

VILLE DE ROCHECORBON (37)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

tome 1

Analyse et bilan de la ZPPAUP

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Métropolitain de Tours Métropole Val de Loire
en date du 25 novembre 2019
approuvant la création du Site Patrimonial
Remarquable de Rochecorbon.

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.

1.	AVANT-PROPOS	5
2.	ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE	7
3.	BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE	23
4.	SYNTHÈSE	43

1. AVANT-PROPOS

1. AVANT-PROPOS

Le Rapport de Présentation du Site Patrimonial Remarquable (SPR) est organisé en **trois tomes et un préambule**.

Ce présent premier tome traite de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dont est dotée la ville de Rochecorbon depuis 2008. Sa révision en Site Patrimonial Remarquable doté d'une AVAP, après 10 ans d'utilisation, est l'occasion de faire le bilan des points positifs et négatifs de son fonctionnement afin d'en tirer parti dans le cadre de l'élaboration du SPR.

Le deuxième tome, sous forme d'un diagnostic, dresse le constat des éléments archéologiques, environnementaux, architecturaux et urbains qui font la richesse du territoire afin de comprendre son histoire, son fonctionnement, son organisation, etc. et déterminer ainsi quelles sont ses caractéristiques identitaires qui seront à valoriser et à préserver grâce au Site Patrimonial Remarquable.

A la suite à ce diagnostic, **le troisième tome du Rapport de Présentation définit les enjeux** de valorisation et de préservation issus des constats du diagnostic **et explique comment ces enjeux sont traduits dans le Règlement du SPR** : justification du périmètre, de l'organisation du règlement en trois livrets, des secteurs réglementaires créés, de leur réglementation, des protections particulières apportées aux éléments du patrimoine paysager, urbain et architectural du territoire.

2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

1.1 ORGANISATION DE LA ZPPAUP ACTUELLE

1.2 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

1.3 LE RÈGLEMENT ÉCRIT

2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.1 ORGANISATION DE LA ZPPAUP ACTUELLE

Le Rapport de Présentation de la ZPPAUP est organisé en trois grandes parties :

Objectifs de l'étude	3
1 ANALYSE PAYSAGÈRE.....	5
1.1. Les données naturelles du site	5
1.1.1 La situation géographique.....	5
1.1.2 Le climat	5
1.1.3 Le relief	5
1.1.4 La géologie	5
1.1.5 L'hydrographie.....	5
1.1.6. La végétation	7
1.2 Le grand paysage.....	7
1.2.1. L'occupation végétale des sols.....	7
1.2.2. Les unités paysagères.....	8
1.3 Le fonctionnement urbain.....	13
1.3.1 La trame viaire et sa hiérarchie	13
1.3.2. Les pôles principaux de la commune.....	13
1.4 Les espaces publics.....	14
1.4.1 Les voiries et les cheminements.....	14
1.4.2 Les places, jardins, bords de Loire et autres berges.....	14
1.5 Les périmètres de protection, les servitudes et les contraintes	16
2 ANALYSE ARCHITECTURALE.....	19
2.1 Le bâti.....	19
2.1.1 Le développement historique	19
2.1.2 les typo-morphologies urbano-architecturales	19
2.2 – Analyse architecturale.....	23
2.2.1 - La période médiévale-renaissante : XV ^e et XVI ^e siècles.....	23
2.2.2 - La période classique et néo-classique : XVII ^e , XVIII ^e et XIX ^e siècles.....	24
2.2.3 - La période éclectique : 1850 / 1945.....	25
2.2.4 - La période contemporaine : depuis 1945	26
Conclusion : diagnostic architectural et paysager.....	27
3 – ORIENTATIONS GÉNÉRALES : DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE.....	42
3.1 - Les grandes orientations dans le cadre de l'élaboration de la Zppaup	42
3.2 - Division du périmètre : les différents secteurs	42
3.3 – Diagnostic et orientations par sous-secteur	42
Sous-secteur 1 : le bourg (du haut) – place de l'Église et de la Mairie.....	44
Sous-secteur 2 : le bourg (du bas) – la Butte – rue des Basses-Rivières.....	47
Sous-secteur 3 : le quai de Loire « Rn 152 » de la Basse-Rivière à l'Olivier.....	50
Sous-secteur 4 : le quai de Loire « Rn 152 », berges, jardins et promenades.....	53
Sous-secteur 5 : Saint-Georges – Les Fontaines - La Vinetterie.....	56
Sous-secteur 6 : Beauregard.....	59
Sous-secteur 7 : Vaufoynard.....	62
Sous-secteur 8 : Fontenailles –rue Elisabeth -Genin.....	65
Sous-secteur 9 : Les Bourdaisières – Les Pelus.....	68
Sous-secteur 10 : vallée de la Bédouire – de la Loire au lieu-dit La Planche.....	71
Sous-secteur 11 Les Hautes-Gatinières -Bellevue.....	76
Sous-secteur 12 Le Peu-Boulin, Le Carroir –des-Clouets, Château-Chevrier.....	79
Sous-secteur 13 Vauvert – Saint-Roch – La Chasse Royale.....	82
Sous-secteur 14 : Sens - Les Pentes – Les Pâtis.....	85
Sous-secteur 15 : Les Écarts, grandes propriétés.....	88
Annexe : zone de réglementation de la publicité.....	90

ANALYSE PAYSAGÈRE

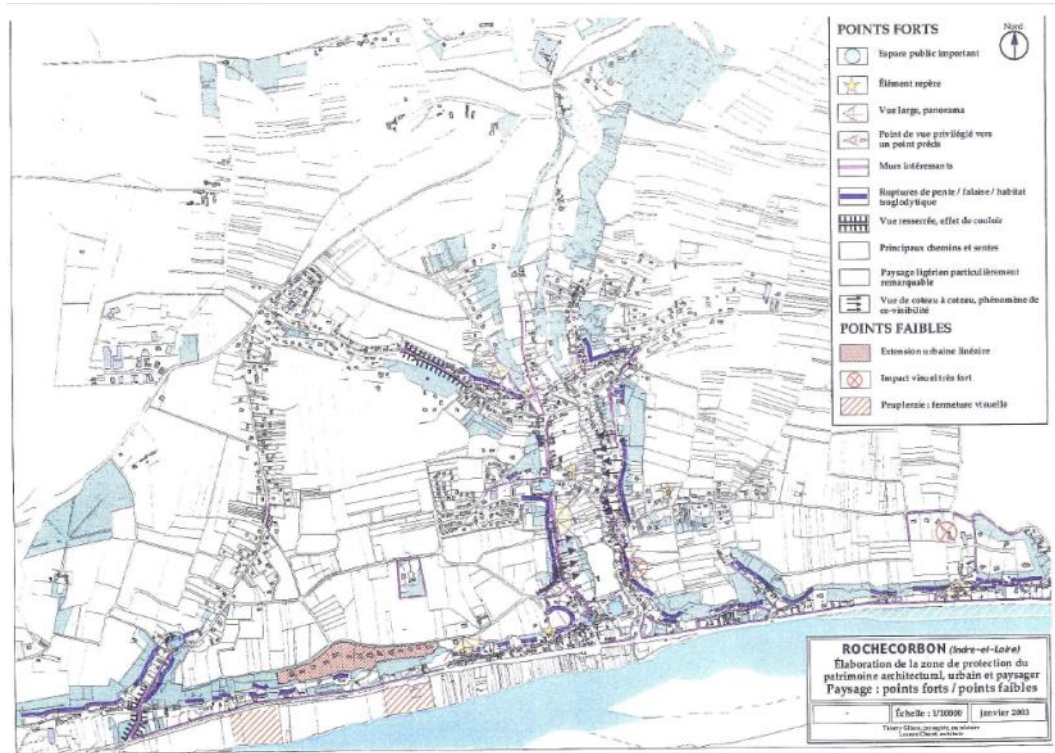
ANALYSE ARCHITECTURALE

PÉRIMÈTRE ET SECTEURS

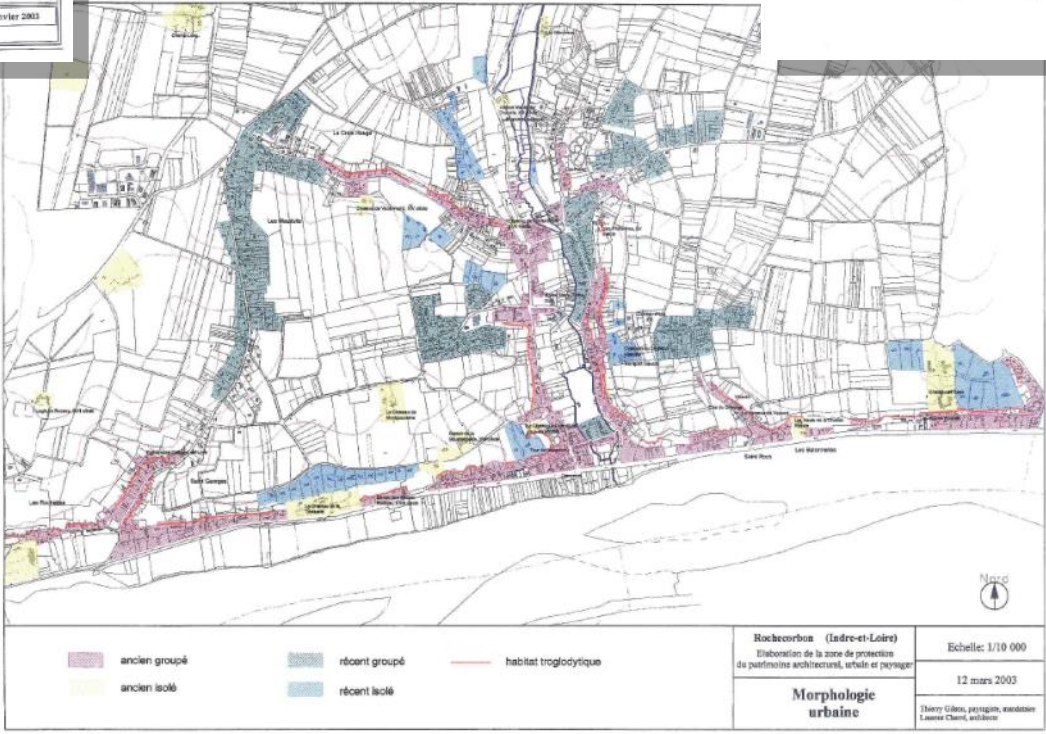
2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.1 ORGANISATION DE LA ZPPAUP ACTUELLE

Le diagnostic patrimonial traite des thématiques par époque et par type :



Carte des enjeux du territoire de Rochecorbon (extrait rapport de présentation p. 41)

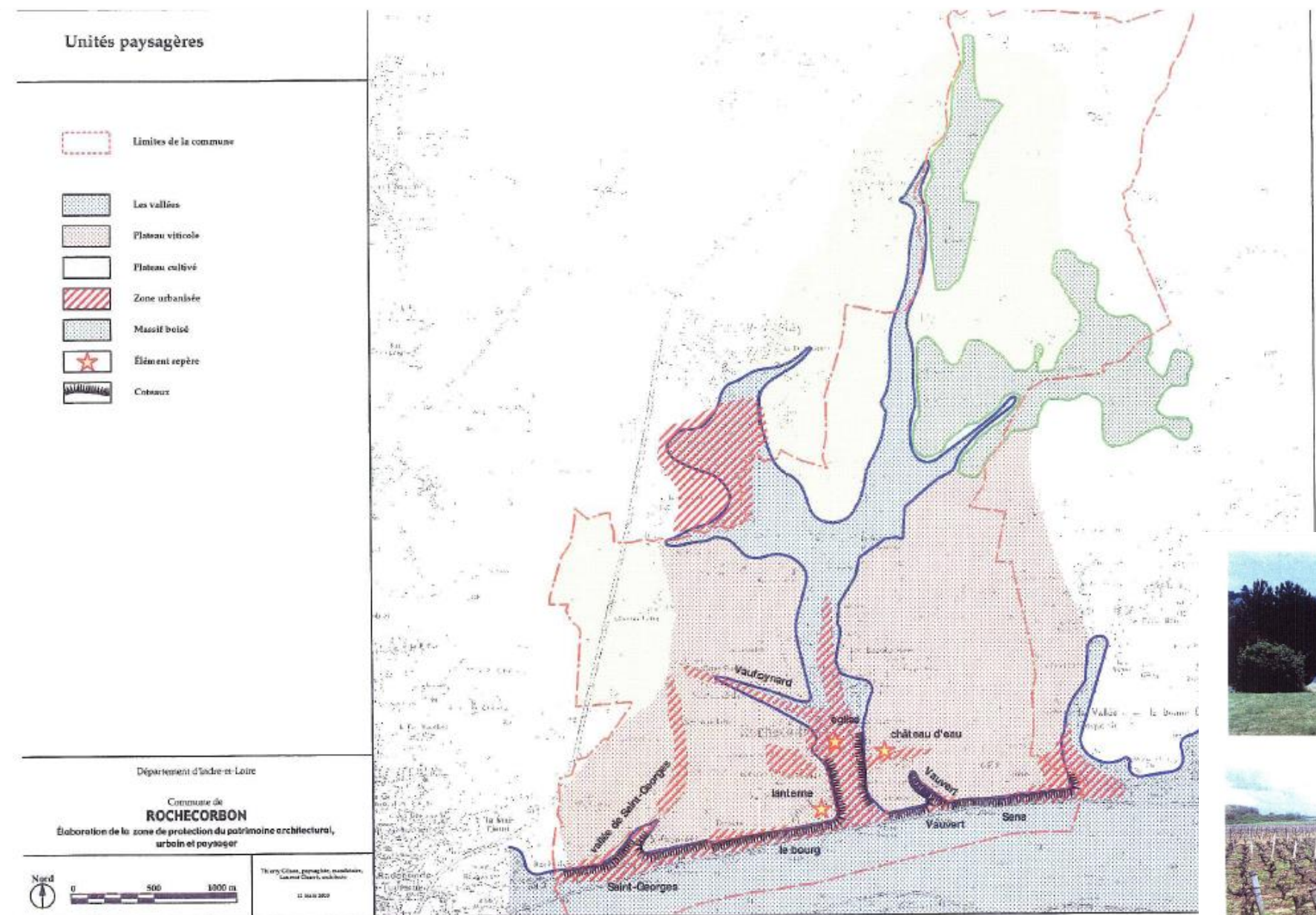


Description des caractéristiques architecturales des bâtiments classiques (p. 24 du rapport de présentation)

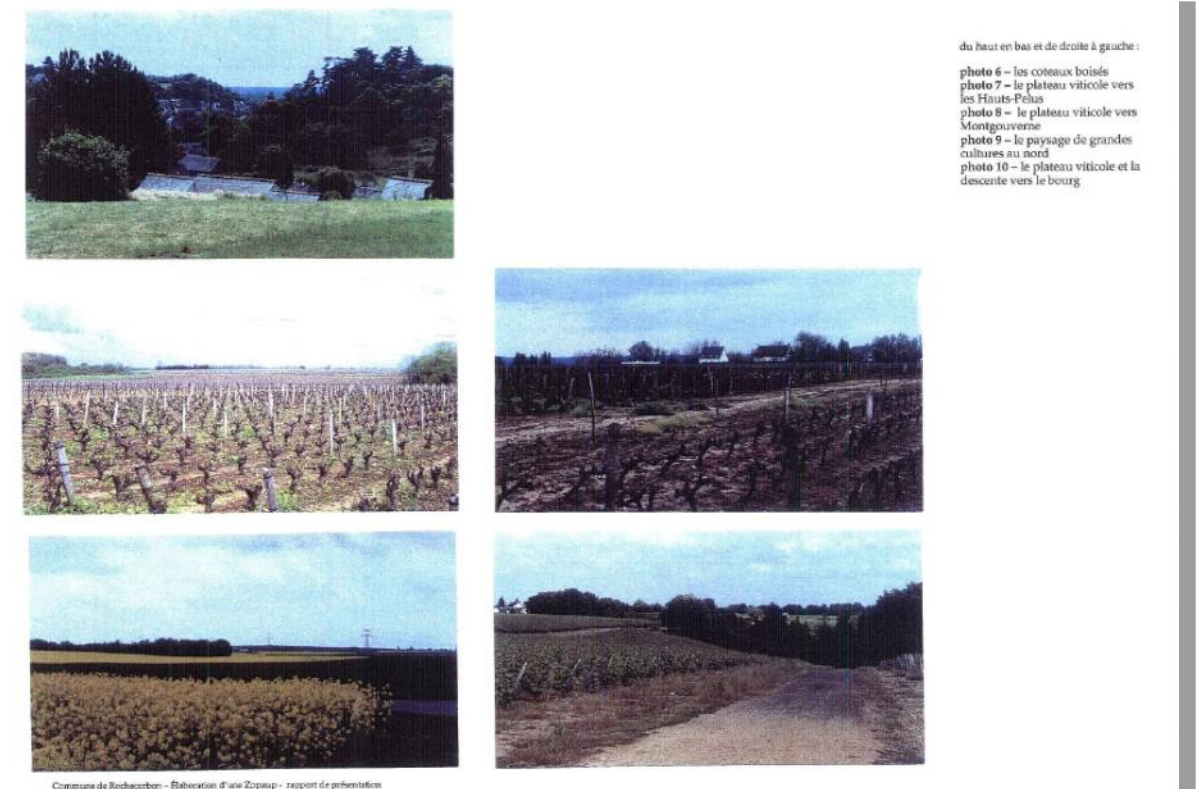
2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.1 ORGANISATION DE LA ZPPAUP ACTUELLE

Le diagnostic paysager semble à étoffer. En effet, un analyse paysagère à l'échelle de la commune avec des reportages photographiques est effectuée, mais avec des compléments à apporter au niveau du grand paysage ligérien, de l'habitat troglodytique, de la géologie, des caractéristiques environnementales de la faune et de la flore, en lien avec le diagnostic du PLU.



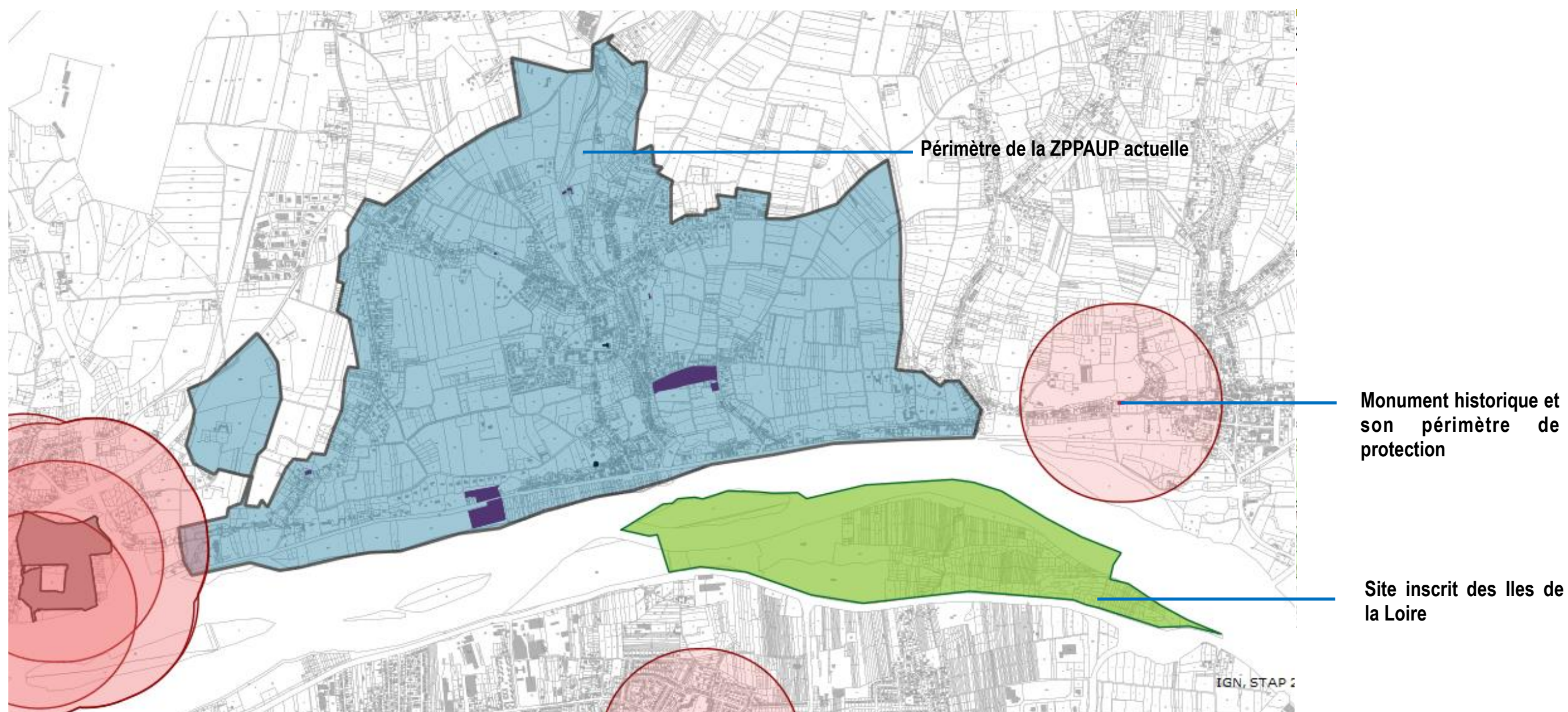
Carte des modes d'occupation du territoire et reportage photographique sur le coteau (extrait rapport de présentation p. 9 et 11)



2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.1 ORGANISATION DE LA ZPPAUP ACTUELLE

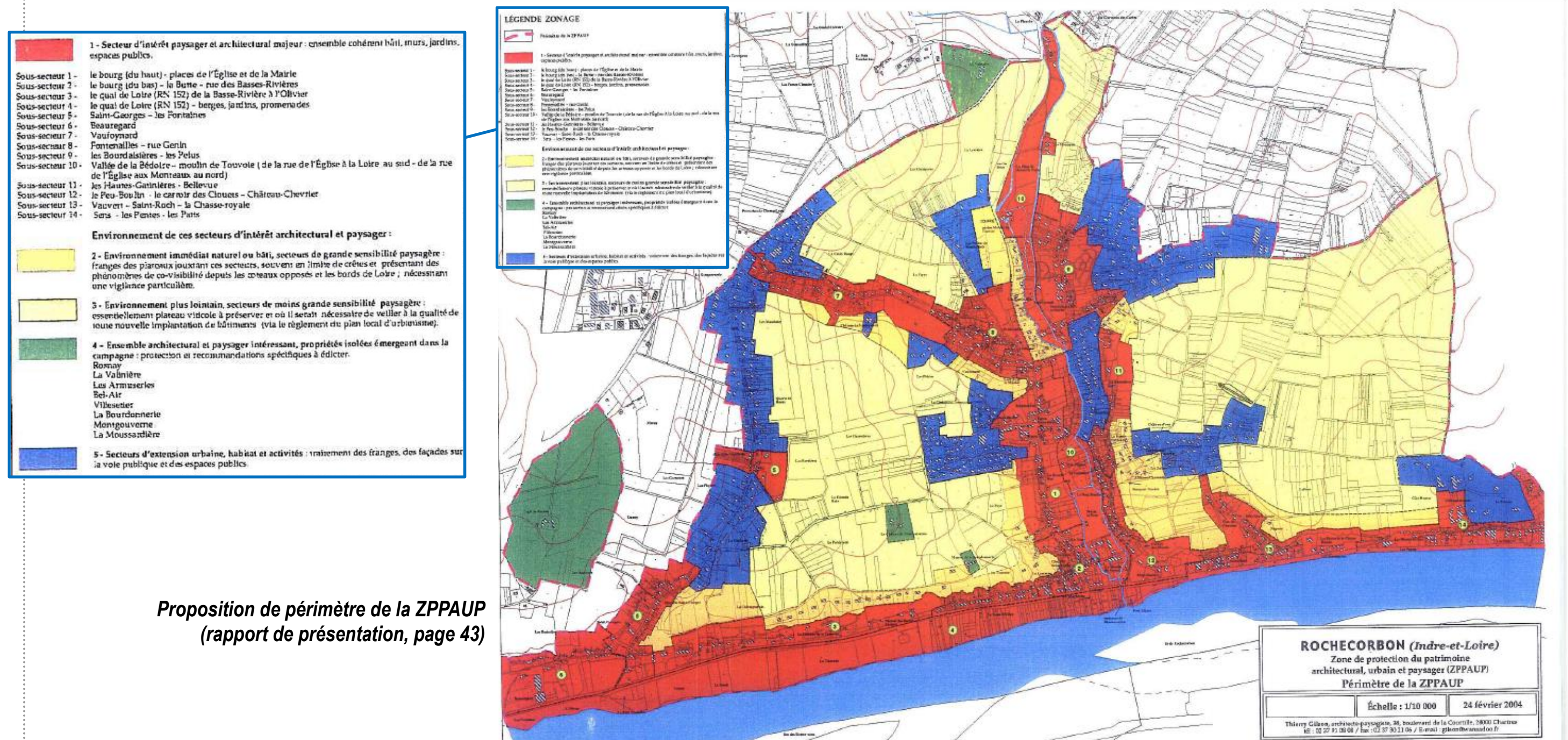
Le périmètre et les secteurs réglementaires sont ensuite exposés :



Extrait de l'Atlas des patrimoines, ministère de la Culture

2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

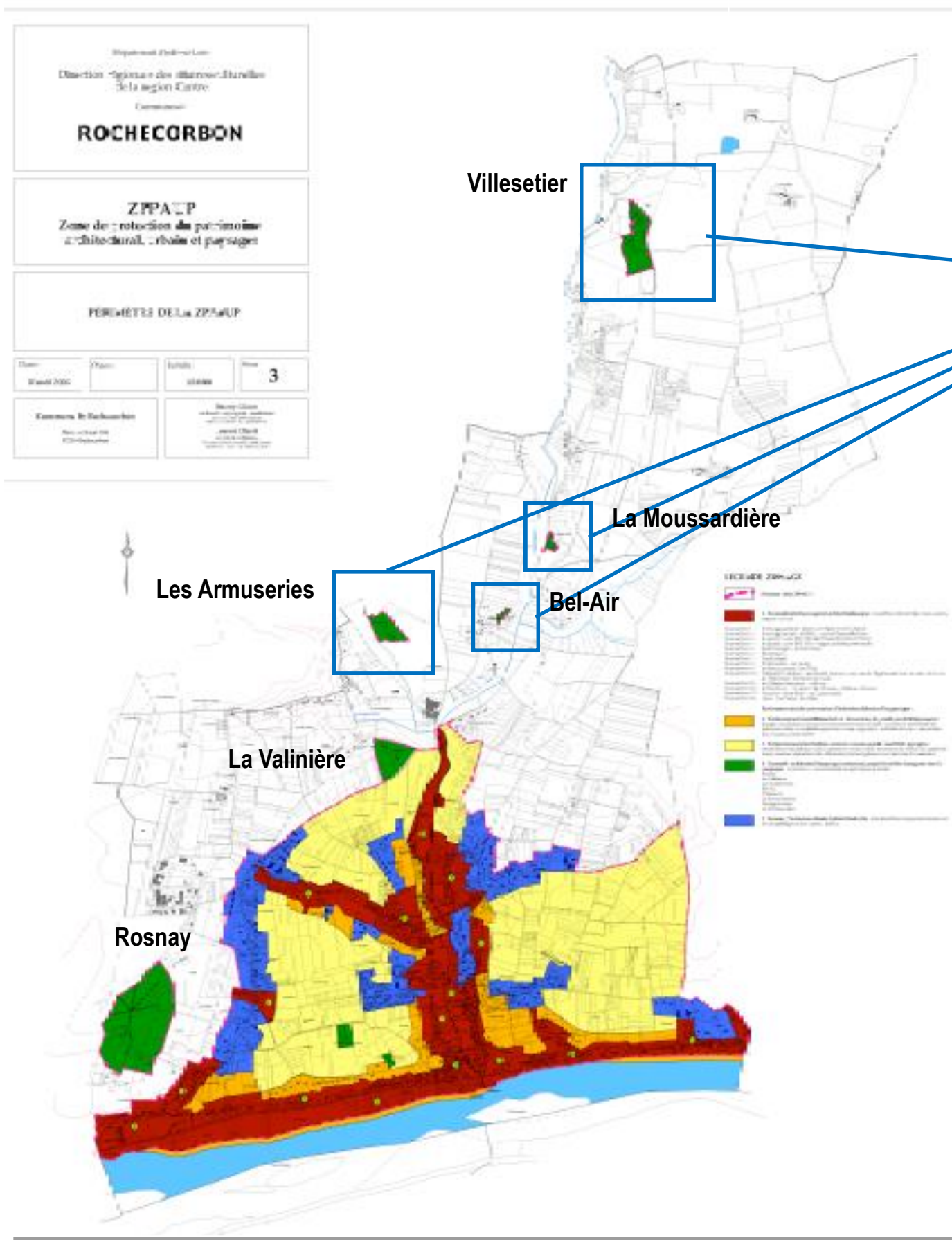
2.1 ORGANISATION DE LA ZPPAUP ACTUELLE



*Proposition de périmètre de la ZPPAUP
(rapport de présentation, page 43)*

2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.1 ORGANISATION DE LA ZPPAUP ACTUELLE



Le périmètre apparaît morcelé et d'application difficile

Un certain nombre de secteurs de la ZPPAUP sont « déconnectés » de la surface la plus importante du périmètre recouvrant le centre-bourg. Il s'agit pour les quatre secteurs identifiés, de « propriétés isolées émergeants dans la campagne ».

Ces satellites de la ZPPAUP ne sont pas reportés dans l'Atlas des Patrimoines et mettent de côté la logique paysagère de vallée qui voudrait que le périmètre puisse englober une vallée dans son ensemble et non de façon morcelée.

2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.1 ORGANISATION DE LA ZPPAUP ACTUELLE

Les enjeux de chaque secteur sont en revanche finement décrits...

Sous-secteur 2 : le bourg (du bas) - la Butte - rue des Basses-Rivières

On peut distinguer des sous-secteurs d'ambiance légèrement différente : le bourg du bas proprement dit avec le bas de la rue Lebléd ; la sente de la Butte et la rue des Basses-Rivières.

Le bourg du bas :
Le bâti ancien est concentré vers la convergence des rues du docteur Labled et des Basses-Rivières. La rue du Docteur-Lebled légèrement sinueuse offre un bel exemple de rue de bourg.

Sur la photo n° 2 L, on note une hétérogénéité du bâti : maisons de type traditionnel en fond de perspective ; maisons basses avec murs en tuffeau, toits en ardoise ; maison « de maître » en pierre et brique visible de loin par sa hauteur ; petites maisons, « type maison normande », avec toits en tuiles, colombages en béton ; pavillon récent, à l'architecture banale, à plan carré et toiture à quatre pans.

À l'alignement, on trouve des maisons, des garages ou des clôtures. Ces limites expriment la même hétérogénéité de styles et matériaux que les constructions. L'aménagement de la partie basse de la rue Lebled est moyen : s'il est intéressant que les revêtements de sols expriment des différences entre les circulations piétonnes et automobiles (béton lavé sur les trottoirs, pavé de béton sur la chaussée au droit des sorties de garages), les jardinières sont, par leurs formes lourdes et leur matériau quelconque, peu adaptées à l'environnement.

L'aménagement de la place de la Fontaine n'est pas non plus à la hauteur de la qualité du bâti : l'espace est un peu « éclaté », avec des aménagements, fontaines et plantations, qui ne sont pas à l'échelle du site et un revêtement de sol de qualité moyenne.

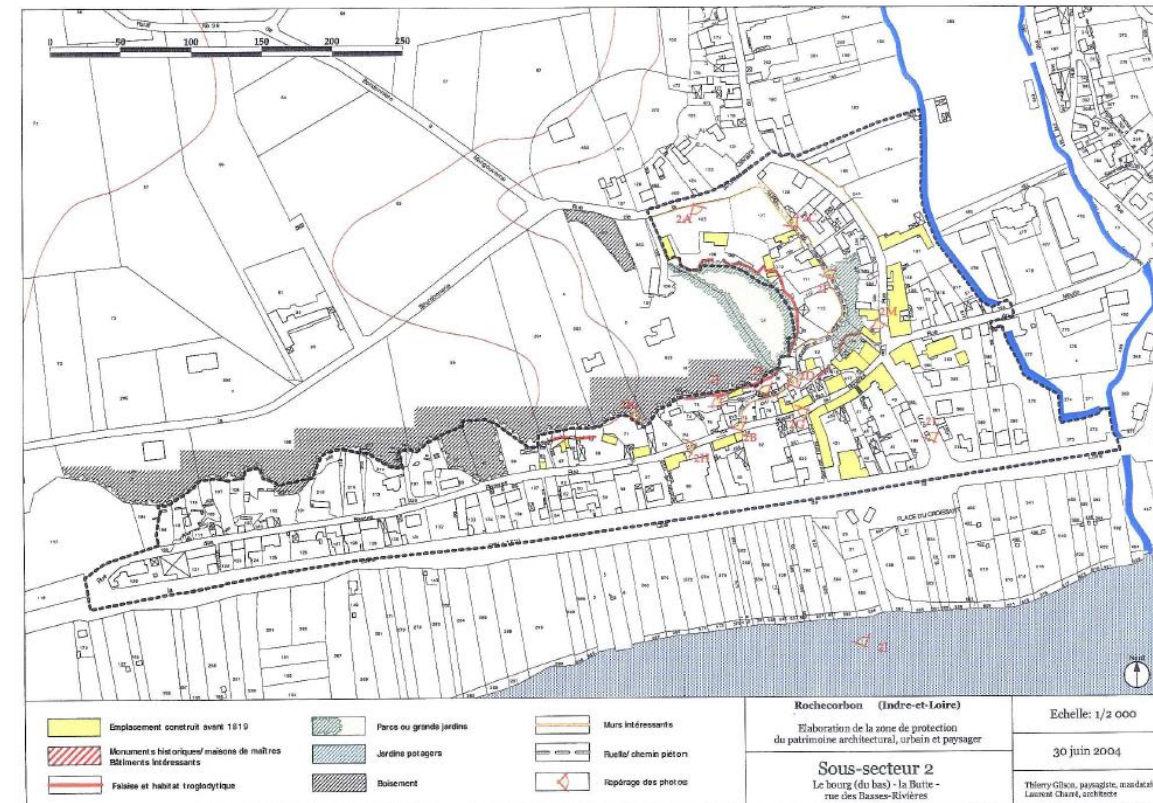
La sente de la Butte et la rue de la Bourdonnerie :
C'est un secteur particulièrement homogène. Le bâti y est simple et les réseaux aériens discrets. On a, dans la partie nord de la sente, des vues sur le colar qui surplombe la rue de la Bourdonnerie, photo n° 2 D.

La rue de la Bourdonnerie est particulièrement riche en bâtiments remarquables : au n° 7 le Clos de la Lanterne, ancien château de Rochecorbon élevé au XII^e siècle dont il ne subsiste que la tour d'angle quadrangulaire du XV^e siècle, visible de loin car située au sommet de la falaise ; c'est un élément architectural identitaire de la commune connu sous le nom de la lanterne de la Rochecorbon. L'emplacement de la chapelle Saint-James est noté sur le cadastre de 1818. On trouve aussi le Porteau, pavillon du Château, comprenant un pavillon Louis XVI flanqué à l'ouest d'une aile du XIX^e et le Jour comportant un portail d'entrée du milieu du XVII^e siècle et une maison du milieu du XVIII^e siècle comportant un bâtiment à pignon du milieu du XVI^e siècle avec une tour octogonale et une tour carrée Louis XIII.

La rue des Basses-Rivières :
C'est une ruelle sinueuse, cernée d'un bâti hétérogène : bâti de type traditionnel assez bas, maisons modernes ou anciennes rénovées. Globalement la qualité des matériaux est moindre : couleur des façades parfois un peu vive, toitures en tôle. Le traitement de l'espace public mériterait plus de finition dans les rapports entre les pavés en béton et l'enrobé et entre l'enrobé et le caniveau. Les réseaux aériens (électricité et téléphone) traversant la rue et sur supports en béton encombrant l'espace. Parmi les bâtiments intéressants, on note la Tourille, maison XVIII^e siècle, et une maison du milieu du XVIII^e siècle.

L'environnement
Importance de la frange boisée en limite de falaise qui est une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. On note l'intérêt de certaines terrasses plantées visibles depuis le colar situé de l'autre côté de la vallée, notamment la terrasse plantée de peulouze et d'arbres au pied de la lanterne (voir photo n° 12 E).

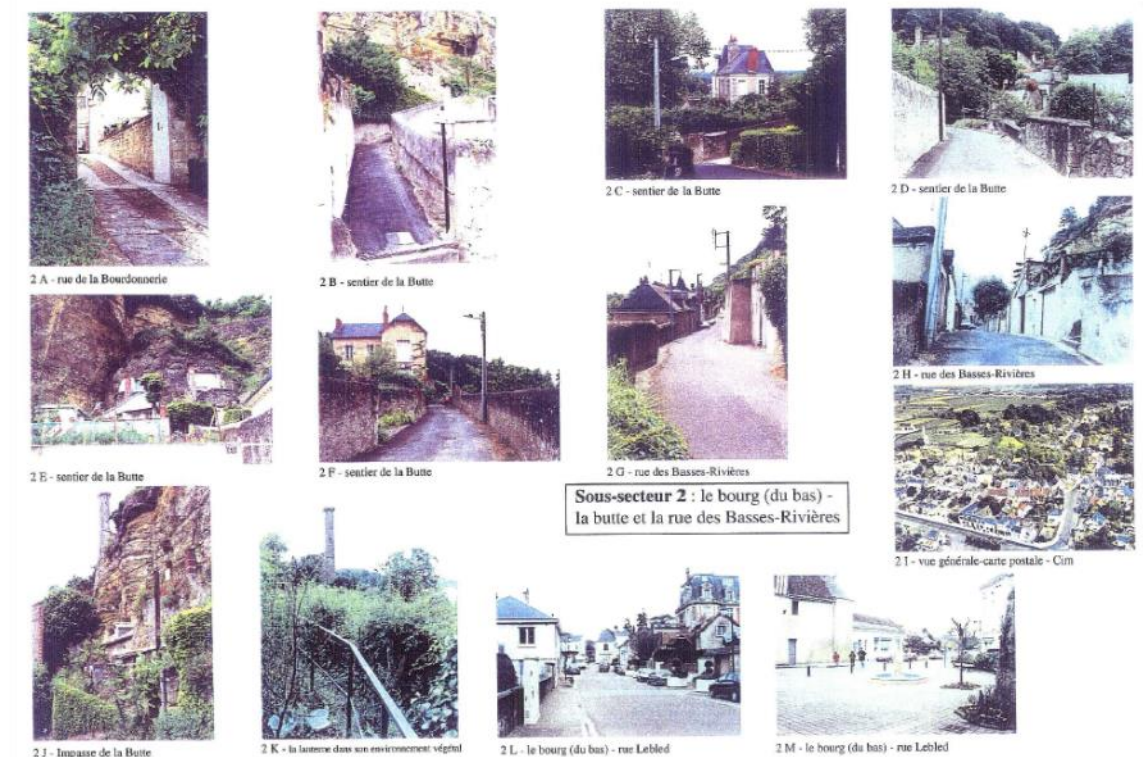
	Actuel	Orientations
Paysage		
- Vues, points de vue, panorama	- vue intéressante depuis l'observatoire ; peu de vues depuis la rue des Basses-Rivières (espace restreint) et la sente de la Butte (espace moins restreint) - contraste entre la couleur claire de la pierre (falaise) et le vert foncé de la végétation - la lanterne qui surplombe le secteur	- ménager quelques points de vue depuis le colar de la Loire - préserver la terrasse située en contrebas de la lanterne - protéger l'environnement de ce monument
- Éléments repère paysager		
- Éléments repère architectural		
Domaine public		
- Espace public, place	- place de la Fontaine	
- Chemin piéton, escalier...	- 4 sentes reliant la rue des Basses-Rivières et le colar de la Loire ; la sente de la Butte est semi piétonne	
- Limites de la chaussée urbaines, mi urbaines, mi rurales	- limites urbaines rue Lebled, et rurales ou semi-rurales ailleurs	- préserver les limites de la chaussée sente de la Butte, limitations à prévoir rue des Basses-Rivières
- Réseaux aériens, électriques	- trop prégnants rue des Basses-Rivières	- réseaux à enfouir
Limite domaines public/privé		
- Murs	- beaux murs surtout sente de la Butte	- à préserver
- Clôtures	- clôtures et portails un peu hétéroclites rue des Basses-Rivières (barrières béton, entrées de garages...)	- éviter certains matériaux et renforcer la cohésion
- Portails		
- Haies		
Domaine privé		
- Bâti ancien, certains remarquables	- présence importante du bâti ancien, certains remarquables	- à préserver
- Bâti à l'alignement ou en retrait	- bâti à l'alignement ou en retrait : c'est alors le mur qui fait l'alignement	
- Bâti en retrait	- présence de jardins qui émergent au-delà des murs	
- Jardins		
- Constructions annexes	- peu de constructions annexes	- à surveiller
Environnement		
- Boisement en limite de plateau	- zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique	- préserver la bande boisée en limite de falaise - fontaines et vues sur la Loire à ménager en regard de falaise
- Plateau viticole	- zone à préserver de toute urbanisation	



Pages de présentation du sous-secteur 2 du bourg : la Butte-rue des Basses-Rivières

1. Description des caractéristiques du secteur et des enjeux
2. Carte de synthèse de l'analyse du bâti
3. Reportage photographique

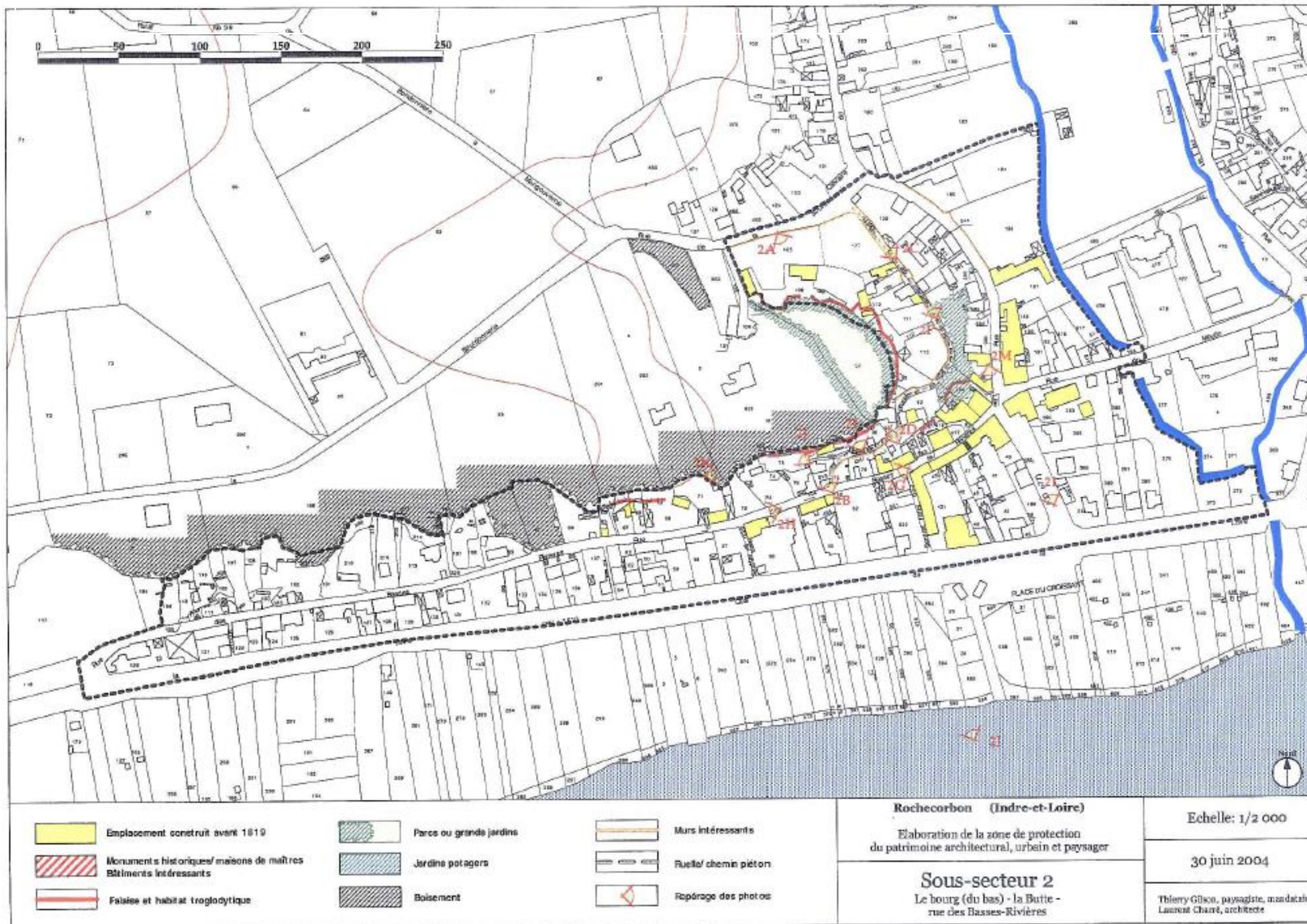
(rapport de présentation, pages 47 à 49)



2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.1 ORGANISATION DE LA ZPPAUP ACTUELLE

... avec une cartographie analytique de chaque secteur : bâtiments présents sur le cadastre napoléonien, habitat troglodyte et coteaux, bâtiments remarquables, parcs et jardins.



2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.1 ORGANISATION DE LA ZPPAUP ACTUELLE

Des tableaux identifient et décrivent les orientations règlementaires qui composent le règlement de la ZPPAUP :

	Actuel	Orientations
Paysage - Vues, points de vue, panorama - Élément repère paysager - Élément repère architectural	 - vue intéressante depuis l'observatoire ; peu de vues depuis la rue des Basses-Rivières (espace resserré) et la sente de la Butte (espace moins resserré). - contraste entre la couleur claire de la pierre (falaise et le vert foncé de la végétation) - la lanterne qui surplombe le secteur	 - ménager quelques points de vue depuis le quai de la Loire - préserver la terrasse située en contrebas de la lanterne - protéger l'environnement de ce monument
Domaine public - Espace public, place - Chemin piéton, escalier... - Limites de la chaussée - urbaines - rurales - mi urbaines, mi rurales - Réseaux aériens, électriques	 - place de la Fontaine - 4 sentes relient la rue des Basses-Rivières et le quai de la Loire ; la sente de la Butte est semi piétonne - limites urbaines rue Labled, et rurales ou semi-rurales ailleurs. - trop prégnants rue des Basses-Rivières	 - préserver les limites de la chaussée sente de la Butte ; finitions à prévoir rue des Basses-Rivières - réseaux à enfouir
Limite domaines public/privé - Murs - Clôtures - Portails - Haies	 - beaux murs surtout sente de la Butte - clôtures et portails un peu hétéroclites rue des Basses Rivières (barrières béton, entrées de garages...)	 - à préserver - éviter certains matériaux et renforcer la cohésion
Domaine privé - Bâti - ancien - récent - Bâti à l'alignement - Bâti en retrait - Jardin - Constructions annexes	 - présence importante du bâti ancien, certains remarquables - bâti à l'alignement ou en retrait : c'est alors le mur qui fait l'alignement - présence de jardins qui émergent au-delà des murs - peu de constructions annexes	 - à préserver - à surveiller
Environnement - Boisement en limite de plateau - Plateau viticole	 - zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique - zone à préserver de toute urbanisation	 - préserver la bande boisée en limite de falaise - fenêtres et vues sur la Loire à ménager en rebord de falaise

Propositions d'orientations règlementaires à suivre pour conserver et valoriser les caractéristiques du secteur

Définition des caractéristiques du secteur (paysage, velum bâti, architecture)

Beaux murs surtout Sente de la Butte : à préserver
Clôtures et portails un peu hétéroclites : éviter certains matériaux et renforcer la cohésion

2. ANALYSE DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.2 LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Les entrées du Règlement écrit sont les secteurs et le style de constructions :

RÈGLES PARTICULIÈRES À CHAQUE SECTEUR

ORGANISATION DU RÈGLEMENT PAR STYLE DE CONSTRUCTION

SOMMAIRE

Introduction

1 - Cadre législatif et réglementaire	3
1 - Création des Zppaup	3
2 - Monuments historiques classé ou inscrits	5
3 - Sites classé ou inscrits	5
4 - Archéologie	5
5 - Publicité, enseignes et pré-enseignes	5
2 - Dispositions générales	6
1 - Champ d'application de la Zppaup	6
2 - Portée des prescriptions	6
3 - Division du périmètre	6
4 - Adaptations mineures et prescriptions supplémentaires	7

1 - Le périmètre : les différents secteurs

1 - Les grandes orientations dans le cadre de l'élaboration de la Zppaup	8
2 - Division du périmètre : les différents secteurs	8

2 - Règlement : prescriptions particulières par secteurs

1 - Secteur d'intérêt paysager et architectural majeur	
1.1 - Les constructions existantes à caractère traditionnel médiévales-renaissance et classiques	9
1.2 - Les constructions existantes à caractère non traditionnel de la période éclectique	13
1.3 - Les constructions existantes à caractère non traditionnel de la période contemporaine	16
1.4 - Les constructions nouvelles	19
1.5 - Les parcs et jardins des grands domaines	22
1.6 - Les boisements	22

1.7 - Les autres espaces plantés, jardins particuliers, jardins familiaux et plantations des espaces publics	23
1.8 - Les espaces publics	24
1.9 - Les clôtures, murs et ouvrages de soutènement	24

2 - Environnement immédiat du secteur d'intérêt architectural et paysager majeur

2.1 - Les constructions existantes à caractère non traditionnel de la période contemporaine	26
2.2 - Les constructions nouvelles	29
2.3 - Les boisements	32
2.4 - L'espace agricole	32
2.5 - Les clôtures, murs et ouvrages de soutènement	33

3 - Environnement plus lointain du secteur d'intérêt architectural et paysager majeur

3.1 - Les constructions	34
3.1 - L'espace agricole	34
3.2 - Les clôtures, murs et ouvrages de soutènement	35

4 - Ensembles architecturaux et paysagers intéressants : les propriétés isolées

4.1 - Les constructions	36
4.2 - Les parcs et jardins des grands domaines	36
4.3 - Les clôtures, murs et ouvrages de soutènement	37

5 - Secteurs d'extension urbaine, habitat et activités

5.1 - Les constructions existantes à caractère non traditionnel de la période contemporaine	38
5.2 - Les constructions nouvelles	41
5.3 - Les espaces publics	43
5.4 - Les clôtures, murs et ouvrages de soutènement	43

IDENTIFICATION D'UNE SEULE PÉRIODE DE CONSTRUCTION

Introduction
Cadre législatif et réglementaire

p. 2

Sommaire du règlement écrit

Il n'existe pas de règles communes à l'ensemble des secteurs.

PAS DE RÈGLEMENT
COMMUN

2. - Le règlement : prescriptions particulières par secteurs

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre de la Zppaup et à ses différents secteurs.
Suivant les typologies décrites dans le rapport de présentation, ce règlement concerne :

- les bâtiments remarquables et les constructions à caractère traditionnel des périodes médiévale-renaissance (XV^e et XVI^e siècles) et classique (XVII^e, XVIII^e et milieu du XIX^e siècles), y compris l'habitat troglodytique ;
- les constructions non-traditionnelles de la période éclectique (milieu du XIX^e siècle jusqu'en 1914 environ), y compris l'habitat troglodytique ;
- les constructions non-traditionnelles de la période contemporaine (de 1914 environ à nos jours), y compris l'habitat troglodytique ;
- les constructions nouvelles dans les espaces constructibles en dehors des parcs et des jardins à préserver.

Pour chaque catégorie est établi un corps de règles portant sur :

- la protection, l'entretien, la mise en valeur du bâti existant à caractère traditionnel ou non ;
- l'aspect architectural des constructions neuves et des extensions.

Il est nécessaire ici de distinguer :

- les travaux d'entretien courant pour lesquels le maintien à l'identique de l'existant est possible et nécessaire après accord de l'architecte des bâtiments de France ;

les travaux confortatifs pour lesquels les règles et les recommandations du présent règlement doivent s'appliquer.

Il est souhaitable de récupérer et de restaurer pour la réutiliser la métallerie artisanale des menuiseries existantes (pentures, paumelles, espagnolettes, heurtoirs, poignées etc.).

Rochecorbon est concernée par le projet d'intérêt général de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation ; ce document date du 21 novembre 1996. Des règles particulières dans les secteurs concernés ont pour objectif d'y limiter la population résidente. Suivant les cas, les sous-sols et les remblais pourront être interdits, l'emprise au sol des constructions et des installations limitée, une cote pourra être imposée pour le premier niveau de plancher.

De plus, la commune est également concernée par le plan d'exposition aux risques naturels prévisibles - mouvements de terrains, du 29 décembre 1992. Le Per est annexé au document d'urbanisme en vigueur ainsi que les périmètres qu'il définit.

1 - Secteur d'intérêt paysager et architectural majeur

1.1 - Les constructions existantes à caractère traditionnel médiévales-renaissance et classiques (XV^e, XVI^e, XVII^e, XVIII^e siècles jusqu'au milieu du XIX^e siècle)

1.1.1 Les protections

Outre les bâtiments protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, sont protégées au titre de la Zppaup et soumises aux règles et recommandations suivantes les constructions traditionnelles ou de caractère traditionnel, correspondant aux typologies décrites pour les périodes médiévale-renaissance et classique, repérées ou citées dans le rapport de présentation, ainsi que les constructions homogènes ou les constructions ayant été ponctuellement modifiées, relevant de ces typologies et pouvant faire l'objet d'améliorations.

Deux types de travaux doivent être différenciés :

- les travaux d'entretien courant pour lesquels le maintien des dispositions existantes pourra être envisagé,
- les travaux confortatifs pour lesquels l'application du présent règlement est impérative.

IDENTIFICATION DU STYLE
ARCHITECTURAL
CONCERNÉ

2 - Le règlement : prescriptions par secteurs

1 - Secteur d'intérêt paysager et architectural majeur

1.1 - Les constructions à caractère traditionnel, médiévales-renaissance et classiques

p. 9

Extrait du règlement écrit (page 9)

RECOMMANDATIONS

- pose sur une même ligne de niveau en cas de châssis multiples.
Exceptionnellement, les châssis pourront être remplacés par de petits outeaux après avis de l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci pourra conseiller ou exiger une « casquette » de liaison posée au-dessus du châssis et s'assemblant en queue d'aronde sur la couverture.

1.3.5 Les percements

Pour toutes les constructions, des percements nouveaux pourront être autorisés sous réserve :

- de ne pas nuire à l'équilibre de la façade,
- de s'inspirer des localisations, des rythmes, de la composition verticale et des proportions des baies de la période classique.

Exceptionnellement, des baies de proportions différentes pourront être admises si la composition architecturale d'ensemble le justifie sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Recommandations :

Les percements en pignon sont à éviter. Toutefois, un petit percement éclairant un comble sera parfois préférable à un châssis mal intégré ou si une lucarne ou un châssis de toit conformes ne sont pas envisageables.

1.3.6 Les menuiseries

Recommandations :

Avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, les verrières ou les vérandas devront être intégrées au bâtiment dans un souci de cohérence architecturale. Elles pourront être en bois, en acier laqué ou en aluminium laqué avec des profils minces.

Prescriptions :

Lors de toute présentation de projet, les menuiseries devront être précisément dessinées et décrites. Les menuiseries anciennes seront soit restaurées si leur état le permet, soit utilisées comme modèle.

Les menuiseries nouvelles s'inspireront des modèles traditionnels : épaisseur des profils, dimensions des carreaux, teintes, etc.

Pour toutes les constructions de cette période, un traitement contemporain pourra être envisagé avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Les menuiseries seront de préférence homogènes sur l'ensemble de la construction. Elles seront d'une teinte respectant les tonalités traditionnelles et après accord de l'architecte des bâtiments de France.

Sont interdits :

- les volets, les persiennes, les portes pleines et portes de garages en Pvc,
- les volets roulants dont le coffre est visible de l'extérieur.

Les contrevents pourront être autorisés si l'architecture de l'édifice le permet. Ils seront alors réalisés en s'inspirant des contrevents traditionnels. Ces contrevents seront soit pleins en planches larges jointives, soit persiennés.

Les portes d'entrée seront en bois, soit pleines, soit à imposte vitrée, à panneaux moulurés ou en planches larges jointives.

Si elles existent, les portes de garages seront soit en bois, soit métalliques.

Pour toutes les constructions de cette période, les verrières pourront être autorisées avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Pour toutes les constructions de cette période, les vérandas pourront être autorisées avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France sous réserve :

- d'être limitées à la hauteur du rez-de-chaussée,
- d'être intégrées à l'architecture : rythme vertical, pentes de couverture proches de celles de la construction, profils minces en bois ou en structure métallique fine avec alignement des montants et des chevrons.

1.3.7 Les façades, les appareillages et les modénatures

Sont interdits tous les matériaux employés à nu et destinés à être recouverts. Pourront être interdits tous les matériaux autres rapportés à la façade d'origine : bardages, carreaux, placages, de même que l'isolation thermique par l'extérieur.

Pour toutes les constructions de cette période, les éléments existants de pierre, de brique, de métal ou de bois devront être laissés apparents, conservés, restaurés selon les règles de l'art ou remplacés selon le cas par des pièces de bois, éventuellement en placage, des briques ou par des pierres de tuffeau ou d'autres pierres calcaire de type Richemont vieillies artificiellement, en s'inspirant des modèles existants tels que décrits dans l'analyse architecturale du rapport de présentation.

Les façades devront être recouvertes d'un enduit dont la tonalité devra s'approcher de celle des pierres en étant soit légèrement plus soutenue, soit proche du blanc dans le respect des tonalités traditionnelles environnantes et après accord de l'architecte des bâtiments de France.

La finition sera brossée, talochée fine, passée à l'éponge ou lissée. La couche de finition devra affleurer les éléments de pierre ou de bois laissés apparents

ORGANISATION DU
RÈGLEMENT PAR « CORPS
D'ÉTAT »

PRESCRIPTIONS

2 - Le règlement : prescriptions par secteurs

1 - Secteur d'intérêt paysager et architectural majeur

1.3 - Les constructions à caractère non traditionnel de la période contemporaine

p. 17

Extrait du règlement écrit (page 17)

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.1 ENJEUX À CIBLER

3.2 CARTOGRAPHIE ET MÉTHODE D'ANALYSE

3.3 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : LES ARCHITECTURES TRADITIONNALISTES

3.4 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : LES CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES CONTEXTUELLES

3.5 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : LES ANNEXES ET EXTENSIONS

3.6 LES RESTAURATIONS ET RÉHABILITATIONS : LES RESTAURATIONS D'ENSEMBLE

3.7 LES RESTAURATIONS ET RÉHABILITATIONS : LES RÉHABILITATIONS

3.8 LES RESTAURATIONS ET RÉHABILITATIONS : LES MENUISERIES

3.9 LES RESTAURATIONS ET RÉHABILITATIONS : L'ENTRETIEN DES MURS ANCIENS

3.10 LES RESTAURATIONS ET RÉHABILITATIONS : LE PATRIMOINE TROGLODYTIQUE

3.11 LES ESPACES EXTÉRIEURS : LES MURS DE CLÔTURE

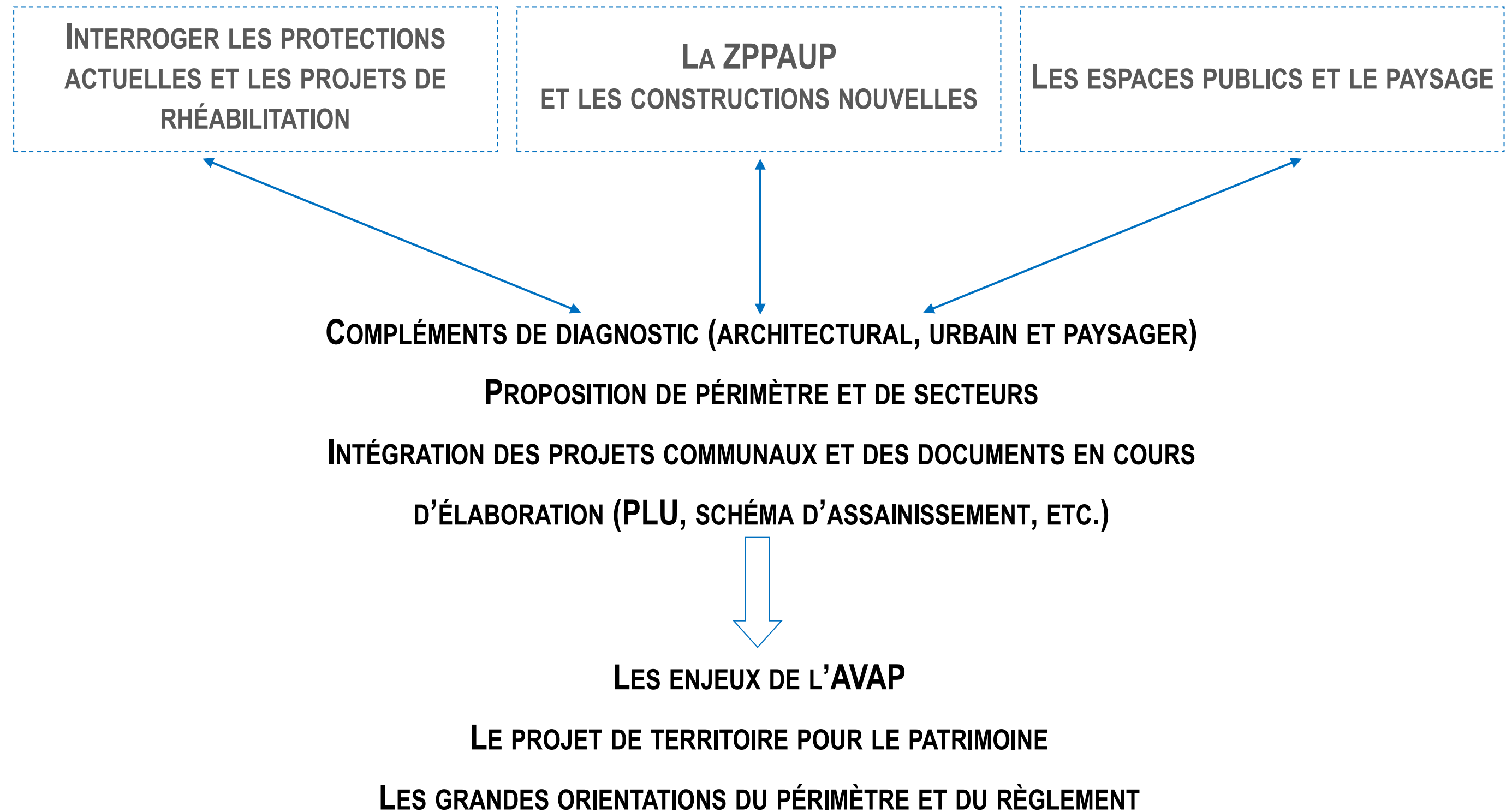
3.12 LES ESPACES EXTÉRIEURS : LES PORTAILS

3.13 LES ESPACES EXTÉRIEURS : LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

3.14 LES ESPACES EXTÉRIEURS : LES ESPACES PUBLICS

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.1 ENJEUX À CIBLER

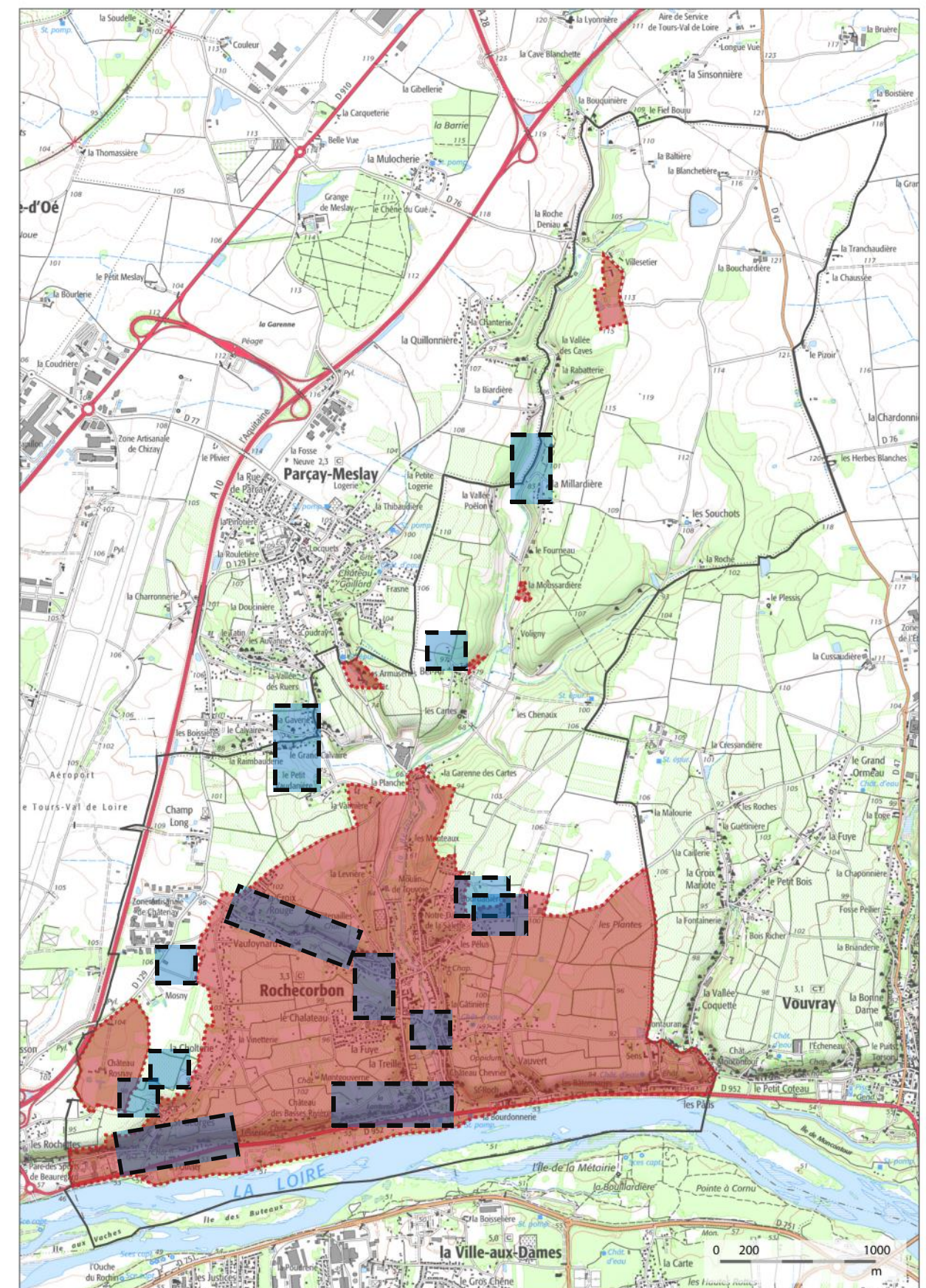
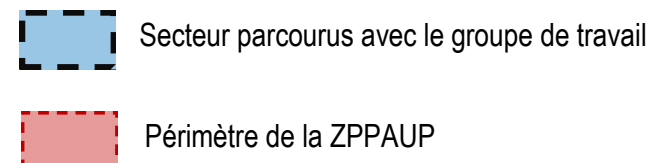


3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.2 CARTOGRAPHIE ET MÉTHODE D'ANALYSE

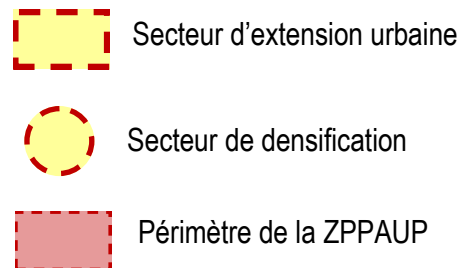
Afin d'analyser le fonctionnement de la ZPPAUP, le groupe de travail du SPR a parcouru le territoire communal pour identifier les secteurs de mutation urbaine importante. L'objectif était de pouvoir comparer les constructions réalisées dans le cadre réglementaire de la ZPPAUP avec celles réalisées en dehors. L'analyse portait aussi bien sur les constructions neuves que sur des projets plus généraux de réhabilitation et/ou de restauration. L'analyse de la ZPPAUP s'attache à caractériser les éventuels dysfonctionnements réglementaires afin d'intégrer de nouvelles dispositions dans le document futur. L'analyse s'articule autour de trois grandes thématiques :

1. **Les constructions neuves** : elles regroupent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions ou les annexes. A Rochecorbon, le dynamisme est tel qu'en plus des secteurs d'extensions urbaines, la ville s'est beaucoup renouvelée sur elle-même avec de nombreuses constructions isolées dans une dent creuse ou à la suite d'une division parcellaire.
2. **Les restaurations/réhabilitations** : dans l'ensemble, il s'agit des interventions sur le patrimoine bâti ancien, qu'il soit repéré ou non comme remarquable dans la ZPPAUP.
3. **Les espaces extérieurs** : cette catégorie regroupe à la fois l'aménagement des parcelles privées et l'aménagement des espaces publics (places, rues, parkings, etc.). La ZPPAUP comporte un règlement spécifique pour les espaces publics, de même que le traitement des limites.



3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

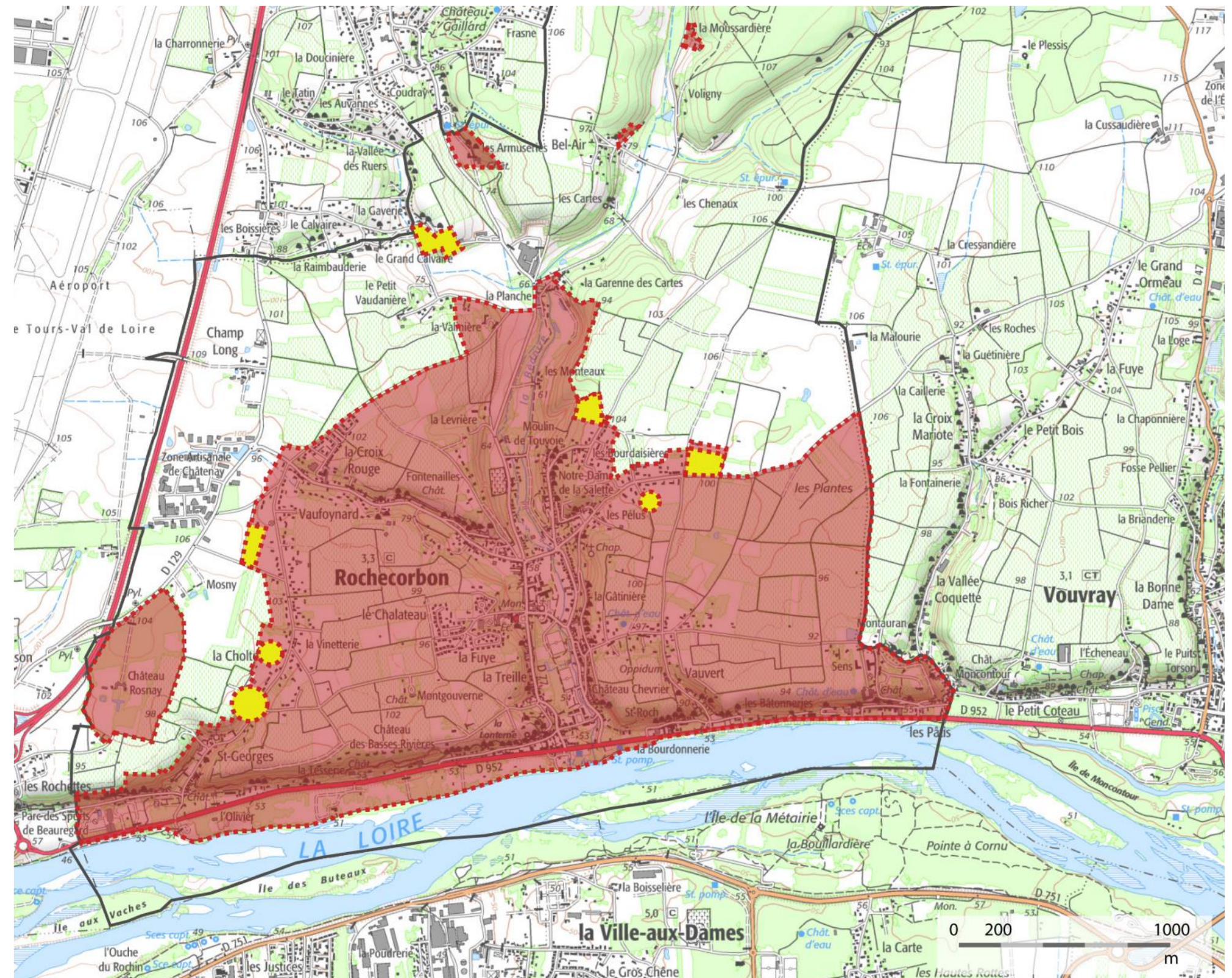
3.2 CARTOGRAPHIE ET MÉTHODE D'ANALYSE



Les principaux secteurs d'extension urbaine se situent sur les limites extérieures de la ZPPAUP, à l'interaction entre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication et les parcelles de vignes en culture. L'enjeu de ces nouveaux quartiers était donc double : parvenir à intégrer de nouvelles architectures « contemporaines » dans un environnement plutôt à dominante architecturale traditionaliste et gérer également l'intégration à l'échelle du paysage viticole de plateau, celui-ci laissant peu de marge de manœuvre en matière de jeux de reliefs.

Dans l'ensemble, on peut classer les constructions dites nouvelles en trois grandes catégories, dont les caractéristiques peuvent être réinterrogées, mais qui ont le mérite de bien distinguer les principes d'intégration :

- **les constructions traditionalistes** : réinterprétation du modèle de la longue tourangelle ;
- **les constructions contemporaines contextuelles** : qui par le jeu de leur implantation, leur volume ou leur matériaux conservent un esprit traditionnel mais introduisent un style contemporain affirmé ;
- **les constructions contemporaines en rupture avec l'environnement architectural et paysager** : des bâtiments dont le volume, l'implantation et les matériaux ne tiennent pas compte de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent.

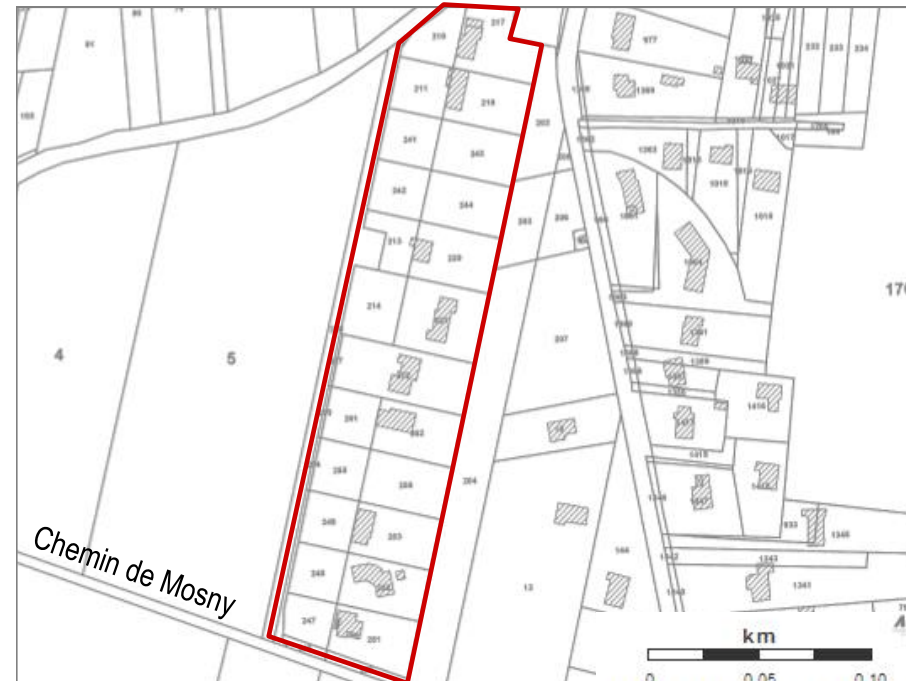


3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.3 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : LES ARCHITECTURES TRADITIONNALISTES



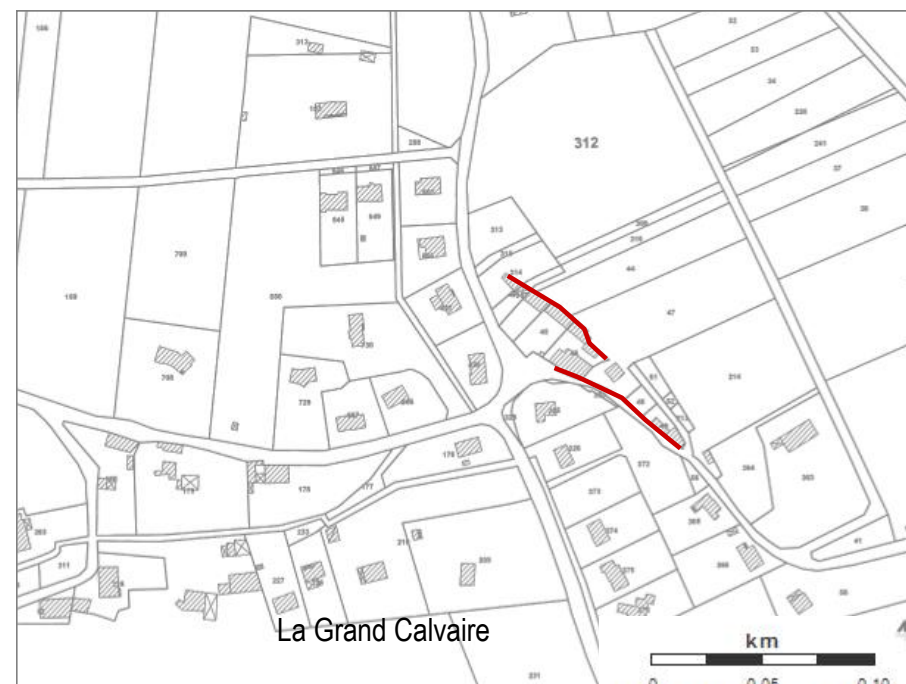
Constructions nouvelle (à proximité du chemin de Mosny)



Extrait cadastral



Constructions neuves au Grand Calvaire (en dehors ZPPAUP)



Extrait cadastral

Ces constructions récentes sont situées sur les limites extérieures de l'actuelle ZPPAUP, souvent à l'arrière d'espaces qui sont déjà urbanisés. Dans la majeure partie des cas, il s'agit d'opérations de lotissement, c'est-à-dire de divisions parcellaires importantes qui induisent des constructions de maisons individuelles.

L'intégration de ces architectures pavillonnaires dans un environnement ancien peut être parfois compliquée, même s'il est possible de travailler sur les matériaux. Dans le cadre d'une architecture nouvelle, **il faut pouvoir travailler avec plusieurs entrées possibles et analyser l'impact de chacune dans une échelle plus grande** (liée au contexte urbain, paysager, etc.) :

- l'implantation
- la volumétrie
- le traitement des façades
- les matériaux

C'est principalement la volumétrie et l'implantation qui ont l'impact le plus fort à une échelle paysagère. La hauteur des murs gouttereaux, la pente de toiture et la composition des façades doivent répondre à la volumétrie générale et aux gabarits des constructions traditionnelles environnantes. Dans l'ensemble, on constate que les volumes sont plus « écrasés » sur les constructions contemporaines, même si les matériaux employés rappellent la pierre naturelle et l'ardoise utilisées sur les constructions anciennes.

Dans un profil de rue bien déterminé, l'implantation joue également un rôle structurant. Dans cet exemple en marge du paysage agricole, l'implantation en milieu de parcelle peut être destructurant et consommateur d'espace, même si la forme architecturale ne s'inscrit pas en rupture avec l'environnement paysager.

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.3 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : LES ARCHITECTURES TRADITIONNALISTES



Constructions nouvelle rue des Fontenelles, mélange architectural entre le volume traditionnel et l'ajout contemporain (matériaux bois)



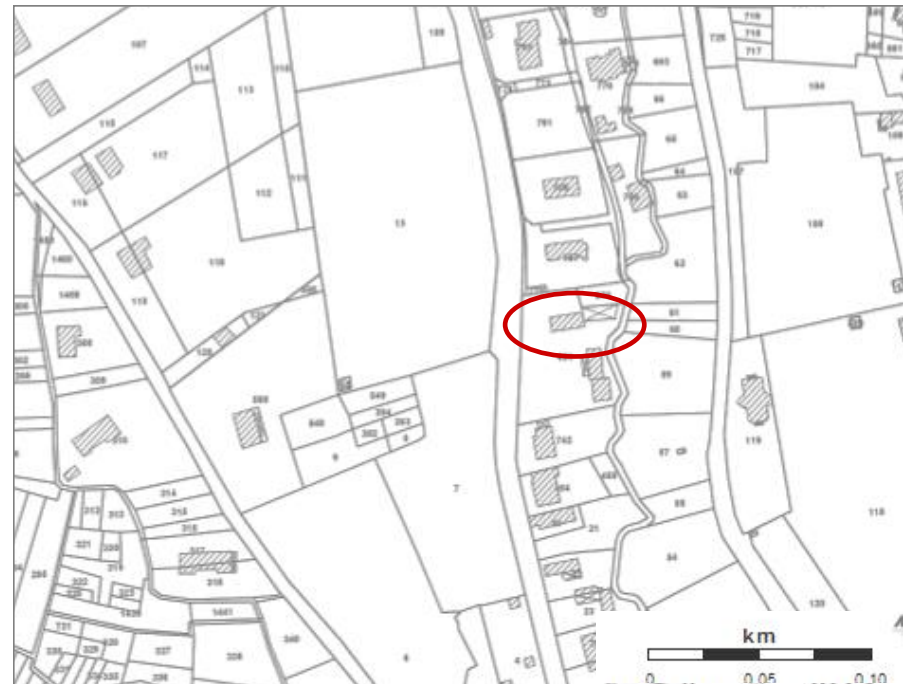
Constructions neuves au Grand Calvaire, le vocabulaire employé est plus riche, et l'expression architecturale plus « contemporaine » (en dehors ZPPAUP)

Ces constructions récentes sont caractérisées par l'emploi d'un vocabulaire architectural double : celui de l'architecture traditionnelle, que l'on retrouve aussi bien dans la dimension des ouvertures que dans les matériaux, et parfois celui de l'architecture « contemporaine » avec l'emploi de menuiseries en aluminium, de portails contemporains, de bardage bois en façade, etc.

Au niveau des teintes et des matériaux, c'est toujours l'ardoise, la tuile, et les couleurs soutenues qui dominent et s'accordent relativement bien avec l'environnement paysager. Le matériau du métal est parfois plus froid en termes d'aspect que le bois, surtout s'il est employé pour les clôtures et portails.



Maison traditionnelle qui jouxte la construction nouvelle photographiée ci-dessus



Extrait cadastral rue des Fontenelles, la parcelle entourée correspond à la construction nouvelle

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.3 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : LES ARCHITECTURES TRADITIONNALISTES



Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'homogénéité architecturale induite est plutôt qualitative à l'échelle du paysage puisqu'elle évite la juxtaposition d'architectures différentes. On peut cependant constater que l'implantation des constructions sur les parcelles génère un paysage de lotissement « banal » qui ne répond pas toujours à la richesse du paysage environnant ni aux considérations liées à la consommation d'espace limitée.

Vue panoramique du nouveau lotissement avec le paysage de la vallée de la Bédouire et de la culture de la vigne



Photographie aérienne d'un lotissement neuf rue des Bourdaisières



Extrait cadastral d'un lotissement neuf des Rabasous

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.4 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : LES CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES CONTEXTUELLES



Maison individuelle contemporaine (couverture zinc) rue Saint-Georges



Espace de restauration en face de l'Eglise (couverture zinc, façade en polycarbonate)



Logements collectifs allée du Rabasou



Nouvel EHPAD de Rochecorbon, à proximité du centre ancien

Le dynamisme de la construction sur la commune et la proximité avec Tours entraîne des projets de style très contemporain **qui sont utiles pour inscrire le paysage communal dans une dynamique d'évolution, mais doivent être bien pensés et intégrés pour ne pas rompre avec l'environnement patrimonial fort.**

Ces constructions qualifiées de « contextuelles » sont systématiquement couvertes par une toiture à plusieurs pentes, souvent deux, parfois quatre. L'expression contemporaine se manifeste dans les volumes, qui restent cependant dans les dimensions des constructions traditionnelles existantes (excepté pour les équipements et logements collectifs), mais c'est dans la composition des façades et le choix des matériaux que l'on perçoit le mieux la volonté d'une architecture « de notre temps ».

Plusieurs matériaux sont récurrents et se retrouvent par ailleurs sur certaines constructions XIXe de la commune : le zinc, le bois, les enduits plus foncés et parfois des panneaux composites (matériau proprement actuel). Si le zinc apparaît plus clair que l'ardoise à l'échelle du paysage il n'en reste pas moins un matériau qualitatif et durable employé depuis le XIXe sur les constructions à usage d'habitation.

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.4 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : LES CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES CONTEXTUELLES



Maison individuelle contemporaine au Grand Calvaire



Maison individuelle contemporaine au Grand Calvaire



Paysage des maisons individuelles au Grand Calvaire



Extrait cadastral

L'expression contemporaine se retrouve également dans la juxtaposition de plusieurs volumes différents : l'expression architecturale joue sur la dualité entre un volume plus traditionnel et un volume autre :

- Volume en toiture terrasse
- Volume à une pente
- Volume complexe (trois ou quatre pans, etc.)

L'intégration de ces constructions par rapport à l'environnement paysager repose également sur l'homogénéité des formes architecturales. La question pourrait se poser de savoir si certains secteurs devraient être dédiés à des architectures aux styles identifiés. Quoiqu'il en soit, on constate une fois de plus que l'implantation joue un rôle structurant majeur dans l'intégration paysagère. Tous les exemples étudiés ne témoignent pas d'une gestion rationnelle des implantations des constructions nouvelles par la ZPPAUP, ceci est encore plus marqué à l'extérieur de celle-ci.

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.4 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : LES CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES CONTEXTUELLES



Chai contemporain à Saint-Georges



Maison individuelle contemporaine rue Saint-Georges



Construction contemporaine à Bel-Air (en dehors ZPPAUP)



Construction contemporaine au Petit Vaudanière (en dehors ZPPAUP)

Les exemples de ces architectures, qui peuvent être intrinsèquement qualitatives, mais qui s'inscrivent parfois en nette rupture avec leur contexte sont assez nombreux sur la commune. Certaines d'entre elles sont en dehors de la ZPPAUP, mais ont pu faire l'objet d'un suivi par le STAP. Les outils réglementaires semblent donc insuffisants ou du moins pas assez cadrants pour ces architectures qui pourraient parfaitement dialoguer avec leur contexte. Le principe de la composition architecturale repose sur plusieurs entrées thématiques qui doivent pouvoir répondre ou non à un contexte, mais ne peuvent pas être toutes en rupture avec le contexte :

- l'implantation ;
- la volumétrie ;
- le traitement des façades ;
- les matériaux.

Par ailleurs, en fonction des sites dans lesquelles ces architectures s'inscrivent, certains des paramètres donnés par le contexte doivent être scrupuleusement respectés pour une parfaite intégration.

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.5 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : LES ANNEXES ET EXTENSIONS



Annexe au logement à l'arrière d'un bâtiment rue du Docteur Lebled



Exemple d'une extension ancienne à l'arrière d'un bâtiment contre un coteau

Les extensions et annexes récentes sont assez bien intégrées à l'environnement, aussi bien en termes de matériaux que d'implantation. Elles prennent souvent modèle sur les dispositifs architecturaux des extensions et annexes anciennes.



Extension récente avec toiture zinc rue du Docteur Lebled



Extension récente de type véranda à Saint-Georges

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.6 LES RESTAURATIONS ET RÉHABILITATIONS : LES RESTAURATIONS D'ENSEMBLE



Bâtiment restauré à l'entrée de la rue du Docteur Lebled avec le label « Fondation du Patrimoine »



Restauration d'un bâtiment qui jouxte la chapelle Saint-Georges



Restauration d'une ancienne ferme au Petit Vaudanière (en dehors ZPPAUP)



Façade restaurée d'un château sur les bords de Loire

La restauration est une question complexe qui renvoie aux moyens et modes de faire. Rochecorbon dispose de nombreux exemples de restaurations réalisées avec soin, dans le respect des règles de l'art. Ce respect concerne autant les maçonneries reprises avec des mortiers et enduits traditionnels à la chaux, que les menuiseries remplacées en bois peint.

Ces exemples participent de l'ambiance générale de la commune qui revêt un caractère très patrimonial, malgré les nombreuses constructions plus récentes.

Il semblerait que les projets de restauration soient souvent le fruit d'une réflexion d'ensemble et non seulement du changement des menuiseries ou de la reprise d'une partie de la maçonnerie.

Une chose est certaine, un projet d'ensemble revêt davantage de cohérence et pousse le demandeur à réaliser un dossier complet et informé. Le changement ponctuel d'éléments de menuiseries introduit une part de doute dans la démarche administrative à suivre, ainsi qu'une fenêtre d'intervention plus ciblée pour les démarcheurs commerciaux peu scrupuleux en matière de respect de la réglementation.

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.7 LES RESTAURATIONS ET RÉHABILITATIONS : LES RÉHABILITATIONS



Reconversion d'un ancien atelier en logement rue de l'église



Réhabilitation d'un ancien chai à Saint-Georges, les pleins jours des menuiseries et la multiplication des lucarnes confère un caractère atemporel déroutant dans le contexte très patrimonial



Réhabilitation récente des logements sociaux de la rue du Moulin



Vue de la réhabilitation des logements sociaux depuis le sentier de la Butte

La réhabilitation concerne le changement de destination d'un bâtiment ancien. L'opération peut être délicate si l'usage de l'ancien bâtiment est radicalement différent de celui projeté (transformation d'un chai en logement par exemple). Synthèse entre la restauration et la création plus contemporaine, la réhabilitation doit tenir compte de l'époque de la construction du bâtiment sur lequel elle s'opère, de même que du contexte urbain.

Dans l'ensemble, les opérations de réhabilitation de la commune semblent être réalisées dans le respect de ces principes. Le règlement de la ZPPAUP y contribue en grande partie. Pour mémoire, la réhabilitation est la combinaison de plusieurs approches architecturales :

- Nature et caractéristiques du bâtiment d'origine
- Nature et caractéristique de l'usage projeter
- Paramètres fixés par le contexte urbain et paysager environnant

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.8 LES RESTAURATIONS ET RÉHABILITATIONS : LES MENUISERIES



Menuiseries bois traditionnelles (façade sur cour) dans un teinte gris-brun



Menuiseries bois peintes dans un bleu pastel : la couleur ne correspond pas au style de la construction (maison « rurale »)



Menuiseries contemporaine en gris anthracite que l'on retrouve sur beaucoup de constructions de ces dix dernières années



Menuiseries blanches (anciennes) d'un bâtiment de type maison de maître. L'absence de couleur altère le dynamisme de la façade

L'emploi de matériaux contradictoires avec l'architecture patrimoniale (comme le PVC par exemple) ne semble pas être courant sur la commune, à quelques rares exceptions près.

Dans l'ensemble, les changements de menuiseries ou restaurations (peinture) sont faites selon les règles édictées par la ZPPAUP. Le blanc n'est que rarement employé dans les restaurations récentes, ce sont les nuances de gris qui dominent désormais le paysage menuisé.

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.9 LES RESTAURATIONS ET RÉHABILITATIONS : L'ENTRETIEN DES MURS ANCIENS



Reprise d'un mur de soutènement avec un enduit ciment peu approprié au contexte paysager largement dominé par les murs en moellons anciens



Problématique de l'entretien des murs, surtout s'ils font office de soutènement (rue de Beauregard)



Reprise d'un mur de soutènement avec une teinte et une finition qui tranchent avec les murs anciens (rue du Docteur Lebled)



Restauration d'un mur avec pierres apparentes et paysage bâti de murs de clôtures et de soutènement (Saint-Georges)

Les murs anciens constituent l'une des caractéristiques essentielles de Rochecorbon. L'absence d'entretien ou la construction de murs en parpaings avec enduit non travaillé dénotent avec le caractère patrimonial du lieu et a un impact négatif sur le cadre de vie bâti. Par ailleurs, l'enduit est également fait pour protéger le mur des infiltrations d'eau : l'absence de chapeau sur le mur entraîne le développement d'une végétation qui fragilise le mur et peut lui faire perdre certaines propriétés structurelles. Or, ces murs servent soit de mur de soutènement pour un léger talus, soit épaulent d'autres murs ou des bâtiments. Il faut considérer ces constructions dans leur globalité structurelle. Au-delà du seul aspect esthétique, l'absence de finition enduite sur les murs de clôtures a également des conséquences sur la stabilité et la durabilité des constructions.

L'entretien des murs peut coûter très cher à un propriétaire, il faudrait pouvoir étudier des outils d'incitation fiscale (Fondation du Patrimoine, défiscalisation, etc.) pour convaincre les propriétaires d'entreprendre ces travaux.

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.10 LES RESTAURATIONS ET RÉHABILITATIONS : LE PATRIMOINE TROGLODYTIQUE



Entrée de cave au Petit Vaudanière (annexes d'une ferme ?)



Rue Elisabeth Génin : entrée d'habitat troglodytique avec puits

Caractéristique patrimoniale forte de la commune et du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, l'habitat troglodytique connaît un entretien parfois difficile en raison de l'absence d'usage contemporain précis. La commune de Rochecorbon accueille de nombreuses chambres d'hôte en habitat troglodytique, mais ces nouveaux usages sont insuffisants pour pallier aux nombreuses cavités autrefois habitées et aujourd'hui laissées à l'abandon.

Par ailleurs, cet habitat vernaculaire peut parfois laisser place à une architecture très modeste et peu structurée qui joue aussi un rôle dans la consonance patrimoniale et ne doit pas systématiquement être considérée comme une dégradation du patrimoine bâti.



Perspective sur la rue Elisabeth Génin



Imbrication de bâti vernaculaire en pied de coteau

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.11 LES ESPACES EXTÉRIEURS : LES MURS DE CLÔTURE



Mur contemporain enduit (surmonté d'un simple grillage)



Venelle accessible depuis les quais de Loire avec brandes et poteaux béton et haie de type bocagère



Mur de clôture traditionnel surmonté d'une palissade bois



Palissade bois (panneaux de bois plein doublé d'une haie d'essence caduque)

Il s'agit de l'une des problématiques les moins traitées dans la ZPPAUP : **les murs de clôture jouent un rôle structurant important pour l'espace public et la mise en valeur de l'architecture.** S'il semble évident que la construction d'un mur entièrement maçonné en moellons ou pierre de taille n'est pas économiquement réalisable, des dispositifs clairement énoncés devraient pouvoir être proposés dans le règlement de la ZPPAUP afin d'identifier des types de clôture par secteur auxquels il ne faudrait pas pouvoir déroger.

Bien entendu, ces dispositifs réglementaires doivent également tenir compte des impératifs fonctionnels, notamment sur les quais de Loire où les propriétaires sont confrontés à une circulation automobile très importante.

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.12 LES ESPACES EXTÉRIEURS : LES PORTAILS



Portail contemporain en métal, partiellement ajouré suivant une trame diagonale



Portail (métal, PVC ?) de teinte imitant le bois, plein



Portail en métal ajouré suivant une trame horizontale



Restauration d'un portail traditionnel en bois

Parmi les changements de menuiseries, on constate souvent le changement ou la restauration des portails. Ceux-ci sont réalisés dans des configurations différentes selon la nature du mur de clôture.

Dans l'ensemble, sur la commune de Rochecorbon, ces changements conduisent à des solutions qui s'intègrent relativement bien dans l'environnement. On trouve principalement du bois et du métal (fer, aluminium plus rarement). **On constate également la présence de portails très anciens dont la restauration pourrait améliorer la qualité de l'environnement.**

Exceptés quelques exemples localisés d'emploi du PVC, on trouve de nombreux portails de type « contemporain » en métal. La problématique patrimoniale s'aborde donc sous plusieurs angles :

- le matériau en employé et son traitement en surface ;
- la forme du portail, plus ou moins travaillée, plein ou ajouré

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.13 LES ESPACES EXTÉRIEURS : LES DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES



L'embarcadere, devanture commerciale emblématique de Rochecorbon



Devanture commerciale ayant un impact négatif sur l'environnement patrimonial (au-delà de la couleur, c'est plutôt la forme de la devanture qui rompt avec l'architecture)



Vue de la façade urbaine sur Loire avec une profusion d'enseignes



Extrait cadastral

La problématique est concentrée sur les quais de Loire où l'on trouve un florilège d'enseignes, pré-enseignes et même de certains panneaux publicitaires pourtant interdits dans la ZPPAUP. **L'enjeu de l'AVAP sera donc de conduire à la requalification de la signalétique des quais de Loire, en utilisant des moyens incitatifs et coercitifs afin de faire respecter la loi** tout en sensibilisant les commerçants sur la valorisation qu'apporterait une charte graphique commune ou l'emploi d'un style commun (enseignes en potences en fer forgé, etc.)

Par ailleurs, une règlement spécifique (aujourd'hui absent) devra être pensé pour les devantures commerciales afin d'orienter les commerçants dans leur démarche de travaux.

3. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

3.14 LES ESPACES EXTÉRIEURS : LES ESPACES PUBLICS



Aménagement d'une aire de stationnement à l'arrière du chevet de l'église



Aménagement du parvis de l'église

L'espace public participe pleinement de la qualité et de la mise en valeur du patrimoine. **Le règlement de la ZPPAUP est à ce titre relativement stricte puisqu'il exclut de fait les matériaux de type enrobé de tout aménagement.** Dans la pratique, certains aménagements ont pu être réalisés dans le respect de l'environnement patrimonial mais également des contraintes techniques et des usages. Les matériaux dominants sont :

- le pavé calcaire de module moyen pour les espaces publics centraux ;
- le stabilisé calcaire pour les cheminements piétons et les aires de stationnement ;
- le béton désactivé pour les trottoirs ;
- l'enrobé grenailé pour les chaussées circulées.



Réaménagement du cimetière avec des pavés calcaires et du stabilisé calcaire



Réaménagement de la rue Vaufoynard

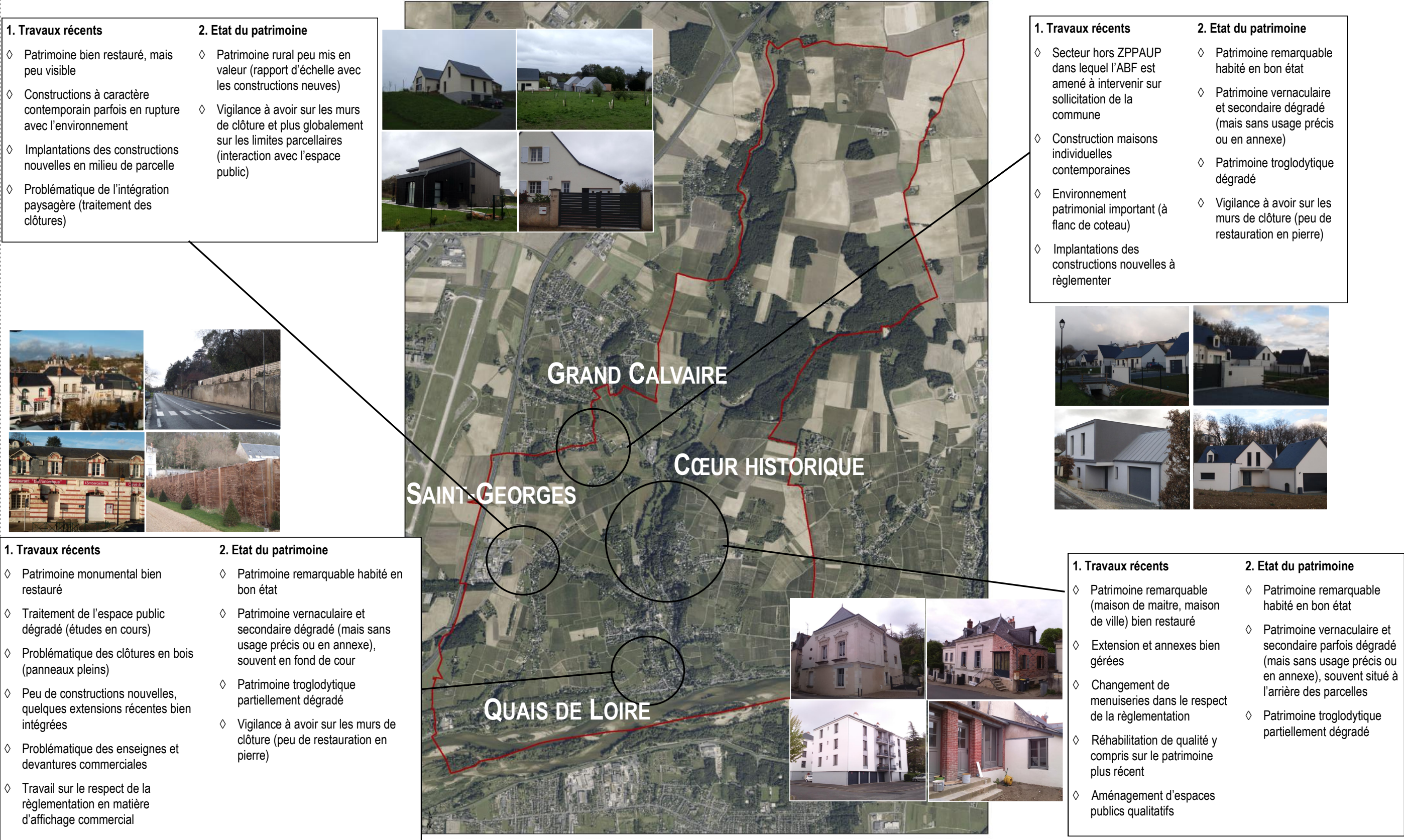
4. SYNTHÈSE

4.1 BILAN CARTOGRAPHIÉ DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP

4.2 TABLEAUX DE SYNTHÈSE DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP

4. SYNTHÈSE

4.1 BILAN CARTOGRAPHIÉ DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP



CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RESTAURATIONS



Thème
Constructions nouvelles

Approche
Application dans les projets

- Analyse
- En secteur proche du centre, travail sur la volumétrie et l'implantation
 - La hiérarchie de l'utilisation des matériaux n'est pas toujours claire en fonction des secteurs



Thème
Constructions nouvelles

Approche
Application dans les projets

- Analyse
- La volumétrie et l'implantation ne sont pas toujours compatibles avec l'environnement bâti
 - La hiérarchie de l'utilisation des matériaux n'est pas toujours claire en fonction des secteurs



Thème
Restauration

Approche
Application dans les projets

- Analyse
- Nombreux exemples de belles restaurations effectuées selon les règles de l'art
 - Les moyens et modes de faire permettent de bien définir le cadre des interventions, notamment sur la maçonnerie : il reste toutefois des marges d'interprétation (finition de la pierre par exemple)



Thème
Entretien des murs

Approche
Accompagnement technique

- Analyse
- Dans l'ensemble les murs de clôture sont bien restaurés, de même que les façades
 - On trouve cependant différentes méthodes de réalisation, avec des joints plus ou moins creux, des enduits parfois couvrants, parfois affleurants, etc.



Thème
Clôtures

Approche
Application dans les projets

- Analyse
- Des clôtures de natures peu compatibles (formes et matières) avec l'environnement sont mises en place
 - La ZPPAUP aborde cette question, mais peut-être ne détermine-t-elle pas assez les types de clôture en fonction des secteurs? Il devrait par ailleurs être possible de donner des types de clôture en fonction des matériaux employés

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS



Thème
Portails

Approche
Restauration ou changement

Analyse

- Dans l'ensemble, on trouve de bons exemples de reprises qualitatives de portails anciens, aussi bien en centre-bourg que dans les hameaux
- Quelques exemples de portails en PVC ou en métal non peint, parfois des formes peu en rapport avec le contexte



Thème
Menuiseries de façade

Approche
Changement

Analyse

- Beaux exemples de restauration de façade avec changement de menuiseries
- Emploi relatif du PVC, portes, fenêtres, volets roulants et parfois portes de garage
- Renforcer le contrôle ou la démarche pédagogique vis-à-vis des demandeurs
- Cadrer les démarcheurs commerciaux
- Travailler sur un nuancier de couleurs organisé par types architecturaux



Thème
Menuiseries de façade

Approche
Restauration

Analyse

- Changement ou restauration de l'ensemble des menuiseries d'une façade, emploi de couleurs cohérentes et projet global opportun pour la restauration du patrimoine ancien
- La ZPPAUP a-t-elle les moyens d'orienter le demandeur vers des projets globaux ?
Peut-elle constituer un frein au projet ?



Thème
Devantures commerciales

Approche
Amélioration

Analyse

- Certaines devantures sont anciennes et mériteraient une amélioration d'aspect : la ZPPAUP donne quelques pistes pour ce faire
- On trouve des devantures colorées, de sorte que dans les rues c'est principalement la couleur de la pierre qui ressort
- Système de protection particulier pour les devanture historiques ?



Thème
Enseignes

Approche
Respect de la réglementation

Analyse

- Les enseignes et pré-enseignes doivent participer de la préservation du cadre patrimonial de la commune et respecter la réglementation
- Mettre en place une concertation avec les commerçants et inciter au changement des enseignes ?

4.2 TABLEAUX DE SYNTHÈSE DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP

PATRIMOINE PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS



Thème
Intégration paysagère

Approche
Gestion des limites

- Analyse
- Problématique de l'intégration paysagère des quartiers neufs
 - La question des clôtures et du traitement végétal des parcelles n'est pas toujours gérée par la ZPPAUP (ou ici en dehors)



Thème
Patrimoine troglodytique

Approche
Dégradation et restauration

- Analyse
- Le patrimoine troglodytique n'est pas mis en valeur et peu entretenu
 - Ayant perdu son usage d'origine, sa survie dépend d'une capacité à lui retrouver un usage, une fonction et donc une raison d'être entretenu



Thème
Patrimoine paysager des bords de Loire

Approche
Montage de projet

- Analyse
- Un usage en pleine mutation et des enjeux de requalification importants pour réinvestir les berges de Loire dans un contexte réglementaire renforcé (PPRI)
 - La ZPPAUP a-t-elle les moyens d'aider la collectivité ou un porteur privé dans la constitution des dossiers et des projets ? Peut-elle constituer un frein au projet ?



Thème
Espaces publics

Approche
Application dans les projets

- Analyse
- Les espaces publics centraux autour de l'église ont été réaménagés (parvis, stationnement)
 - Ces aménagements permettent la mise en valeur du patrimoine et des façades commerciales et doivent être poursuivis



Thème
Espaces publics

Approche
Conversion ou amélioration

- Analyse
- Certains espaces publics qui n'ont pas encore été traités par la collectivité pourraient faire l'objet de projets de requalification
 - Un projet est en cours sur les quais de Loire, un travail complémentaire pourrait être réalisé sur les venelles de coteau

