins pendant la période de plus grande activité du canal, particulièrement intense et probablement continue de l'aube au crépuscule. Nombre de maisons anciennes

de Combleux implantées près du canal disposent d'une «chambre haute», pièce d'habitation située à l'étage et servant de refuge en cas d'inondation. Cette disposition, extrêmement rare dans les maisons populaires des XVIII^e et XIX^e siècles qui sont généralement de plain-pied, se retrouve dans d'autres communes aussi soumises au risque d'inondation (à Bou par exemple) et montre que les habitants avaient conscience du risque et cherchaient à se protéger, sans vouloir renoncer cependant aux avantages (économiques, sociaux) que leur procurait le fait d'habiter à cet endroit.

- L'impact de la construction du canal et, plus tard, de son prolongement vers Orléans

La création du canal à la fin du XVIII^e siècle a eu plusieurs effets sur la commune :

- La transformation de l'activité agricole en activité commerciale fluviale.

De commune constituée d'exploitations agricoles (métairies du Grand Poinville) et viticoles, Combleux devient, à partir de la mise en service du canal, la plaque tournante du transport des denrées et matériaux entre l'Orléanais et Paris (via le canal du Loing et la Seine). Cette (r)évolution économique influence radicalement l'urbanisation qui, dispersée suivant l'implantation des exploitations, se concentre autour du débouché du canal en Loire. Bien qu'une importante activité viticole perdure jusqu'à la fin du XIX^e siècle, Combleux n'est plus une commune agricole dès le XVIII^e siècle.

- Le morcellement du territoire communal.

Le débouché du canal en Loire et plus tard son prolongement vers Orléans ont fractionné le territoire, créant les îles de la Patache et de l'Embouchure. Malgré l'existence de plusieurs passages entre les îles et le reste de la commune, ce clivage territorial est resté prégnant et a été accentué par un mode d'urbanisation qui a vu, par exemple, la concentration des demeures de maîtres-mariniers sur l'île de l'Embouchure. Néanmoins, cette particularité du paysage combleusien constitue l'un des charmes du village.

- La «réorientation» de l'urbanisation

L'urbanisation autrefois constituée selon un mode agricole dispersé, s'est concentrée sur les bords du canal sous la forme de maisons de ville et est venu créer un bourg à distance

de l'église, alors que celle-ci aurait logiquement dû être le point focal d'un renforcement de l'agglomération. L'église reste donc aujourd'hui un élément qui ne participe pas au caractère de centralité du bourg.

- L'implantation d'IBM

En 1966, l'installation d'IBM vient occuper une part significative du territoire communal. Si cette implantation va permettre à la commune de disposer de confortables ressources budgétaires pendant 35 ans, elle aura pour effet d'isoler un peu plus la commune de ses voisines. La carte d'État-major de 1844 montre en effet clairement l'existence de plusieurs chemins menant vers Saint-Jean-de-Braye au nord et à l'est (l'un d'eux est le prolongement de la rue abraysienne des Longues Allées), et un réseau viaire qui justifie la position de l'église, alors située à la «croisée des chemins».

La propriété d'IBM va interrompre ces chemins et les accès au territoire de Combleux se feront uniquement par le nord à partir de la RD960 et par Chécy à l'est. À l'ouest, seul le chemin de halage va subsister : il y a «fermeture» physique de toute la limite communale ouest / nord-ouest.

- La structure du bâti

Avant 1954, l'essentiel du bâti est concentré le long du canal et, particulièrement, à l'embouchure. Le peu de bâti disséminé sur le reste du territoire communal correspond d'une part aux anciennes propriétés à vocation agricole (Poinville, Grand'Maison, ...) ou viticole (Pressoir Rouge), et d'autre part au hameau de l'église qui, avec ses quelques maisons, a constitué le premier bourg de Combleux avant la création du canal. Sur la période 1955-1967, la création de bâti nouveau est peu importante : quelques maisons équitablement réparties sur l'ensemble de la commune (probablement moins d'une vingtaine). Pendant cette période, la population augmente d'environ 50 habitants, ce qui est compatible avec cette faible extension du tissu urbanisé. C'est entre 1968 et 1981 que Combleux connaît son plus fort développement en matière d'habitat. Les implantations nouvelles vont occuper tout le centre géographique de la commune. Il s'agit essentiellement de maisons individuelles installées au milieu de grandes parcelles (environ 1500 m² en moyenne). Il est peu probable que l'implantation d'IBM en 1966 ait été le moteur essentiel de ce

développement, les communes voisines (Saint-Jean-de-Braye notamment) offrant plus de possibilités pour répondre aux besoins des employés. Bien que la période n'ait amené que 70 habitants nouveaux (environ) à Combleux, la superficie urbanisée nouvelle est presque équivalente à tout le tissu urbanisé antérieurement, ce qui rend compte d'un mode d'urbanisation particulièrement consommateur de foncier à l'époque. Ce constat est confirmé par la période suivante (1982-1999) qui, pour une augmentation de population sensiblement dans les mêmes proportions que la période précédente, ne va connaître qu'une extension très faible du tissu urbanisé. Depuis 2000, le clos des Grazons, plus importante opération de lotissement jamais réalisée à Combleux – 30 lots de 1000 m² en moyenne chacun –, a été le support principal de l'urbanisation.

- La typologie du bâti en deux parties, aux caractéristiques sensiblement différentes
Deux parties s'articulent sur une ligne imaginaire qui passe au nord de la rue du Cas Rouge, parallèlement à celle-ci. La partie située au sud est fortement dominée par les constructions anciennes, essentiellement antérieures aux années 1950, tandis que la partie nord est principalement composée de bâti contemporain postérieur aux années 1950. Chacune de ces parties comporte elle-même plusieurs ensembles.

- Pour la partie sud :

- Les «micro-hameaux»

Ils sont les points forts de la structure du paysage bâti de ce secteur. Ils partagent certaines caractéristiques communes :

- Les micro-hameaux sont constitués de bâtis anciens fortement structurés, mais assez hétérogènes car constitués d'un mélange de bâtis liés à l'agriculture ou la viticulture et de bâtis qui trouvent leur origine dans les activités fluviales ou batelières anciennes du territoire.

- Le mode d'implantation de ce bâti ancien est identique dans ces hameaux : un alignement sur rue (ou sur venelle, le cas échéant) des bâtiments ou des murs de clôture qui les accompagnent, induisant un dessin «en creux» très marqué de l'espace public, généralement à petite échelle, et la perception d'une densité construite localement assez forte. Il faut souligner que le bâti ancien y est en général d'une très bonne qualité architecturale et souvent restauré ou réhabilité avec soin.

- La nécessité pour les habitants de se protéger, autant que possible, des inondations est prise en compte dans certains bâtiments anciens et se traduit soit par des «chambres hautes», pièces habitables en étage assez rares dans le bâti ancien non «bourgeois», ou par des rez-de-chaussée surélevés parfois de manière importante (par exemple, maison éclusière à la pointe de la Patache). Malgré ces éléments communs, chaque hameau est différent des autres et a sa propre identité urbaine essentiellement en raison de ses dominantes architecturales.

Le hameau de l'Embouchure est caractérisé par des anciennes demeures de maître marinières et des bâtiments d'exploitation du canal alors que le hameau situé au croisement de la venelle de la Passerelle et de la rue du Cas Rouge est identifié par l'organisation géométrique de son espace public et les demeures bourgeoises qui y prédominent. Le hameau de la Passerelle, sur la Patache, rappelle un village de pêcheurs alors que le hameau de l'église représente le premier bourg, et premier espace public, de Combleux et l'extrémité est de la rue du Cas Rouge se distingue par son enfilade de maisons de marinières de même volumétrie.

Les «maisons du canal»

Le long du canal ou face à la Loire, ce bâti se caractérise par une grande diversité d'architectures et d'époques. On y trouve, mélangées, des demeures bourgeoises de la fin du XIXe siècle, des maisons de marinières de la première moitié du XIXe mais aussi des maisons «de villégiature» des Orléanais du début du XXe siècle. L'alternance des influences architecturales, du style «Cabourg» à un style quasi méditerranéen en passant par des caractéristiques plus locales (style «longère» de bâtiments agricoles encore présents), suivant l'époque de construction des maisons contribue à créer, à travers un certain désordre apparent, une ambiance de «maisons de bord de mer» assez détendue. Les maisons comprennent quasiment toutes un étage. L'implantation est faite plutôt avec un léger recul par rapport à l'alignement, même si l'importance de ce recul est variable, de l'ordre de 3 à 5 mètres en général. Les clôtures sur rue sont presque toujours réalisées en «dur», l'élément végétal y est assez peu utilisé.

- Pour la partie nord :

- L'habitat contemporain

La partie nord se compose principalement de maisons contemporaines construites durant les soixante dernières années. Architecturalement très mélangé, ce bâti fait coexister des formes et des volumes très disparates, de tous les styles. Ce mélange important pourrait être attribué au fait que Combleux n'a pas connu, avant les années 2000, d'opération de lotissement de taille importante. L'urbanisation diffuse a donc été prédominante et soumise aux «modèles» architecturaux et économiques du moment, qui ont changé au fil des décennies. L'un des éléments constants de cette urbanisation est la taille moyenne des parcelles qui reste importante : entre 1 000 et 1 500 m². Un autre élément commun au bâti de cette période est le mode d'implantation : le bâtiment se positionne au milieu de la parcelle, très en retrait de l'alignement, le plus fréquemment à une distance comprise entre 10 et 15 m de la rue. La troisième caractéristique commune à ce secteur urbanisé est la prédominance des clôtures végétalisées, associées ou non à des éléments en dur. Avec la présence fréquente d'arbres de haute tige entre le bâti et la rue, rendue possible par le recul important, clôtures et plantations contribuent à masquer parfois de manière importante le bâti et donc à diminuer fortement sa perception depuis la rue.

Le bâti ancien

Parmi l'habitat contemporain «surnagent» des éléments dispersés de bâti ancien, maisons de maître ou bâtiments agricoles et viticoles, qui viennent ponctuer ce secteur. Bien qu'étant minoritaire en quantité, ce bâti a une très forte présence visuelle favorisée par son mode d'implantation : alignement sur rue, accompagnement par des murs ou des grilles, mitoyenneté de certains bâtiments (annexes). Sa grande qualité architecturale et, parfois, son caractère assez original (demeures de viticulteurs rue du Pressoir Rouge) en font un élément marquant du paysage urbain.

- Le Clos des Grazons

Bien que partie intégrante de ce secteur nord, le Clos des Grazons constitue pourtant un cas particulier. Avec presque 5 hectares, c'est la plus grande opération de lotissement d'ensemble – hormis le cas différent d'IBM – de Combleux. Son échelle l'inscrit d'emblée à l'écart du processus d'urbanisation lente de la commune. De plus, son bâti, qui dispose par ailleurs d'indéniables qualités par son inspiration de styles architecturaux locaux,

présente une très forte homogénéité architecturale et volumique qui tranche sur la diversité perceptible sur le reste de la commune. La présence d'espaces verts d'une échelle inusitée par rapport à ce qui peut être rencontré ailleurs sur la commune contribue aussi à inscrire ce lotissement,

malgré toutes ses qualités intrinsèques, dans une logique de rupture avec le paysage urbain de la commune, né de la confrontation et de l'articulation des petites échelles, plutôt que dans la continuité.

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. En zone inondable, aucun remblai ne sera autorisé (cf.PPRI).

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

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...).

■ LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en

façade depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

■ LA HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de

la façade de celle-ci. Dans les secteurs couverts par le PPRI, il convient de suivre les prescriptions de cette servitude d'utilité publique, qui s'impose au PLUM.

■ LES SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable doit être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

■ LES DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE ET DES CHAUFFE-EAUX SOLAIRES

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies et les dispositifs de panneaux solaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis les emprises et voies

publiques, ou, si cela est techniquement possible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

■ LES RAMPES DE PARKING

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

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 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.

Les constructions doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 20 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

Pour les façades présentant une longueur de plus de 15 mètres le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux doit éviter les linéaires trop importants grâce à des changements de modénature et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.

S'ils ne sont pas intégrés dans la construction, les caissons de volets doivent être dissimulés par lambrequin en harmonie avec la façade.

Sont interdits en façade sur l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un choix de teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

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, ou dissimulés par une haie.

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 limitées à la hauteur de la rambarde et harmonisées avec la teinte du bâti.

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.

Hors domaine public, les évacuations de conduit de chauffage à condensations devront être limitées en dépassement du mur de la façade.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 :

- Tout projet d'extension de caractère traditionnel doit reprendre le même traitement que la façade dont elle constitue l'extension ;
- Tout projet d'extension d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment originel ;

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

Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre sont interdits. Le décroûtage des façades enduites (et prévues comme telles dans leur conception) est interdit.

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.

L'application de peinture sur les enduits (hors technique de badigeon traditionnelle) ou sur les briques est interdite.

Les enduits et peintures de ravalement ne doivent pas présenter de relief important. Il est ainsi recommandé qu'ils soient effectués avec 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 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 percements doivent être de préférence plus hauts que larges et reprendre les

Les constructions d'aspect bois à rondins visibles sont interdites, sauf pour les constructions techniques.

Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant et les couleurs vives sont proscrits à l'exception de ceux destinés aux enseignes et logos.

Seuls sont autorisés les bardages en bois, en pose horizontale ou en pose verticale avec système de couvre joints, à peindre ou à laisser griser.

Lorsque les façades sont en bois, il est privilégié de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat doit être mat et de couleur claire.

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.

Le blanc pur est interdit pour les enduits, de même que les teintes vives sur la totalité d'une façade. Le noir et les couleurs vives sont autorisés sur un pan de façade.

Les murs en pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisie formant relief sont interdits.

Deux teintes au maximum sont autorisées par projet : teinte neutre (blanc/blanc cassé pour le volume principal) et teinte vive et contrastée pour les volumes secondaires se rapprochant des teintes naturelles

Concernant les enduits de ravalement, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux, notamment pour la mise en valeur d'encadrements de fenêtre.

proportions et le rythme de l'architecture locale.

En cas de nouveaux percements d'ouvertures, les encadrements sont identiques aux encadrements des ouvertures existantes et respectent l'ordonnancement général de la façade (alignement et gabarit des ouvertures).

■ LES MODÉNATURES

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

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est recommandée.

Afin d'assurer la longévité 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, bois, sous forme de panneaux, bardages, linteaux, jambages, bandeaux, etc.

Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit (sans modénature) sont proscrites.

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

Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits.

■ LES COULEURS

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que pour souligner l'architecture, sur de petites surfaces ainsi que sur les éléments menuisés.

■ 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

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

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.

Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origine de façades commerciales ayant pu être masquées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres pour les constructions nouvelles.

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

Les enseignes doivent être de taille modeste et s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.

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 interdit.

La forme des toitures n'est pas réglementée (toiture à pente, toitures terrasses, toitures à courbe intégrale...).

Une végétalisation des toitures terrasses est recommandée dans la mesure du possible.

Dans le cas de toitures à pente, la pente de toit doit être comprise entre 35° et 50°.

- Cette disposition ne concerne pas les annexes.
- Cette disposition ne concerne pas les vérandas et piscines couvertes.

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

Le débord des toitures à pentes est limité à 50 cm maximum.

Une pente plus ou moins importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique d'une construction existante.

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

- Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 15°.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

Les paraboles, antennes de télévision et autres éléments techniques doivent être disposés dans les combles dès lors que cette prescription est techniquement possible.

Les matériaux de couverture des toitures des annexes inférieures à 15 m² et à 3,5 m de haut devront être en harmonie avec la construction principale.

Les prescriptions des dispositions spécifiques relatives à la forme et aux matériaux de couverture des toitures peuvent ne pas s'appliquer :

- aux serres, vérandas, marquises, abris, jardins d'hiver et locaux techniques de piscine ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Dans le cas d'une extension avec pente de toiture cette dernière est comprise entre 30° et 50° ou dans le même angle que la construction existante

Des toitures à un seul pan peuvent être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis).

Si les toitures sont en tuile, la pose de tuiles plates est obligatoire. Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des

constructions déjà existantes non-couvertes de tuiles plates.

■ LES AUTRES TOITURES

Les toitures-terrasses d'une superficie minimale de 50 m² doivent 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 toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

■ LES LUCARNES ET CHÂSSIS DE TOIT

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

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, et implantés dans la partie inférieure des combles.

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.

■ LES PANNEAUX SOLAIRES

Les châssis des panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent s'intégrer parfaitement dans l'épaisseur de la toiture sans former de saillie par rapport à la couverture existante. Ils doivent s'intégrer

dans l'ordonnancement et la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires avec ballon extérieur sont interdits.

■ LES CHEMINÉES

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'avérerait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les

souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes

Les cheminées devront être couvertes d'un parement. Les tubes en inox apparents sont interdits.

■ 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.

■ MATÉRIAUX ET TEINTES

Les revêtements d'aspect plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, ainsi que les revêtements en matière plastique sont interdits sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, seul l'aspect imitation bardeau bitumineux est interdit.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle ou artificielle, la petite tuile plate à recouvrement ou à emboîtement, le zinc, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires. Les extensions vitrées pourront utiliser pour couverture le verre transparent ou un matériau translucide.

LES MENUISERIES

■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Pour toutes menuiseries, les profils fins seront privilégiés afin de favoriser les surfaces vitrées.

■ LES TEINTES

Les menuiseries sont obligatoirement en harmonie avec l'environnement bâti et d'une couleur uniforme pour toute la maison. Néanmoins, les portes d'entrée et de garage peuvent prendre une teinte différente.

LES CLÔTURES

■ DISPOSITIONS TRANSVERSALES

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

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 m maximum, surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- soit d'une haie vive ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut, surmonté d'un barreaudage en métal ou en bois, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 m maximum ;
- soit d'un grillage ajouré, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive ;

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m, portails et piliers compris.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 1 m.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants. Ces dispositions doivent être particulièrement suivies s'il existe des clôtures repérées comme élément du patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme dans l'environnement du site de projet.

La plantation d'une haie vive d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...) en limite de propriétés sera privilégiée.

Les murs pleins en pierre ne pourront être transformés en murs bahut. En cas de sinistre, les murs en pierre devront être reconstruits à l'identique.

La démolition des murs en pierre de pays existants est interdite sauf :

- pour l'aménagement d'accès (de 4 m maximum) ;
- en cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.

Les travaux sur les clôtures de plus de 2 m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.

Si la construction principale est implantée en limite séparative, la hauteur de la clôture peut être portée ponctuellement à 2 mètres, sur une longueur de 5 mètres maximum, dans le prolongement de la construction.

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.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essences locales ou régionales.

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 réhaussé, dans la limite d'un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- Lorsqu'elles sont composées d'un grillage doublé d'une haie végétale, la haie sera implantée prioritairement côté rue.
- Les plaques préfabriquées en béton sont interdites.

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.

Les dispositions du PPRI s'appliquent obligatoirement.

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.

Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse, ou de grillage. Les clôtures peuvent être simplement constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...), notamment pour les clôtures situées en limites séparatives.

Les murs de clôture situés sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

■ 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.

Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes (charme, érable champêtre, hêtre, orme résistant, if, houx, troène, buis, lierre, groseillier, cassissier, lilas, viornes, merisier sauvage, églantier, épine noire, framboisier, cornouillers, genêt à balais, noisetier, plantes grimpantes...).

Les clôtures d'aspect claustras sont interdits.

L'utilisation de poteaux et plaques en béton brut est interdite sur rue ou en vis-à-vis du domaine public.

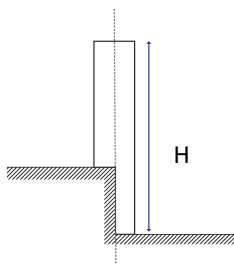
■ LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE

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).

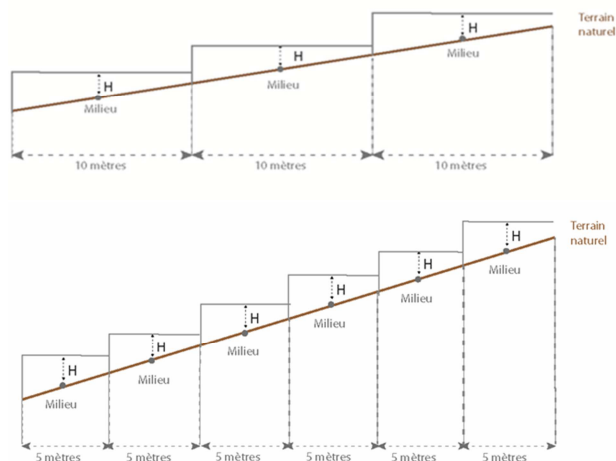
Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.



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



La 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 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 paysages et trame verte et bleue).

■ LES PORTAILS ET PORTILLONS

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

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en

harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux, hauteur) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

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, si possible, contigus aux espaces libres des terrains voisins, pour le bénéfice de la trame verte urbaine.

Les arbres existants doivent être préservés. 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 doivent 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.

Pour les opérations d'aménagement portant sur une surface de terrain de plus de 3000 m² dans la zone, 10 % de la surface du terrain minimum sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige. Cette superficie est d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers. Seules les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées (aires de jeux, cheminements doux, ...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

■ 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.

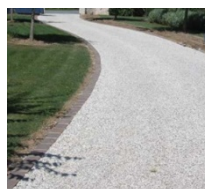
Les plantations devront être composées d'espèces limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

■ LES ESPACES DE STATIONNEMENT ET LEUR VÉGÉTALISATION

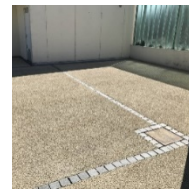
Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être localisées par petites unités.

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



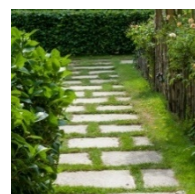
Gravillon



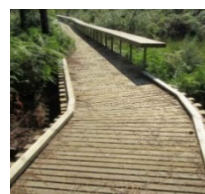
Béton drainant



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 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
576	11 rue de Froidure	Petit patrimoine	
577	15 rue de Froidure	Petit patrimoine	
578	8 rue des Moulins	Petit patrimoine	
580	déversoir	Ouvrages d'art	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
581	Passerelle Venelle de la Patache	Ouvrages d'art	
583	rue de la Passerelle	Villas et maisons de villégiature	
584	le petit Poinville, chemin de l'église	Villas et maisons de villégiature	
585	Ecluse de l'embouchure	Ouvrages d'art	
586	chemin de l'église	Petit patrimoine	
587	restaurant la Marine, l'embouchure	Maisons à boutique ou à ateliers	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
588	l'embouchure	Petit patrimoine	
590	Ecluse de la patache	Ouvrages d'art	
591	chemin de contre-halage	Petit patrimoine	
592	chemin de contre-halage	Petit patrimoine	
593	la Patache	Maisons de maître	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1302	7 route de Bionne	Châteaux et parc	
1303	13 rue de Froidure	Maisons de maître	
1304	15 rue de Froidure	Maisons de maître	 
1541	37 rue du Cas Rouge	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1542	36 rue du Cas Rouge	Maisons de maître	
1543	38 rue du Cas Rouge	Longères, fermes et bâtis de ferme	
1601	chemin de l'église	Bâtiments religieux	
1606	1 chemin de l'église	Villas et maisons de villégiature	
1609	route de Bionne, la Grand Maison Château, parc, murs et portail	Châteaux et parc	
1610	route de Bionne, la Grand Maison Château, parc, murs et portail	Châteaux et parc	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1611	route de Bionne, la Grand Maison Château, parc, murs et portail	Châteaux et parc	
1612	Route de Bionne La Roseraie	Maisons de ville ou de bourg	
1613	Route de Bionne La Roseraie	Maisons de maitre	
1681	4 rue de Froidure	Maisons de maitre	
1682	6 rue de Froidure	Longères, fermes et bâtis de ferme	

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
1683	7bis rue aux Anes	Longères, fermes et bâtis de ferme	
2811	Chemin de contre halage Maison éclusière	Maisons de ville ou de bourg	

2° Éléments bâtis remarquables : les ensembles patrimoniaux

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
721	Chemin de la Patache et de l'Embouchure	Ensembles bâtis en lien avec l'eau	 

N°	Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
722	Chemin de halage Maisons de mariners	Ensembles bâtis en lien avec l'eau	 The 'Photo' column contains two images. The top image is an aerial photograph showing a row of houses along a riverbank, surrounded by trees. The bottom image is a cadastral map of the same area, with the property highlighted in pink and labeled with the number 722. The river is shown in blue.

■ FICHES D'IDENTIFICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les éléments bâtis remarquables identifiés précédemment ont parfois fait l'objet de fiches particulières par les plans locaux d'urbanisme communaux. Ces fiches comportaient le plus souvent des éléments d'identification, d'histoire ou d'inscription paysagère du patrimoine ainsi identifié. Orléans Métropole a souhaité conserver et retranscrire ces fiches, qui témoignent de cette richesse et qui complètent, sans le modifier, le dispositif de classification et de protection du PLUM.



► Élément identifié

Atelier de charpentier à bateaux.

► Localisation

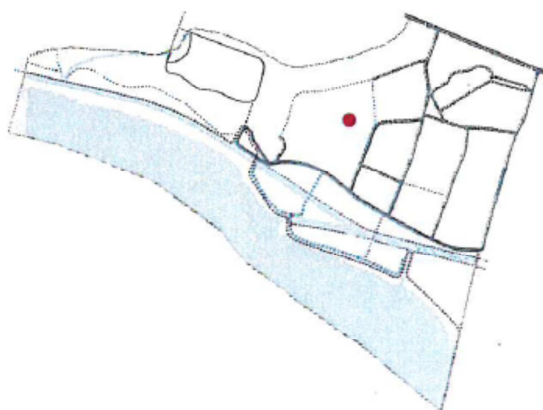
N°37, rue du Cas Rouge.

► Description

Daté du milieu du XIX^e siècle, cet atelier est sensé avoir été construit avec du bois provenant d'épaves de bateaux. Il s'agit d'un bâtiment très allongé, sur un seul niveau, perpendiculaire à la rue et au canal. Le pignon nord –aveugle– de l'édifice donne sur la rue du Cas-Rouge, à l'alignement, et une partie de son toit est visible. Côté canal, il n'est pas visible depuis les chemins de halage nord et sud du canal en raison des clôtures et haies présentes.

► Intérêt

Il s'agit d'un élément bâti inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Région Centre. Il est un témoignage important de l'histoire marinière de Combleux. Bien qu'il soit peu perceptible depuis l'espace public, le bâtiment n'en reste pas moins de caractère exceptionnel, justifiant une protection. Améliorer sa visibilité depuis les chemins de halage pourrait être un moyen de renforcer son intérêt.



► Élément identifié

Ensemble bâti (demeure bourgeoise).

► Localisation

N°7, route de Bionne.

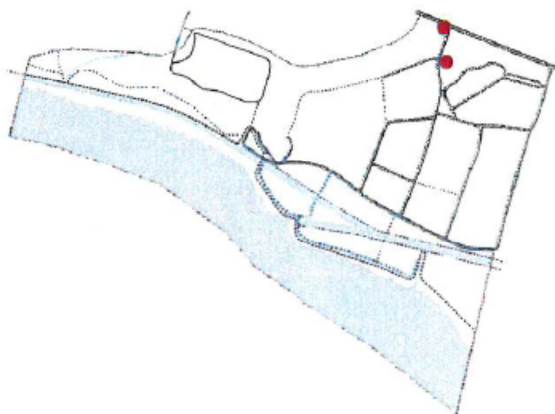
► Description

Datant, pour sa forme actuelle, très vraisemblablement de la fin du XVIII^e ou du début du XIX^e siècle, le château de Poinville est venu remplacer une construction plus ancienne, datant elle de la fin du XV^e siècle. Cette grande maison bourgeoise de 3 niveaux, parfaitement classique dans sa forme et son architecture, développe avec ses annexes un bâti de près de 60 m de façade. Un beau mur de clôture, avec portail axé sur la façade sud du bâtiment principal, délimite autour du château un espace fortement boisé d'environ 1 ha. Si cette grande masse boisée vient marquer de belle allure le paysage, elle dissimule en revanche presque totalement les bâtiments.



► Intérêt

Le château étant lui-même pratiquement caché par les arbres, c'est le mur de clôture qui, en matière de bâti, vient marquer le paysage. Cet effet est rendu possible par le maintien en espace agricole cultivé des parcelles périphériques, au moins pour les côtés sud et ouest, ce qui évite leur boisement spontané. Pour conserver cette perception, il faudrait à l'avenir veiller à maintenir cet état de fait, au moins sur une largeur confortable dans l'axe du portail.



► Élément identifié

Ensembles bâtis.

► Localisation

Carrefour route de Bionne / RD 960.

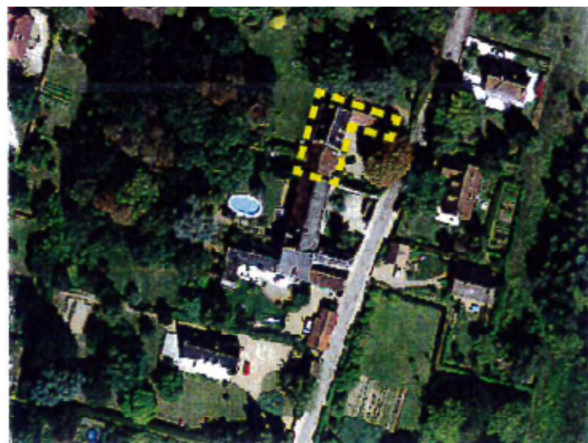
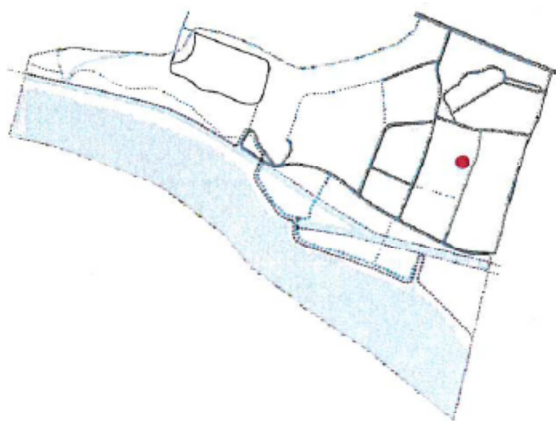
► Description

La Roseraie (à l'ouest) et Grand'Maison (à l'est) sont les deux propriétés qui encadrent la « porte d'entrée » principale de Combleux, sur la route de Saint-Jean-de-Braye à Chécy. Toutes deux datent vraisemblablement du XIX^e siècle mais sont issues d'implantations plus anciennes puisque le hameau de Bionne existe depuis le XV^e siècle au moins. Plus que les maisons bourgeoises de ces deux propriétés agricoles, implantées en retrait de la rue, ce sont ici les annexes bâties à l'alignement, les murs de clôture et les portails qui viennent jouer un rôle particulier dans le paysage. Même si ces éléments bâtis ne sont pas toujours en bon état, voire même fortement dégradés parfois, ils jouent néanmoins efficacement un rôle de marquage de l'accès à la commune.



► Intérêt

Cet espace ainsi structuré est devenu au fil du temps une sorte de « signe de reconnaissance » de Combleux, aussi efficace qu'un panneau indicateur, tout en ayant un effet modérateur sur la vitesse des véhicules.



► Élément Identifié

Ensemble bâti.

► Localisation

N°15, rue de Froidure.

► Description

Construit au XVIII^e siècle, le Pressoir Rouge était le centre d'une importante propriété viticole. Le bas-relief portant l'image de vignerons pressant le raisin, placé au-dessus de la porte voisine du portail, vient le rappeler. Cet ensemble, dont la maison bourgeoise, élégant volume dépouillé et à l'architecture classique, est l'élément important, vaut avant tout par le mur qui le ferme côté rue.

► Intérêt

Percé d'un beau portail et d'une porte piétonne, ce haut mur « habite » très fortement la rue et contribue à la définition de son espace. Contrairement au bâti plus récent qui l'entoure, cet ensemble, avec la propriété qui lui est presque jumelle, Auteuil, installe efficacement une ambiance et un caractère particuliers sur cette portion de rue.



► Élément identifié

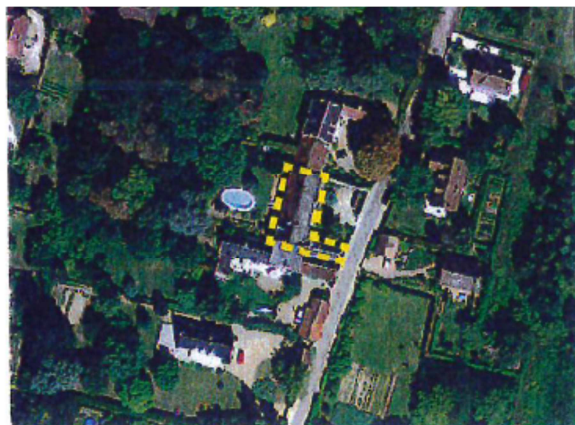
Ensemble bâti.

► Localisation

N°13, rue de Froidure.

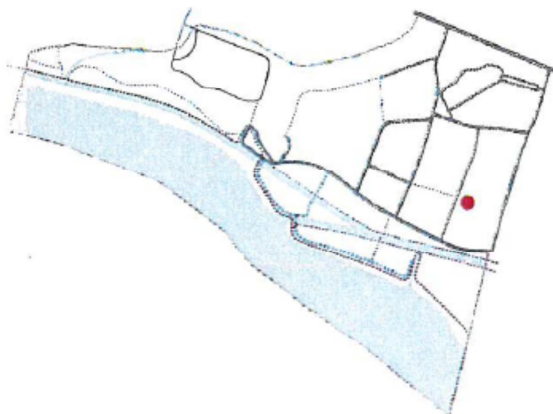
► Description

Propriété voisine du Pressoir Rouge et datant probablement de la même époque, Auteuil fut aussi le siège d'un important domaine viticole. Alors qu'au Pressoir Rouge le choix a été fait à l'époque d'abriter les différentes fonctions (habitation, exploitation) dans des volumes bâtis différenciés, ce qui a permis de donner à la partie habitat un caractère très bourgeois, Auteuil semble, dans un seul grand volume, superposer l'habitat à l'exploitation. L'étage habitable, auquel on accède par un escalier double, a pour soubassement un niveau de caves et de chais. D'une architecture moins classique que son voisin, l'ensemble bâti joue lui aussi un grand rôle dans l'ambiance de la rue grâce à sa longue grille de clôture et à son aile en retour, à l'alignement sur rue.



► Intérêt

Bien que dans un style architectural et une volumétrie légèrement différents du Pressoir Rouge, Auteuil joue le même rôle que ce dernier vis à vis de la rue de Froidure. Grâce à leur organisation spatiale presque identique (articulation du bâti en L ou en U autour d'une cour, fermée côté rue par un mur ou une grille), ces deux propriétés fonctionnent spatialement sur le même registre et sont les éléments essentiels qui caractérisent la rue.



► Élément identifié

Ensemble bâti.

► Localisation

N°6, rue de Froidure.

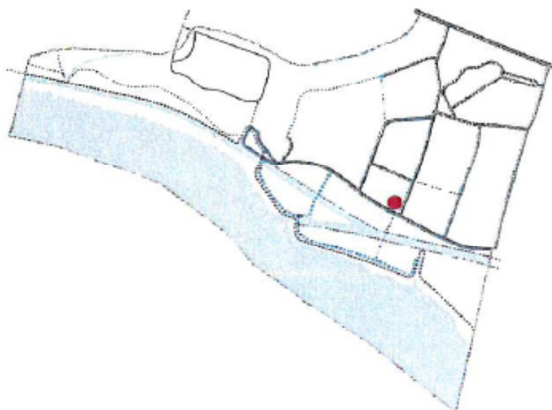
► Description

Les Sablons, propriété viticole à l'origine, comprend deux éléments bâtis bien distincts. La maison vigneronne d'abord, construction la plus ancienne, présente une architecture typique du genre : un profil de longère, une orientation mettant la partie habitation au sud et la partie exploitation au nord, comprenant une cave avec ouverture basse sur la rue, abritée par un toit en « basse goutte ». La petite maison bourgeoise avec son jardin ceint d'un mur, ensuite, construite en 1834, qui reprend les « canons » architecturaux de son époque et notamment la marquise en verre au-dessus de la porte d'entrée et l'œil de bœuf qui sont des éléments de modénature caractéristiques de l'architecture bourgeoise de la seconde moitié du XIX^e siècle.



► Intérêt

La juxtaposition assez rude des deux bâtiments, si elle crée un ensemble hétérogène que l'alignement sur rue ne suffit pas à compenser, permet en exacerbant leurs différences de mieux percevoir les qualités de chacun. Et chacun d'eux, dans son genre, est assez exemplaire architecturalement parlant. La maison vigneronne est tout à fait typique de l'architecture rurale des coteaux du Val de Loire, alors que la maison bourgeoise est presque un modèle du genre en matière d'habitat de faubourg ou périurbain du XIX^e siècle.



► Élément Identifié

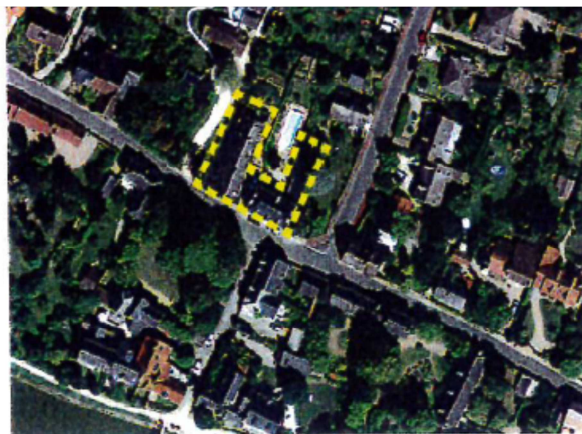
Ensemble bâti (maison bourgeoise).

► Localisation

N°36 et 38, rue du Cas Rouge.

► Description

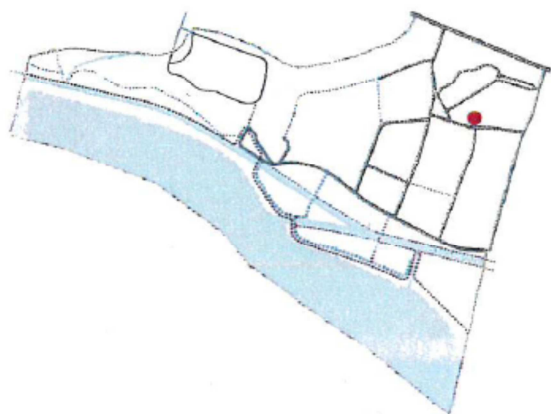
Nous nous trouvons ici devant un ensemble de même composition qu'aux Sablons, à savoir la juxtaposition d'une maison bourgeoise et d'une maison vigneronne, dans le cadre d'un ancien domaine viticole. La maison bourgeoise, nettement plus imposante qu'aux Sablons, a sa façade principale à l'alignement de la rue du Cas Rouge et presque dans l'axe de la rue de la Passerelle. Le léger élargissement de ces deux rues à leur carrefour vient créer une « micro-place » qui donne encore plus de relief à cette maison. A côté, le long corps de ferme, perpendiculaire à la rue, arbore tous les attributs de la maison vigneronne, sauf l'orientation traditionnelle nord-sud, ce qui peut être une concession liée au contexte urbain. Les deux bâtiments semblent avoir partagés une cour commune, ce qui donnerait à penser qu'ici habitation et exploitation étaient liées, contrairement aux Sablons.



► Intérêt

La maison bourgeoise, outre sa qualité architecturale certaine et son très bon état apparent, vient fermer la perspective de la rue de la Passerelle depuis le canal, ce qui lui donne un rôle clé dans la structure urbaine de ce secteur de village.

A noter : à 1 m de hauteur environ, à gauche de la porte d'entrée de la maison bourgeoise se trouve une marque de la crue de 1856.



► Élément Identifié

Ensemble bâti (ferme)

► Localisation

N°10, rue des Moulins

► Description

Il s'agit probablement, à l'origine, d'une ancienne métairie du domaine de Grand'Maison, situé à côté. Ces bâtiments agricoles, implantés soit par un long pan soit par un pignon à l'alignement de la rue des Moulins, ferment l'axe de la rue de Froidure au nord. Il s'agit de l'un des seuls ensembles bâtis anciens de Combleux qui organise ses bâtiments autour d'une cour carrée, de manière typiquement agricole.

► Intérêt

La structure de cet ensemble bâti, qui rassemble autour de la cour tous les éléments liés tant à l'habitation qu'à l'exploitation en un assemblage de volumes différenciés, est caractéristique du bâti agricole régional. L'effet de fermeture visuelle de l'axe de la rue de Froidure vient donner une importance supplémentaire à cet ensemble.



► Élément identifié

Bâtiment (villa).

► Localisation

N°1, rue de l'Eglise.

► Description

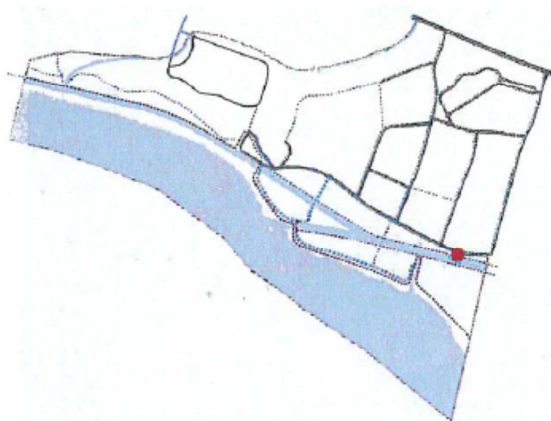
La Closerie date vraisemblablement de la seconde moitié du XIX^e siècle, ce qui est cohérent avec son architecture de style « cabourien » ou d'inspiration nettement balnéaire. D'un volume aussi imposant que l'originalité (et la rareté dans notre Région) de son architecture, cette grande demeure fut d'abord maison de famille avant de devenir pension de famille pour la bourgeoisie orléanaise, puis résidence secondaire. Son parc s'étendait jusqu'à la Loire et l'on peut voir encore sur l'île de l'Embouchure sa grille d'entrée. La construction du prolongement du canal vers Orléans, inauguré en 1921, a coupé le parc en deux.

Note : le terme « cabourien » fait référence à l'architecture particulière, mélangeant pierre, brique et bois dans un amalgame de styles différents, qui a vu le jour lors du fort développement, fin XIX^e, début XX^e siècle, des cités balnéaires de la côte normande (Cabourg, Deauville,...), villégiatures fort prisées de la bourgeoisie parisienne de l'époque.



► Intérêt

Cette belle demeure, quelle que soit l'opinion que l'on puisse avoir sur son architecture, est l'un des bâtiments les plus emblématiques et les plus reconnaissables de Combleux. Son volume et sa visibilité depuis les bords de Loire et du canal en font un point de repère pour tous les promeneurs. Mais elle est aussi un témoignage, pas le seul mais le plus lisible, d'une période importante de l'histoire combleusienne, celle des demeures de villégiature qui racontent une certaine douceur de vivre en bord de Loire.



► Élément Identifié

Ensemble bâti (maisons de mariniers)

► Localisation

Côté sud de la rue du Cas Rouge, du n°1 au n°23

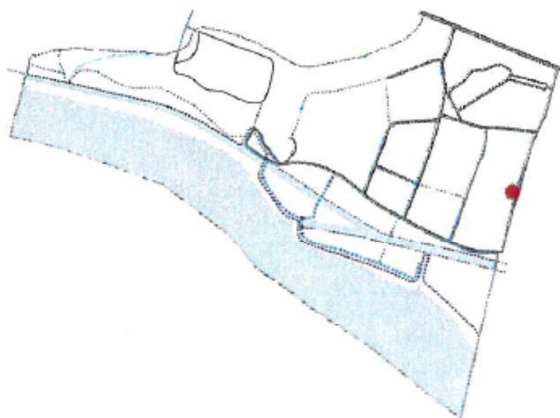
► Description

Cet ensemble particulièrement marquant de maisons de mariniers s'est développé vraisemblablement à partir du début du XIX^e siècle, période de l'activité la plus intense du canal. Il est probable que se soient installés ici les ouvriers mariniers les plus modestes, bien que ce métier soit l'un des mieux rémunérés à l'époque, alors que les maîtres-mariniers et les marchands s'installaient sur (ce qui n'était pas encore) l'île de l'Embouchure et l'extrémité de la Patache. Il en résulte un assemblage de maisons, d'annexes, de petits volumes collés les uns aux autres et alignés sur la rue. L'espace subsistant entre le canal et le bâti permettait à chaque maison d'avoir son petit jardin, bien orienté au sud. Il est aussi probable que certains mariniers disposaient, non loin de là, de quelques arpents de vigne car certaines maisons comprennent un toit en « basse goutte » permettant d'abriter une petite cave.



► Intérêt

Ce petit « morceau de ville », particulièrement intense et finalement très urbain, tranche avec le reste par son unité volumétrique, par l'absence de bâti très ancien à vocation agricole ou de maisons de maître. Grâce à son homogénéité et malgré l'absence « d'architectures remarquables », il raconte à lui seul une partie de l'histoire de Combleux, ce village fait de la confrontation des petites échelles.



► Élément Identifié

Entrée d'une maison Renaissance.

► Localisation

N°7, rue aux Ânes.

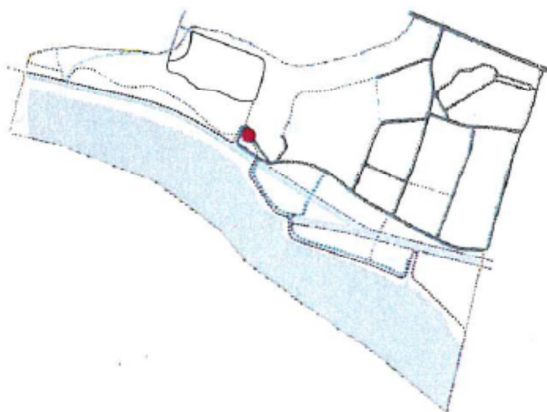
► Description

Cette porte, au fronton et à l'encadrement magnifiquement sculptés, pourrait indiquer, s'il ne s'agit pas d'un élément rapporté, que ce corps d'habitation remonterait à l'époque de la Renaissance, du milieu du XV^e à la fin du XVI^e siècle. Ceci en ferait un contemporain du premier château de Poinville. La volumétrie générale du bâti, les linteaux, les appuis de fenêtres semblent effectivement suggérer une origine très ancienne. On peut remarquer que le niveau d'habitation semble surélevé par rapport au sol naturel. Il pourrait s'agir d'une mesure de prévention contre les risques d'inondation. En effet, ce bâtiment est exactement situé sur la limite de la zone inondable définie par le PPRI actuel et, même si l'on ne sait pas si cette limite était identique à l'époque de la construction du bâtiment, on perçoit une certaine cohérence entre le lieu d'implantation et la surélévation du niveau d'habitation.



► Intérêt

Au-delà de l'ancienneté supposée du bâtiment et de la grande qualité architecturale de la porte, ce bâtiment pourrait bien apparaître comme une sorte de leçon sur la manière de bâtir et de vivre en zone inondable. Une sagesse et une mémoire que nous peinons à retrouver aujourd'hui.



► Élément identifié

Eglise.

► Localisation

Rue de l'Eglise.

► Description

L'église marque l'embryon de bourg, à l'origine de Combleux. Autrefois situés à la croisée de plusieurs chemins importants menant à Orléans et Saint-Jean-de-Braye, et au milieu de grandes propriétés (Poinville, Sainte-Marie), l'église et le bourg initial ont été marginalisés par la construction du canal qui, dès la fin du XVII^e siècle, a attiré toute l'activité plus en amont. Reconstituée au XVIII^e siècle sur l'emplacement d'une église romane datant du XI^e ou XII^e siècle, l'église était autrefois englobée dans le domaine de Poinville. Quelques rares vestiges de cet ancien édifice, apparaissent encore : une arcade sur un pilier de la nef principale, deux encadrements de baie en pierre sur le mur extérieur de la face nord. Le calvaire qui se situait à l'entrée du bourg a été déplacé devant l'église en 1910, à cause des travaux de l'extension du canal vers Orléans.



► Intérêt

Bien que située aujourd'hui un peu à l'écart de la vie communale, l'église n'en reste pas moins un lieu de mémoire locale. Ce qui est devenu un superbe isolement face à la Loire vient renforcer une certaine image du rapport de Combleux au fleuve.

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre du diagnostic du PLUM, une expertise a été menée sur les arbres, alignements d'arbres ou ensembles paysagers pouvant participer de la qualité paysagère de la commune. L'inventaire s'applique indifféremment aux parcelles privées et espaces publics qui comportent un arbre ou un groupe d'arbre notamment visible depuis l'espace public et présentant des qualités esthétiques. En complément du règlement du PLUM qui fixe les conditions de conservation de ces arbres protégés par l'article DC-1.1.8 et des documents graphiques qui les identifie dans l'espace, ces éléments paysagers font l'objet de fiches d'identification figurant ci-après.



► Élément identifié

Ensemble paysager et architectural associé à la Loire et son canal.

► Localisation

Au sud de la commune.

► Description

La Loire et son canal occupent une place très importante à Combleux.

Le fleuve est particulièrement large au niveau de la commune. Quelque soit le lieu en bord de Loire, le panorama est grandiose. Les vues y sont panoramiques, lointaines et dégagées sur les paysages exceptionnels du Val de Loire : une végétation verdoyante accompagne le fleuve ponctué de petites îles sableuses, le tout composant un paysage naturel haut en couleur.



Les promeneurs peuvent aussi apercevoir depuis le chemin de halage, des monuments repères à l'échelle de l'agglomération : la paroisse de Saint-Jean-de-Braye et la cathédrale d'Orléans.

Le canal – et son prolongement vers Orléans – a aussi toute son importance. A Combleux, il détache l'île de l'Embouchure et la presqu'île de la Patache du territoire.



Que ce soit en bord de Loire ou en bord de canal, des éléments naturels se distinguent dans le paysage par leur taille imposante ou par leur positionnement. Le Platane au niveau de l'Embouchure marque l'extrémité de l'île et impressionne par sa taille. Un Sapin en bord de Loire peut aussi être cité pour ses grandes dimensions. D'autre part, un alignement de Tilleuls et un alignement d'arbres accompagnent les

cours d'eau et créent un effet paysager intéressant. Enfin, un Ginkgo biloba se distingue pour son côté « exotique ».

Par ailleurs, le long du canal ou face à la Loire, le bâti se caractérise par une grande diversité d'architectures et d'époques. On y trouve, mélangées, des demeures bourgeoises de la fin du XIX^e siècle, des maisons de marins de la première moitié du XIX^e mais aussi des maisons « de villégiature » des Orléanais du début du XX^e siècle.



L'alternance des influences architecturales, du style «Cabourg» à un style quasi méditerranéen en passant par des caractéristiques plus locales (style «longère» de bâtiments agricoles encore présents), suivant l'époque de construction des maisons contribue à créer, à travers un certain désordre apparent, une ambiance de «maisons de bord de



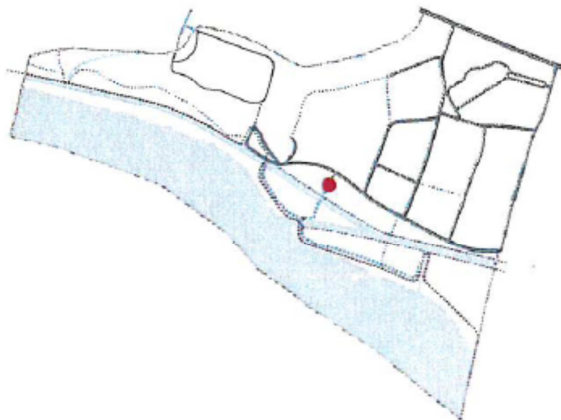
mer» assez détendue. Par exemple, le hameau de l'Embouchure est caractérisé par les anciennes demeures de maître-mariniers et les bâtiments d'exploitation du canal alors que le hameau de la Passerelle, sur la Patache, rappelle un village de pêcheurs. A noter, entre autres, la présence d'éléments bâtis particulièrement emblématiques du village de Combleux : le pont tournant, ouvrage peu commun inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, et l'élégante passerelle piétonne qui enjambe le canal, entre la venelle de la Patache et la rue de la Passerelle, et est devenue un objet incontournable du paysage combleusien.



► Intérêt

L'intérêt de cet ensemble paysager est multiple : la Loire, son canal et leurs abords apportent une richesse paysagère, patrimoniale et écologique incontestable au territoire.

Les vues offertes au niveau de ce méandre du fleuve y sont par ailleurs particulièrement qualitatives : le fleuve et ses rives, encore peu urbanisées et largement boisées, présentent un aspect naturel et sauvage remarquable.



► Élément Identifié

Alignement d'arbres.

► Localisation

Rue aux Vaches.

► Description

Il s'agit d'un alignement de Platanes accompagnant d'une part, la rue aux Vaches, perpendiculaire au canal, et d'autre part, un espace de stationnement permettant aux promeneurs de déposer leur véhicule avant d'accéder au site protégé de Combleux.

Onze individus qui semblent en bon état phytosanitaire, s'implantent à intervalles réguliers sur environ 75 mètres.



► Intérêt

L'alignement des arbres marque le paysage en liant deux espaces relativement ouverts – la plaine agricole et le canal et ses abords – mais très différents du point de vue paysager. L'effet créé est intéressant du point de vue visuel.



► Élément identifié

Arbres isolés.

► Localisation

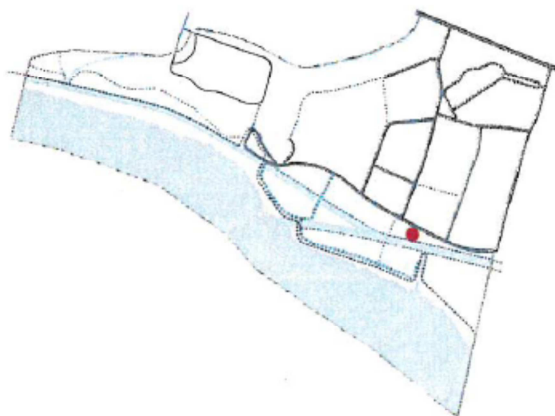
A l'intersection rue du Cas Rouge et rue de la Passerelle.

► Description

Il s'agit de deux conifères de grande taille se situant dans un jardin d'une demeure bourgeoise, à l'intersection de la rue du Cas Rouge et la rue de la Passerelle. Ces arbres dépassent largement les éléments végétaux et bâtis situés aux alentours.

► Intérêt

L'intérêt de ces sujets repose sur leur visibilité grâce à leur taille imposante et leur positionnement à l'intersection de deux rues.



► Élément identifié

Arbre isolé.

► Localisation

37 rue du Cas Rouge.

► Description

Ce Séquoia géant s'implante au sein d'un jardin bordant le canal. Comme son nom l'indique, c'est une espèce arborée de très grande taille. Cette particularité le rend visible de loin, même s'il s'implante au sein de l'urbanisation de Combleux, puisqu'il dépasse les éléments bâtis ou végétaux situés aux alentours. Ainsi, il constitue un repère dans le paysage. Ce point est d'autant plus vrai qu'il se situe dans l'alignement de la route de la Bionne au niveau de l'intersection avec la rue des Moulins et la rue du Pressoir Rouge. Ainsi, l'arbre se détache clairement dans le paysage lorsque l'on arrive sur la commune par la route de la Bionne qui culmine au niveau de cette intersection.



► Intérêt

Ce Séquoia marque le paysage en étant visible de loin et en constituant ainsi un repère dans le paysage.

