

VILLE DE ROCHECORBON (37)

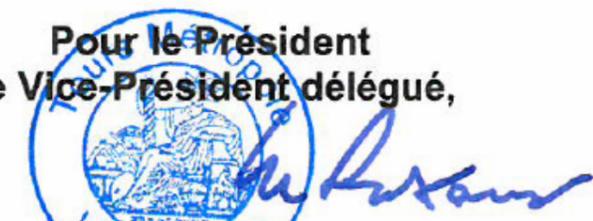
RAPPORT DE PRÉSENTATION

tome 2

Diagnostic

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. FICHE D'IDENTITÉ DE ROCHECORBON	7
3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE	11
4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE	39
5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE	61
6. ARCHITECTURE ET TYPES	115
7. DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES	149
ANNEXE : BULLETIN MUNICIPAL DE 1979 ET BIBLIOGRAPHIQUE	158

1 AVANT-PROPOS

1. AVANT-PROPOS

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

Le premier tome traite de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dont est dotée la ville de Rochechouart depuis 2008. Sa révision en Site Patrimonial Remarquable 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.

Ce présent deuxième tome, sous forme d'un diagnostic, dresse le constat des éléments environnementaux, architecturaux et urbains qui font la richesse du territoire afin de comprendre son histoire, son fonctionnement, son organisation... 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. FICHE D'IDENTITÉ DE ROCHECORBON

2. FICHE D'IDENTITÉ DE ROCHECORBON

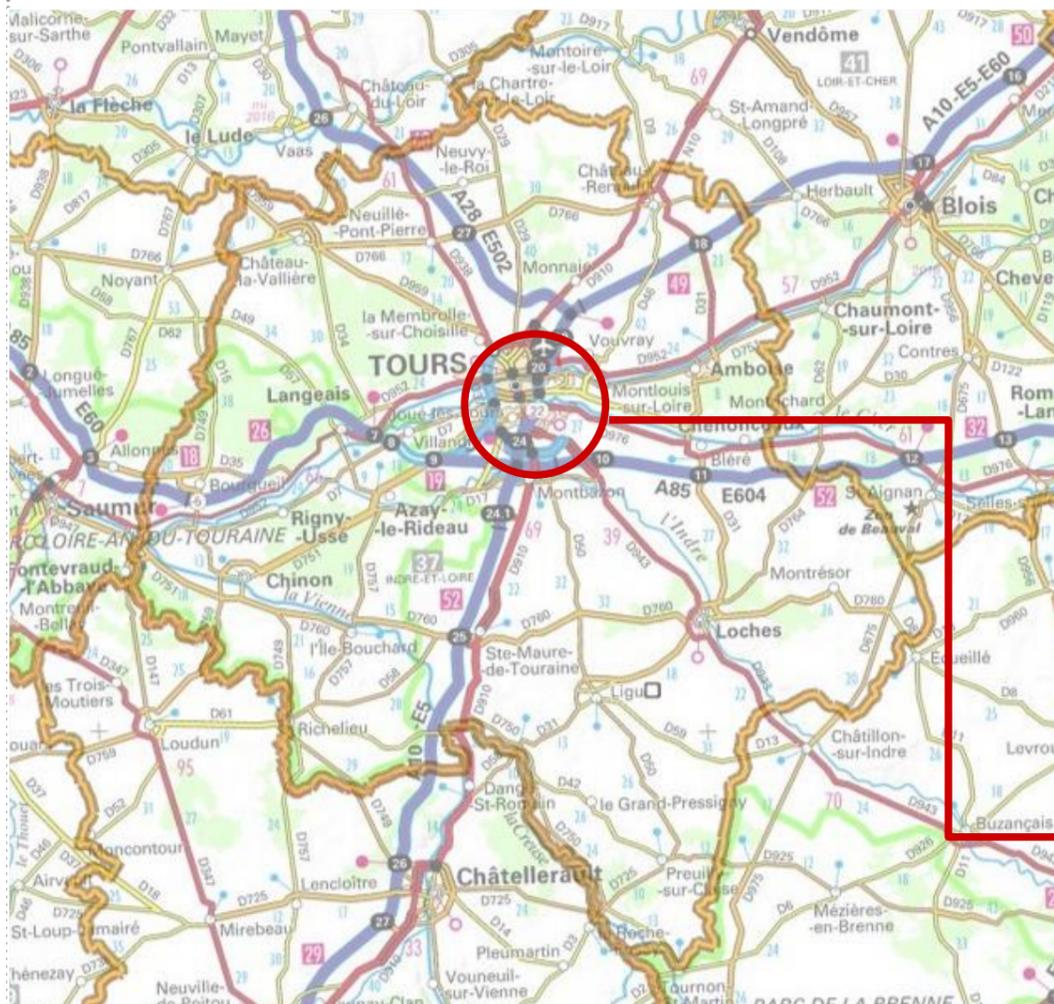
2.1 LOCALISATION DE ROCHECORBON

2.2 ATTRACTIVITÉ DE ROCHECORBON

2.3 CHIFFRES-CLÉS

2. FICHE D'IDENTITÉ DE ROCHECORBON

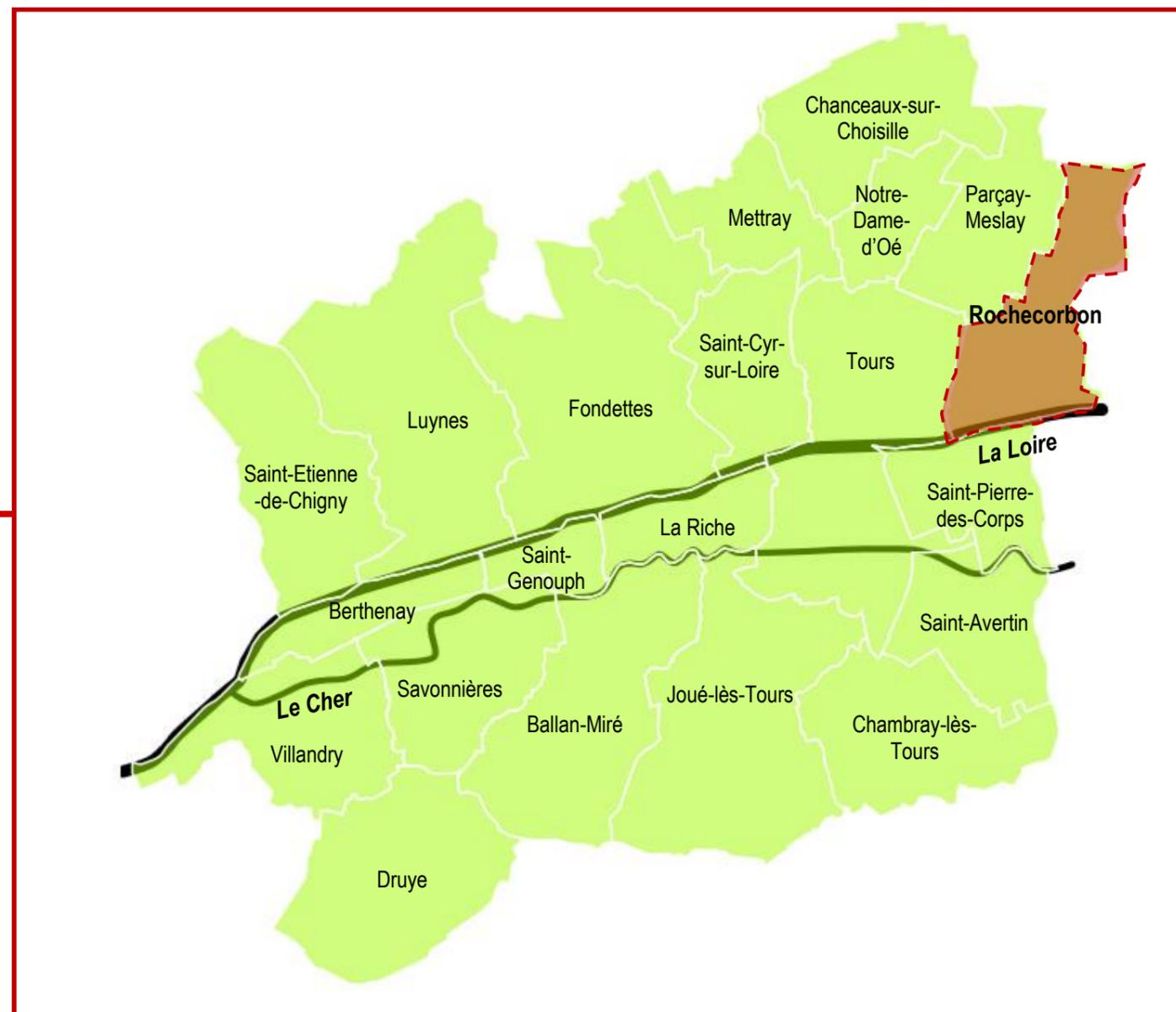
2.1 LOCALISATION DE ROCHECORBON



Localisation de Rochecorbon à l'échelle du département d'Indre-et-Loire (sources : Géoportail, Atlas des patrimoines)

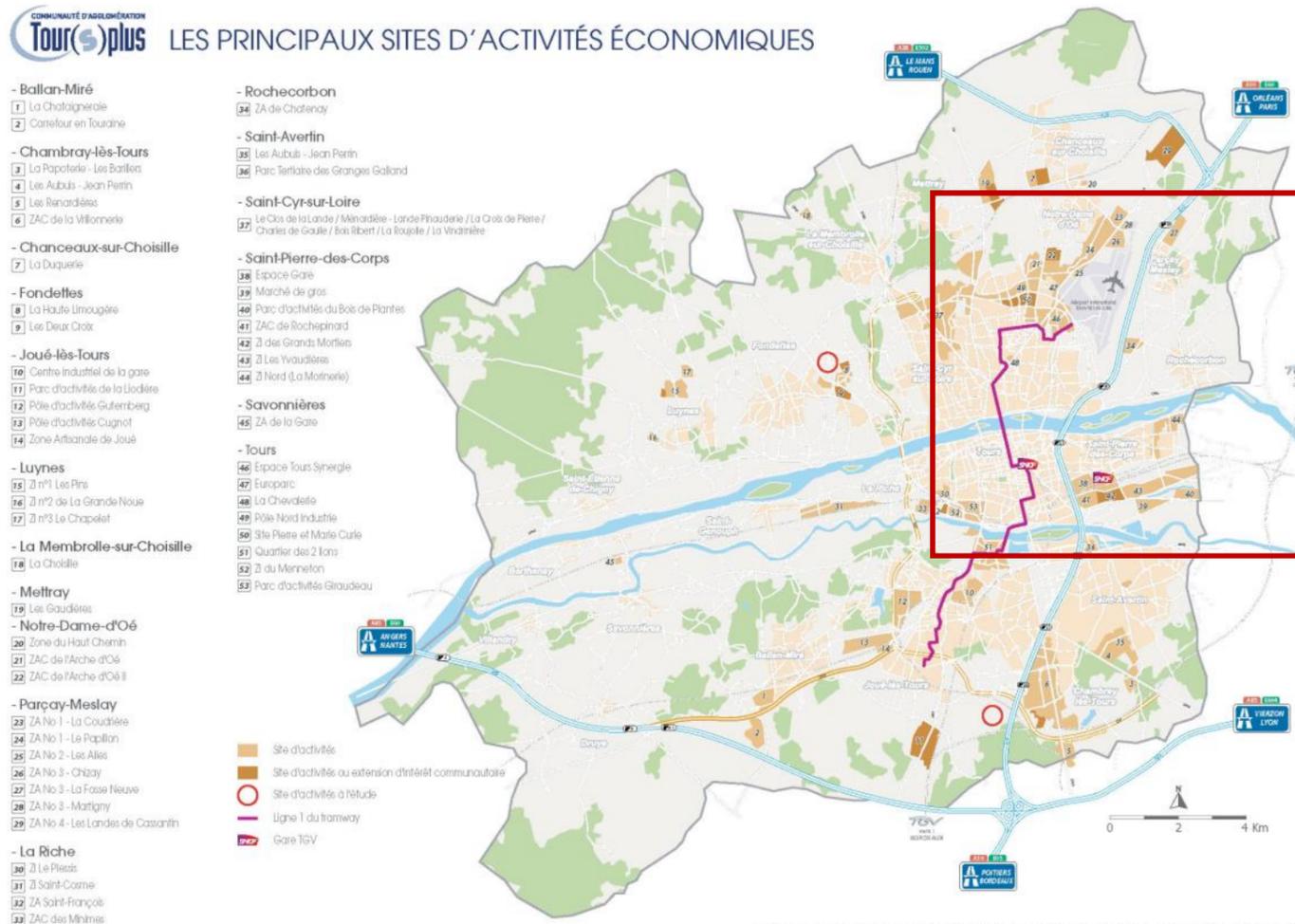
Rochecorbon a rejoint la Communauté d'Agglomération au 1er janvier 2014, aujourd'hui devenue Tours Métropole Val de Loire le 20 mars 2017. La Métropole regroupe près de 300 000 habitants en 2015 et 22 communes. Il s'agit du cœur économique et démographique du département d'Indre-et-Loire. La commune est limitrophe de la ville de Tours sur sa limite ouest et est bordée par la Loire au sud.

Localisation de Rochecorbon à l'échelle de la Métropole (sources : tours-metropole.fr)

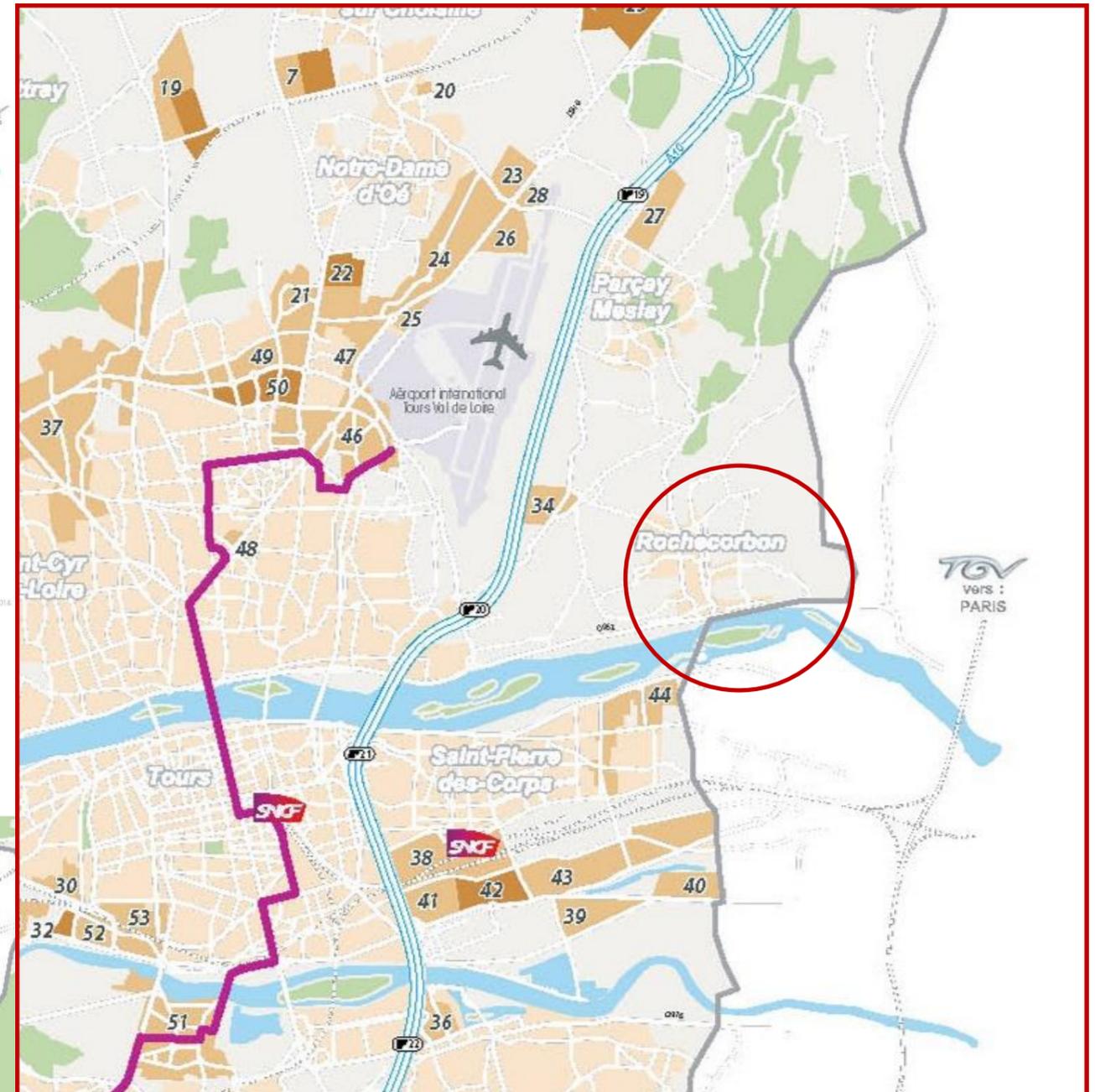


2. FICHE D'IDENTITÉ DE ROCHECORBON

2.2 ATTRACTIVITÉ DE ROCHECORBON



Cartographie des principaux secteurs d'activités économiques de l'agglomération tourangelle (sources : aggro-tours.fr)



La situation de Rochecorbon au sein même de la Métropole est un atout majeur qui peut largement expliquer le développement urbain important auquel la commune est soumise. D'une part, elle est desservie par des infrastructures de transport d'envergure nationale et internationale (A10, aéroport, gare TGV de Saint-Pierre, etc.), d'autre part elle jouit encore d'un écrin paysager important qui joue un rôle très attractif dans l'investissement des jeunes ménages primo-accédants. Enfin, elle est en marge de deux pôles d'emplois très importants de l'agglomération : le site ferroviaire de Saint-Pierre et les secteurs de Tours Nord et Parçay-Meslay.



2. FICHE D'IDENTITÉ DE ROCHECORBON

2.3 CHIFFRES-CLÉS

Nombre d'habitants : 3 162 habitants (population municipale 2016)

Nombre de ménages fiscaux : 1 317

Superficie : 16.8 km²

Densité : 189.5 hab/km²

Variation moyenne annuelle de population entre 2010 et 2015 : -0.8%
(+0.4% pour Tours Métropole Val de Loire)

Entités bâties importantes identifiées : Quais de Loire, vallée de la Bédouire, Vallon de Saint-Georges

Nombre de logements : 1530

Résidences principales : 87.6%

Résidences secondaires : 4.2%

Logements vacants : 8.2%

Part des propriétaires occupants : 75.8%

Maisons : 83.2%

Appartements : 16.3%

Constructions antérieures à 1946 : 31.6%

Constructions de 1946 à 1990 : 43.7%

Nombre moyen de pièces des résidences principales :
5.1 (maisons) et 3.0 (appartements)

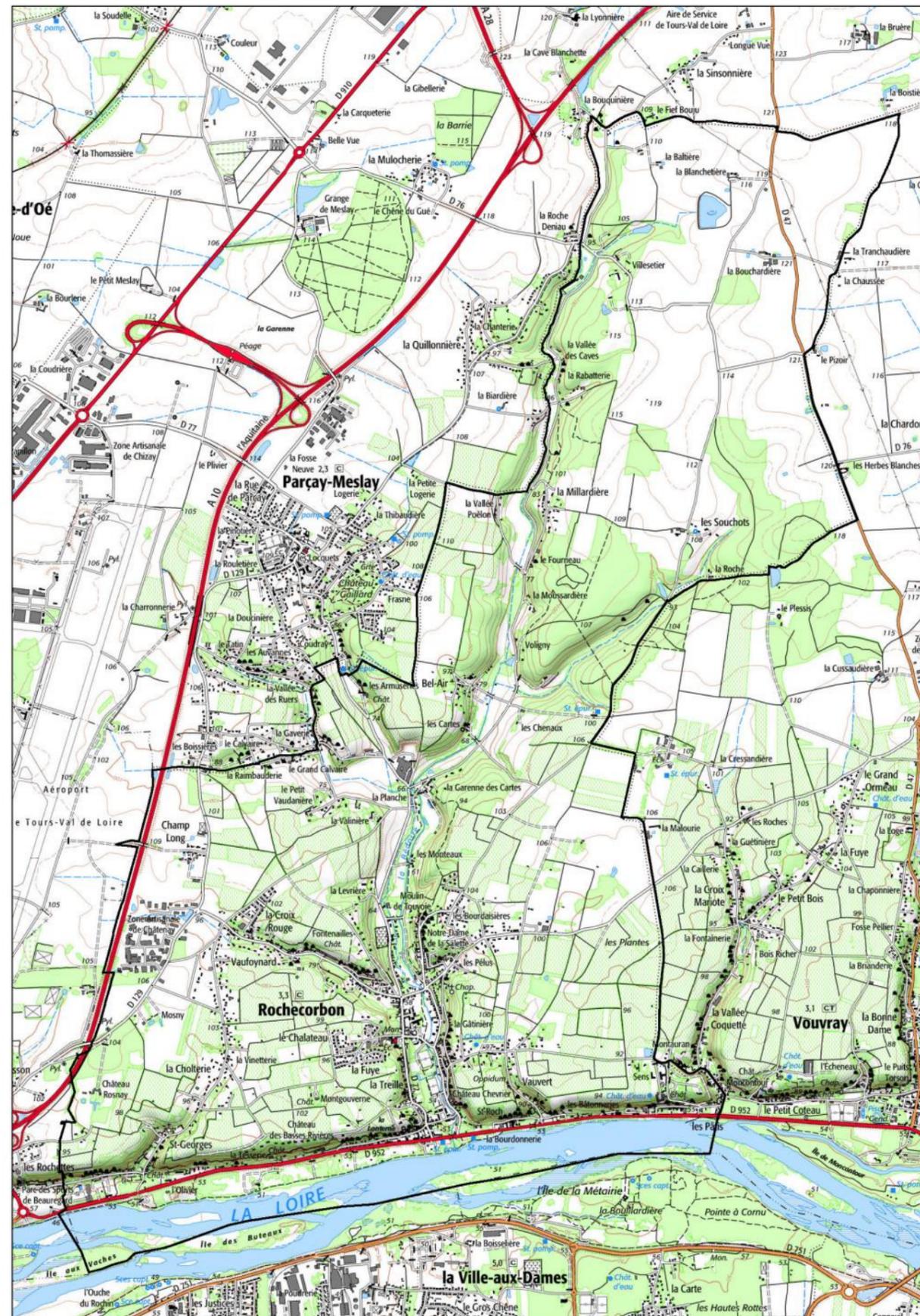
Résidences principales avec chauffage individuel « tout électrique » : 29.6%

Nombre de voiture par ménage : 1 (41.3%) ou 2 ou plus (51.8%)

Chiffres clés du tourisme : 3 hôtels pour une capacité de 52 chambres

Etablissement actifs : 345, dont 21 liées à l'activité agricole (environ 6%) et 320 liées au commerce, transport et service divers (76%)

Sources : INSEE- données 2015



3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.1 RÉSUMÉ HISTORIQUE

3.2 ARCHÉOLOGIE ET OCCUPATIONS HUMAINES

3.3 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE

3.4 LES PRINCIPES DE LA CROISSANCE URBAINE

3.5 ANALYSE DIACHRONIQUE ENTR BOURG ET VALLON SAINT-GEORGES

3.6 SYNTHÈSE DU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

Extrait de la note historique fournie par Claude Mettavant, historien, président de l'association PHARE et membre de la Commission Locale du SPR

préhistoire

- habitat dispersé, des huttes et pas de grottes (peut-être des abris sous rochers).

avant JC

- une trentaine de fermes gauloises (mode de vie des celtes) éparpillées sur tout le territoire de Rochecorbon. Petite situation stratégique traduite par un oppidum, certainement en relation avec celui d'Amboise, mais abandonné avant l'invasion romaine.

- les fermes évoluent en villas gallo-romaines, sans grand changement géographique jusqu'au haut moyen-âge.

IXe-Xe siècle

- implantations de l'église de Tours : vallée de la Bédouire (886 : vodanum cum monticellis, de Vosnes - actuelle rue du Moulin - jusqu'aux Monteaux), Saint-Georges, Sens (Cens, Vallée Coquette). Nouvelle position stratégique de Rochecorbon, poste avancé de Marmoutier (et Tours) contre les invasions normandes et autres. Installation par chasement d'un premier seigneur, Corbon.

XIe-XVe

- l'utilisation grandissante de la pierre voit s'ouvrir des carrières dans le coteau. Découverte de la possibilité d'habitat troglodytique, dans les anciennes carrières puis dans des caves creusées pour le logement. Début du peuplement des coteaux par les ouvriers des carrières : population tournée vers la Loire (mariniers à l'entrée du bourg et aux Patys, jusqu'au XXe siècle). Sur le plateau, toujours des fermes auto-suffisantes, sans relation particulière avec la Loire. 3 châtelainies. Construction des églises en pierre.

XVIe

- la bourgeoisie grandissante de Tours achète des résidences secondaires à Rochecorbon et en perçoit l'intérêt pour son approvisionnement vivrier. En bord de Loire et vallées ces premières constructions sont adossées au coteau, parallèle aux voies (Beauregard, Le Jour, Fontenailles), la plupart disparues depuis. La route le long de la Loire est en mauvais état. Élevage d'ânes (Vaudanière, Planche d'Asnières).

note : le pruneau de Tours (cf Rabelais) est produit à partir d'une variété de prune, la diaprée rouge, dite aussi la Roche-Corbon. Au XVIIIe elle est définitivement remplacée par la variété Damas.

3.1 RÉSUMÉ HISTORIQUE

XVIIe

- décollage de la production de vin. Tout l'espace entre le coteau et la Loire est planté, le sol (graves, limons) n'est propice qu'au vin rouge. Les caves troglodytiques sont converties en exploitations viticoles, la population est repoussée dans les vallons où elle s'installe. Les nouvelles habitations des bourgeois de Tours sont construites pour préserver l'accès aux caves : les bâtiments sont désormais perpendiculaires au coteau et aux voies (Valézieux, Petit-Monguerre, Ravinière, Falotière, villa Bassompierre, Pitoisières). De nombreuses fermes (métairies, closeries) deviennent des fiefs. Plusieurs bâtiments sont convertis en magnaneries - élevage des vers à soie - (dont 1/2 de la cure).

XVIIIe

- la demande en vins explose, le coteau est planté. Le sol argilo-calcaire est propice au vin blanc (*qui existe déjà en petites parcelles au-dessus de Marmoutier & Sainte-Radegonde*). Les closeries en pied de coteau utilisent leurs cheminées creusées dans la roche pour y faire descendre les raisins des vendanges. Exportation du vin via la Loire vers les clients étrangers des soyeux. Sur le plateau les fermes du Sud se transforment en closeries viticoles. Premiers grands négociants (Allaire). Des essais de vigne loin dans Rochecorbon (Voligny, de volier = treille). Grand intérêt de l'église (Tours, Marmoutier) pour ces nouvelles vignes, elle acquiert par achat ou legs. La construction de la levée permet d'y construire une nouvelle et belle route (la Poste aux chevaux Tours-Amboise qui passait par Montlouis revient sur la rive droite, auberges Bœuf couronné et Chasse Royale).

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

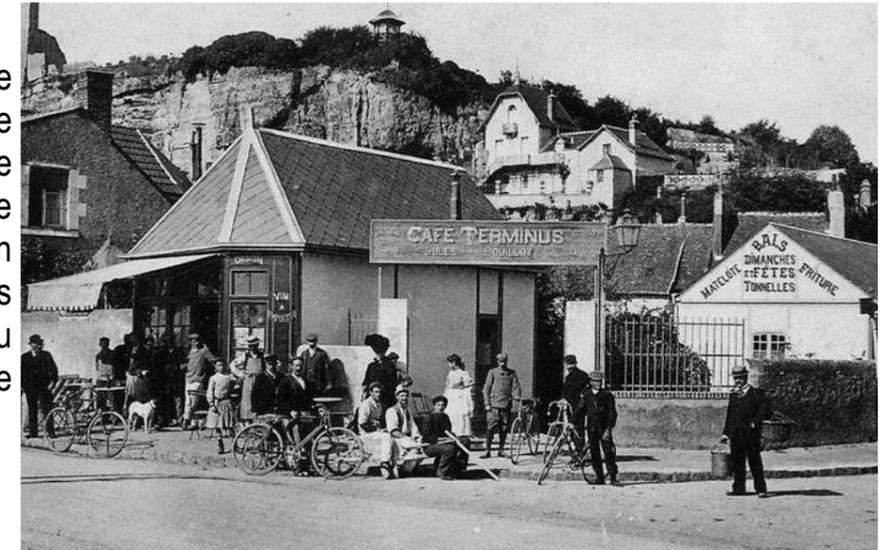
VUE GÉNÉRALE DU SANATORIUM VITALISTE de ROCHECORBON (Indre-et-Loire.)



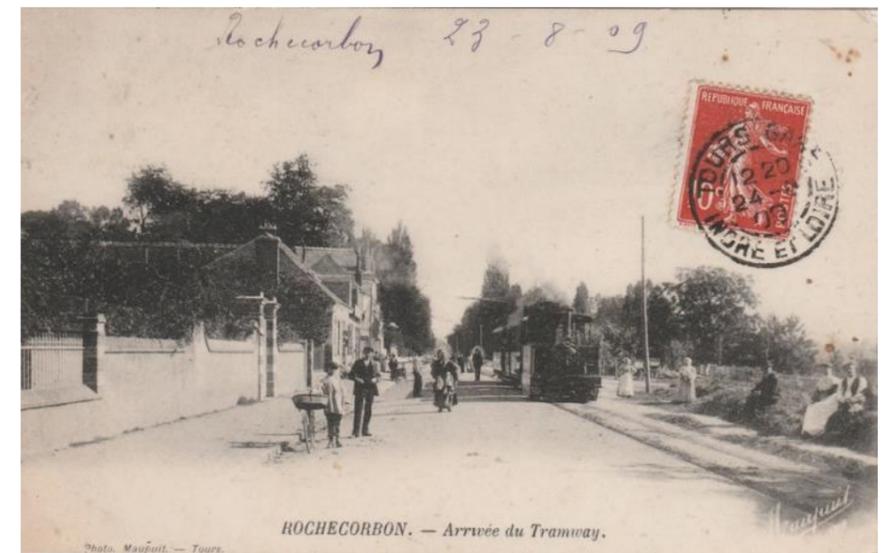
3.1 RÉSUMÉ HISTORIQUE

Le tourisme

Le développement du tourisme au sens moderne du terme n'apparaît qu'au début du XXe siècle, tandis que le phénomène de villégiature à Rochecorbon est plus ancien, mais moins massif autrefois qu'à partir du développement des offres de transport et de loisirs.



Le tramway sur les quais de Loire à Rochecorbon, qui poursuivait sa route jusqu'à Vouvray.



La Butte, villa



Villa Blanca



Villa Le Logis



Extrait de la note historique fournie par Claude Mettavant, historien, président de l'association PHARE et membre de la Commission Locale du SPR

début XIXe

- parcellement des vignes lié aux héritages et aux ventes de biens nationaux. Majorité des caves troglodytiques servent au vin. Poids accentué des négociants (ils achètent tous les biens nationaux et les maisons revendues de l'ancienne noblesse) et transports par la Loire, nombreuses cales (Saint-Georges, port Allaire, Vauvert, port Grados-Les Patys). Le vin rouge est abandonné, le terrain entre coteau et Loire est investi par la bourgeoisie (de Tours, ou d'origine anglaise) : la *côte fleurie* avec de nouvelles constructions de style balnéaire. Création de la commune (absorption de Saint-Georges), cadastre, définition des voies communales (vicinales).

milieu XIXe

- classement de la Lanterne, réputation de l'escalier des Anglais, tourisme naissant : Rochecorbon voit de nombreux visiteurs, venus à Tours par le train. Création de l'école, de la mairie.

fin XIXe

- guerre 1870 (fort endettement), crise du phylloxéra, les femmes des vignerons se convertissent dans la bonneterie (et abandon définitif de la soie). Le tourisme explose. Le tramway amène les tourangeaux dans les guinguettes : installation de nombreux établissements (cafés, restaurants, guinguettes), tout le quai près de l'entrée du bourg est ainsi transformé. Le tramway emmène aussi le vin vers la gare de Tours. Rochecorbon est villégiature des tourangeaux et arrivée en nombre de parisiens, non plus sur le seul quai mais dans toutes les belles propriétés rochecorbonnaises jusque Villesetier. Création de beaux jardins (Basses-Rivières, l'Olivier, Sens, La Tour, Bassompierre). Champagnisation du Vouvray (Fleury à Vaufoinard 1875, puis les autres). Les petites rues montrent un habitat continu : murs entrecoupés de pignons (des maisons perpendiculaires) et de portes cochères.

après la première Guerre Mondiale

- le choc ! Forte diminution du tourisme et des villégiatures (quelques propriétés mal entretenues). Le village centré sur la vigne et le vin (classement). Ventes expédiées par camions et train. Arrêt des tramways (mauvais état généralisé des wagons, modernité et confort des autobus). Brève éclaircie touristique avec les congés payés, et immobilière avec quelques bourgeois (financiers, industriels). Électrification, téléphone.

3.1 RÉSUMÉ HISTORIQUE

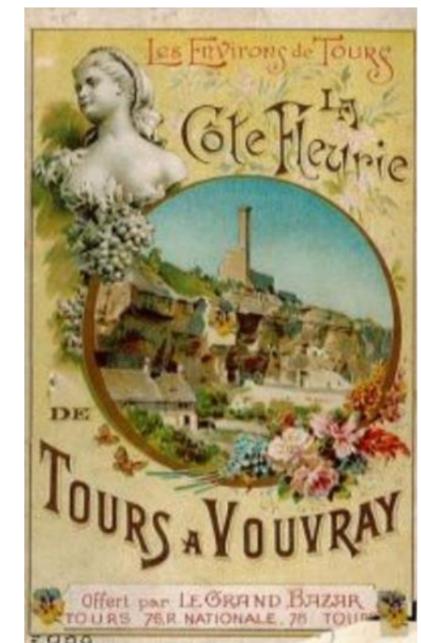
après la deuxième Guerre Mondiale

- deuxième choc, de nombreuses propriétés à l'abandon. Assèchement des petites vallées par canalisation de l'eau (Vaufoynard, Pélus, Vauvert, Vallée Coquette – finalisation de Saint-Georges commencé au XVIIIe) et arrivée de l'eau courante. Sévère politique vinicole (seuls les bon crûs sont conservés), épurement visant la qualité.

fin XXe



Gravure, dans *Souvenirs pittoresques de la Touraine* d'Alexis-Nicolas Noël, 1825



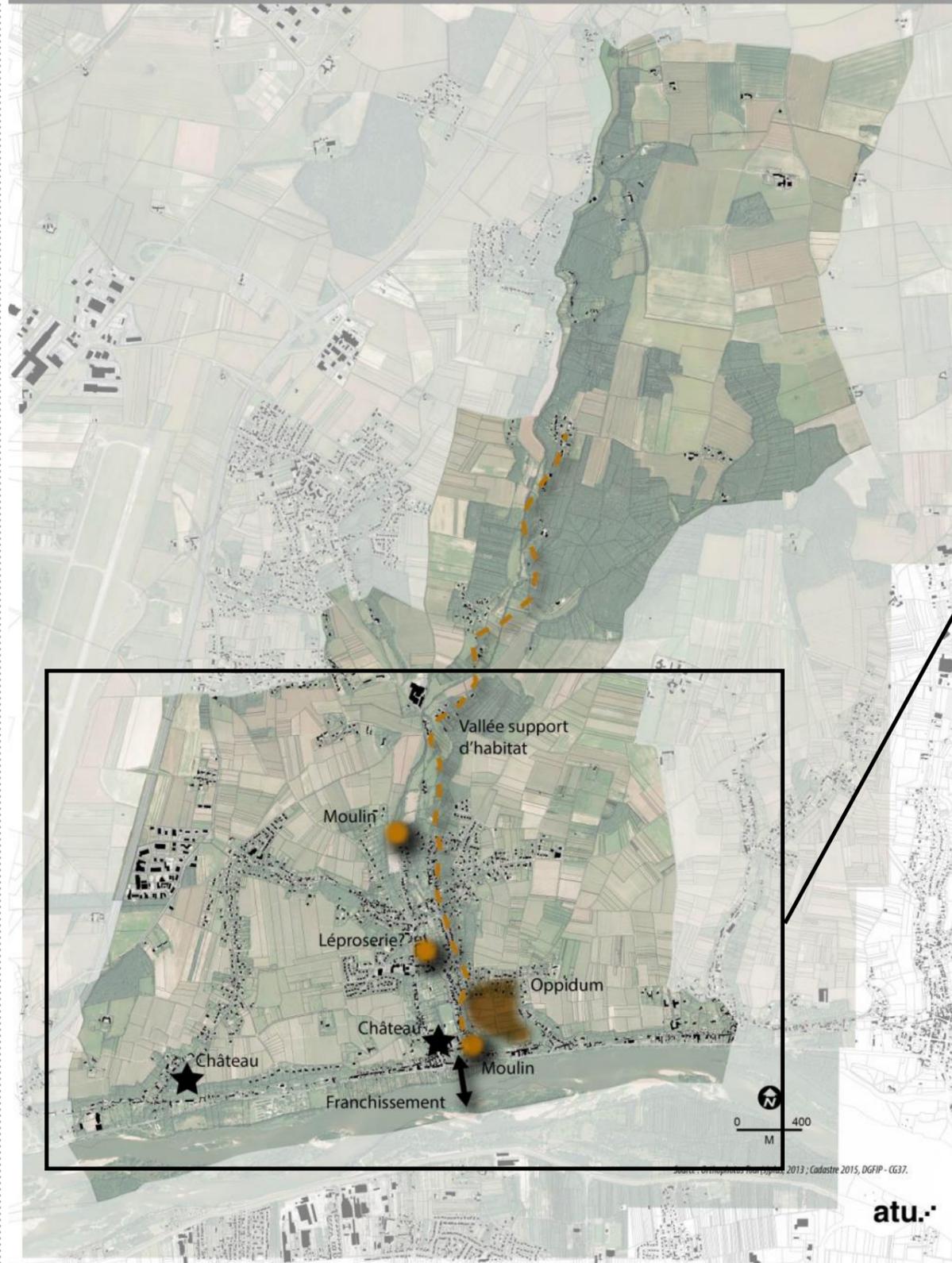
La côte fleurie, de Tours à Vouvray [Texte imprimé] / P. S... ; [guide] offert par Le grand Bazar, Tours
Auteur : Suzanne, Prosper (1847-1913)
Grand Bazar et Nouvelles Galeries. Tours, Éditeur commercial
Date de publication : 1901

construction autoroute A10 (détournement flux automobile), forte pression démographique (lotissements, réhabilitation

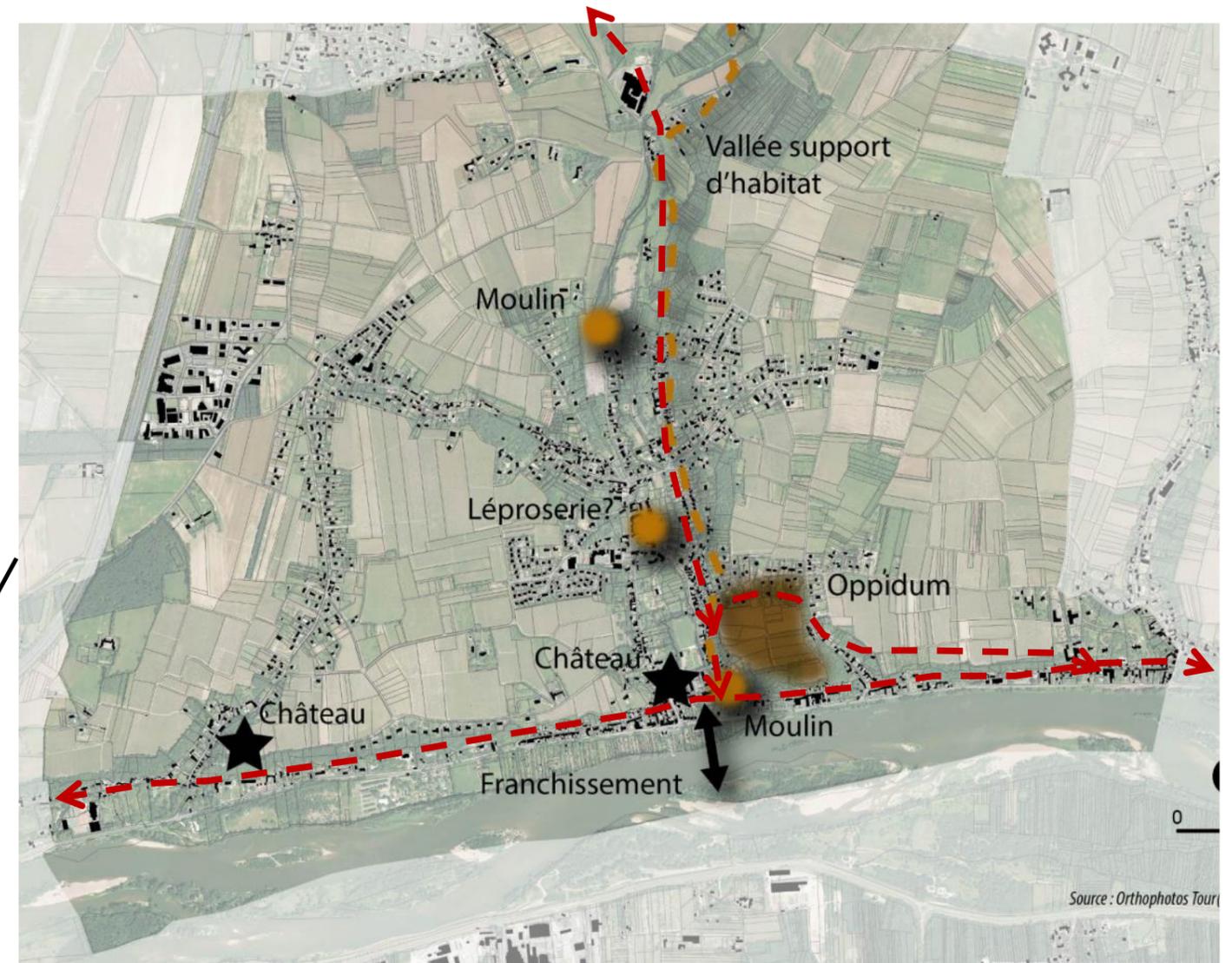
3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON

Origines de l'occupation du territoire



3.2 ARCHÉOLOGIE ET OCCUPATIONS HUMAINES

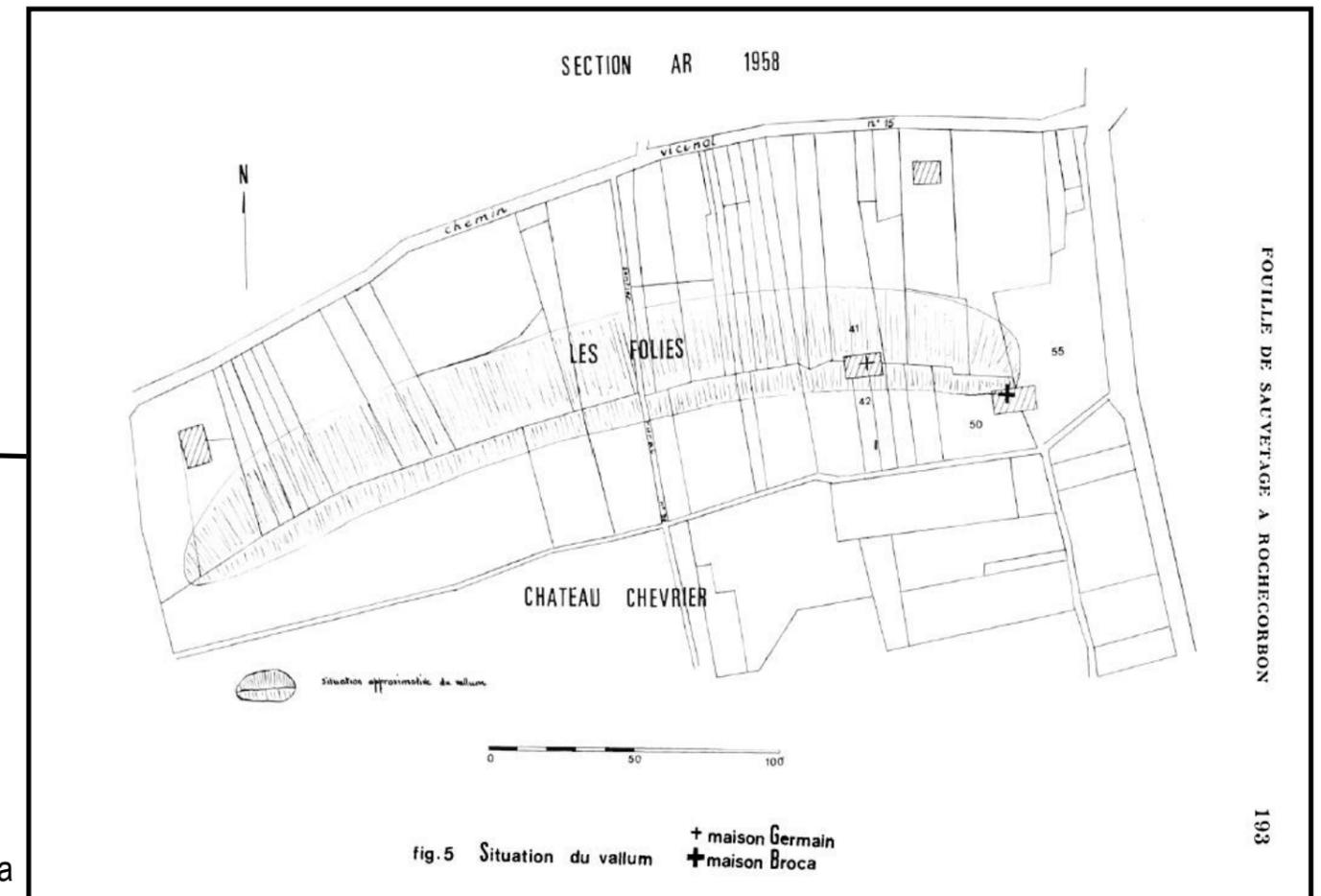
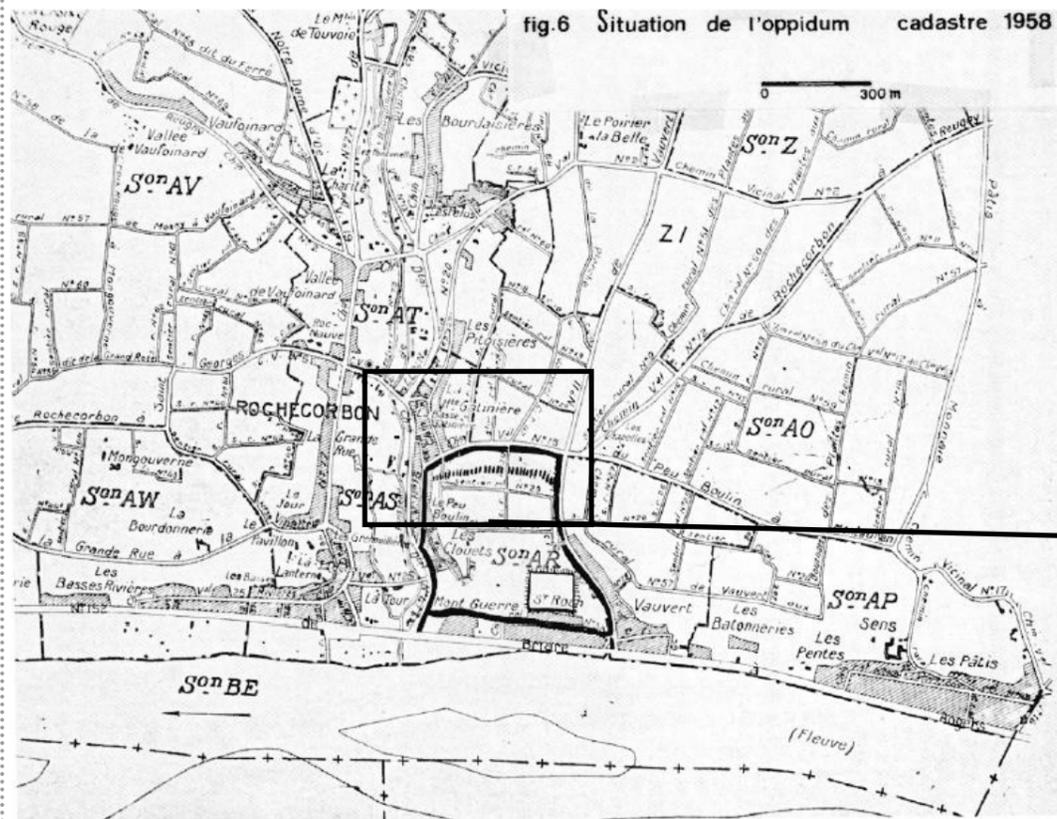


Carte archéologique synthétique : une occupation humaine très ancienne

- Voie de communication entre fleuve et plateau
- Site défensif stratégique
- Vallée comme support d'activités et d'habitat
- ▶ Les grands pôles de croissance sont établis à la fin de la période gallo-romaine

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.2 ARCHÉOLOGIE ET OCCUPATIONS HUMAINES



L'oppidum de Rochecorbon occupe les 15 ha du plateau de Château-Chevrier qui surplombe la Loire. Les flancs sud et ouest sont escarpés, et le côté est est délimité par le vallon de Vauvert. Le dernier côté est délimité par un rempart. La plus grande partie du plateau est actuellement occupée par des vignes. Dans les années 1970 de nombreux pavillons ont été construits à l'emplacement même du rempart. La première mention du site remonte à 1871. L. Palustre nomme le plateau de Rochecorbon, oppidum, et signale la présence du rempart et d'un « castrum » dans l'angle sud-est.

Le talus mesure 300 m de long, pour une largeur de 20 m. Il est préservé sur une hauteur de 4 à 5 m et il est précédé d'un fossé large de 15 m. Le rempart n'a pas fait l'objet de fouilles d'envergure mais d'observations faites lors de la construction d'une maison dans les années 1960 et d'un sondage en 1971. Il se compose de deux murs parallèles en pierres sèches espacés de 7 m. Le mur externe était large de 1,20 m et conservé sur une hauteur de 2 m. Le second, côté interne, faisait 0,40 m de large pour une hauteur de 1,50 m. La découverte de grands clous et de traces noires longitudinales permettent de restituer un murus gallicus.

Une terrasse artificielle est encore visible au sud-est, la terrasse de Saint-Roch. Surélevée de 2 m par rapport au plateau, elle couvre une surface d'environ 1 ha et surplombe directement la Loire. Rien ne permet de confirmer le lien de cet aménagement avec l'oppidum.

Sources : http://www.oppida.org/page.php?lg=fr&rub=00&id_oppidum=144
Sources illustrations : Maugard Raymond. Fouille de sauvetage dans le vallum d'un oppidum à Rochecorbon (37). In: Revue archéologique du Centre de la France, tome 12, fascicule 3-4, 1973. pp. 187-208

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.2 ARCHÉOLOGIE ET OCCUPATIONS HUMAINES



Source : http://rochecorbon.blogspot.fr/2014_04_01_archive.html

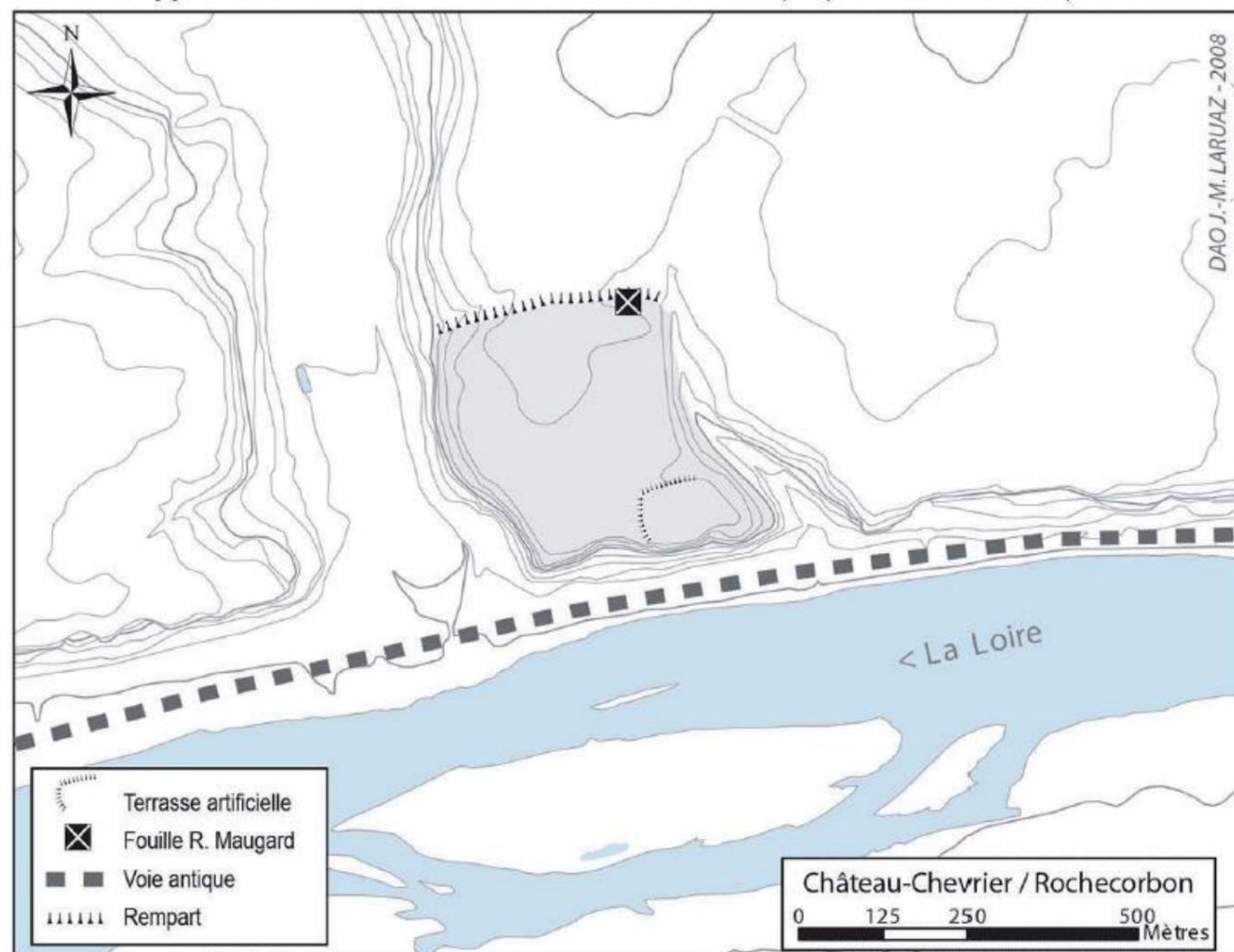


Source : http://www.oppida.org/page.php?lg=fr&rub=00&id_oppidum=144

Vue du site de l'ancien oppidum. Les vestiges sont peu visibles, mais l'on remarque la topographie particulière en terrasse ainsi que le léger talus dans la partie nord du site qui marque les anciens remparts.

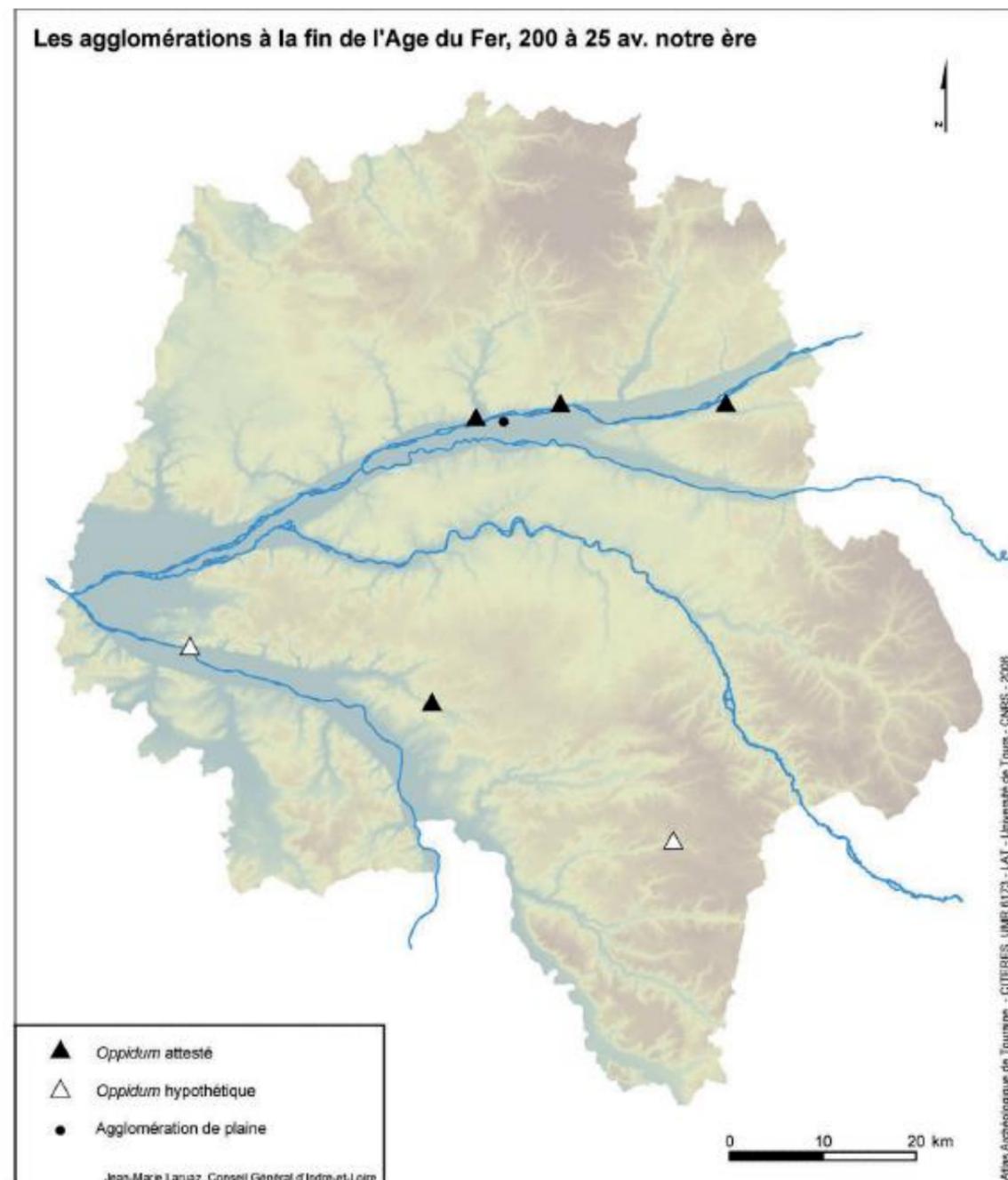
Les agglomérations à l'âge du Fer, 200 à 25 av. notre ère

Plan de l'oppidum de Château-Chevrier à Rochecorbon (d'après Laruzaz 2009a)



Document 3. Le site de Château-Chevrier est un plateau de 15 ha, délimité au sud et à l'ouest par le coteau, et à l'est par un vallon. Le côté nord est défendu par un talus de terre large de 20 m, précédé d'un fossé presque aussi large. Le site a été réoccupé par un château médiéval attesté à la fin du 10^e s.

3.2 ARCHÉOLOGIE ET OCCUPATIONS HUMAINES



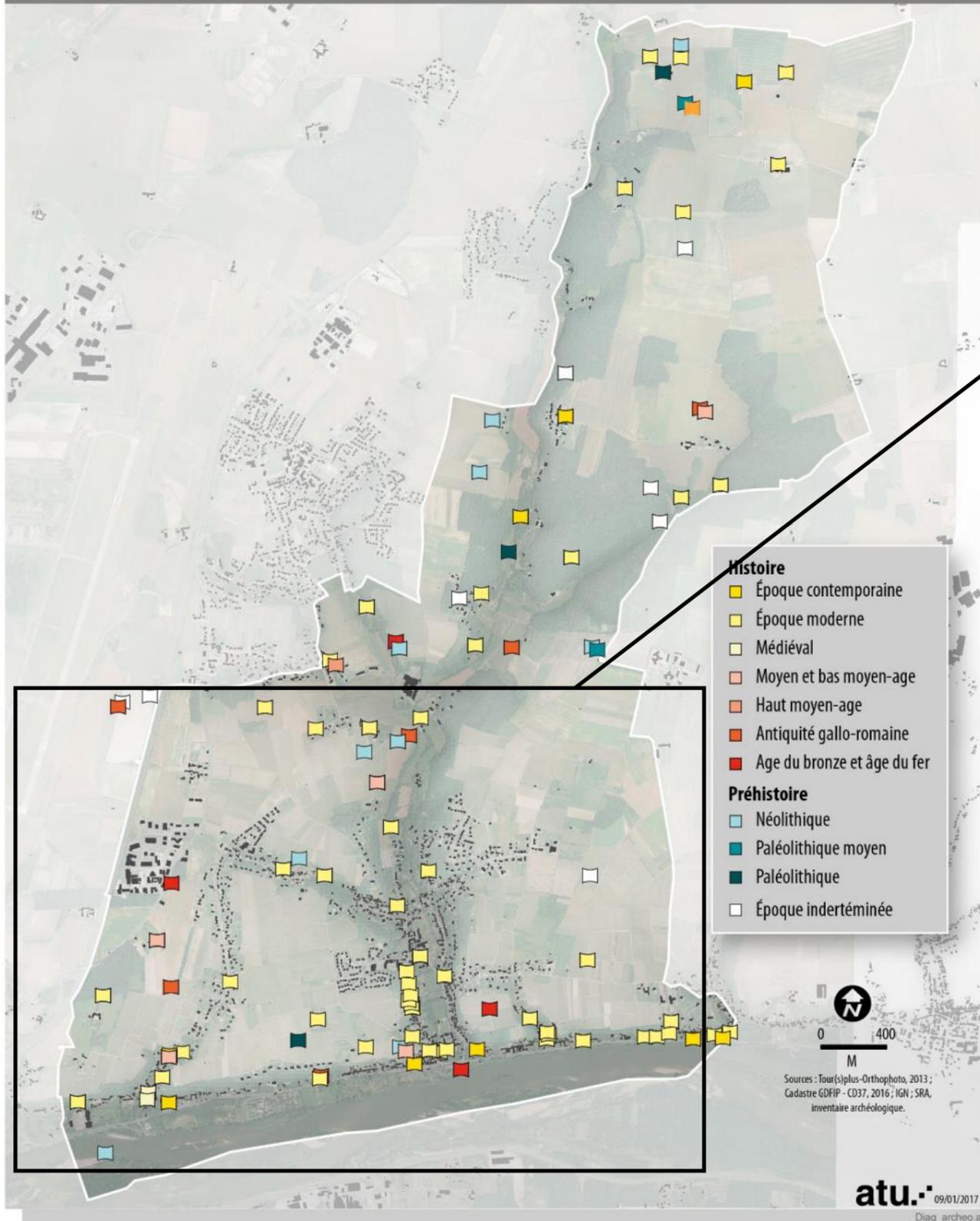
Carte 1. Deux types d'agglomérations sont connus à la fin de l'âge du Fer :
 - d'une part des établissements perchés, ceints d'un rempart de terre, désignés par le terme d'oppidum; d'une superficie de 10 à 15 ha (voire 60 ha dans le cas d'Amboise). Ils peuvent abriter des édifices publics et des quartiers spécialisés qui attestent un processus d'urbanisation antérieur à la conquête romaine ;
 - d'autre part des villages ouverts, situés en plaine, qui regroupaient des artisans.

Atlas archéologique de Touraine, J.-M. LARUAZ, 53e supplément, a2t.univ-tours.fr/notice

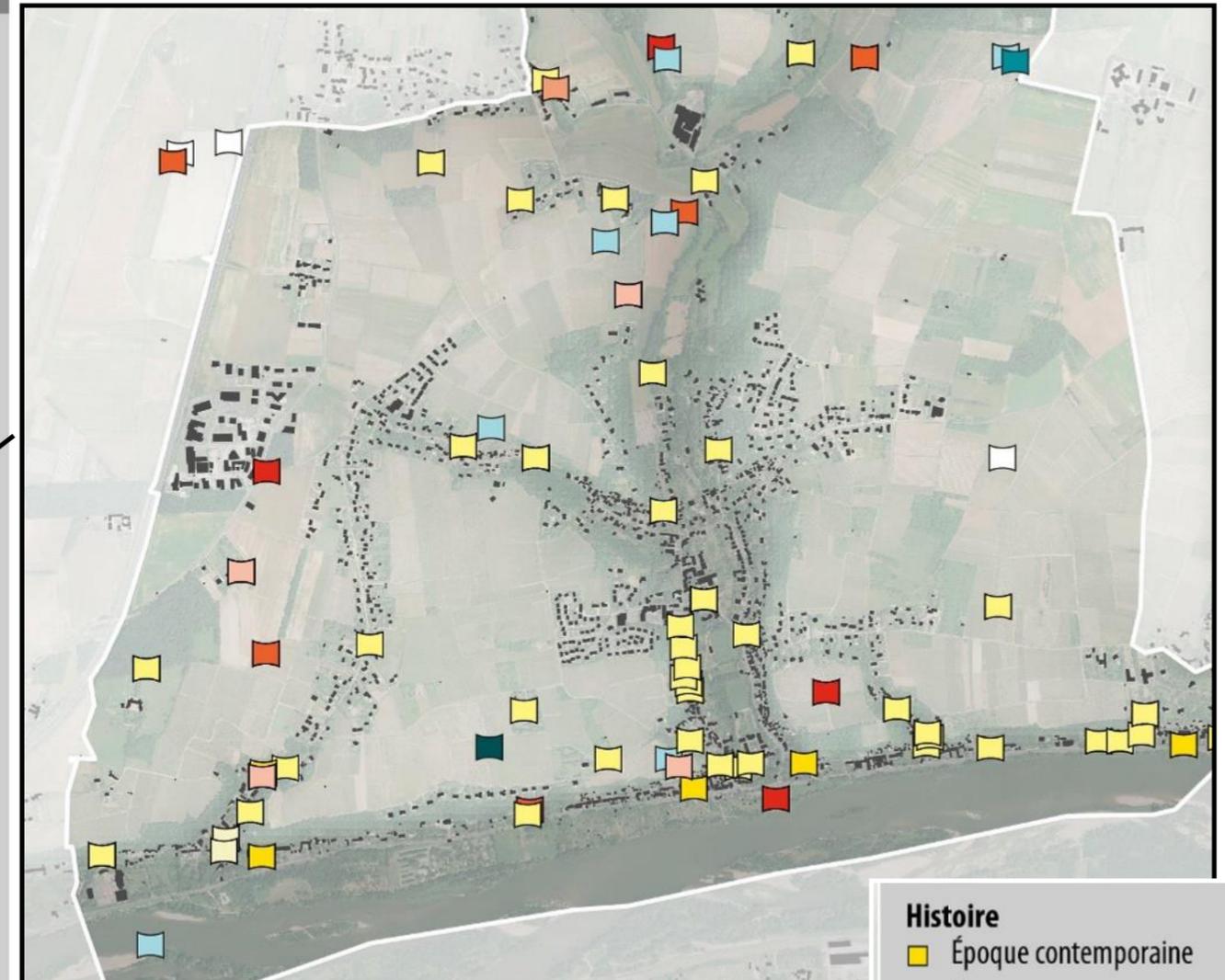
3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

ROCHECORBON

Sites historiques et vestiges archéologiques recensés par période

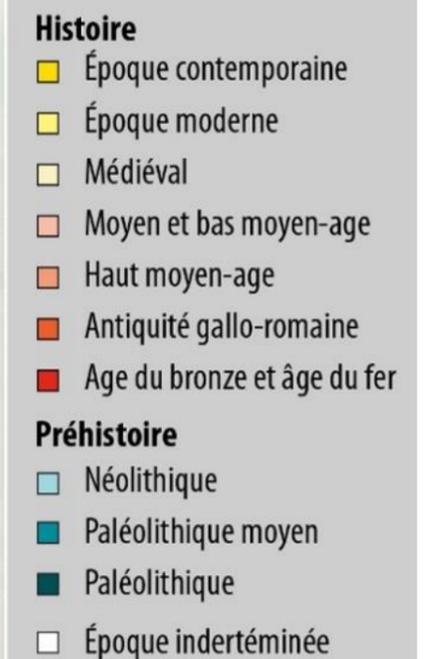


3.2 ARCHÉOLOGIE ET OCCUPATIONS HUMAINES



- Une implantation très ancienne sur les plateaux et les sites stratégiques (embouchure des vallées)
- Des occupation humaines qui remontent très haut dans les vallées et le plateau suivant un axe nord-sud
- Des vestiges importants de l'époque moderne en pied de coteaux

Données du Service Régional de l'Archéologie / DRAC Centre-Val de Loire

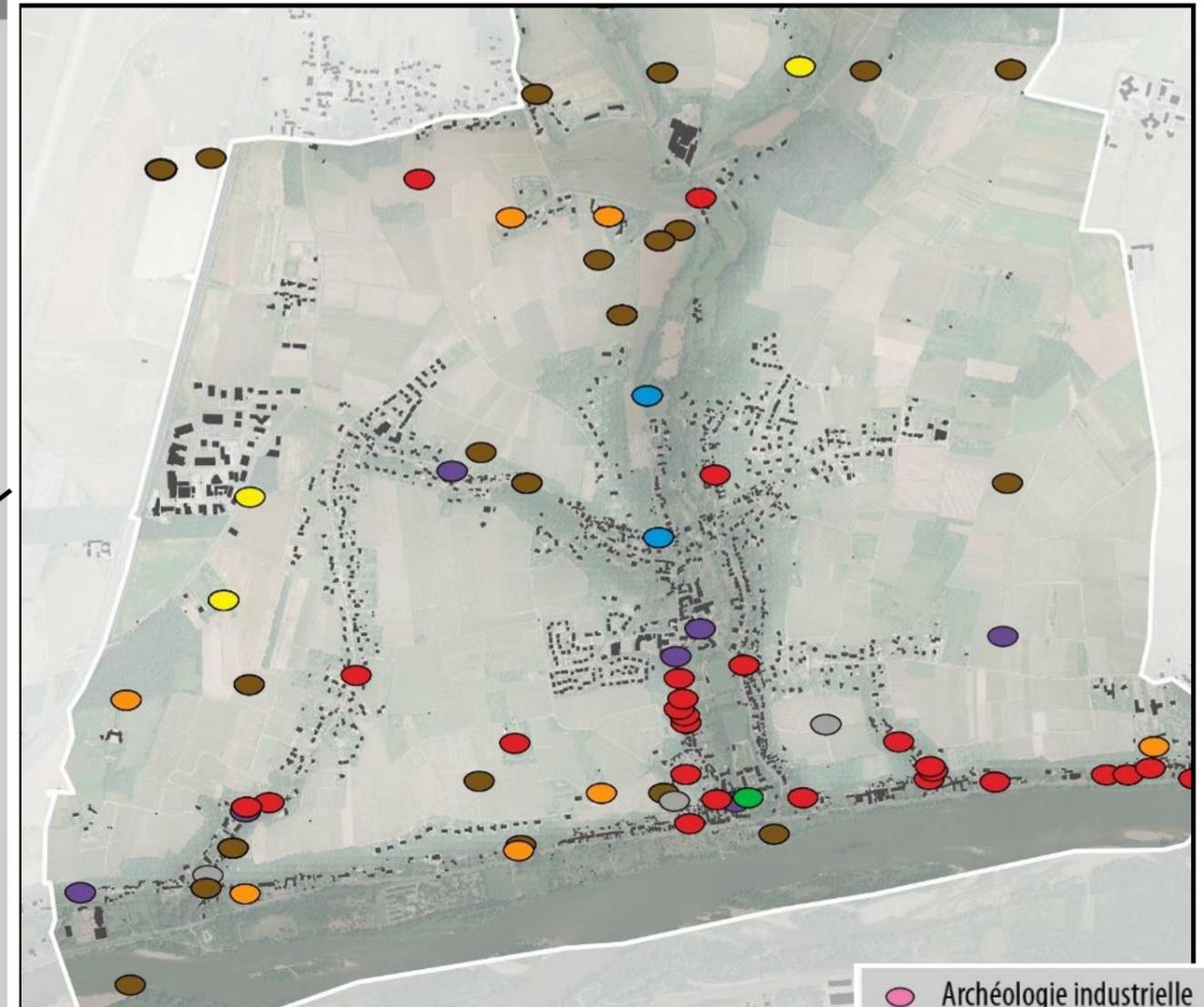
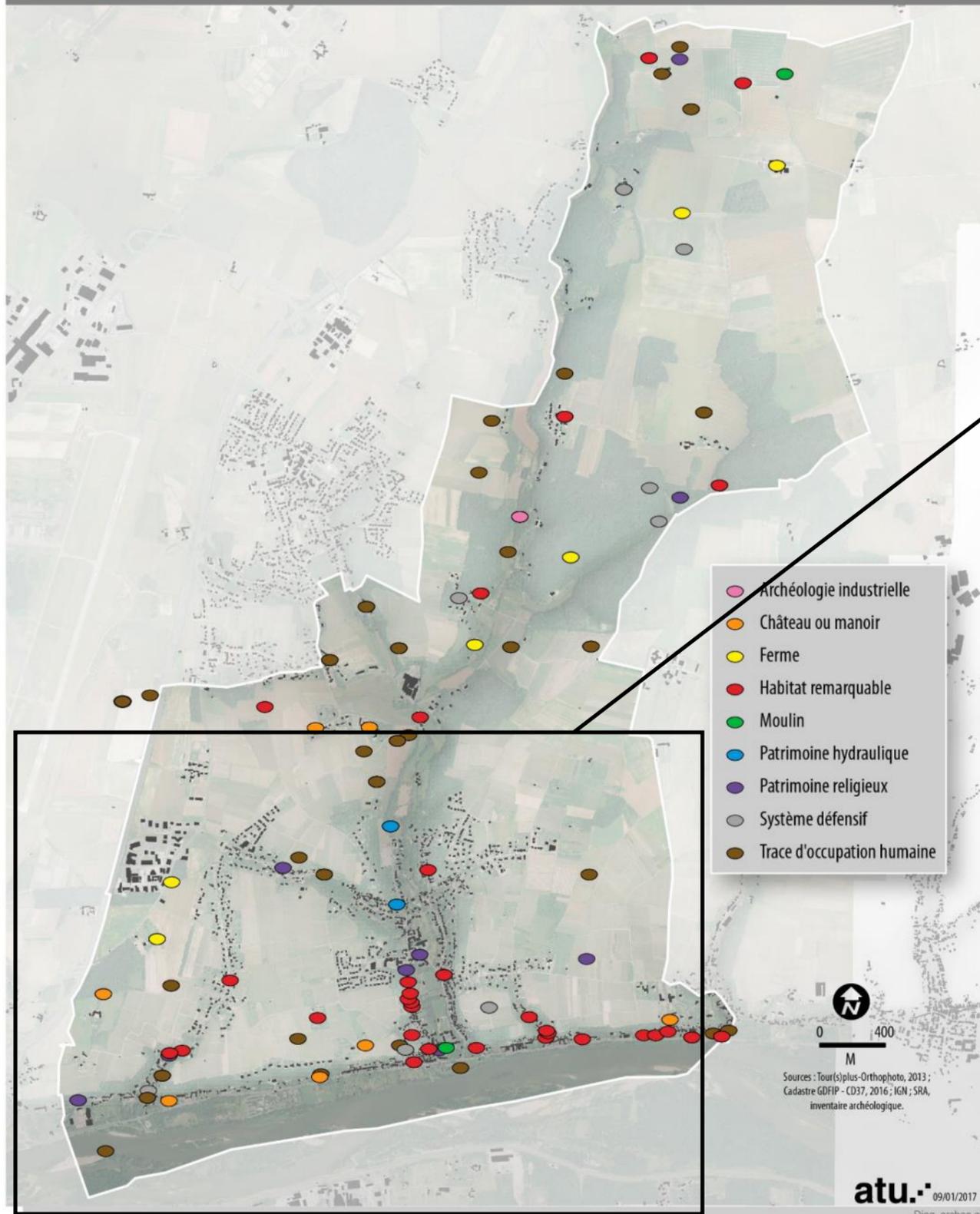


3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.2 ARCHÉOLOGIE ET OCCUPATIONS HUMAINES

ROCHECORBON

Sites historiques et vestiges archéologiques remarquables



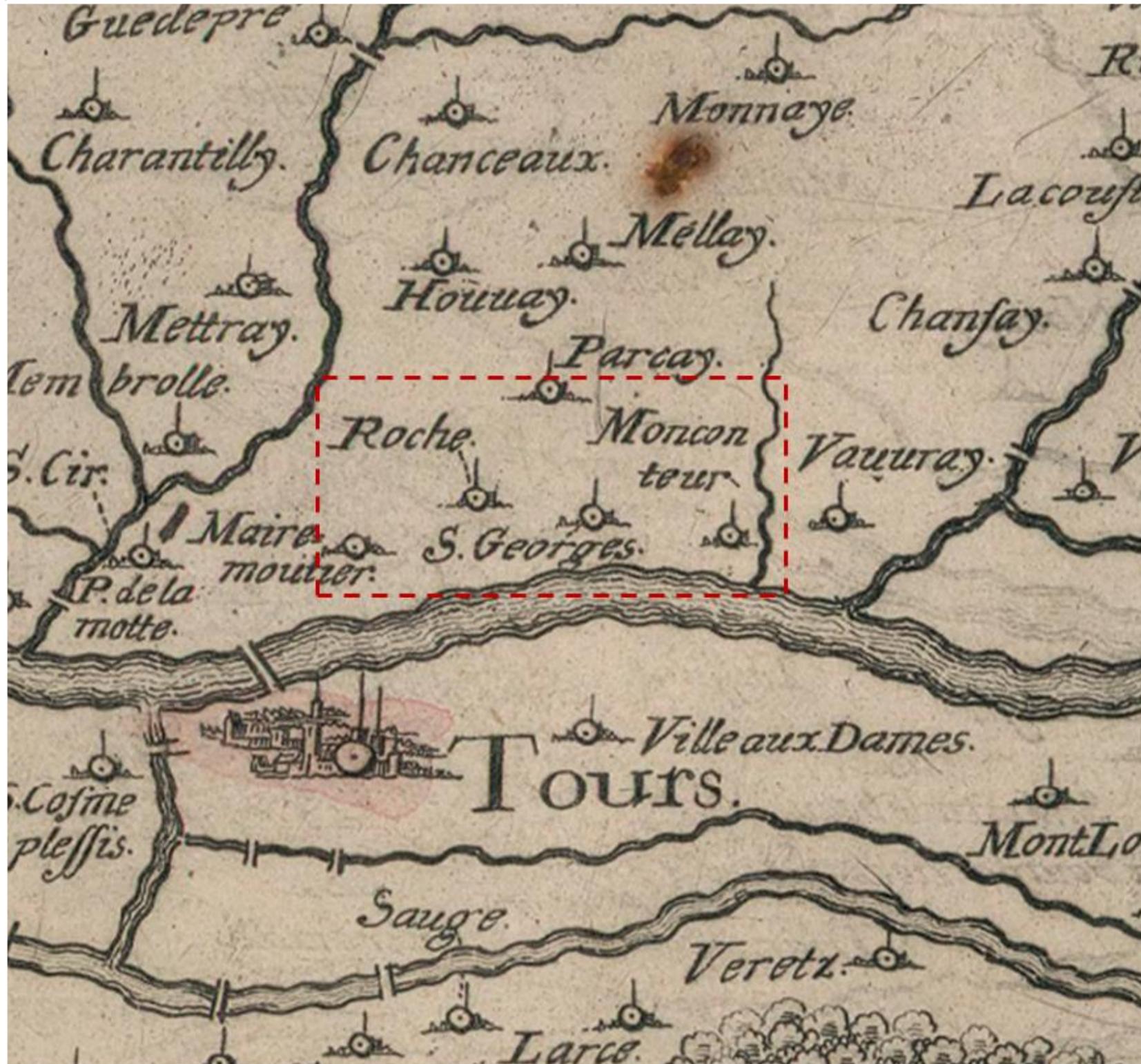
- Les fermes anciennes sur les plateaux (origines du Moyen-Âge ou de l'âge de fer)
- Patrimoine religieux dans les vallées
- Un habitat remarquable concentré contre les coteaux, y compris pour les châteaux et les manoirs

Données du Service Régional de l'Archéologie / Drac Centre-Val de Loire



3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.3 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE



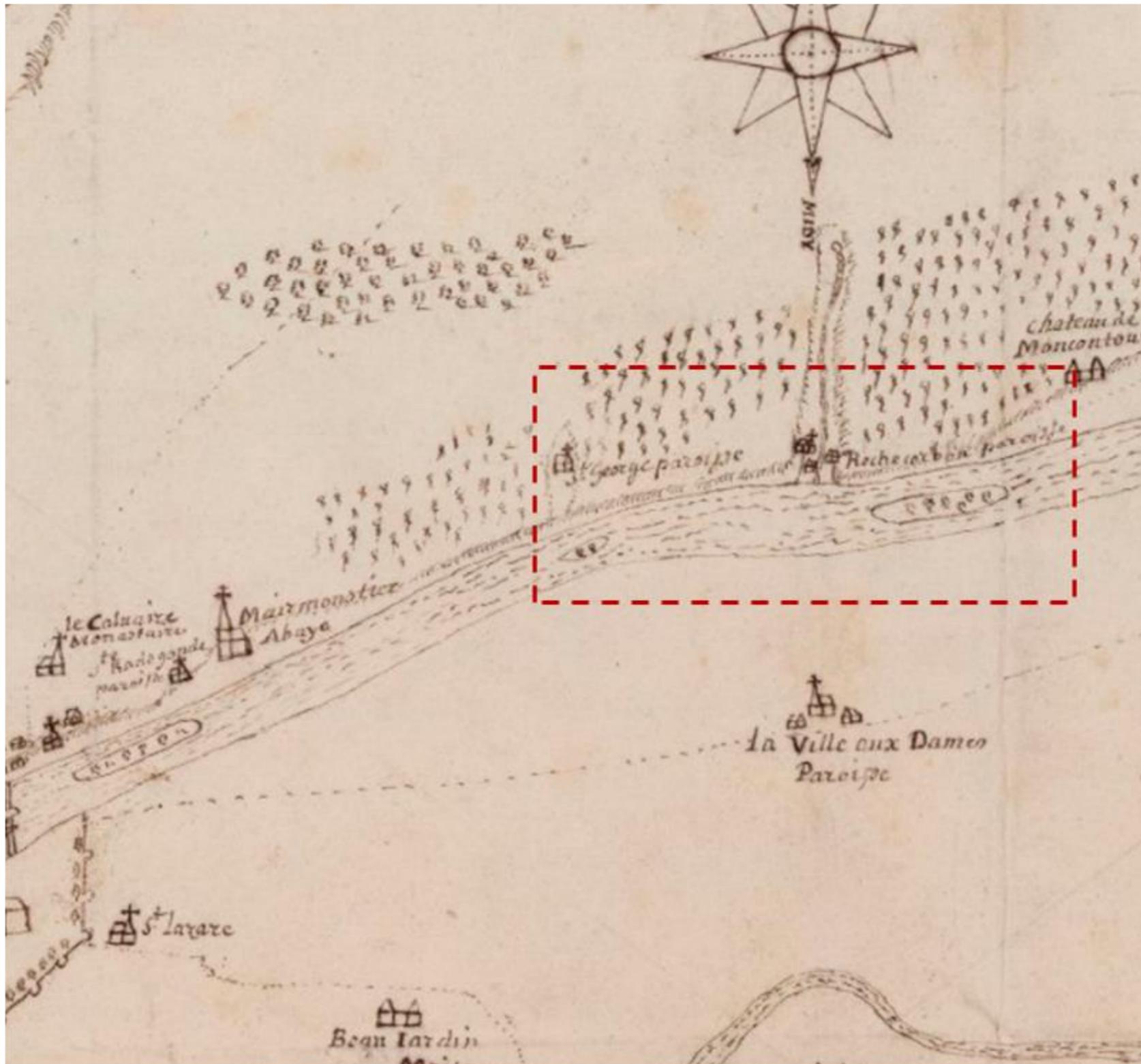
Titre : Carte de Touraine [Tassin]
Auteur : Tassin, Christophe. Cartographe
Éditeur : [s.n.] (Paris)
Date d'édition : 1634
Sujet : Touraine, Province de
Format : 1 carte : tracés en coul. ; 37 x 52,5 cm
Source : Bibliothèque nationale de France, département Cartes et plans, GE DD-2987 (470)

- ▶ Site cartographié dès le Moyen-Âge avec une toponymie évolutive : *Vodanum* (IXe), *Rupes Carbonis* (XII)
- ▶ L'émergence d'un site multipolaire



3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.3 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE



Titre : [Paroisses aux environs de Tours]

Date d'édition : 16..

Sujet : Tours -- Environs

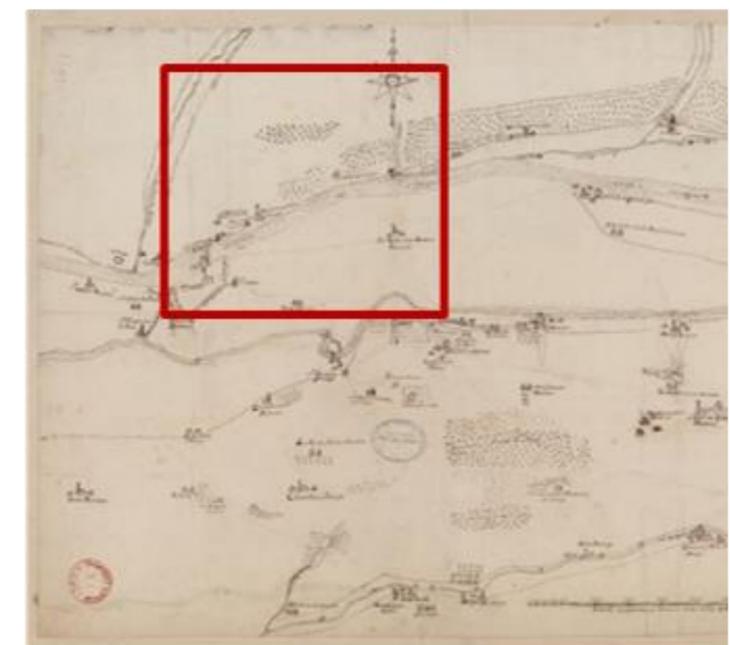
Format : 1 carte manuscrite ; 41,5 x 55 cm

Droits : domaine public

Source : Bibliothèque nationale de France, département
Cartes et plans, GE DD-2987 (1191)

► Construction du paysage de vallée

► Relation d'exploitation agricole entre le coteau et le
fleuve



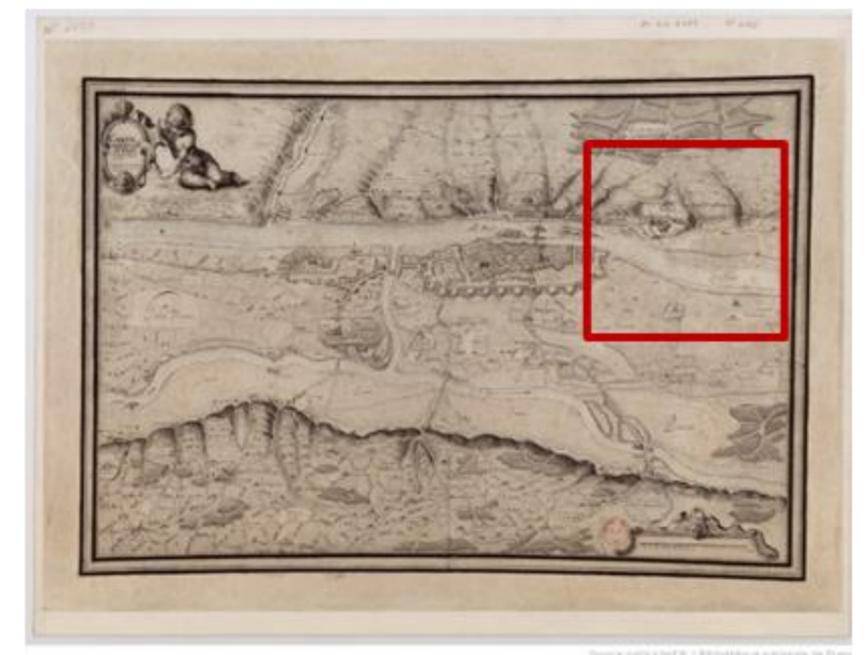
3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.3 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE



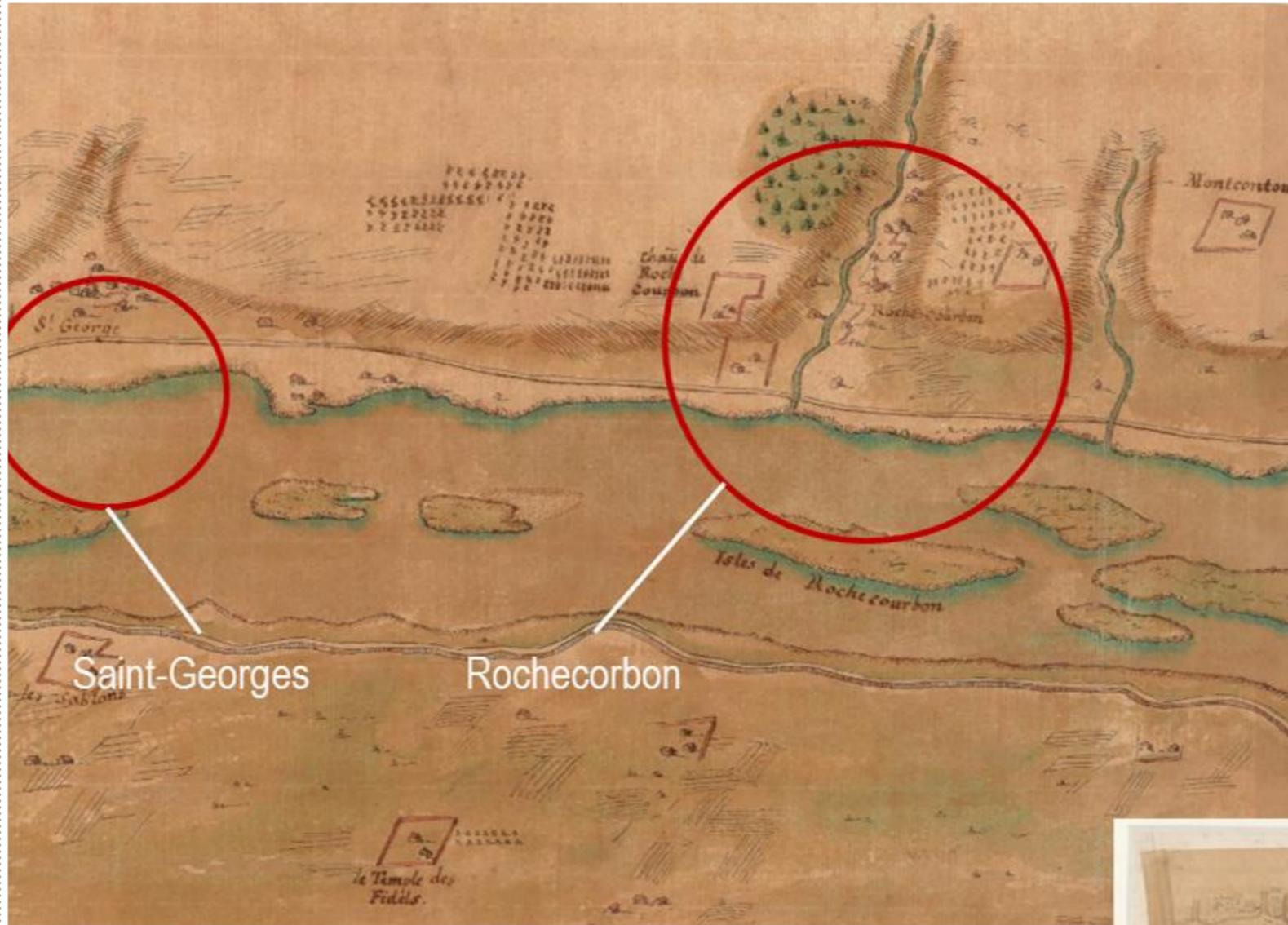
Titre : Carte particulière de Tours avecq le paysage mis en relief / fait par R. Siette le quinze jour de juillet de 1619
Auteur : Siette, René (15.-16.). Cartographe
Date d'édition : **1619**
Sujet : Tours -- Environs
Format : 1 carte : ms. ; 45 x 63,5 cm
Source : Bibliothèque nationale de France, département Cartes et plans, GE DD-2987 (1192)

- Organisation du territoire cultivé selon l'exploitation des terres
- Émergence d'un registre de grandes propriétés agricoles



3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.3 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE



Titre : *Cours de la Loire dans la Province de Touraine depuis St Michel et le Port de la Bonde au dessous de Langets jusqu'à la Rivière de Sisse et l'Isle de Montlouis scitués au dessus de Tours, Avec partie du Cours du Cher (en 2 bandes). L'Original en feuilles Mstes se trouve au Cabinet des Estampes de la Bibliothèque du Roy. Communiqué en 1763*

Date d'édition : 1763

Format : 2 files mss. en coul. sur calque 1520 et ; 1400 x 520

Description : Échelle(s) : Echelle de 2000 Toises [=Om. 276 ; 1:14 130 environ]

Source : Bibliothèque nationale de France, département Cartes et plans, GE C-9899

► Principe d'organisation selon l'implantation des propriétés et la concentration d'habitat rural à flanc de coteaux

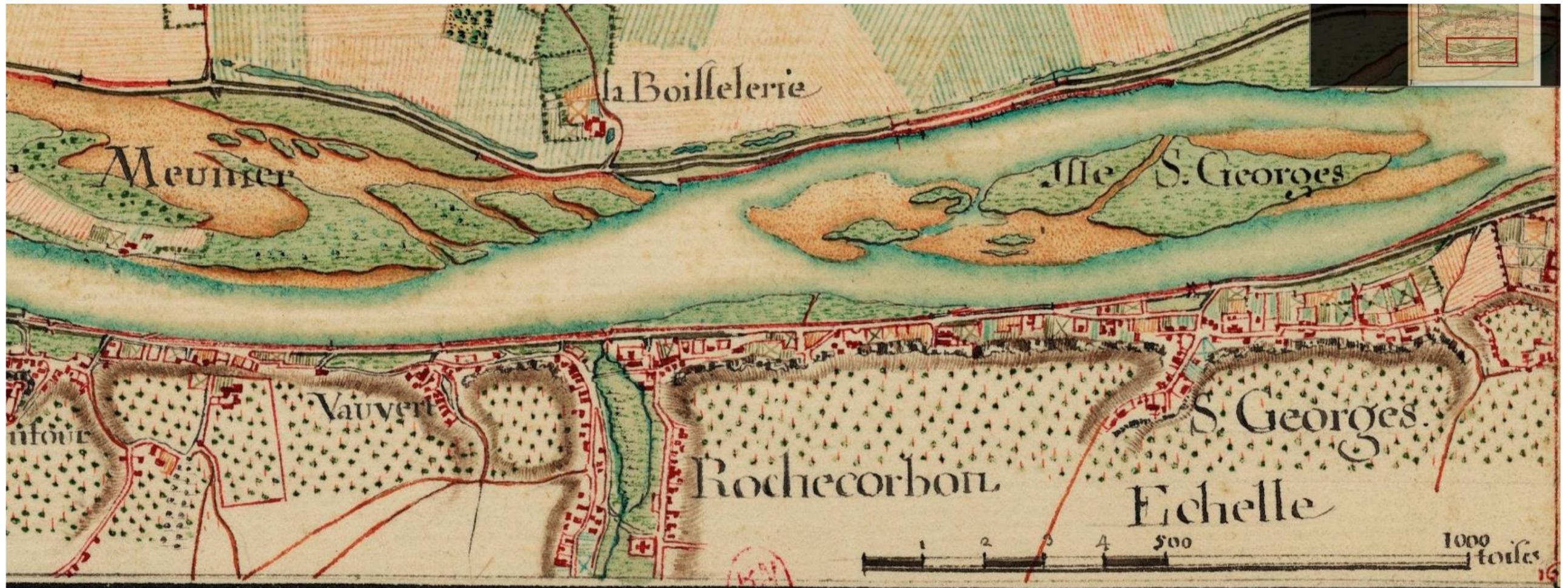
► Identification des fortifications rattachées aux châteaux



Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.3 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE



Titre : *Cartes du Cours de la rivière d'Allier depuis Vichy jusqu'a la Loire. Celles du cours de la Loire depuis St.Aignan jusqu'au Pont de Cé. Qui comprennent la Vallée et les Bords de ces Rivières dont la conservation fait l'objet du Département des Turcies et Levées*

Éditeur : [s.n.]

Date d'édition : 1755

Source : Bibliothèque nationale de France, GEF-17578 (RES)

► On constate que la vigne a envahi les premières côtes de Rochecorbon. Il existe de nombreux jardins clos de murs le long de la levée de la Loire



3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.3 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE



Titre : Cadastre napoléonien, tableau d'assemblage

Éditeur : [s.n.]

Date d'édition : 1819

Source : Archives départementales historiques

Le premier véritable cadastre qui relève parcelle par parcelle les bâtiments existants et les principales occupations des sols. Le type de plantation pratiqué y est répertorié ce qui permet un renseignement très précis de l'économie agricole des lieux.

- Une organisation ancienne établie à la fin du XVIIIe siècle
- Une synergie entre : pays, paysan, paysage (Vidal de La Blache)



3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.3 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE



Extrait de la carte d'Etat-Major dressée entre 1820 et 1866, échelle 1/40 000ème / sources : Géoportail, IGN, Atlas des patrimoines (Ministère de la Culture)

La Carte d'Etat-Major dressée dans le courant du XIXe siècle, vient à remplacer la carte de Cassini, elle est beaucoup plus précise, et plus aboutie dans la caractérisation des sols et de l'emprise bâtie des villages. Sans être aussi précise que le cadastre napoléonien, elle permet cependant de comprendre l'organisation des chemins et voies de communication.

► A l'époque où la carte est dressée, Rochemaison est entièrement couverte par les vignes et la plupart des chemins existants aujourd'hui sont déjà en place



3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

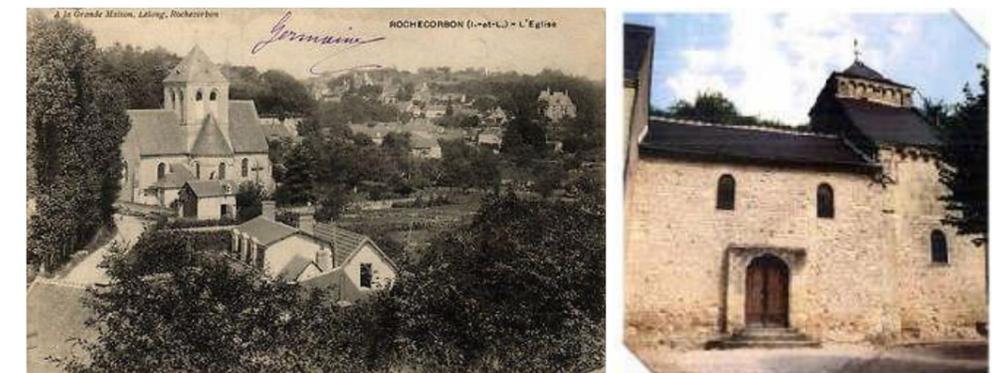
3.3 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE

CHRONOLOGIE INDICATIVE

- Xe siècle** Construction du premier **château fort de Rochecorbon** par Hardouin, archevêque de Tours (960-980). Il comptait parmi les six existants en Touraine à cette époque. Hardouin le donnera à son neveu Corbon, premier seigneur connu de Rochecorbon. La légende dit que le chevalier Corbon se fit appeler Corbon des Roches lorsqu'il prit possession du château
- XIe siècle** Construction de **l'église Notre-Dame de Vosnes** (future église de Rochecorbon).
Construction de **l'église de Saint-Georges** (future chapelle de Saint-Georges).
- 1193** Thibault des Roches, petit-fils de Corbon, fortifie son château sans le consentement de Foulques le Réchin, comte héréditaire de Touraine et d'Anjou. Celui-ci n'admet pas les initiatives de son vassal et détruit les fortifications.
- XIIe siècle** Construction des chapelles seigneuriales Saint-Germain et Saint-James. Les chapelles des châteaux n'étaient ordinairement pas accessibles : en temps de paix ces forteresses étaient vides et fermées. Les seigneurs construisent alors une chapelle juste à l'extérieur du château : Saint-Germain pour la châtellenie de Saint-Georges et Saint-James pour celle de Rochecorbon. Pour la châtellenie de Vosnes-le-Crochet, la question ne se pose pas, son église est toujours accessible.
- XIIIe siècle** Le château fief de Saint-Georges appartenant à Philippe Patrix s'appelle Salle d'Enfer. Il conservera le même nom en 1300, puis deviendra Terre d'Enfer en 1411, Hôtel Noble de la Salle en 1659, puis enfin la Salle Saint-Georges.
- XVe siècle** Dernier remaniement du château de Rochecorbon. Construction à l'un des angles du château d'une tour quadrangulaire qui subsiste encore et que tout le monde appelle « La Lanterne », haute de dix m. A gauche de celle-ci, à la même époque, petite construction (qui servait soit pour un élevage de vers à soie, soit de pigeonier)



Gravure de 1794, extraite d'un ouvrage de géographie, *Voyage dans les Départements de la France*, de Joseph La Vallée, Marquis de Bois-



Eglise Notre-Dame de Vosnes et la chapelle Saint-Georges



Le château de Vaufoynard

Source : http://passions.mettavant.fr/rochecorbon_chat.htm

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

CHRONOLOGIE INDICATIVE

- XVIe siècle** Construction du **château de Vaufoynard**.
Construction du **Château de Fontenailles**.
Installation de nombreux bourgeois de Tours à Rochecorbon qui y construisent des « folies »
Le fief de Saint-Georges est racheté par le chapitre de l'Église de Tours (vers 1600)
- XVIIe siècle** 1614 : Destruction de la **chapelle Saint-Baptiste**, située dans l'enceinte du château de Rochecorbon.
1619 : Les terres de Rochecorbon et de Maillé sont vendues par décret et acquises par Charles d'Albert, seigneur de Luynes, grand fauconnier du futur Louis XIII, puis 1er conseiller du roi Louis XIII. Les terres de Maillé prennent le nom de « Luynes » et sont érigées en son honneur en duché-pairie. La terre et le château de Rochecorbon restera dans la famille de Luynes jusqu'à la Révolution.
Construction des Armuseries, domaine entouré de terres, de bois et de vignobles
- XVIIIe siècle** Construction du **Manoir des Basses-Rivières (1760)** et du **Château de l'Olivier (1780)**
Rochecorbon est une des 26 baronnies de Touraine.
- XIXe siècle** Inauguration de la ligne de tramway en 1889 (électrifiée en 1911, presque plus utilisée à partir de 1931 face à la concurrence des autobus autorisés par le Conseil général, abandonné juste avant la guerre). C'est lui qui va modifier tout le quai en multipliant les commerces (restaurants, cafés, guinguettes, ventes de vins).

Source : http://rochecorbon.blogspot.fr/2014_04_01_archive.html

3.3 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE



Château de



Domaine des Armuseries (1669)



Château de l'Olivier

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.4 LES PRINCIPES DE LA CROISSANCE URBAINE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON

Organisation du territoire

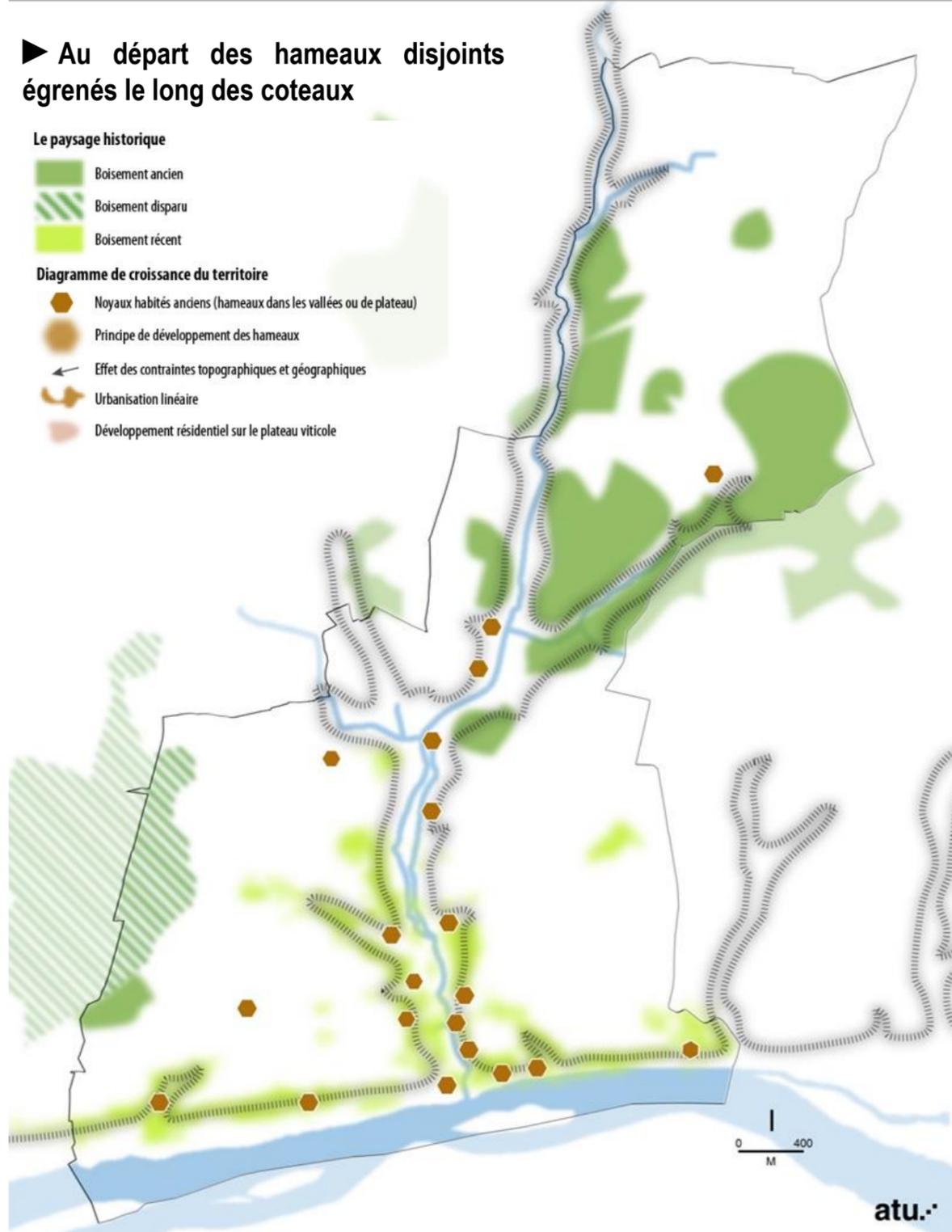
► Au départ des hameaux disjoints égrenés le long des coteaux

Le paysage historique

- Boisement ancien
- Boisement disparu
- Boisement récent

Diagramme de croissance du territoire

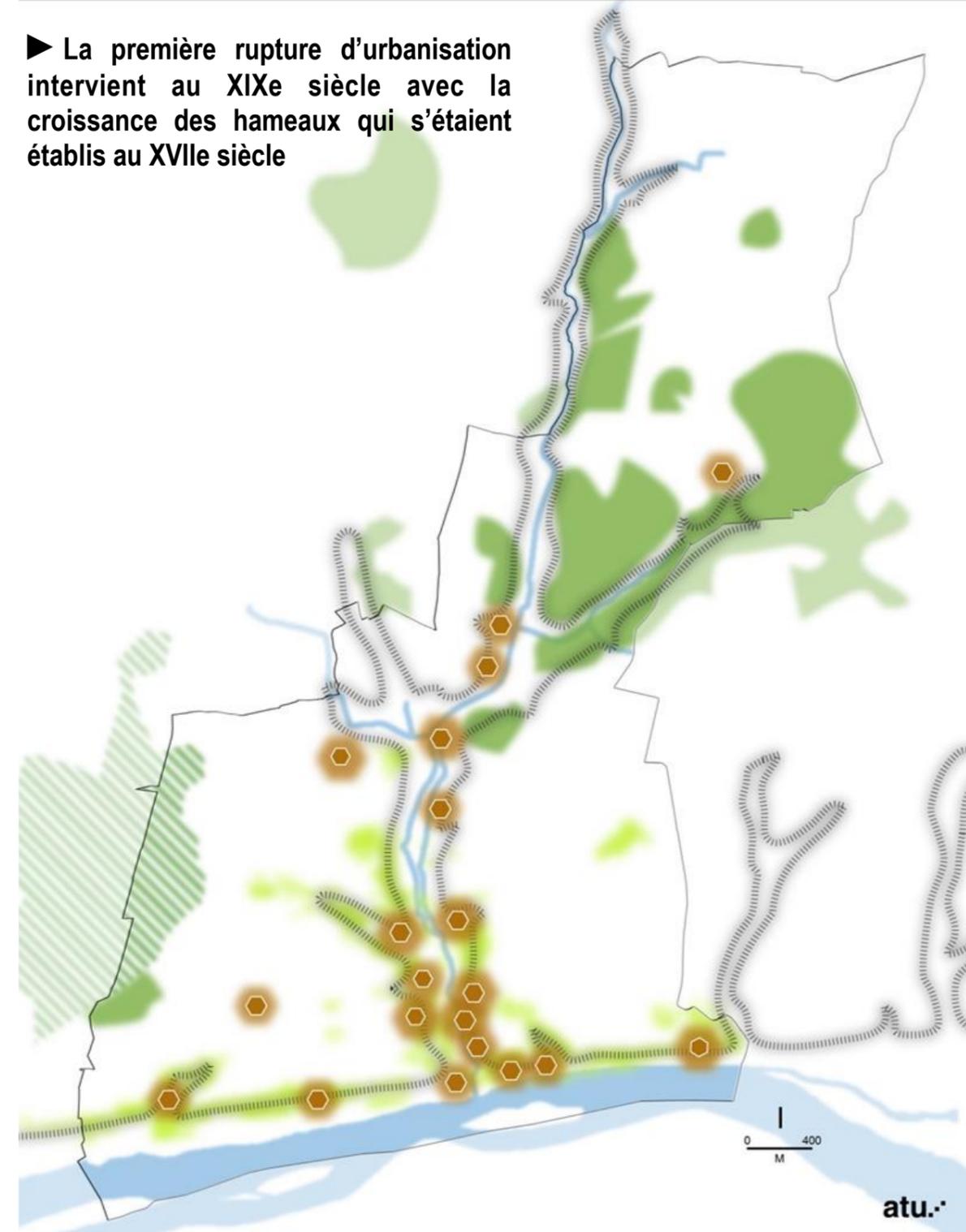
- Noyaux habités anciens (hameaux dans les vallées ou de plateau)
- Principe de développement des hameaux
- Effet des contraintes topographiques et géographiques
- Urbanisation linéaire
- Développement résidentiel sur le plateau viticole



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON

Organisation du territoire

► La première rupture d'urbanisation intervient au XIXe siècle avec la croissance des hameaux qui s'étaient établis au XVIIe siècle



3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.4 LES PRINCIPES DE LA CROISSANCE URBAINE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON
Organisation du territoire

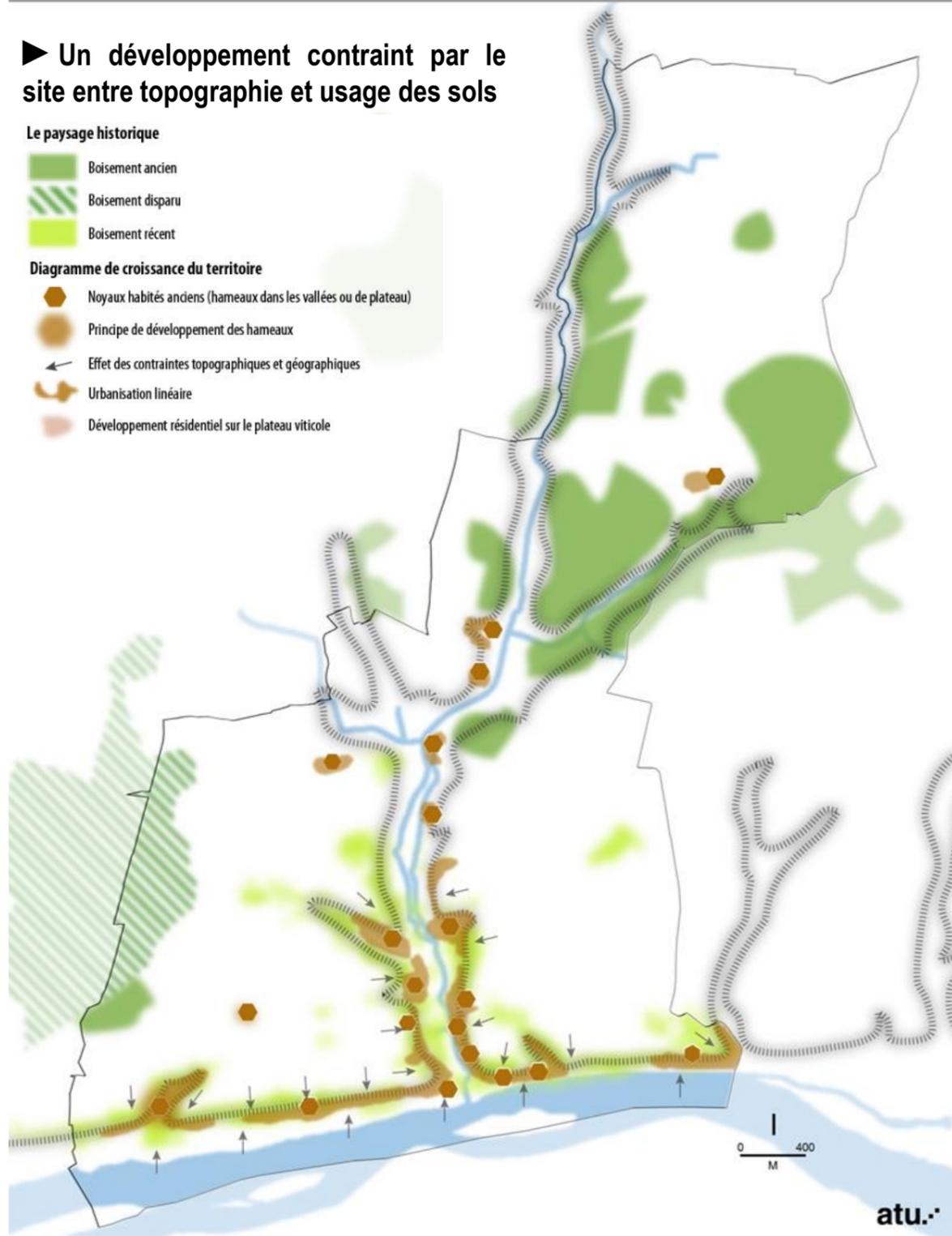
► Un développement contraint par le site entre topographie et usage des sols

Le paysage historique

- Boisement ancien
- Boisement disparu
- Boisement récent

Diagramme de croissance du territoire

- Noyaux habités anciens (hameaux dans les vallées ou de plateau)
- Principe de développement des hameaux
- Effet des contraintes topographiques et géographiques
- Urbanisation linéaire
- Développement résidentiel sur le plateau viticole



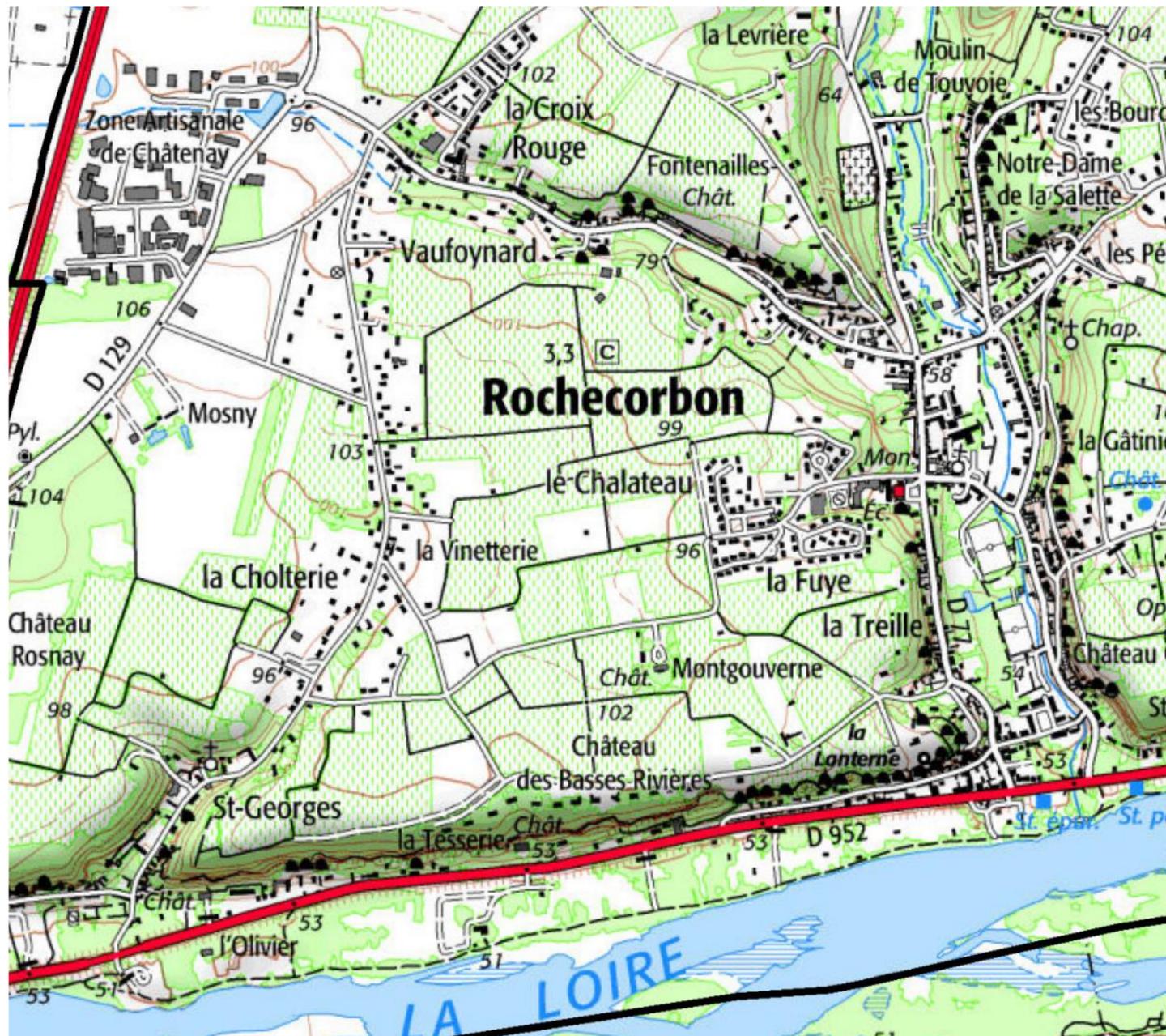
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON
Organisation du territoire

► Le développement plus tardif « s'affranchira » de la géographie



3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.5 ANALYSE DIACHRONIQUE ENTRE BOURG ET VALLON SAINT-GEORGES



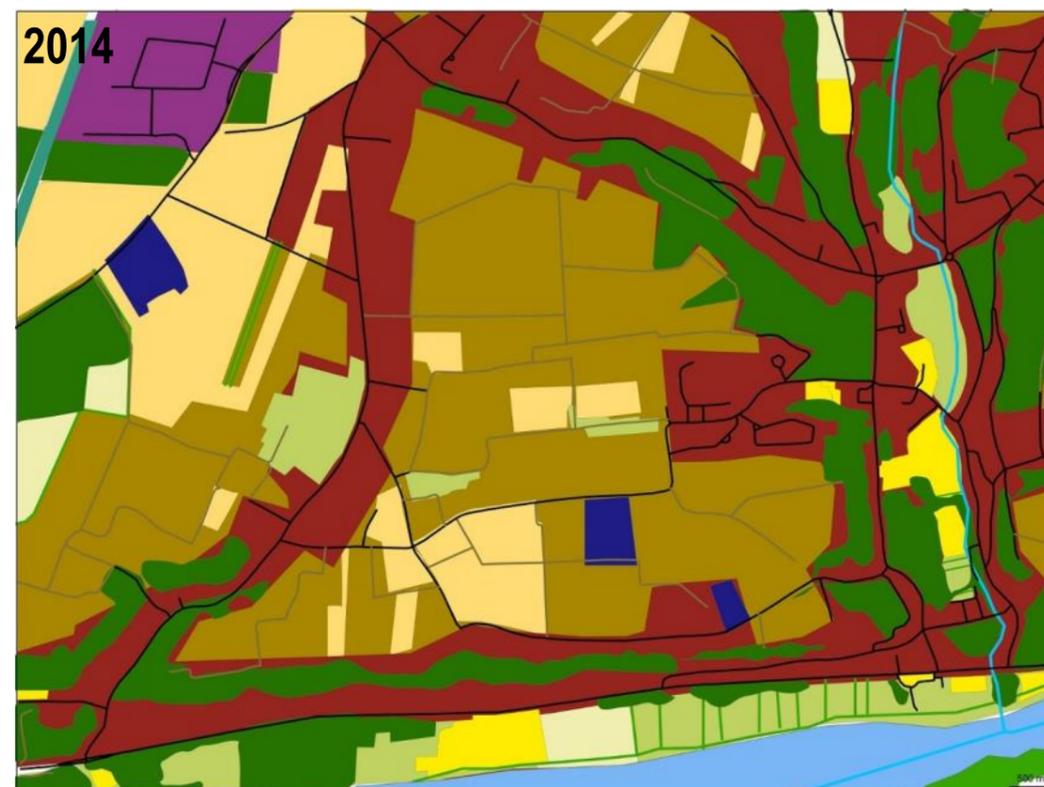
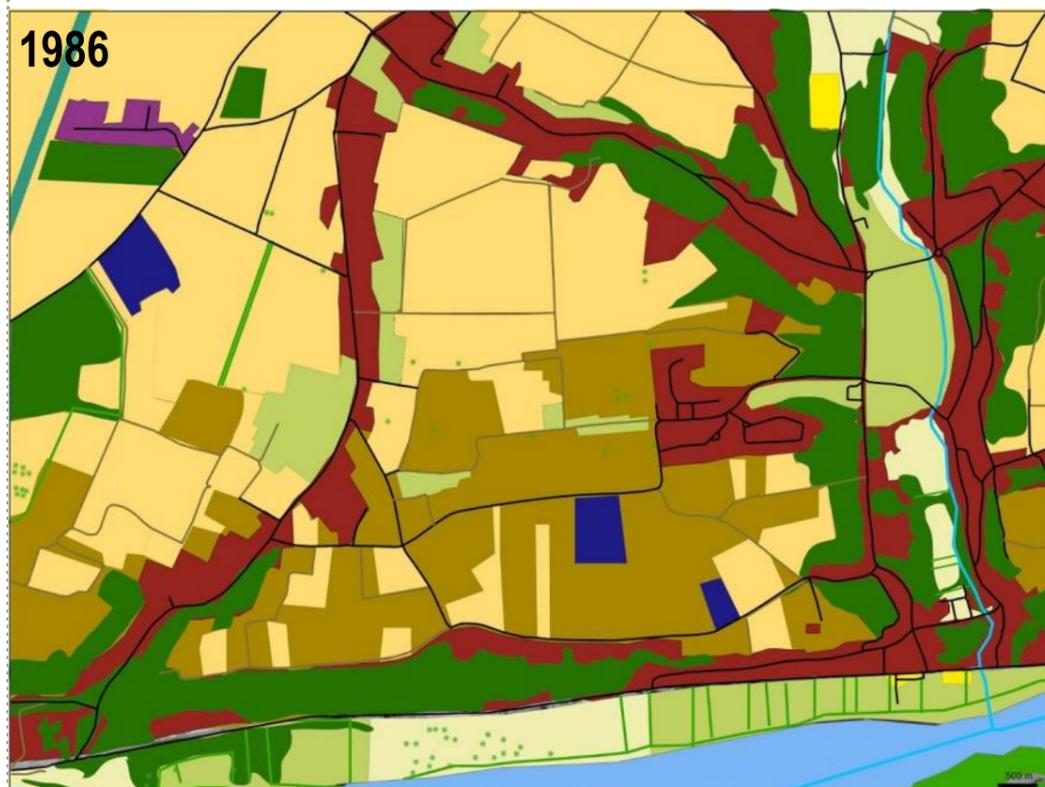
L'analyse diachronique permet, à partir de l'étude du cadastre napoléonien et de photographies aériennes anciennes et récentes, de comprendre quelles ont été les évolutions de l'urbanisation et des paysages depuis le milieu du XIXe siècle.

Il est fait le choix d'un secteur stratégique, celui de Saint-Georges/Quais de Loire/Vallée de la Bédouire Sud, dans l'identité paysagère de la commune et de sa contribution à la valeur universelle de l'axe ligérien :

- ◆ L'appropriation des bords de Loire
- ◆ Le plateau viticole entre deux vallons secondaires majeurs : Saint-Georges et La Bédouire
- ◆ Le développement de Rochecorbon sous pression de l'agglomération tourangelle
- ◆ La permanence de grandes propriétés bâties au cœur de leur parc comme le château de Montgouverne

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.5 ANALYSE DIACHRONIQUE ENTRE BOURG ET VALLON SAINT-GEORGES

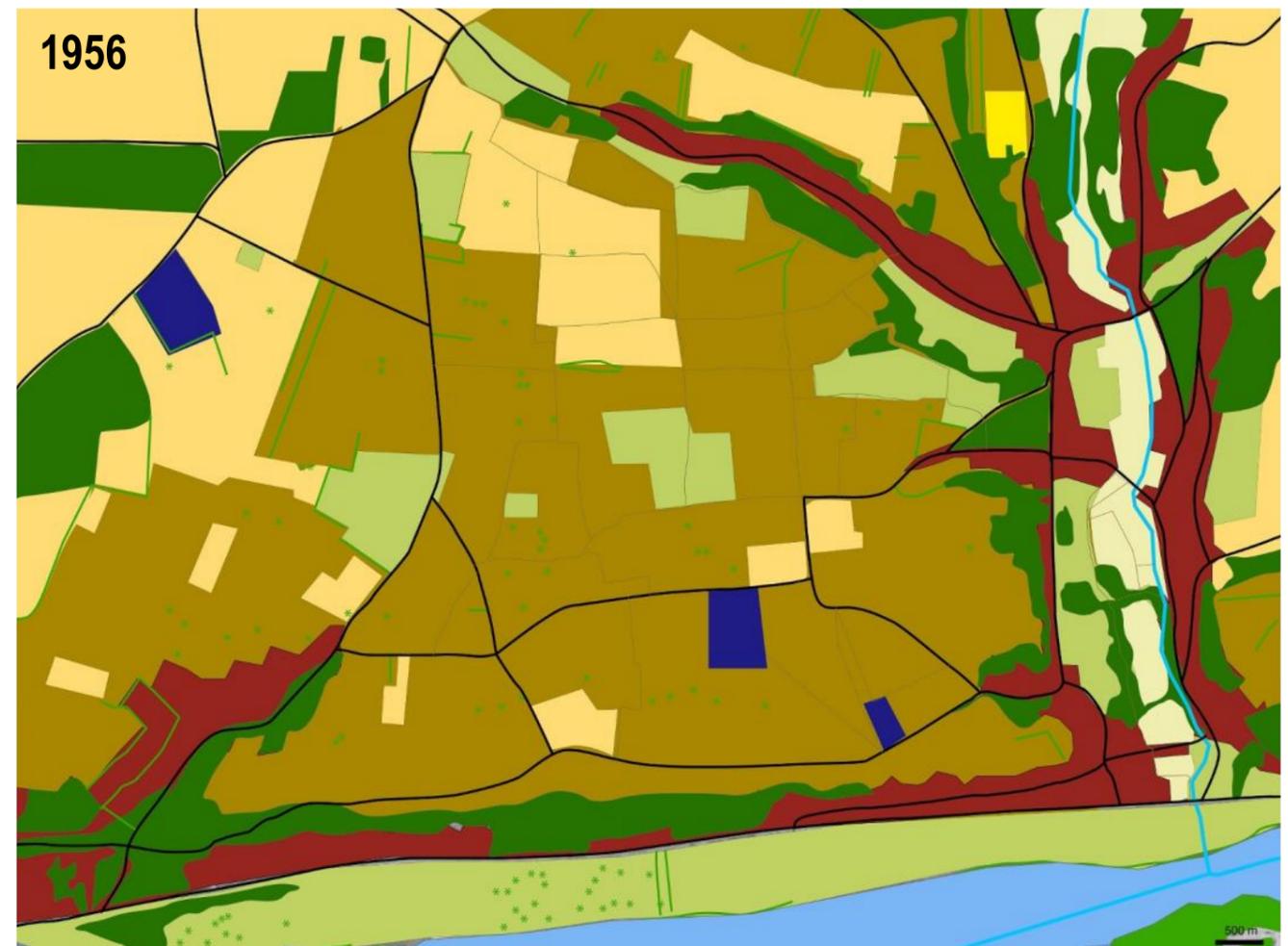


Évolution du territoire sur la portion comprise entre la vallée de la Bédouire et le vallon de Saint-Georges.

- ◆ Espace cultivé (agriculture)
- ◆ Espace cultivé (viticulture)
- ◆ Fond de vallée
- ◆ Boisement
- ◆ Espace urbanisé
- ◆ Grandes propriétés
- ◆ Varennes de Loire

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.5 ANALYSE DIACHRONIQUE ENTRE BOURG ET VALLON SAINT-GEORGES

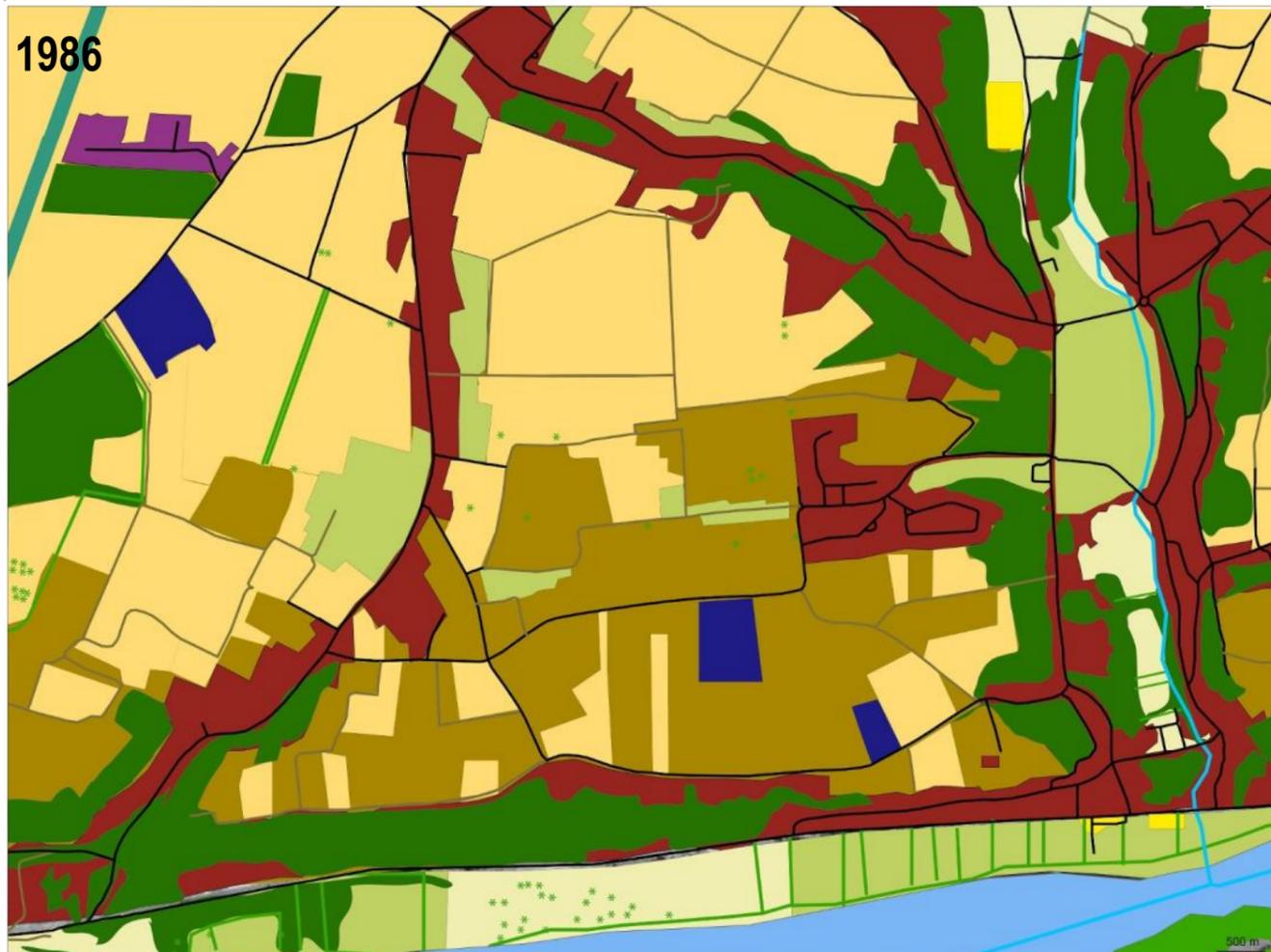


- ◆ Habitat en pied de coteau, le long de l'axe ligérien, ainsi qu'au niveau des vallons secondaires (Saint-Georges, La Bédouire)
- ◆ Très rares zones d'habitat en dehors de ces secteurs privilégiés, hormis deux grands domaines rattachés à des résidences privées
- ◆ Unique équipement connu pour le secteur : le cimetière rattaché à l'église présente en surplomb de la vallée de la Bédouire
- ◆ De profonds jardins et prairies occupent les fonds de la vallée
- ◆ Espace prairial ouvert le long de la Loire
- ◆ Domination des coteaux et plateaux viticoles

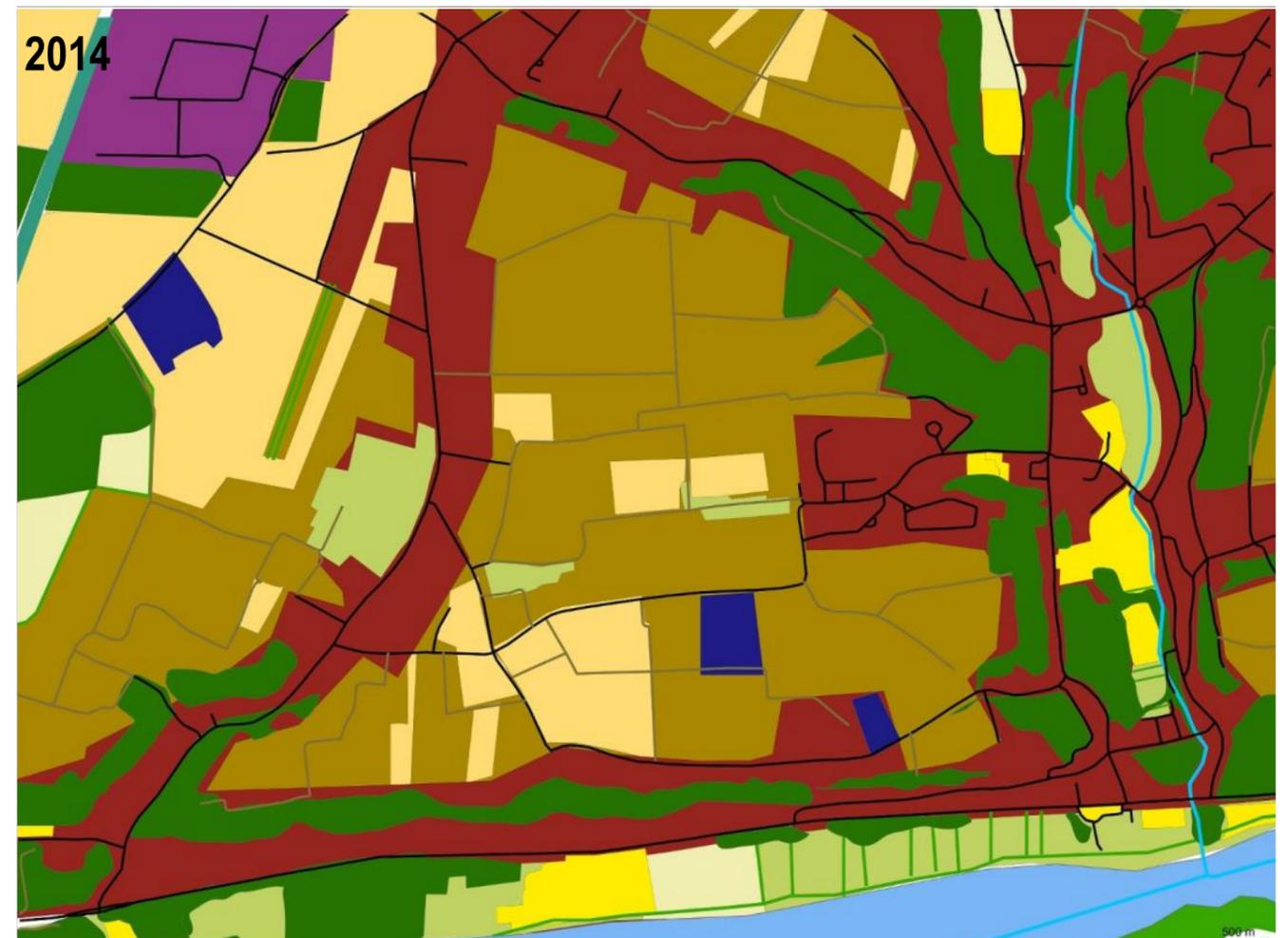
- ◆ Net développement de l'habitat concentré dans les creux de vallées et vallons
- ◆ Développement des bois sur les bords de coteaux et réduction des masses boisées ouest
- ◆ Équipement d'un nouveau cimetière, au nord du bourg
- ◆ Perduration des grands domaines privés qui prennent de l'ampleur
- ◆ Levée de la Loire occupée par des jardins clôturés de haies et présence d'arbres isolés
- ◆ Réduction des surfaces en vigne peut-être liée aux dommages de guerre, au développement de la céréaliculture avec à noter des replantations massives cependant suite au Phylloxera par décision du Conseil Municipal avec import de pieds étrangers
- ◆ Développement des haies et des arbres isolés (registre de fruitiers), jardins et vergers investissant le plateau
- ◆ Surfaces moyennes des parcelles agricoles autour de 2 ha

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.5 ANALYSE DIACHRONIQUE ENTRE BOURG ET VALLON SAINT-GEORGES



- ◆ Très net développement de l'habitat qui s'affranchit des limites naturelles des vallons, définit une couronne et commence à investir le plateau sur des formes très artificielles
- ◆ Perduration du cimetière au nord et des grands domaines privés
- ◆ Développement d'une zone d'activités au nord-ouest aux abords de l'Autoroute A10 déjà construite en 1986
- ◆ Densification des boisements de coteaux à l'est
- ◆ Diminution des jardins et prairies dans la vallée de la Bédoire et fermeture de la vallée
- ◆ Surfaces moyennes des parcelles agricoles : entre 4 et 13 ha
- ◆ Réduction des surfaces viticoles et concentration sur le sud du plateau et le coteau
- ◆ Fermeture des varennes de Loire

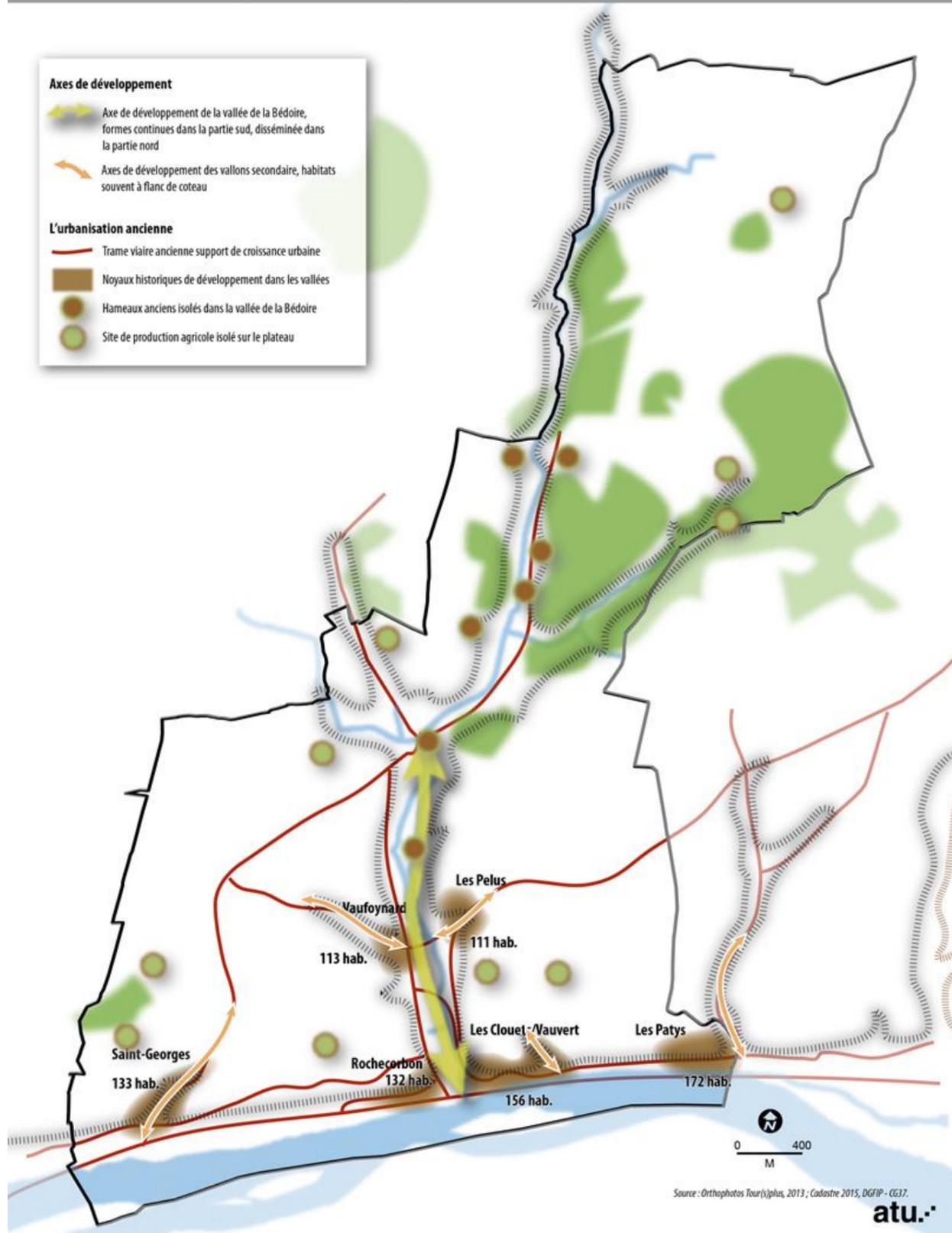


- ◆ Développement majeur de l'habitat :
 - sur le plateau avec des géométries artificielles aux franges rectilignes
 - dans le fond de vallée de la Bédoire, très investi dont les ambiances proposent des paysages très fermés
- ◆ Développement des équipements notamment dans la vallée de la Bédoire mais aussi dans les Varennes de Loire qui se ferment par la forte densité végétale
- ◆ Extension de la zone d'activités au nord-ouest sur le plateau agricole
- ◆ Surface moyenne des parcelles agricoles de l'ordre de 8 ha
- ◆ Grands espaces occupés par des vignes, en prédominance par rapport au domaine agricole
- ◆ Fermeture des Varennes de Loire, développement des équipements, boisements de plus en plus importants

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

3.6 SYNTHÈSE DU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON Synthèse du développement historique



Au départ,

- Des polarités habitées disjointes
- Des lieux de production isolés
- Trois pôles importants

A l'arrivée, une occupation humaine très cohérente à l'échelle de l'histoire ancienne :

- Plateaux cultivés
- Vallées communicantes
- Coteaux habités connaissant des phénomènes de renouvellement permanent

Le patrimoine Rochecorbon s'inscrit donc dans la tradition d'un développement du territoire autour de la vigne et de la relation entre le plateau et la vallée par le coteau.

Axes de développement

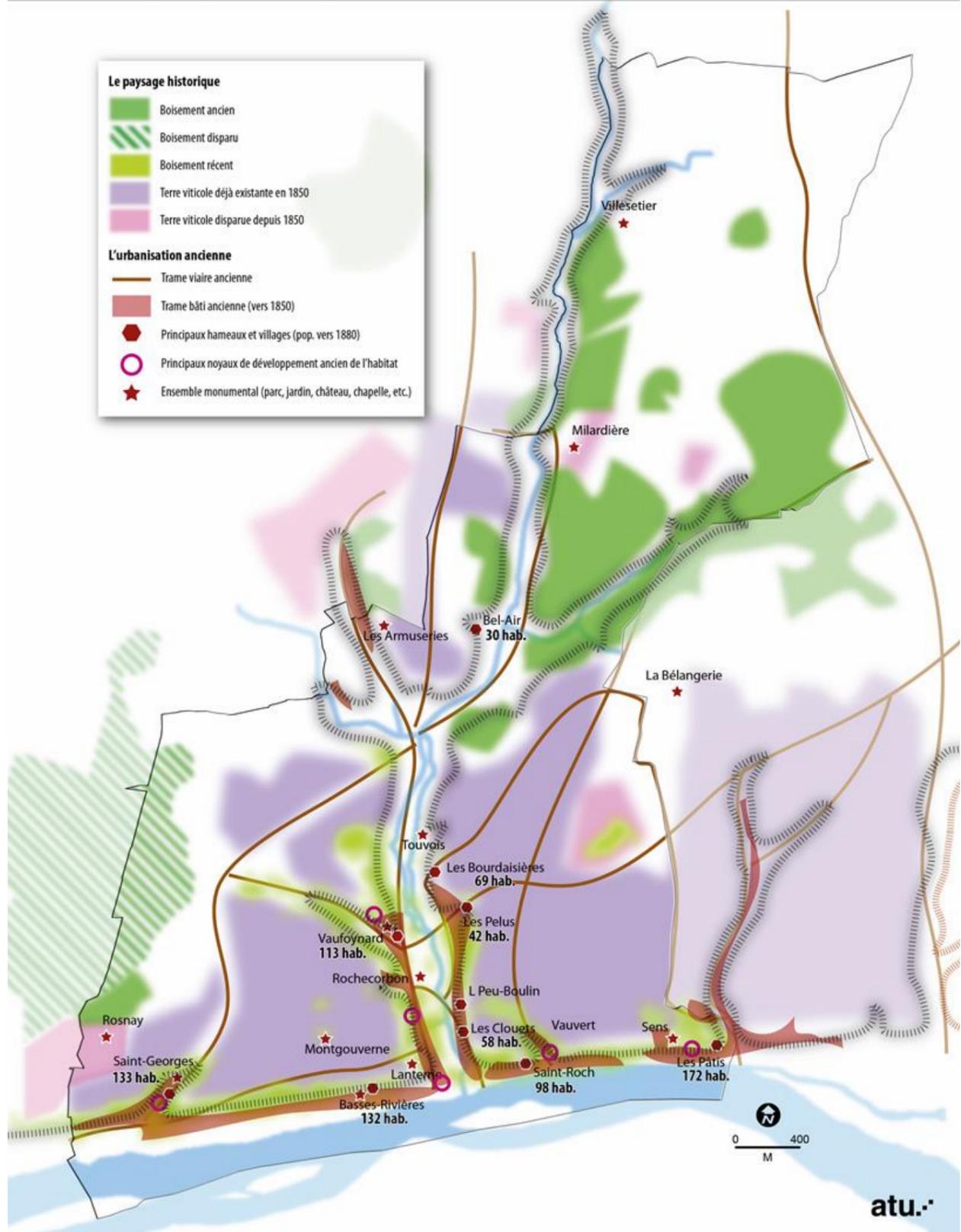
- Axe de développement de la vallée de la Bédouire, formes continues dans la partie sud, disséminée dans la partie nord
- Axes de développement des vallons secondaire, habitats souvent à flanc de coteau

L'urbanisation ancienne

- Trame viaire ancienne support de croissance urbaine
- Noyaux historiques de développement dans les vallées
- Hameaux anciens isolés dans la vallée de la Bédouire
- Site de production agricole isolé sur le plateau

3. APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON Carte de topographie historique



3.6 SYNTHÈSE DU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le paysage rochecorbonnais se construit par la transformation du milieu par l'homme. L'exploitation de la vigne depuis des temps très reculés a induit un fonctionnement du paysage au service de l'activité humaine.

Mais il ne faut pas oublier que cette interaction engendre également des conflits d'espace et d'usage qui sont traduits à Rochecorbon par les risques (inondation, effondrement des cavités, etc.).

Par ailleurs, le développement multipolaire des hameaux et des lieux de concentration de l'habitat, combiné à des contraintes topographiques fortes sont à l'origine d'un urbanisme linéaire et hétérogène, au sein duquel se concentre plusieurs époques différentes, qu'il s'agisse de la variété des formes urbaines ou des architectures.



4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.1 LA GÉOMORPHOLOGIE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE
COMME GÉNÉRATRICES DE PAYSAGE

4.2 CARTOGRAPHIE DES PAYSAGES DE ROCHECORBON

4.3 LE VAL DE LOIRE

4.4 LE PLATEAU VITICOLE

4.5 LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE

4.6 LE PLATEAU AGRICOLE ONDULÉ

4.7 LA FORCE DES COVISIBILITÉS

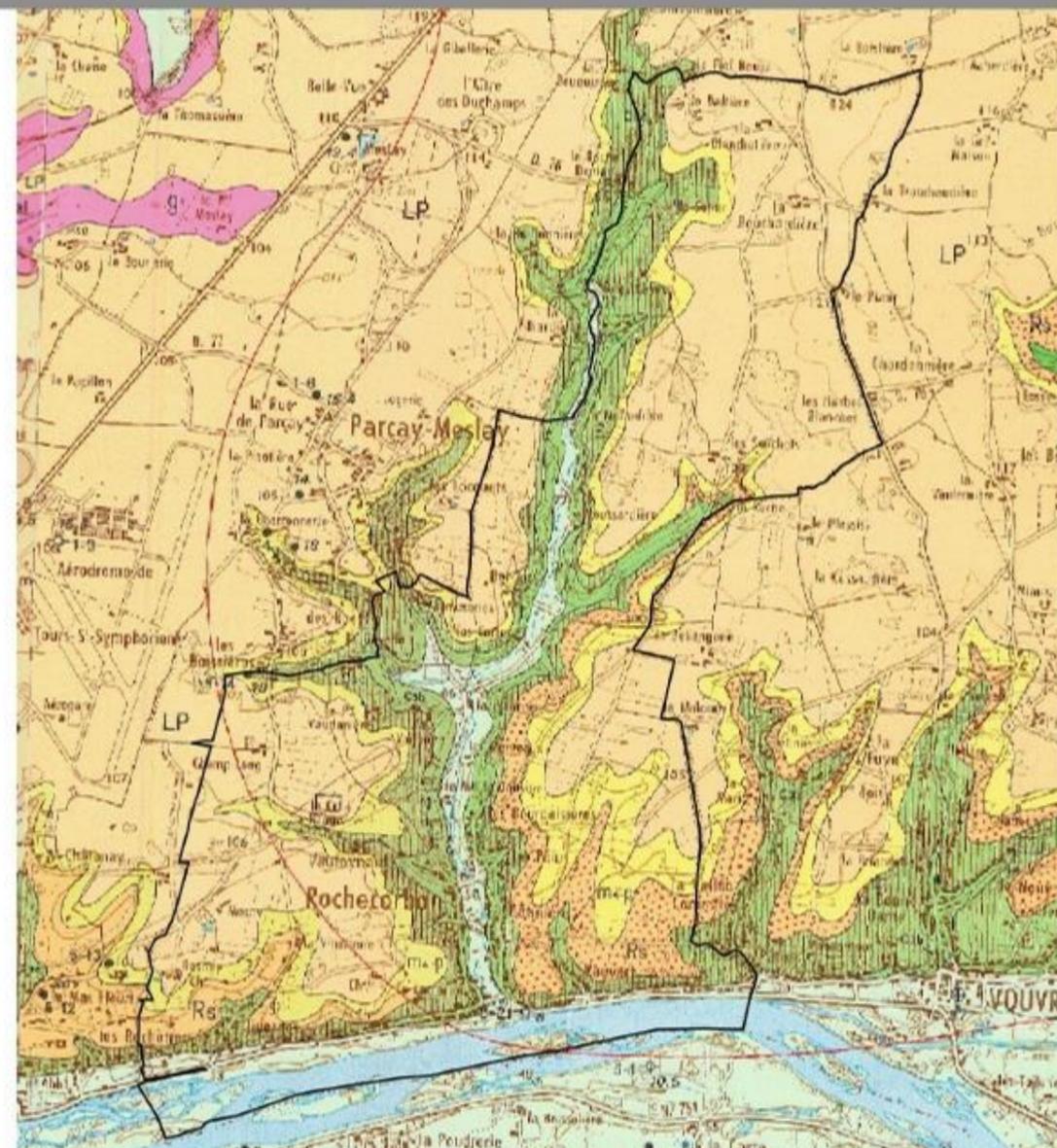
4.8 LE PAYSAGE CULTUREL PITTORESQUE

4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

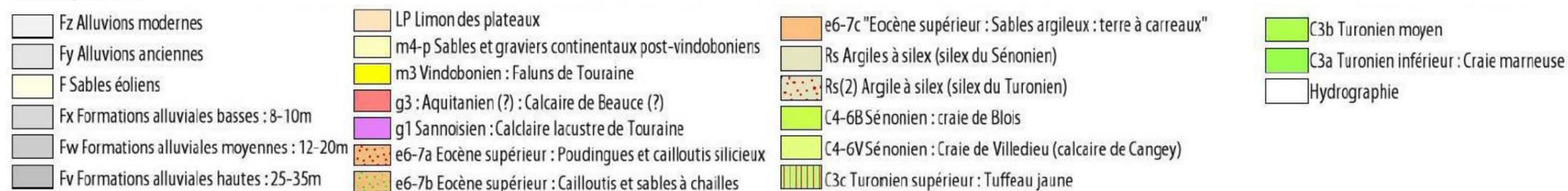
4.1 LA GÉOMORPHOLOGIE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME GÉNÉRATRICES DE PAYSAGE

ROCHECORBON

Géologie



Source : Géologie WMS - BRGM



La géologie permet de comprendre la morphologie des paysages, notamment la formation des reliefs actuels. Elle apporte d'autre part des éléments fondamentaux dans la compréhension des « pédopaysages » qui mettent en relation structure géologique, sols (altération du soubassement géologique), et couverture végétale. En effet, la nature des substrats détermine le type d'occupation des sols, le type et la densité de la couverture végétale, les types de matériaux exploitables sur le département...

La Touraine est située aux confins occidentaux du vaste complexe géologique du bassin parisien, qui se caractérise par la présence exclusive de roches sédimentaires. Le sous-sol du département apparaît comme étant d'une époque géologique récente (le socle primaire n'apparaît pas en surface). La majeure partie des terrains affleurants date de la fin de l'ère secondaire (Crétacé supérieur : Cénomaniens, Turonien, Sénonien). Ils sont parsemés de sédiments plus récents de l'ère tertiaire et entaillés par les vallées tapissées d'alluvions de l'ère quaternaire. Liés au dépôt marin, les craies et tuffeaux constituent la plupart des coteaux abrupts le long des principales rivières du département. Après le retrait de la mer, les reliefs s'accroissent, les plateaux se couvrent de limons et des alluvions se déposent dans les principales vallées constituant les varenes.

Plus spécifiquement, à Rochecorbon, les couches géologiques sont les suivantes :

- sur le plateau, on trouve principalement des limons ;
- en bordure de coteau et sur les pentes des vallons, du tuffeau jaune de Touraine (Turonien supérieur), des sables et graviers continentaux post-vindoboniens ainsi que des argiles à silex ;
- des alluvions dans la plaine de la Loire et au creux du vallon de la Bédouire.

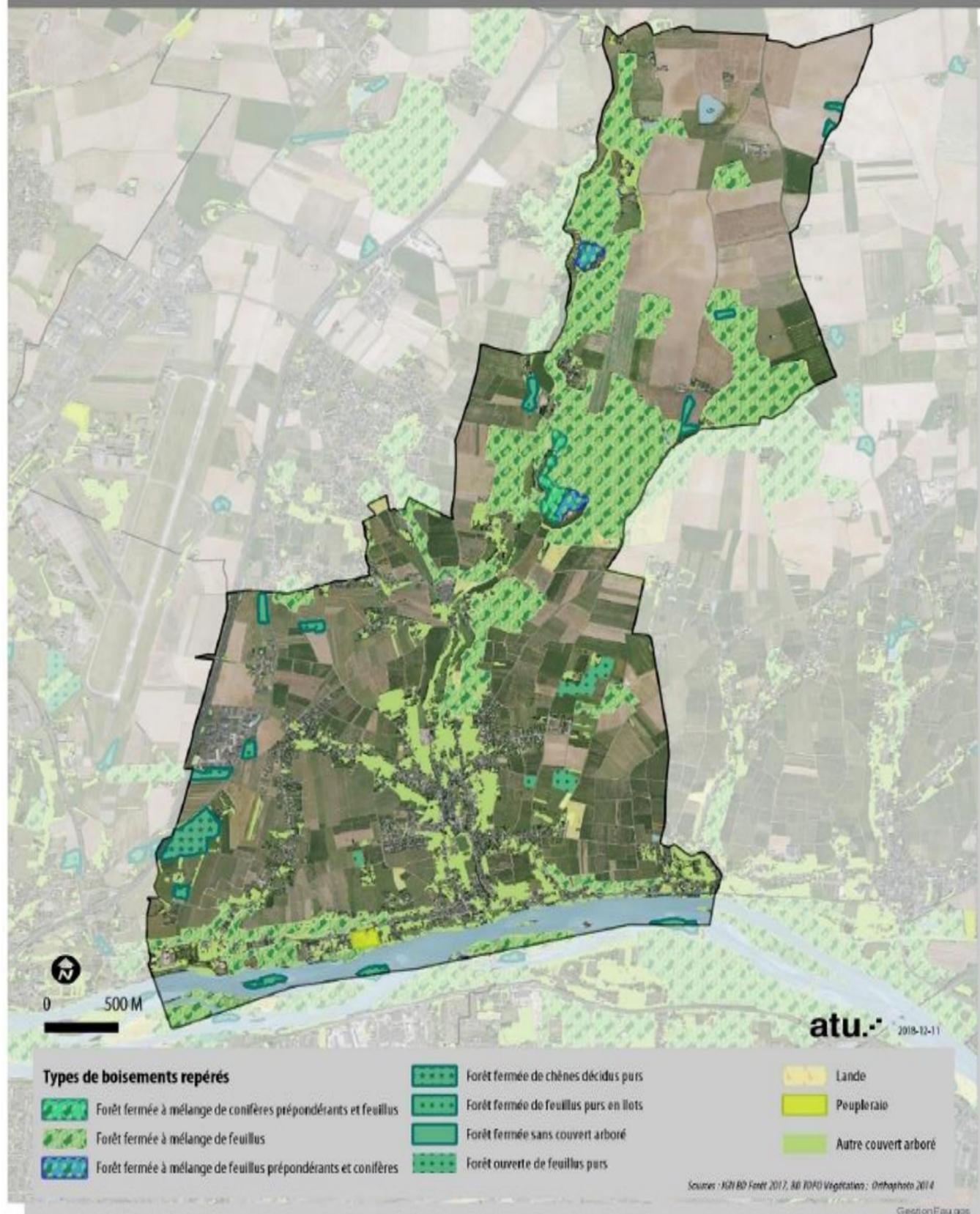
La présence du tuffeau, largement exploitée comme matériaux de constructions, constitue une des grandes richesses de la commune mais aussi un facteur de risque de mouvements de terrain compte-tenu de la fragilité de la roche et du grand nombre d'excavation.

Source : étude des paysages de l'Indre-et-Loire – Analyse géographique, DDT 37, DREAL centre, Bosc-Pigot, décembre 2000

Extrait du Rapport de Présentation du PLU (ATU)

4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

Les boisements



4.1 LA GÉOMORPHOLOGIE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME GÉNÉRATRICES DE PAYSAGE

Une occupation du sol diversifiée

Sur le socle géomorphologique, se sont développées des occupations humaines, mais aussi des espaces naturels à l'origine d'une Trame Verte et Bleue (TVB) particulièrement développée sur le territoire de Rochecorbon.

L'occupation du sol est dominée à part égale par la présence du vignoble, des boisements de feuillus, de la grande culture et des espaces bâtis. Le vignoble occupe environ 310 hectares et prend essentiellement place au sud de la commune, sur le plateau. La grande culture, elle aussi bien présente, se trouve surtout sur le plateau nord.

Rochecorbon se caractérise également par une forte présence de la forêt. **Elle est en effet l'une des communes les plus boisées de la périphérie de Tours avec près de 300 hectares de bois soit environ 20% de la surface communale.** Ceux-ci ont principalement pris place sur les versants des vallons entaillant le plateau. Les espaces bâtis occupent quant à eux environ 300 hectares.

La façade sur la Loire rappelle l'importance de l'élément eau pour cette commune ligérienne, bien que le réseau hydrographique se fasse plus discret sur le reste du territoire. Le filet d'eau de la Bédouire, les mares et étangs restent en effet relativement confidentiels dans le paysage. Le ruisseau traverse la gâtine tourangelle depuis le plateau agricole au nord jusqu'au Val de Loire au Sud, en passant par le centre-bourg. Il court au fond d'une vallée relativement marquée dont les coteaux sont boisés. Ces boisements, d'assez grande taille et en marge extérieure des infrastructures du cœur de l'agglomération, constituent pour la plupart des réservoirs de biodiversité. Selon l'Inventaire Forestier National, ces boisements se composent en grande majorité de feuillus, mélangés de façon très ponctuelle à des conifères. Le ruisseau est également le support de corridors écologiques d'axe nord-sud. Son cours est intermittent en amont et continu à partir du Moulin de Touvoie. Un clapet anti-retour à l'aval interdit toute remontée depuis le fleuve, dans un contexte de ruisseau canalisé. Son état écologique en 2013 était mauvais (cf. chapitre sur la gestion de l'eau).

Plusieurs sources, étangs (Blanchetière, Voligny, etc.), mares et tout un réseau de fossés viennent compléter le réseau hydrographique, et contribuer à la biodiversité de ce territoire. **Ces éléments sont essentiels à préserver, permettant en outre de stocker les eaux pluviales et de limiter le ruissellement lors d'épisodes pluvieux intenses.**

Extraits du Rapport de Présentation du PLU (ATU et Thema Environnement)

4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

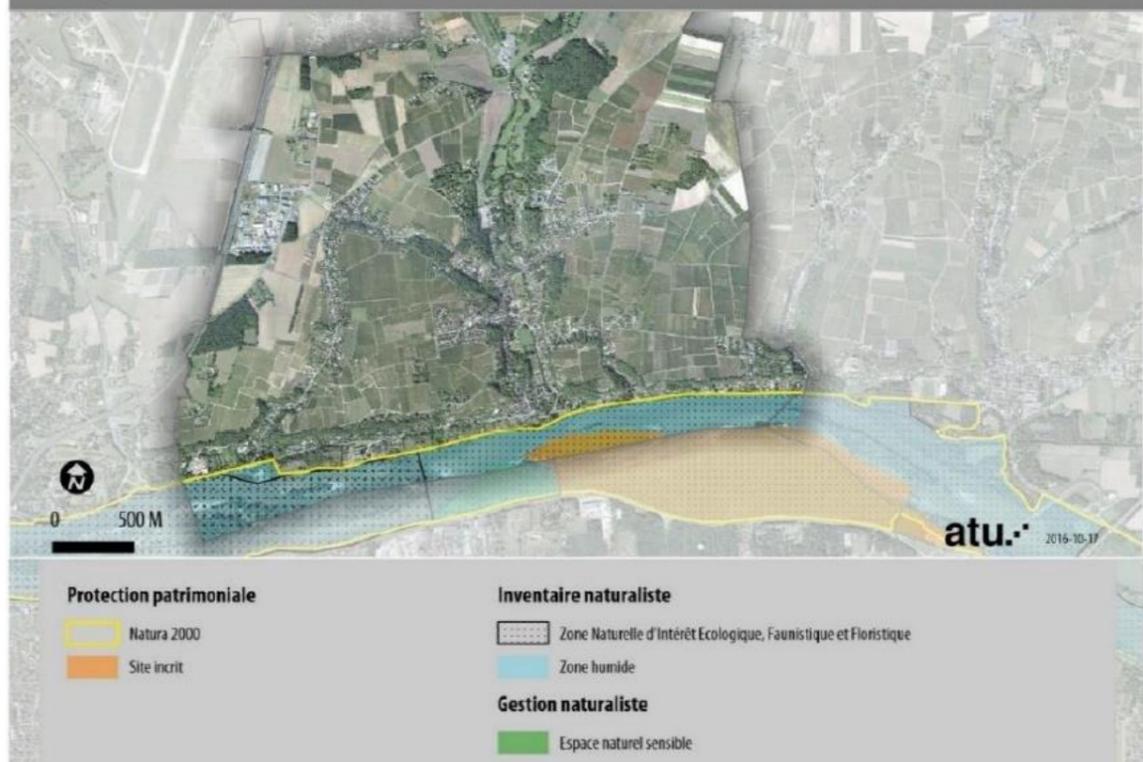
ROCHECORBON

Les sites Natura 2000



ROCHECORBON

Les protections des espaces naturels



4.1 LA GÉOMORPHOLOGIE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME GÉNÉRATRICES DE PAYSAGE

Vignes et grandes cultures ont une place majeure dans l'activité agricole de la commune, son paysage, son économie et sa renommée. **Néanmoins, les modes de gestion de ces terres cultivées de façon monofonctionnelle ont contribué à éroder la richesse faunistique et floristique de la commune.** La quasi disparition de *Tulipa sylvestris*, encore très courante dans les vignes dans les années 70/80, symbolise cette évolution regrettable. Toutefois, les pratiques culturales se modifient peu à peu vers une moindre utilisation des pesticides et autres intrants, et une plus grande attention à la vitalité du sol et de l'environnement dans son ensemble.

Accompagnant ce mouvement sociétal, les services de la mairie n'utilisent plus de produits chimiques pour la gestion des espaces verts communaux. **Gageons que les habitants suivent cet exemple et fassent des nombreux parcs et jardins de ce village des oasis de biodiversité.**

Une TVB portée par la Loire

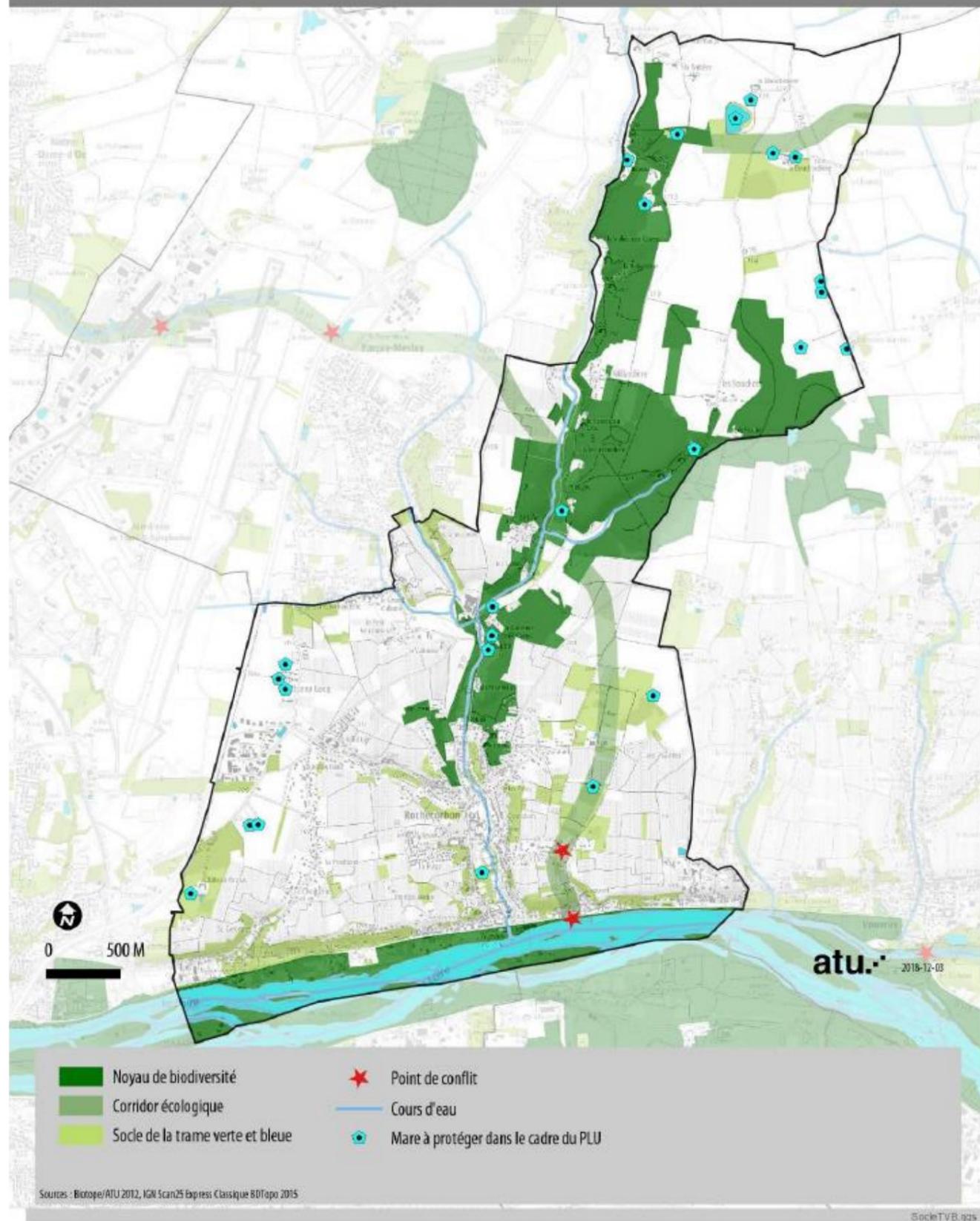
Les réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle du SCoT sont principalement constitués à Rochecorbon par les boisements, le fleuve et ses milieux associés.

La Loire, ses grèves sableuses, ses îles hautes, ses boisements alluviaux et ses prairies humides constituent sans conteste la plus grande richesse environnementale de la commune, connue et reconnue, du fait des nombreux inventaires et protections naturalistes dont elle bénéficie. Cette mosaïque de milieux accueille une faune et une flore diversifiée, et s'avère un véritable corridor écologique pour les grands migrateurs, dans les airs, sur les berges ou sous la surface de l'eau. Le castor y côtoie (entre autre...) la sterne, le balbuzard pêcheur, le cormoran, les hérons cendrés ou bihoreau, ou encore l'aigrette garzette. Tout un monde moins visible les accompagne : chauves-souris peuplant la falaise de tuffeau, sangliers, chevreuils, petits mammifères, insectes. Même les cigales font parfois leur apparition, attirées par la chaleur du coteau. **Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et un site NATURA 2000 identifient et reconnaissent ce patrimoine naturelle exceptionnel.**

Extraits du Rapport de Présentation du PLU (ATU et Thema Environnement)

4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

La trame verte et bleue



4.1 LA GÉOMORPHOLOGIE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME GÉNÉRATRICES DE PAYSAGE

Les corridors écologiques sont des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore pour relier les réservoirs de biodiversité. **La Loire constitue un corridor majeur** dont l'importance pour la faune et la flore dépasse largement l'intérêt national ; plus modestement, la Bédouire et sa vallée jouent elles-aussi un rôle pour le déplacement des espèces.

L'étude menée par le bureau d'étude naturaliste Biotopie à l'échelle du Schéma de Cohérence Territorial de l'agglomération tourangelle a mis en évidence **un corridor potentiel, entre la vallée de la Loire, le plateau agricole et la vallée de la Bédouire, via le vallon de Vauvert**. Ce corridor n'est pas menacé par le développement de l'urbanisation. Il peut l'être davantage par les modes de gestion des espaces viticoles et agricoles, parfois trop intensifs, et tendant à privilégier la monoculture.

D'autres corridors plus diffus existent entre le plateau et la Loire, à la faveur de passages ménagés par le relief. Des sangliers s'y aventurent parfois, au risque d'une collision avec les véhicules circulant sur la levée de Loire.

A ces corridors s'ajoutent le socle de la trame constituée des petits boisements, des friches arborées, des alignements d'arbres, des parcs et jardins constituant autant d'espaces de vie, de refuge et de déplacements pour la faune et la flore.

Une quinzaine d'espèces dites « invasives » recensées localement

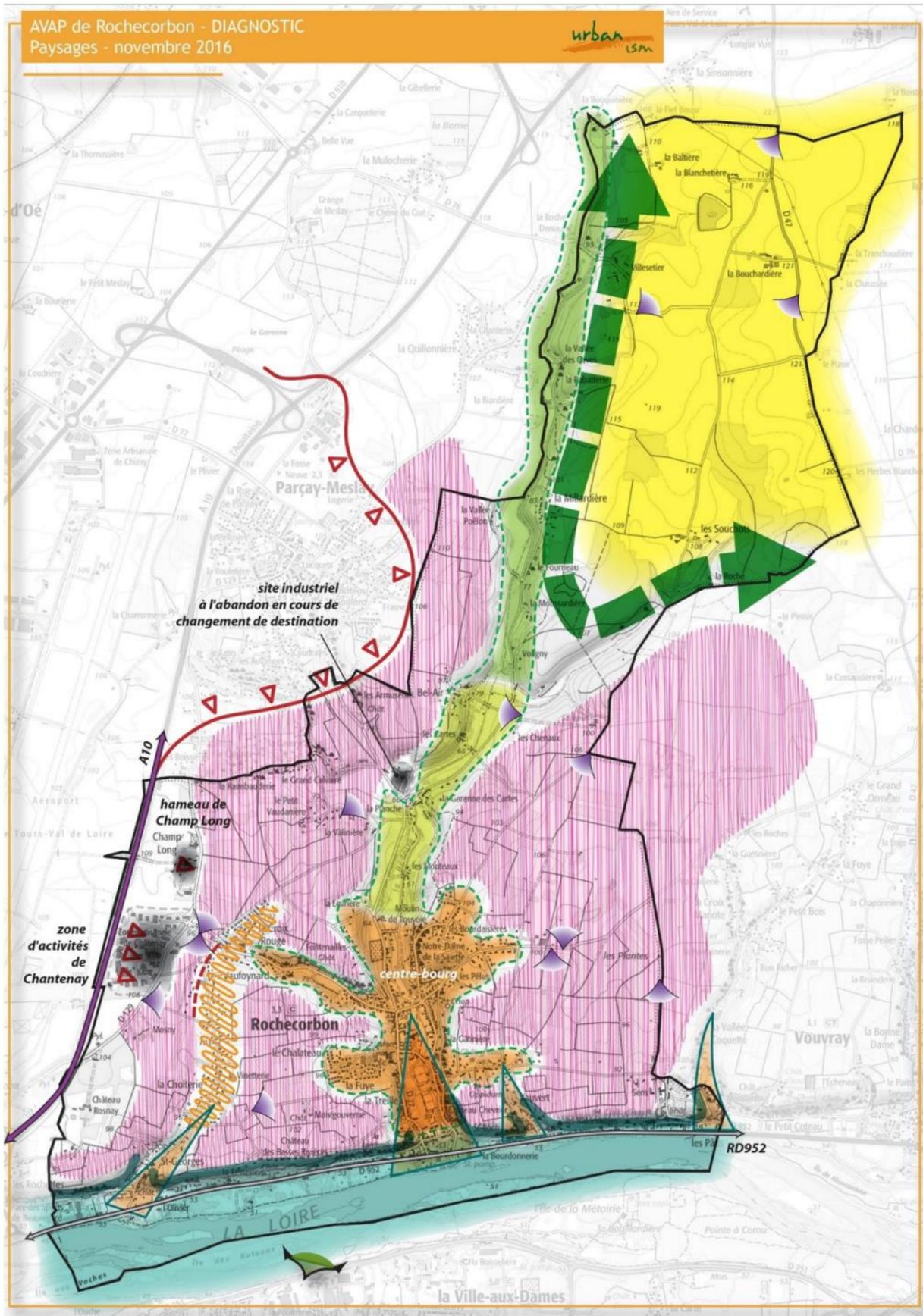
Le territoire communal est par endroit perturbé par des espèces introduites, jugées envahissantes : **17 ont été inventoriées**. Une espèce est dite invasive ou envahissante (source : inpn.mnhn 2018) lorsque, s'étant établie et se reproduisant naturellement dans un domaine géographique dont elle n'est pas originaire, elle devient un agent de perturbation et nuit à la diversité biologique. Ces "invasives" peuvent perturber les milieux naturels et être source de désagrément pour les activités humaines (qualité de l'eau, irrigation, agriculture, pêche...) ou la santé publique (allergies, toxicité, transmissions de maladies...).

Des actions sont menées à l'échelle de la région Centre Val de Loire pour lutter contre la prolifération de ces espèces. Une liste a notamment été produite en 2014 par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien (liste des espèces invasives de la région Centre, version 2.3, mai 2014). **Les espèces y figurant sont à proscrire dans l'aménagement des espaces plantés.**

Extraits du Rapport de Présentation du PLU (ATU et Thema Environnement)

4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.2 CARTOGRAPHIE DES PAYSAGES DE ROCHECORBON



LEGENDE

UNITES PAYSAGERES



Le Val de Loire limité au Nord par le coteau calcaire arboré et habité et entaillé par des vallons secondaires



Plateau viticole ondulé orienté vers le Val de Loire, marqué par le rythme des parcelles viticoles et la ponctuation de la végétation de parc en bordure de coteau, autour des manoirs et châteaux ... effet de bascule vers la Loire



Plateau agricole ondulé, animé par le bâti traditionnel des fermes et quelques masses boisées



Vallon de la Bédouire appréhendé en trois séquences paysagères :



1. vallon urbanisé : large, ample, marqué par de grandes covisibilités de coteau à coteau, animé par les ondulations des vallons tertiaires



2. vallon agricole ample : échelle paysagère agréable, cadrée par les masses boisées coiffant aujourd'hui les coteaux



3. vallon étroit et fermé : densément végétalisé, cloisonné et aux vues courtes

TRANSITIONS/COUPURES PAYSAGERES



Interface et transition boisées entre deux entités paysagères



Limite de l'agglomération tourangelle en appui sur les infrastructures et caractérisée par une forte pression foncière



Interface brutale et non qualifiée de la diffusion urbaine dans le vallon de Saint-Georges

COVISIBILITES



Vue ponctuelle depuis la Ville-aux-Dames (rive sud du fleuve) sur la lanterne et le coteau calcaire au travers d'une interruption des versants et de leurs masses boisées dense



Importance du réseau de vues longues et dégagées sur les ondulations viticoles et agricoles

La cartographie ci-contre spatialise les principales unités paysagères de Rochecorbon et décrit également l'animation paysagère du territoire en termes de coupures/ouvertures, covisibilités, panoramas... L'ensemble de ces éléments sont décrits pages suivantes.

4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.3 LE VAL DE LOIRE



Une unité étroite et étirée, limitée au Nord par le coteau calcaire arboré, habité, et entaillé par une succession de vallons secondaires



Le fleuve mis en scène :

- au travers de fenêtres végétales de plus en plus réduites depuis la RD952 du fait du développement arboré dans les varennés ;
- depuis le coteau ou rebord de plateau en vue plongeantes et panoramiques.



La RD952, axe de desserte majeure et site privilégié de découverte et d'appréhension du paysage ligérien. Un axe routier aujourd'hui, un parcours animé révélant l'identité ligérienne demain grâce à une appropriation de l'espace public par la collectivité.

Un fleuve aujourd'hui peu valorisé et peu mis en scène depuis l'un des axes majeurs de découverte qu'est la RD952 : alternance d'écrans végétaux denses, multiplication des panneaux publicitaires ... le bourg semble se détourner de son fleuve fondateur



4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.3 LE VAL DE LOIRE



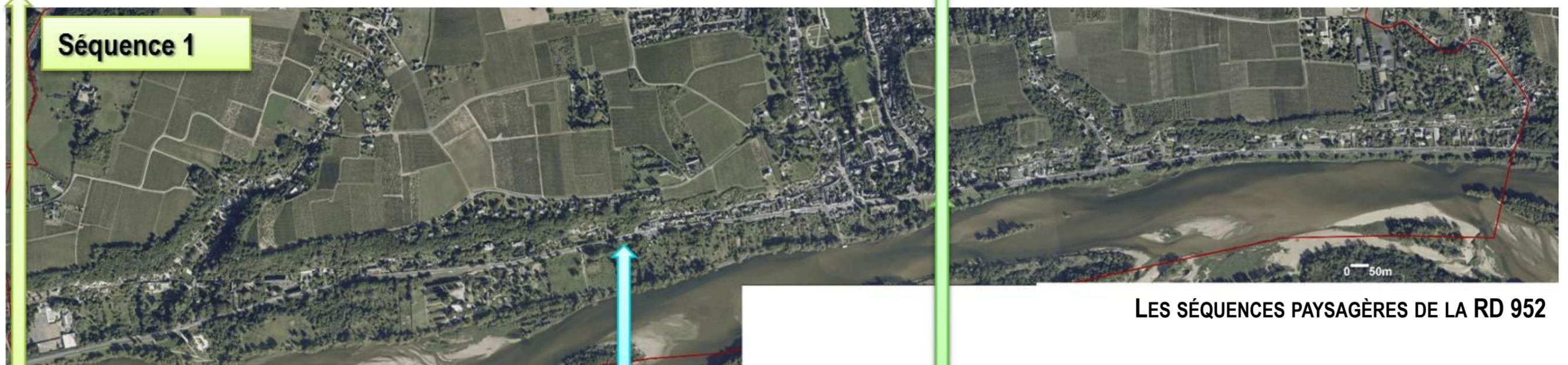
Séquence 1 : une séquence marquée par un cadre verdoyant

Un registre de murs et parapets soulignant l'axe routier, effet couloir et linéarité propices à la vitesse, sans événements marquants interrompant l'effet couloir

Séquence 3 : Une séquence marquée par les ouvertures sur la Loire facilitée par l'absence de varennes

Un registre de murs et parapets soulignant l'axe routier, effet couloir et linéarité propices à la vitesse, sans événements marquants interrompant l'effet couloir

La lisibilité des anciennes stations de tram, espaces exclusivement réservés au stationnement aujourd'hui
Un besoin en stationnement important sur cette section caractérisée par les activités viticoles, d'accueil ...



LES SÉQUENCES PAYSAGÈRES DE LA RD 952

Séquence 1

Séquence 2

Séquence 3

Séquence 2 : Une séquence urbaine
Accroche du bourg de Rochecorbon sur l'axe ligérien



4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.3 LE VAL DE LOIRE



Un fleuve majestueux, qui se dévoile depuis les hauteurs du coteau calcaire par le réseau de venelles.

Un paysage tout en contraste de texture, de matière, qui tisse son identité au contact de la pierre, dans l'imbrication du bâti et des troglodytes, un fleuve indissociable de son coteau habité



4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.3 LE VAL DE LOIRE



Un paysage du val de Loire marqué par la complémentarité chromatique du calcaire, de l'eau et de la végétation

Un jeu de reflets qui amplifie la mise en scène du coteau habité

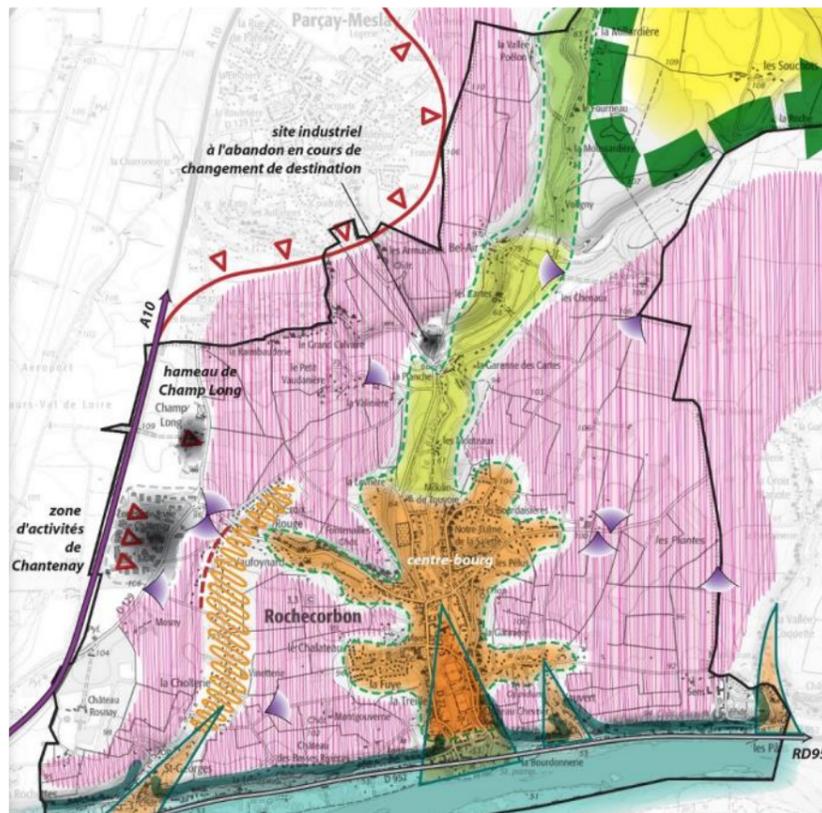
Des angles de vus diversifiés qui stigmatisent plus ou moins les évolutions bâties sur le coteau (maisons individuelles, château d'eau en conflit avec la lanterne)

On mettre en évidence, l'absence de vues sur le plateau viticole depuis la rive sud et l'importance du cordon arboré des jardins intégrant les maisons récentes implantées en ligne de crête du coteau



4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.4 LE PLATEAU VITICOLE



Très forte saisonnalité d'un paysage qui révèle le terroir

Rythme des vignes, verticalité des parcs et masses boisées, ponctuation des fruitiers en animation

Contraste et rigidité des franges urbaines



Un plateau viticole ondulé orienté vers le Val de Loire, marqué par le rythme des parcelles viticoles et la ponctuation de la végétation de parc en bordure de coteau, ou autour des manoirs et châteaux, marqué par quelques vergers et par des effets de bascule vers la Loire et ses vallons secondaires.

Un paysage ouvert, limité au nord par une transition boisée vers le plateau agricole ondulé.

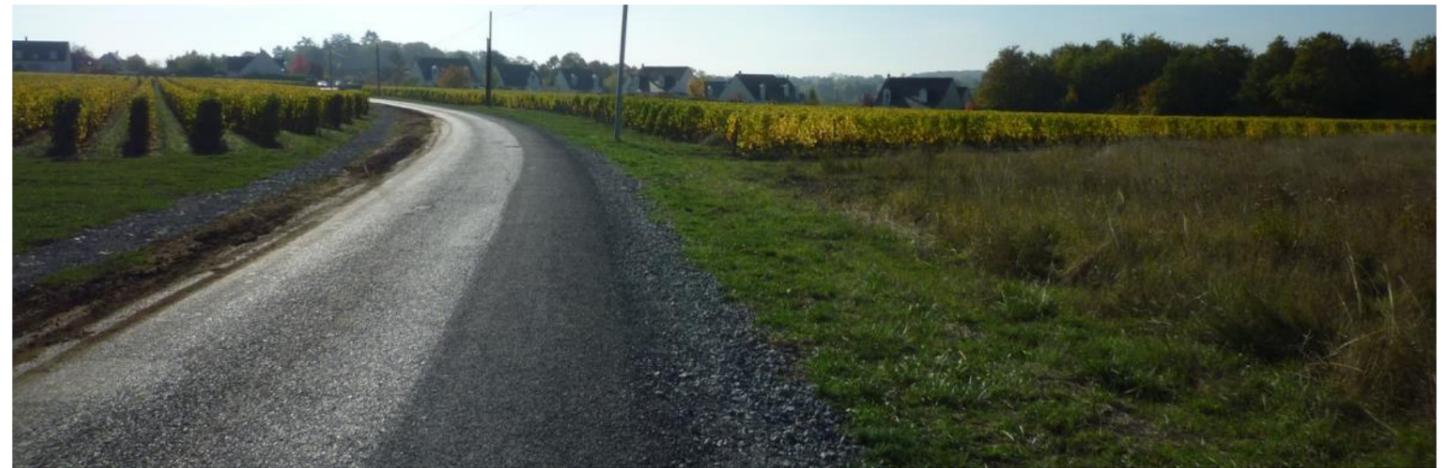
Un paysage sensible fortement impacté par :

- ♦ le développement des infrastructures et la forte pression foncière en termes d'activités ou d'éléments résidentiels ;
- ♦ des ruptures paysagères, comme l'interface brutale et non qualifiée de la diffusion urbaine dans le vallon de Saint-Georges.



4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

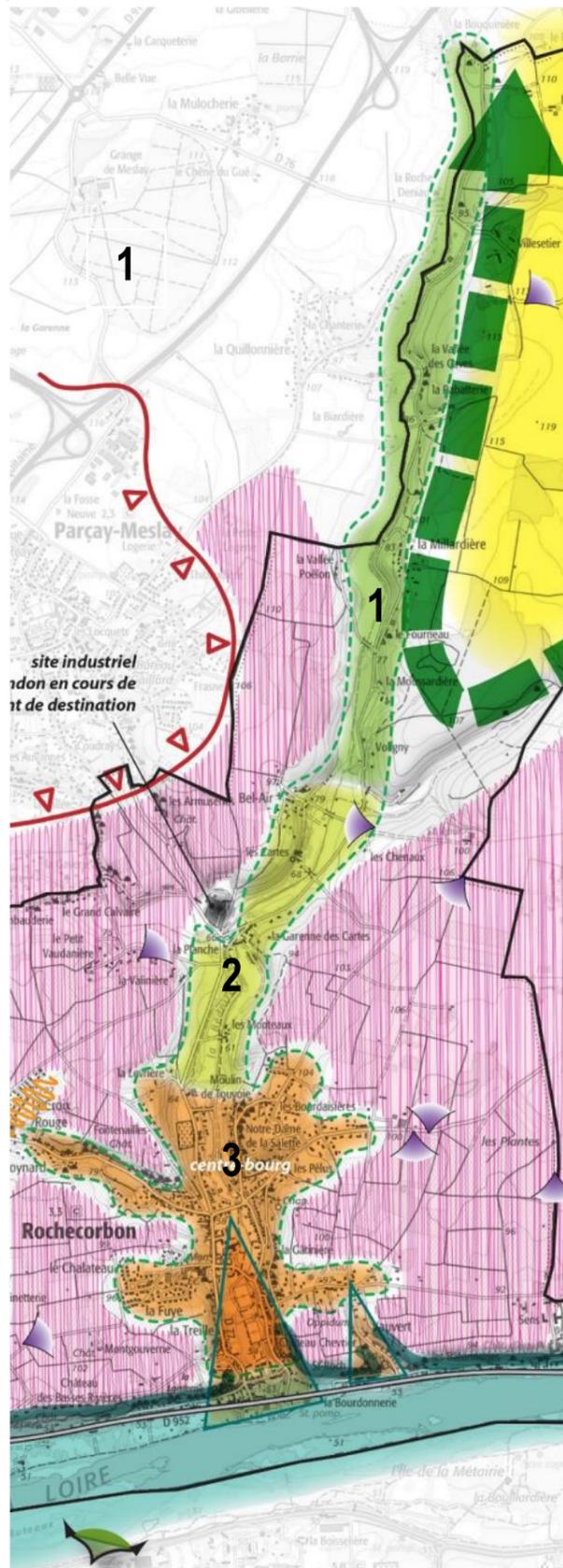
4.4 LE PLATEAU VITICOLE



Perception lointaine du coteau ligérien notamment depuis le plateau est

4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.5 LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE

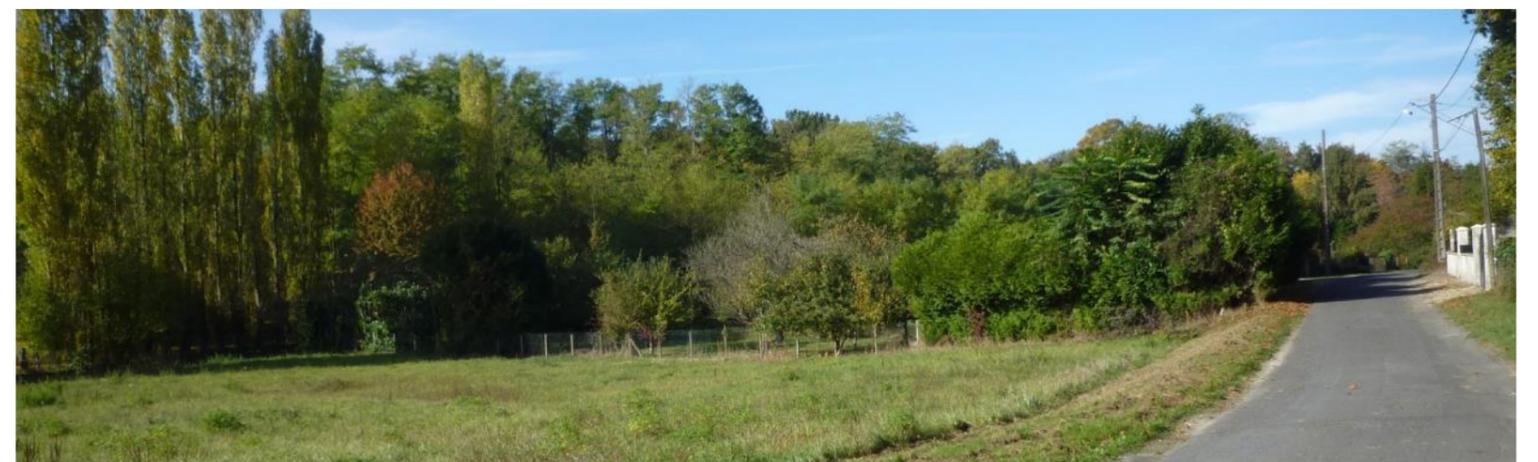


Un vallon secondaire majeur, ample dans son accroche ligérienne et caractérisé par trois séquences paysagères :

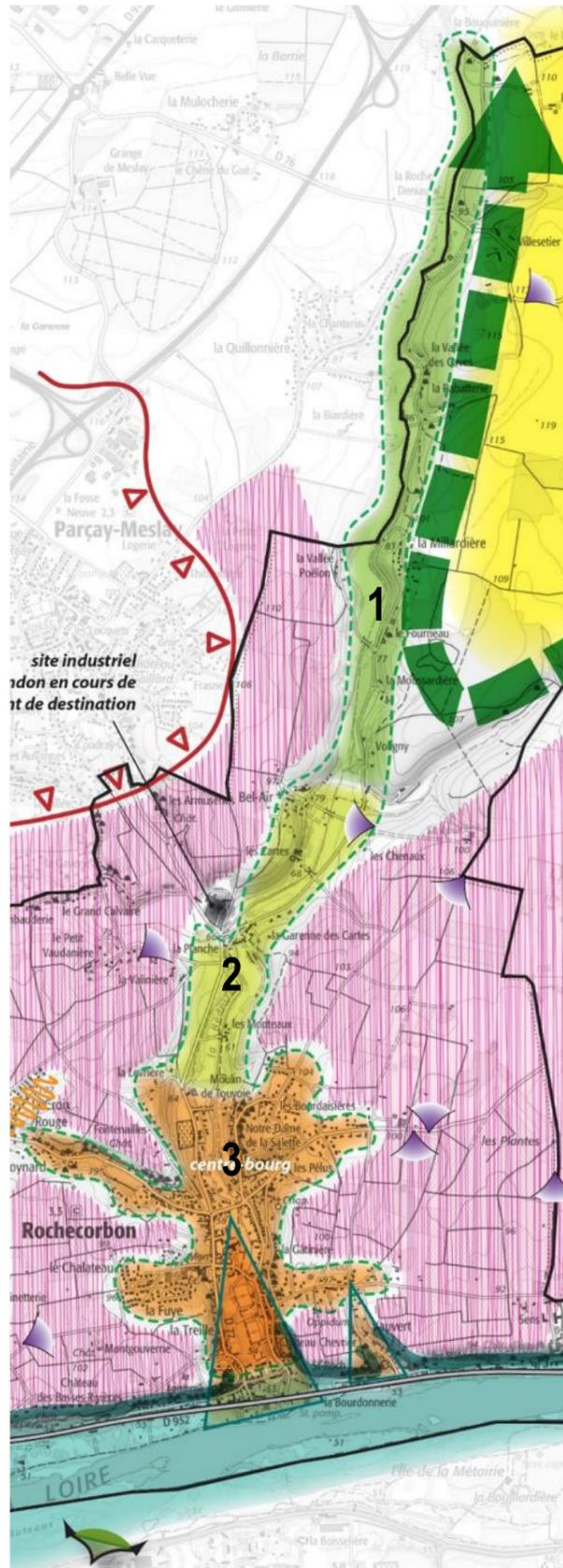
1. le vallon étroit et fermé : densément végétalisé, cloisonné et aux vues courtes



Un paysage fermé qui tend à se morceler avec le détachement de terrain privatifs cloisonnés, qui se végétalisent, avec une multiplication des registres de clôtures



4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE



Un vallon secondaire majeur, ample dans son accroche ligérienne et caractérisé par trois séquences paysagères :

1. le vallon étroit et fermé :
densément végétalisé, cloisonné et aux vues courtes

2. le vallon agricole ample :
échelle paysagère agréable, cadrée par les masses boisées coiffant aujourd'hui les coteaux



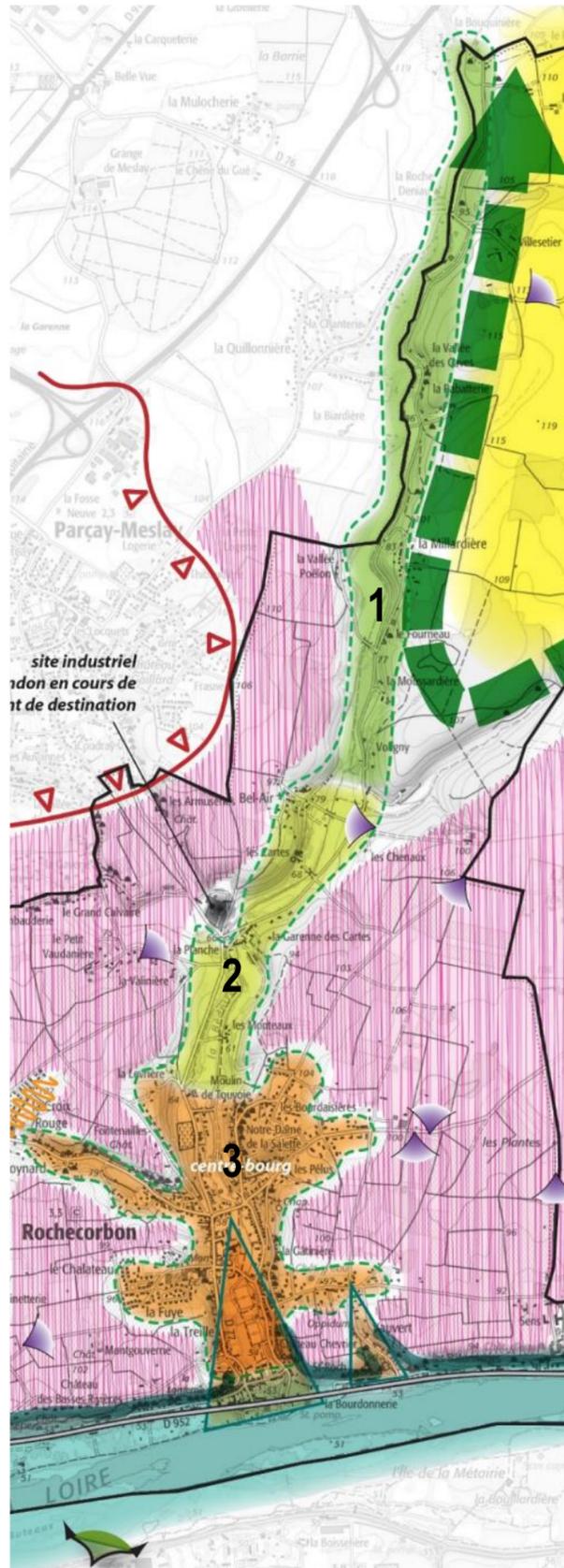
Un paysage agricole agréable, aux ondulations amples, d'échelle humaine voire intime

Des sensibilités paysagères majeures dans la mise en scène du patrimoine bâti, des parcs, des coteaux viticoles

Une rupture, une respiration suite à un vallon très densément urbanisé

4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.5 LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE



Un vallon secondaire majeur, ample dans son accroche ligérienne et caractérisé par trois séquences paysagères :

1. le vallon étroit et fermé : densément végétalisé, cloisonné et aux vues courtes

2. le vallon agricole ample : échelle paysagère agréable, cadrée par les masses boisées coiffant aujourd'hui les coteaux

3. le vallon urbanisé : large, ample, marqué par de grandes covisibilités de coteau à coteau, animé par les ondulations des vallons tertiaires.

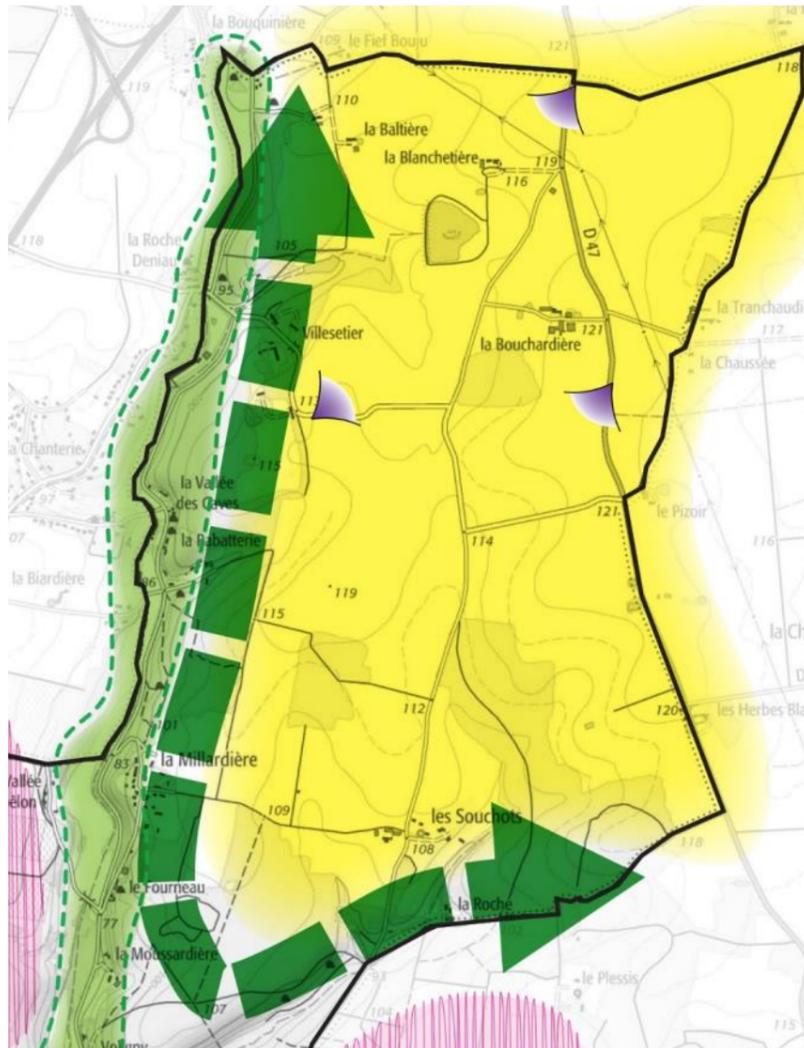


Un paysage très vallonné totalement investi par l'urbanisation sur les coteaux et au cœur de la vallée, un registre de végétation de jardin très diversifié

Un lien à la Loire bloqué par la végétation dense autour de l'observaLoire

4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.6 LE PLATEAU AGRICOLE ONDULÉ



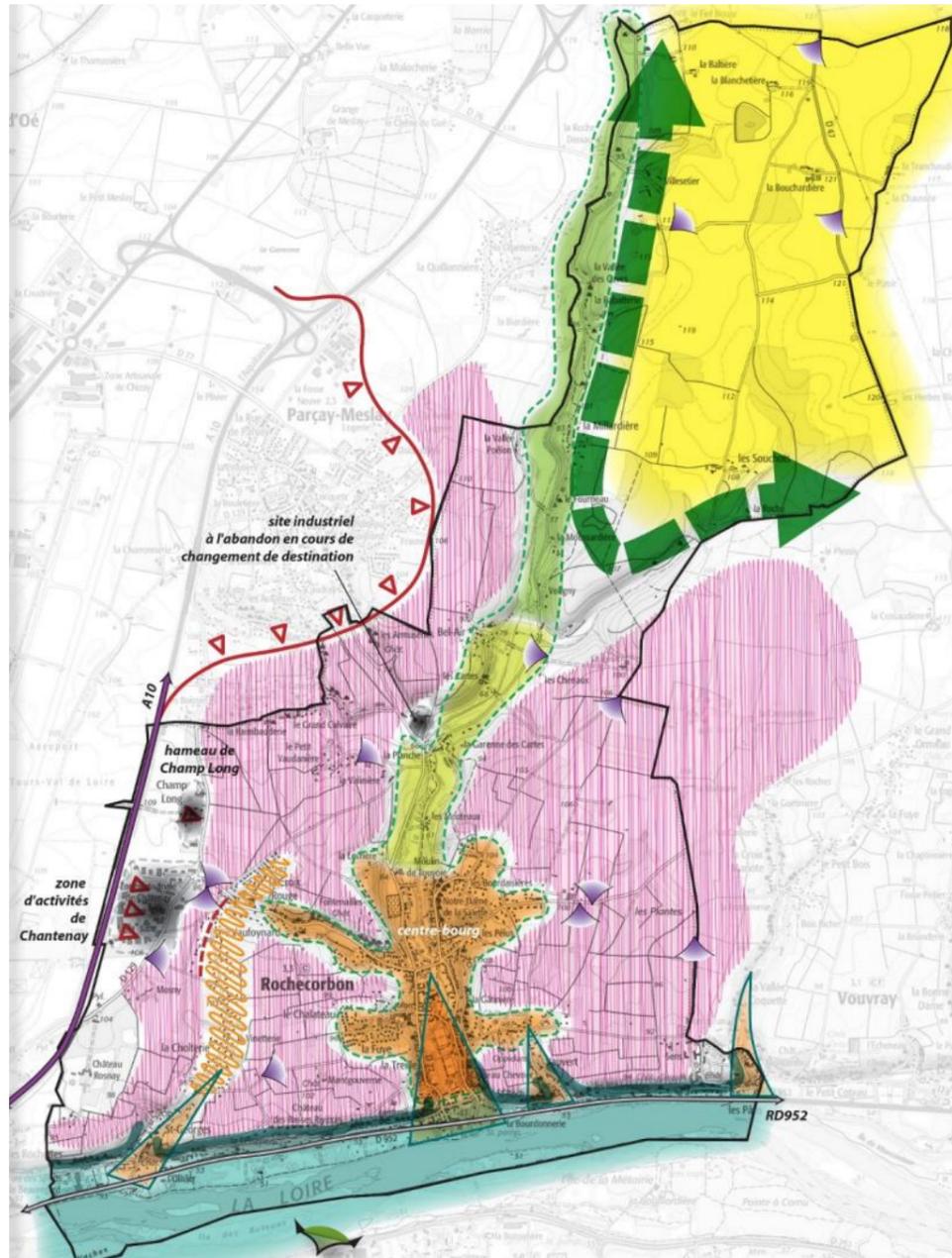
Plateau agricole céréaliier ondulé, animé par le bâti traditionnel des fermes et quelques masses boisées, plateau orienté vers le nord-nord-est.

Un paysage ouvert limité au sud et à l'ouest par une transition boisée vers le plateau viticole ondulé qui constitue un écran opaque.



4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.7 LA FORCE DES COVISIBILITÉS



 **Vue ponctuelle depuis la Ville-aux-Dames (rive sud du fleuve) sur la lanterne et le coteau calcaire au travers d'une interruption des ^les et de leurs masses boisées dense**

 **Importance du réseau de vues longues et dégagées sur les ondulations viticoles et agricoles**



Une mise en scène du territoire, un dynamisme visuel, une très forte sensibilité paysagère, l'impact majeur de toute implantation discordante.

Un lien visuel vers la vallée ligérienne depuis le sud du plateau viticole (perception du coteau rive gauche et de l'amplitude de la vallée).

Une multitude de vues mettant en scène le vallon de la Bédouire de coteau à coteau, émergence du patrimoine bâti.

4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

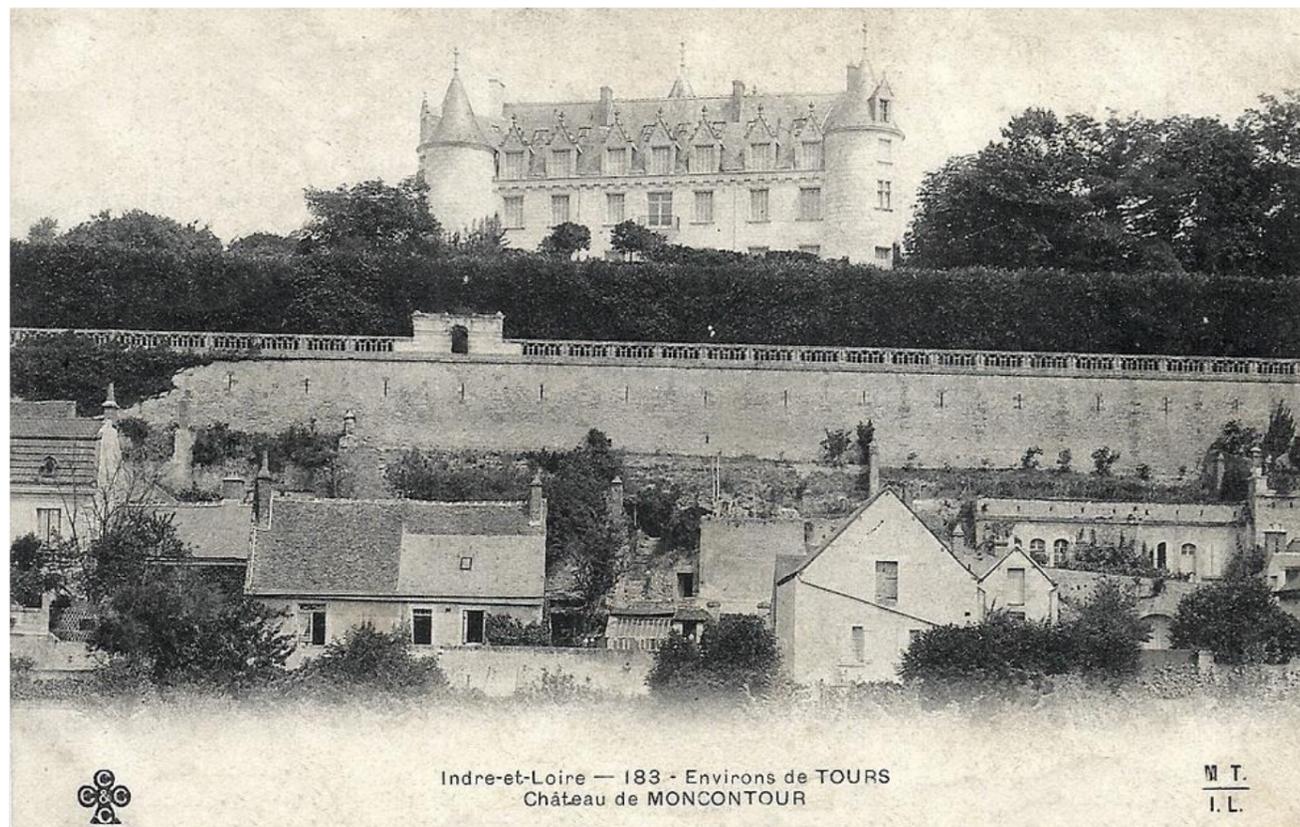
4.8 LE PAYSAGE CULTUREL PITTORESQUE

Le paysage pittoresque de Rochecorbon s'inscrit dans une logique topographique et historique :

- les lignes horizontales de la Loire et du coteau dans lesquelles s'inscrivent les constructions au pied du coteau ;
- l'émergence de la lanterne ou du château de Moncontour, autant de symboles du pouvoir seigneurial et de l'importance stratégique du lieu.

Ce paysage bâti prend toute sa valeur quand il est replacé dans une dimension historique qui remonte à l'histoire de l'occupation humaine du site : voir, surveiller, et communiquer, Rochecorbon ne s'affranchira jamais de la vue sur la Loire, de la nécessité de contrôler les passages et du dynamisme des circulations.

Sources : http://rochecorbon.blogspot.fr/2013_09_01_archive.html
Cartes postales de la fin du XIXe siècle et gravure du XIXe siècle



4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.8 LE PAYSAGE CULTUREL PITTORESQUE



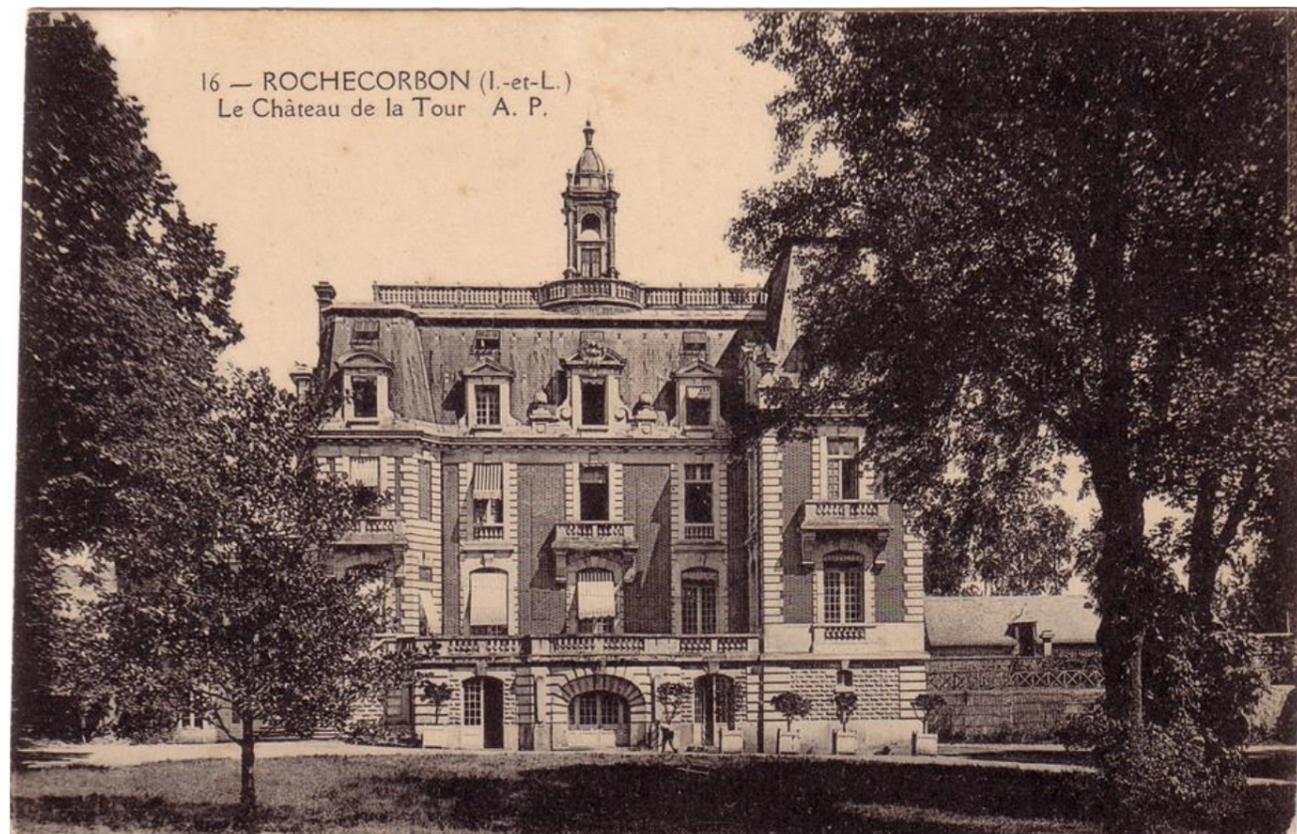
Le paysage pittoresque de Rochecorbon s'est cependant largement transformé au cours des XVIIIe et XIXe siècle, laissant place à :

- une façade urbaine de villégiature, accueillant de belles propriétés ;
- un quai de Loire vivant et animé, axe de circulation périurbaine accueillant le tramway entre 1890 et 1930 (la ligne sera même électrifiée).

Ce sont précisément ces transformations dont nous avons hérité et qui constituent aujourd'hui un paysage bâti tourné vers la Loire et constitué de pièces d'architectures remarquables du château au manoir en passant par la maison individuelle des années 1920.

Sources : <http://passions.mettavant.fr/Rochecorbon/RC.htm>

Cartes postales de la fin du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle



4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.8 LE PAYSAGE CULTUREL PITTORESQUE



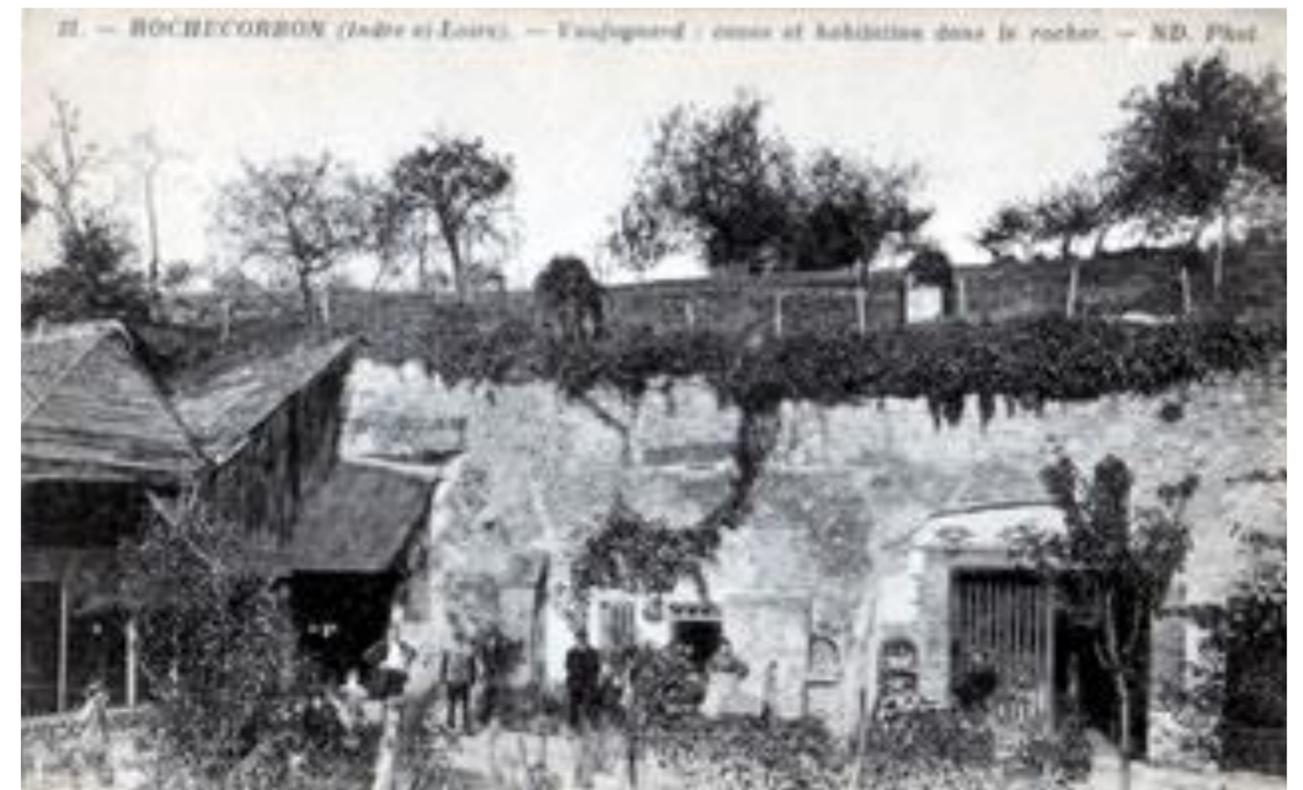
Le paysage pittoresque de Rochecorbon repose enfin sur un mode d'habitat ancestral et toujours vécu dans le village, l'habitat troglodytique qui regroupe plusieurs formes :

- l'ancien habitat seigneurial, souvent transformé en château ou manoir construit au devant du coteau, avec une réutilisation des anciennes cavités en communs ou annexes ;
- l'habitat plus modeste souvent en alignement dans le coteau, avec quelques extensions en façade ;
- les lieux de stockage et d'entrepôt, en relation avec les exploitations viticoles du plateau notamment.

La construction de la façade urbaine de Rochecorbon s'effectue à deux niveaux, avec les rues intermédiaires à mi-coteau qui organisent un bâti étagé.

Sources : <http://passions.mettavant.fr/Rochecorbon/RC.htm>

Cartes postales de la fin du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle



4. CARACTÉRISTIQUES DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

4.8 LE PAYSAGE CULTUREL PITTORESQUE

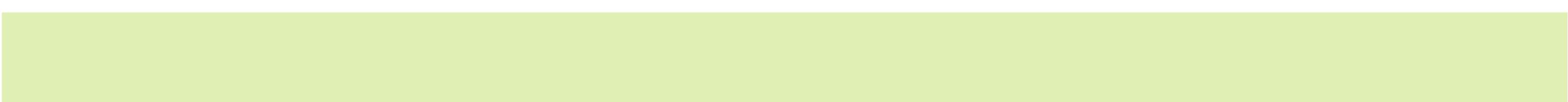
Le paysage pittoresque de Rochecorbon s'exprime aussi sur le plateau avec de grandes propriétés agricoles, viticoles et nobiliaires qui s'inscrivent dans un paysage plat, ainsi que des propriétés dans les vallons secondaires :

- d'anciennes fermes remaniées ou totalement reconstruites ;
- d'anciens fiefs dans lesquels des bourgeois de Tours ont fait bâtir des châteaux.

Sources : <http://passions.mettavant.fr/Rochecorbon/RC.htm>

Cartes postales de la fin du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle





5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.1 FORMES D'URBANISATION

5.2 ANALYSES PAR SÉQUENCE

5.3 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES BUTTES ET LE CARROIR DES BOUCHERIES

5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)

5.5 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE HAUTE)

5.6 ANALYSES PAR SÉQUENCE : VAUFOYNARD

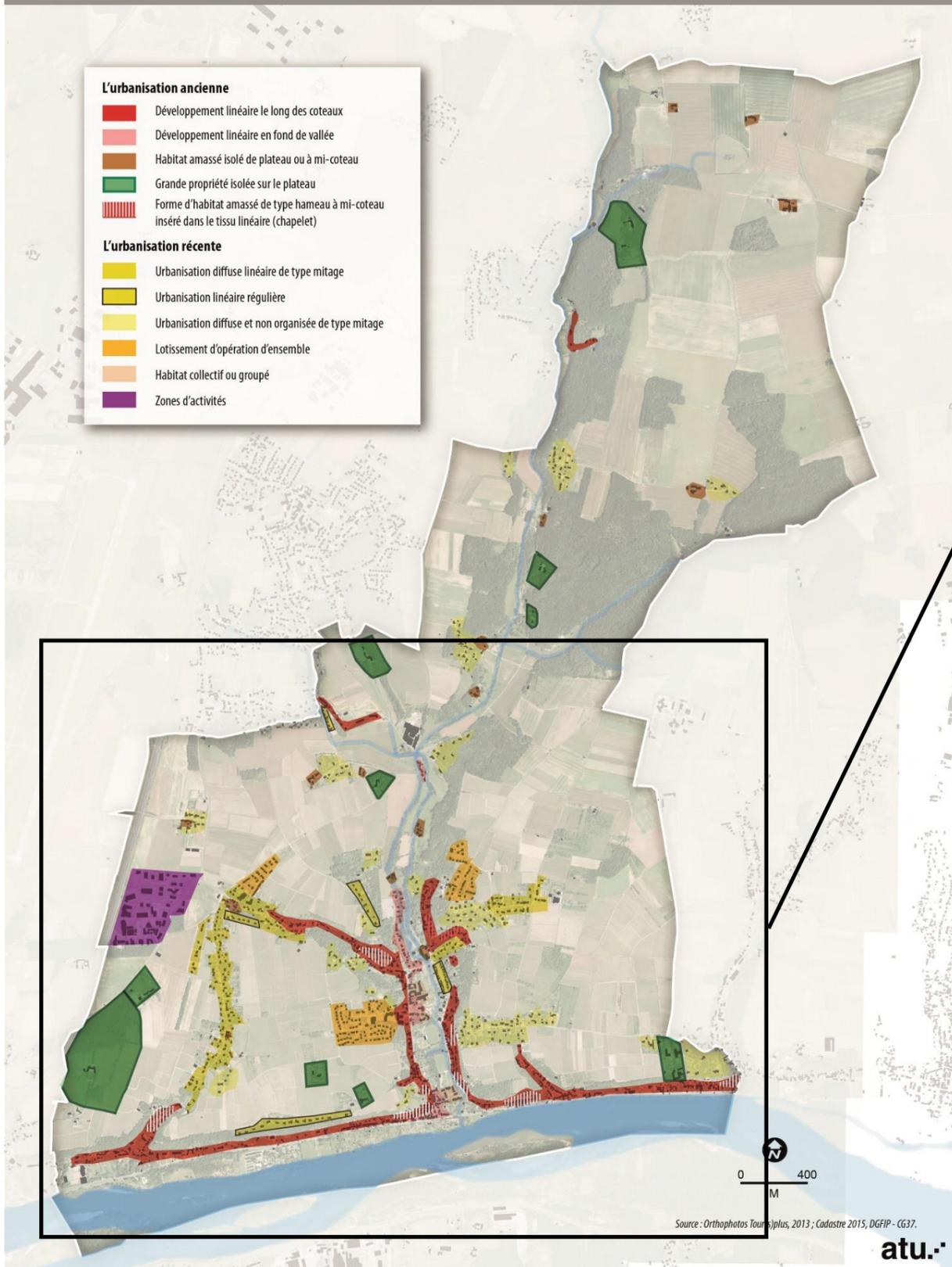
5.7 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES PELUS, LES BOURDAISIÈRES

5.8 ANALYSES PAR SÉQUENCE : L'INSOLITE

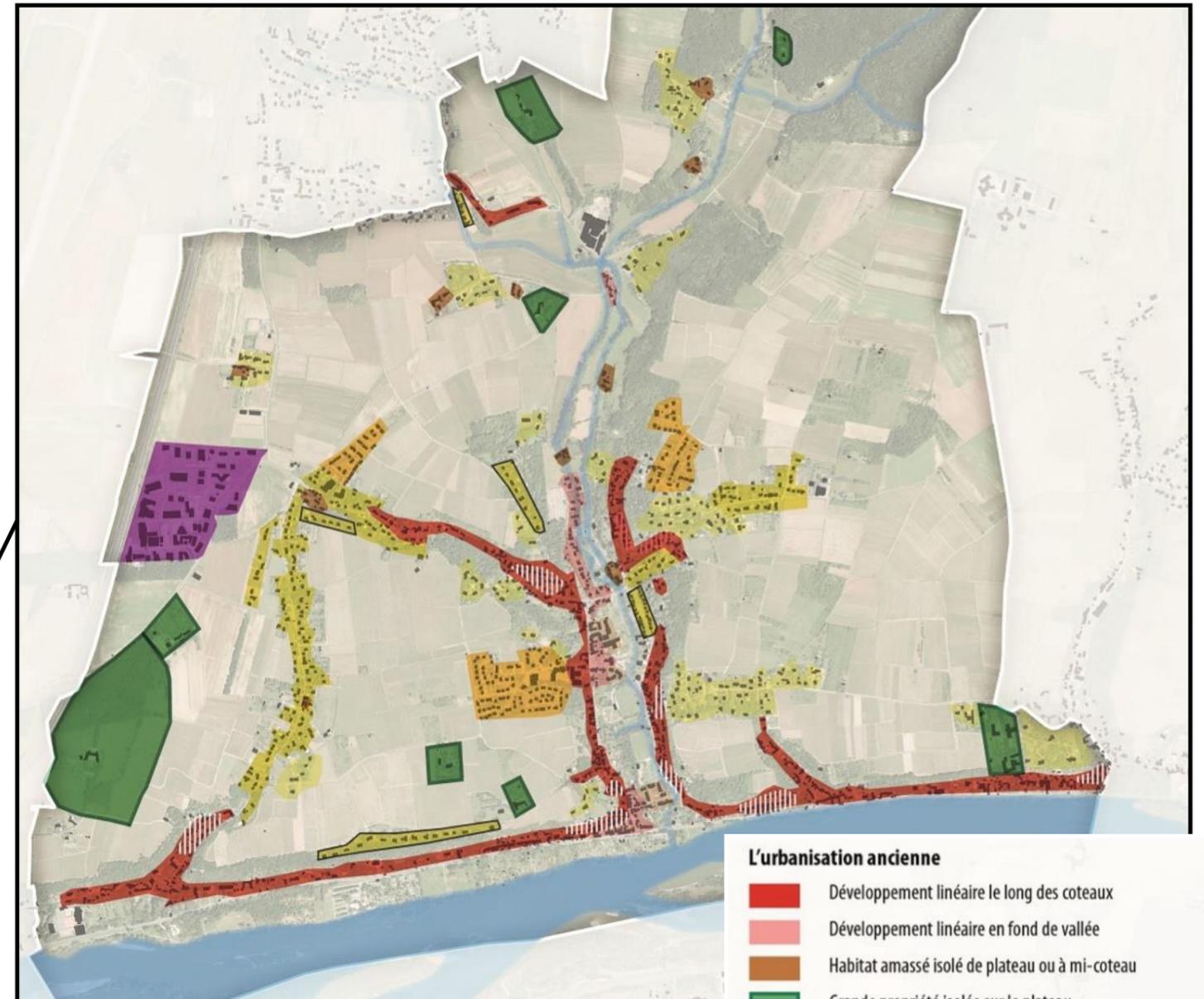
5.9 SYNTHÈSE ET CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON Les formes d'urbanisation du territoire



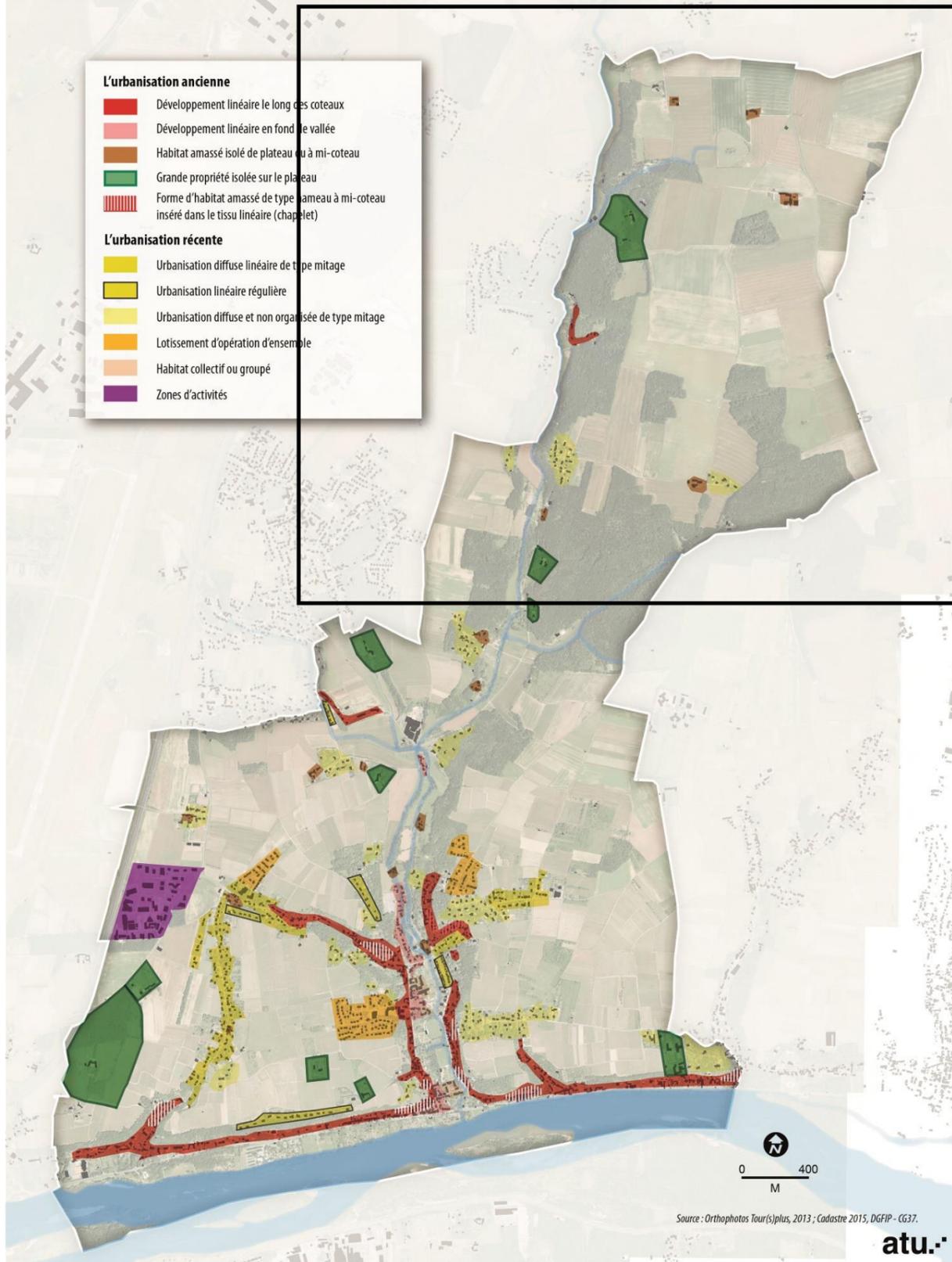
5.1 FORMES D'URBANISATION



Un héritage de formes urbaines très riches, variées, et présentant des localisations qui répondent à l'environnement géographique. L'habitat ancien regroupé le long des coteaux, l'habitat récent sur les plateaux et les parties supérieures des vallons.

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON Les formes d'urbanisation du territoire



5.1 FORMES D'URBANISATION



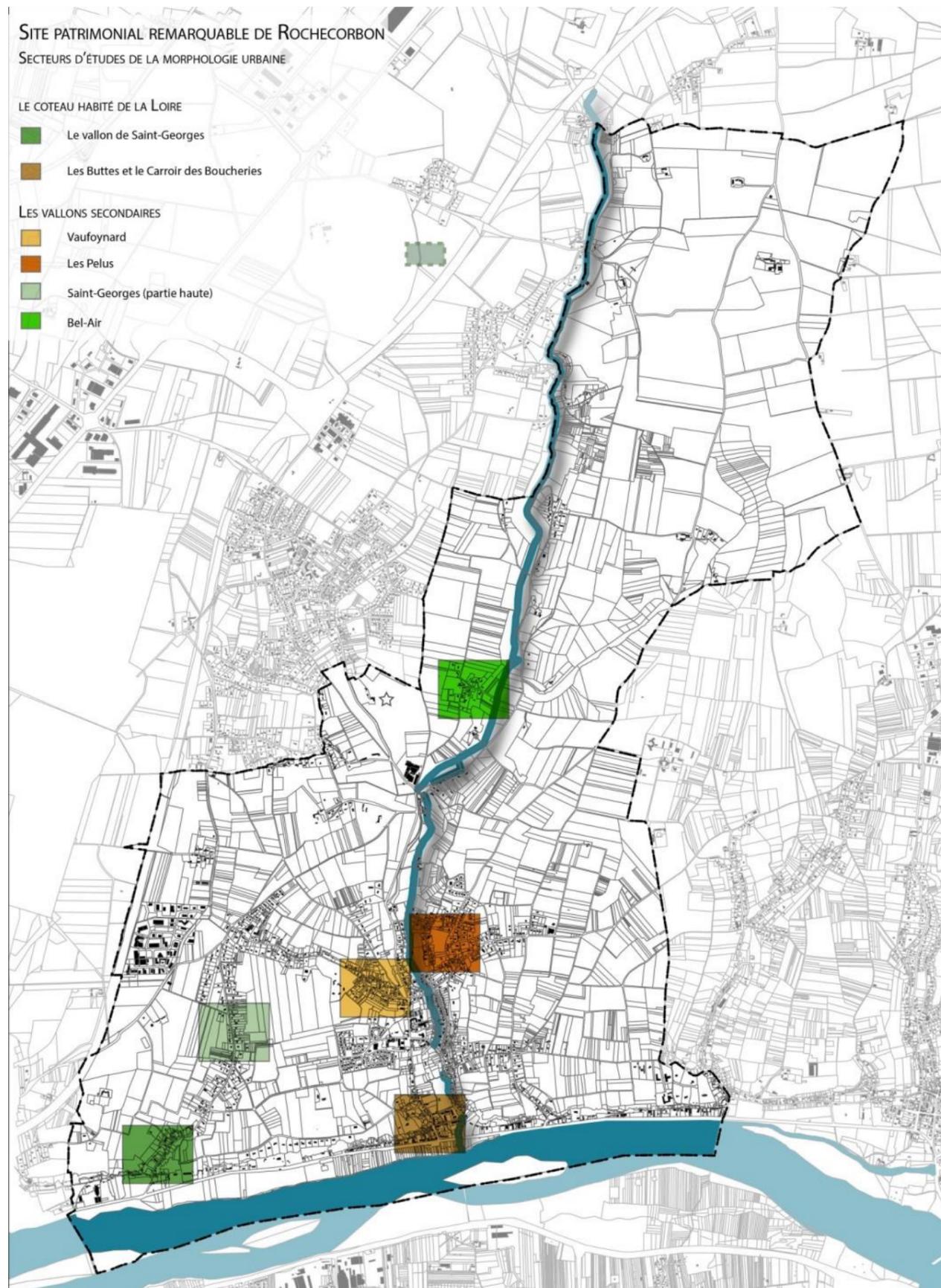
La partie nord du territoire est moins bâtie, massifs boisés et terrains cultivés constituent les socles du paysage du plateau. Quelques fermes isolées et hameaux en fond de vallée de la Bédouire.

L'analyse morphologique procède de la décomposition de l'espace urbain en plusieurs "trames", c'est l'interaction de ces différentes trames qui constitue l'ambiance paysagère et urbaine et donne au quartier ses caractéristiques :

- La trame viaire : inscrite dans un réseau de cheminement historique, elle dessine les contours des îlots et présente une certaine permanence dans le temps, si l'on excepte les voiries des nouveaux quartiers construits sur le plateau ;
- La trame des espaces publics : liée à la trame viaire, cette trame dessine un usage spécifique de certaines parties proches de la voirie, comme une place, un square, un parc, etc. L'espace public dessine l'espace de représentation de la ville et peut faire référence à l'usage traditionnel des lieux. Un carrefour, un dégagement devant une construction ou un élément de petit patrimoine (puits, tonne à eau, etc.) marquent souvent un usage ancien de l'espace public qui s'est transmis formellement (la tonne à eau n'est plus utilisée, mais elle peut former un espace de rencontre) ;
- La trame parcellaire : elle est le fruit de plusieurs données, comme l'usage des sols ou la nature des propriétaires, mais contribue à "dessiner" l'organisation des sols, notamment à travers les limites, les clôtures, les jardins, etc. La forme des parcelles permet de desservir plus ou moins de bâtiments ou répond à la forme des cultures (vignes, maraichage, pâture, etc.). Si les opérations de lotissement ont tendance à modifier la forme des parcelles, il n'en reste pas moins que les parcelles présentent une grande permanence dans le plan que l'on peut retrouver à plusieurs époques, il arrive même que l'on trouve dans une trame parcellaire actuelle des traces d'un cheminement ancien ou d'une ancienne propriété ;
- La trame bâtie : il s'agit des bâtiments, et notamment de leur implantation et de leur volumétrie. La forme des bâtiments répond parfois à la forme de la parcelle, mais ce n'est pas systématique. La forme des bâtiments est une indication sur l'usage des constructions, qui renvoie à des "types architecturaux". Une maison de maître sera par exemple implantée souvent en retrait de l'alignement, à l'arrière d'une cour ou au milieu d'un jardin avec au moins deux niveaux, tandis qu'une longère traditionnelle sera très souvent implantée avec une accroche sur les voies et dans un volume en rez-de-chaussée. Les implantations bâties font souvent référence à des usages ou des traditions par rapport au climat : surélévation du rez-de-chaussée, orientation au sud de la façade principale ;
- La trame végétale : il s'agit à la fois de la trame végétale privée (jardins, parcs, etc.) et de la trame sur l'espace public (alignement d'arbres, arbre remarquable, parc public, jardinières, etc.). La trame végétale, comme la trame bâtie, dessine une volumétrie qui accompagne, dialogue ou masque les autres trames. À la différence des autres trames, la trame végétale est vivante et évolue avec les saisons, permettant ainsi au paysage de prendre une dimension dynamique que l'on ne perçoit pas toujours (couleur, forme, lumière, etc.). Dans la ville traditionnelle, la trame végétale participe de l'ambiance pittoresque (coeurs d'îlots, anciens parcs), tandis que dans la ville récente, elle participe plutôt de la mise en scène d'un espace de représentation (grand mail, alignement d'arbres, etc.).

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.2 ANALYSES PAR SÉQUENCE



L'analyse de **6** sites choisis car représentatifs de séquences urbaines, paysagères et architecturales est effectuée. Il s'agit des sites des Buttes et du Carroir des Boucheries, de Saint-Georges partie basse et partie haute, de Vaufoynard, des Pelus et des Bourdaisières et de **Bel Air**.

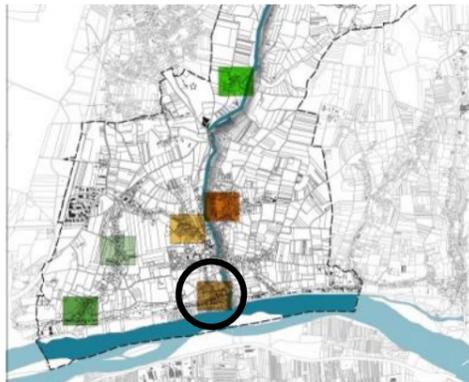
Pour chacun des sites, on analysera :

- La trame viaire
- La forme des parcelles
- Le mode de desserte des parcelles
- L'implantation du bâti par rapport aux voies
- La datation relative du bâti
- La trame végétale
- L'ambiance paysagère

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.3 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES BUTTES ET LE CARROIR DES BOUCHERIES

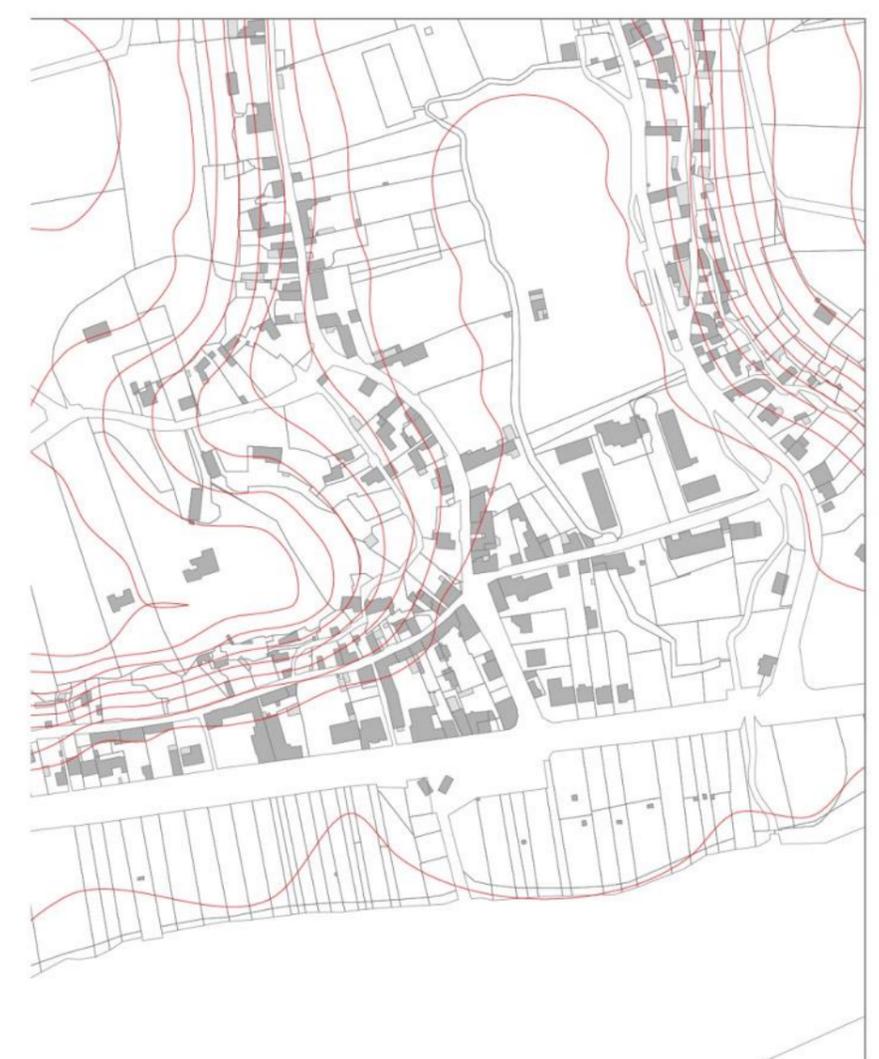
► Secteur de la confluence de la Bédouire et de la Loire, autour de l'éperon rocheux du château de Rochecorbon



Extrait du cadastre napoléonien de 1832



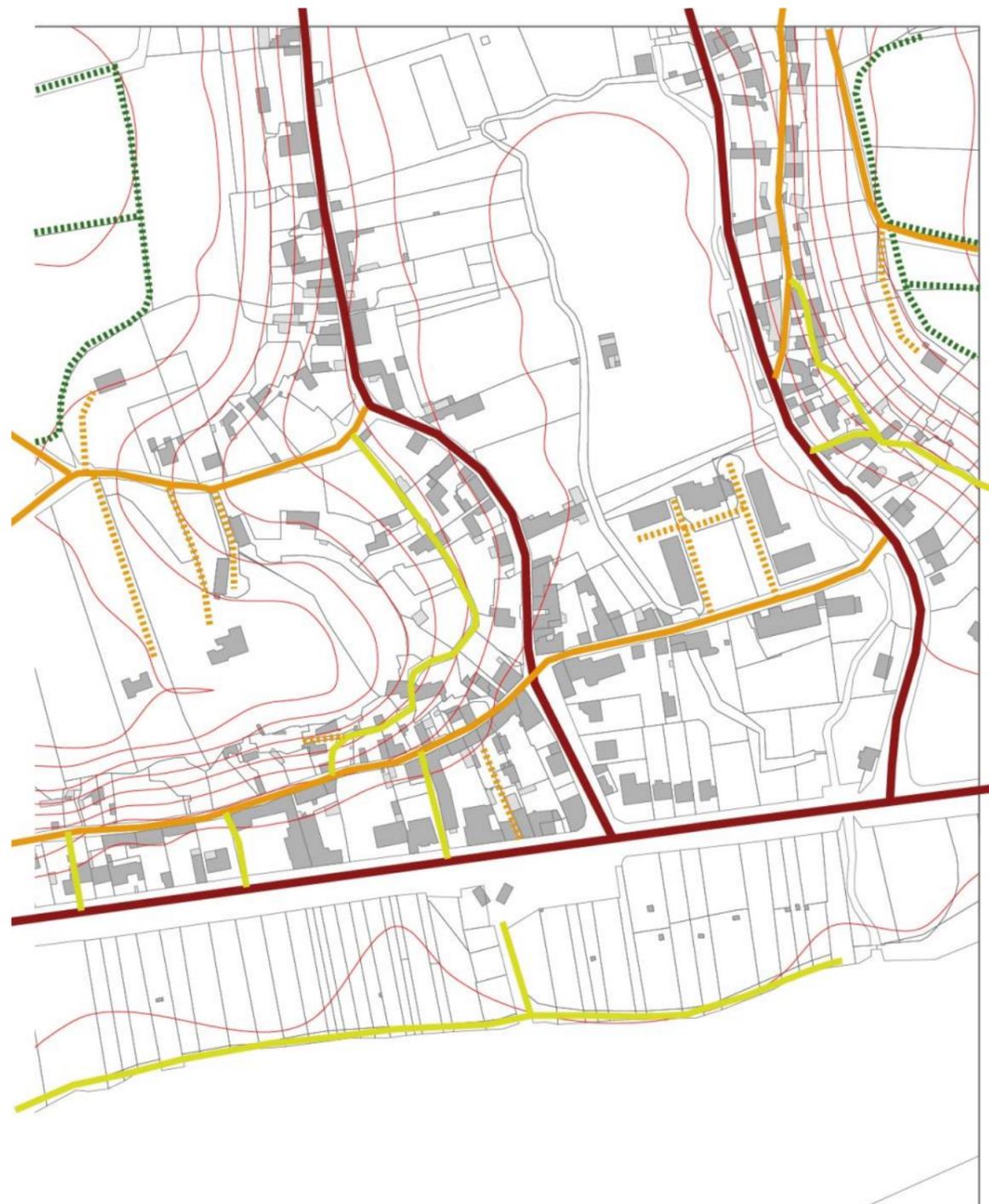
Photographie aérienne actuelle



Extrait du cadastre actuel



5.3 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES BUTTES ET LE CARROIR DES BOUCHERIES



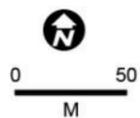
ANALYSE DE LA TRAME VIAIRE

LÉGENDE

-  Axes structurants principaux
-  Voies secondaires
-  Venelles et cheminements piétons
-  Impasses et voies privées
-  Chemins de vignes

Synthèse de l'analyse

- Trame viaire structurée par les vallées
- Trame secondaire à mi-coteau
- Cheminements doux et piétons « à travers le coteau »



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5.3 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES BUTTES ET LE CARROIR DES BOUCHERIES



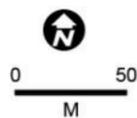
MORPHOLOGIE DES PARCELLES

LÉGENDE

- Parcelles de forme laniérée et régulières
- Parcellaire complexe : parcelles avec un principe de lanière, de petite et moyenne taille et de forme plus ou moins régulières (ramassée)
- Parcelles de forme carrée, plus ou moins régulière
- Parcelles de forme allongée, parallèle à la voie
- Parcelles de grande taille, de forme complexe
- Parcelles de grande taille, de forme régulière
- Parcelles régulières de type lotissement
- Parcelles irrégulier de forme non définie

Synthèse de l'analyse

- Parcellaire très complexe excepté le long des berges de la Loire
- Parcellaire étroit et ramassé caractéristique des implantations en pied de coteau



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5.3 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES BUTTES ET LE CARROIR DES BOUCHERIES



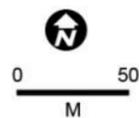
DESSERTE ET ACCÈS DES PARCELLES

LÉGENDE

-  Parcelle desservie par une voie structurante
-  Parcelle desservie par une voie secondaire
-  Parcelle desservie par une venelle
-  Parcelle enclavée
-  Parcelle donnant accès sur une cavité

Synthèse de l'analyse

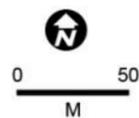
- Un village à deux vitesses avec des grands axes circulés et bien desservis et des axes plus confidentiels, en retrait et difficilement accessibles
- Un parcellaire enclavé important en raison des contraintes topographiques et hydrographiques



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5.3 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES BUTTES ET LE CARROIR DES BOUCHERIES



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

ANALYSE DE LA TRAME BÂTIE

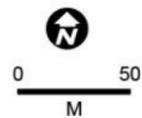
LÉGENDE

-  Emprise construite sur le cadastre napoléonien
-  Bâtiment disparu depuis le cadastre napoléonien

Synthèse de l'analyse

- Un noyau historique à flanc de coteau
- Plusieurs hameaux perchés à mi-coteau de part et d'autre de la Bédouire

5.3 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES BUTTES ET LE CARROIR DES BOUCHERIES



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

ORGANISATION ET STRUCTURE DU BÂTI DANS L'ESPACE PUBLIC

LÉGENDE

-  Alignement des immeubles sur les voies et emprises publiques
-  Orientation générale du bâtiment perpendiculairement à la voie
-  Place publique aménagée
-  Dégagement d'un espace public par élargissement de la voie ou autour d'un carrefour
-  Espace paysager à vocation publique

Synthèse de l'analyse

- Des rues bien structurées par le bâti
- Des espaces publics en dégagement non composés
- La vallée comme secteur de loisir à vocation publique ?

5.2 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES BUTTES ET LE CARROIR DES BOUCHERIES



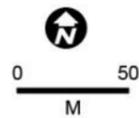
ANALYSE DE LA TRAME VÉGÉTALE

LÉGENDE

-  Trame végétale arborée de type ripisylve
-  Trame végétale arborée de type boisements et parcs
-  Vignes
-  Jardins potagers
-  Jardins d'agrément

Synthèse de l'analyse

- Trame arborée importante le long de cours d'eau
- Quelques boisement en crête de coteau qui accompagnent les parcs et jardins très nombreux
- Les varences jardinées comme premier plan du front urbain ?



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.3 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES BUTTES ET LE CARROIR DES BOUCHERIES



5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.3 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES BUTTES ET LE CARROIR DES BOUCHERIES



Une hiérarchie des espaces publics induite notamment par les gabarits entre :

- la RD950 aujourd'hui voie de transit large où le piéton trouve peu sa place et où la Loire est peu valorisée, demain une rue du bourg ouverte sur l'axe ligérien mettant en scène les vallons secondaires ;
- la rue principale nord-sud, rue des Clouets, qui remonte le vallon de la Bédoire au profil confortable laissant un espace de circulation piétonne aménagé et la rue du docteur Lebled dans sa première partie ;
- un ensemble de venelles, ruelles, sentiers qui proposent des profils étroits, aux angles brisés, des ambiances très minérales dans une logique de voie partagée, de circulation apaisée ou de sentes douces privilégiées.

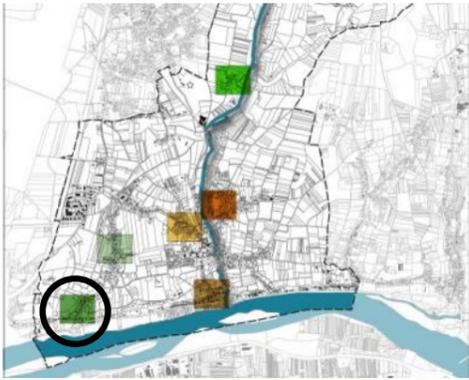
Un traitement plutôt minéral, dominé par les enrobés avec des efforts sur quelques axes récemment aménagés qui déclinent un registre routier avec de nombreuses bordurations. Les plus petites sentes et venelles proposent des ambiances très rurales, qualitatives.

Un registre de dilatations dessinées par les murs, les façades, le coteau, définissant parfois des placettes, aux usages plus ou moins affirmés.

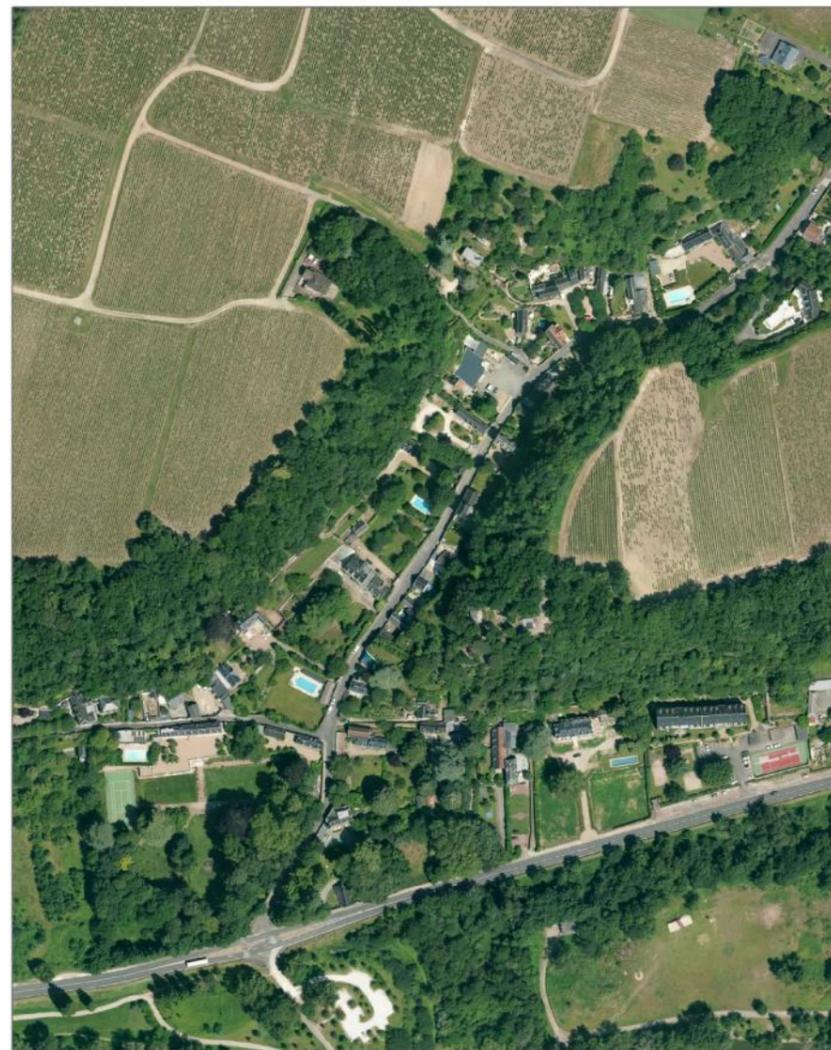
Une diversité d'ambiances et d'usages, un dédale où l'on se perd, qui nous plonge dans une ambiance bâtie et végétale dégageant parfois de larges perspectives, sur la Loire, la Bédoire, les vallons annexes...

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)



Extrait du cadastre napoléonien de 1832



Photographie aérienne actuelle



Extrait du cadastre actuel

5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)

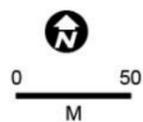
ANALYSE DE LA TRAME VIAIRE

LÉGENDE

-  Axes structurants principaux
-  Voies secondaires
-  Venelles et cheminements piétons
-  Impasses et voies privées
-  Chemins de vignes

Synthèse de l'analyse

- Trame viaire structurée par les vallées, mais plus resserrée sur Saint-Georges en raison du vallon étroit
- Trame secondaire à mi-coteau
- Cheminements doux et piétons « à travers le coteau »
- Nombreux accès privés à des propriétés (sous forme d'allées ou d'impasses)
- Importance des chemins de vignes sur le plateau



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)

ANALYSE DE LA TRAME VIAIRE

LÉGENDE

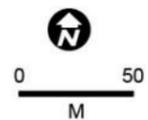
-  Axes structurants principaux
-  Voies secondaires
-  Venelles et cheminements piétons
-  Impasses et voies privées
-  Chemins de vignes

Synthèse de l'analyse

- Importance des chemins de vignes sur le plateau
- Parcellaire de forme plutôt carré ou ramassé pour les vignes : signe de propriété seigneuriale ?



5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

MORPHOLOGIE DES PARCELLES

LÉGENDE

- Parcelles de forme lanierée et régulières
- Parcellaire complexe : parcelles avec un principe de lanierée, de petite et moyenne taille et de forme plus ou moins régulières (ramassée)
- Parcelles de forme carrée, plus ou moins régulière
- Parcelles de forme allongée, parallèle à la voie
- Parcelles de grande taille, de forme complexe
- Parcelles de grande taille, de forme régulière
- Parcelles régulières de type lotissement
- Parcelles irrégulier de forme non définie

Synthèse de l'analyse

- Parcellaire très complexe surtout le long des coteaux avec des découpages en longueur pour s'adapter à la forte de la topographie
- Un parcellaire de grandes propriétés en pied de coteau

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)



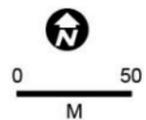
DESSERTE ET ACCÈS DES PARCELLES

LÉGENDE

-  Parcelle desservie par une voie structurante
-  Parcelle desservie par une voie secondaire
-  Parcelle desservie par une venelle
-  Parcelle enclavée
-  Parcelle donnant accès sur une cavité

Synthèse de l'analyse

- Un village à deux vitesses avec des grands axes circulés et bien desservis et des axes plus confidentiels, en retrait et difficilement accessibles
- Un parcellaire enclavé important en raison des contraintes topographiques et hydrographiques, souvent des parcellaires avec accès sur des cavités



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)



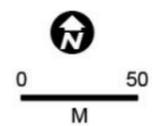
ANALYSE DE LA TRAME BÂTIE

LÉGENDE

-  Emprise construite sur le cadastre napoléonien
-  Bâtiment disparu depuis le cadastre napoléonien

Synthèse de l'analyse

- Un noyau historique difficile à identifier (plutôt vers le bas du vallon)
- Principe de construction le long de la voie principale avec pignon sur rue



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)



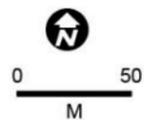
ORGANISATION ET STRUCTURE DU BÂTI DANS L'ESPACE PUBLIC

LÉGENDE

- Alignement des immeubles sur les voies et emprises publiques
- - - Orientation générale du bâtiment perpendiculairement à la voie
- Place publique aménagée
- Dégagement d'un espace public par élargissement de la voie ou autour d'un carrefour
- Espace paysager à vocation publique

Synthèse de l'analyse

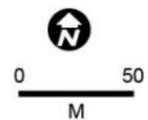
- Des rues bien structurées par les pignons
- Des orientations est-ouest pour offrir un maximum de façade au sud suivant la logique de pente
- Grandes propriétés en retrait le long des quais, au pied du coteau, voir contre le coteau



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

ANALYSE DE LA TRAME VÉGÉTALE

LÉGENDE

-  Trame végétale arborée de type ripisylve
-  Trame végétale arborée de type boisements et parcs
-  Vignes
-  Jardins potagers
-  Jardins d'agrément

Synthèse de l'analyse

- Trame arborée très importante sur les crêtes des coteaux et dans le fond de vallée en accompagnement des parcs d'agrément
- Plateau viticole
- Les varennnes ne sont plus jardinées, mais plutôt en friche

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)



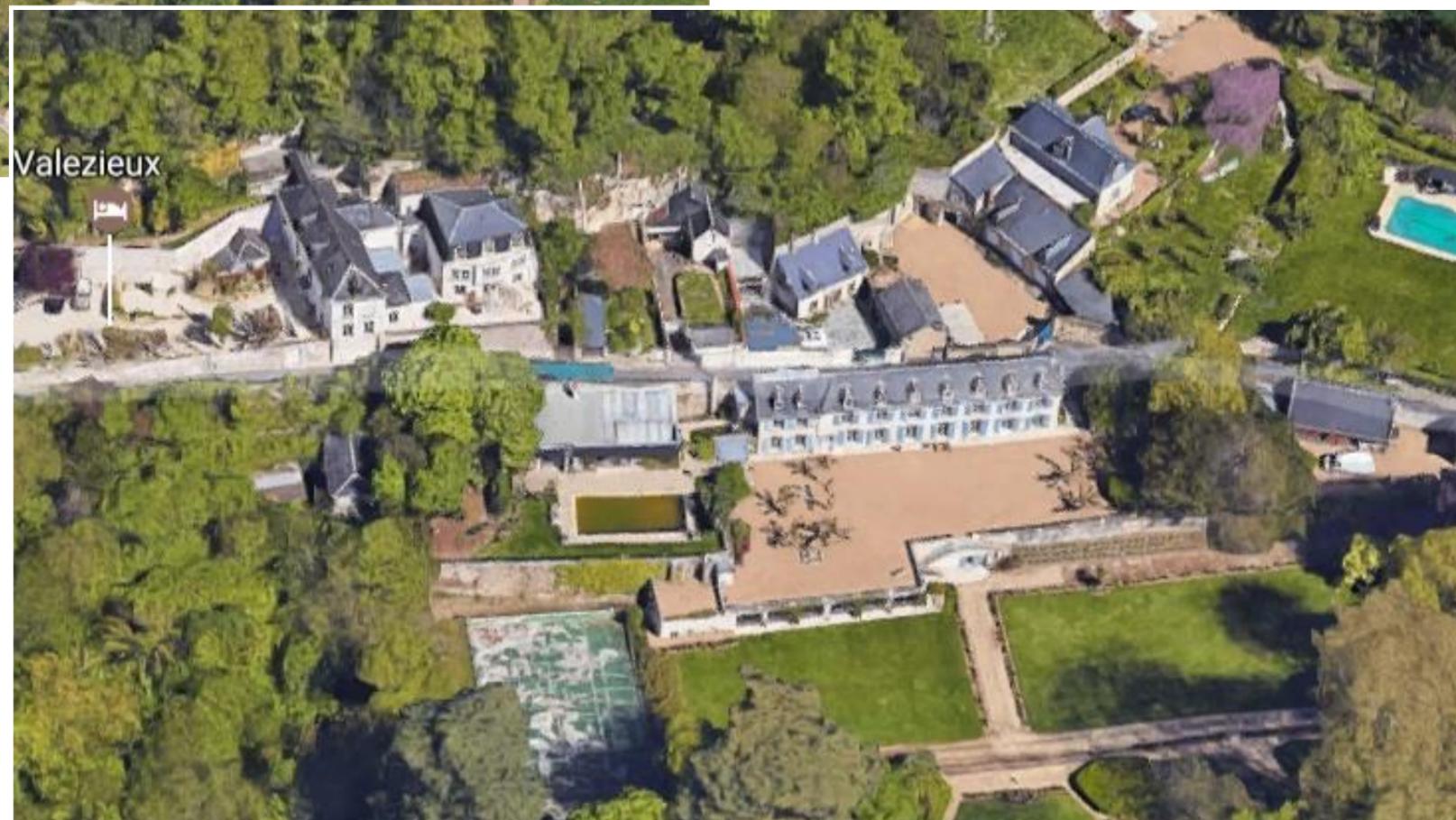
5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)

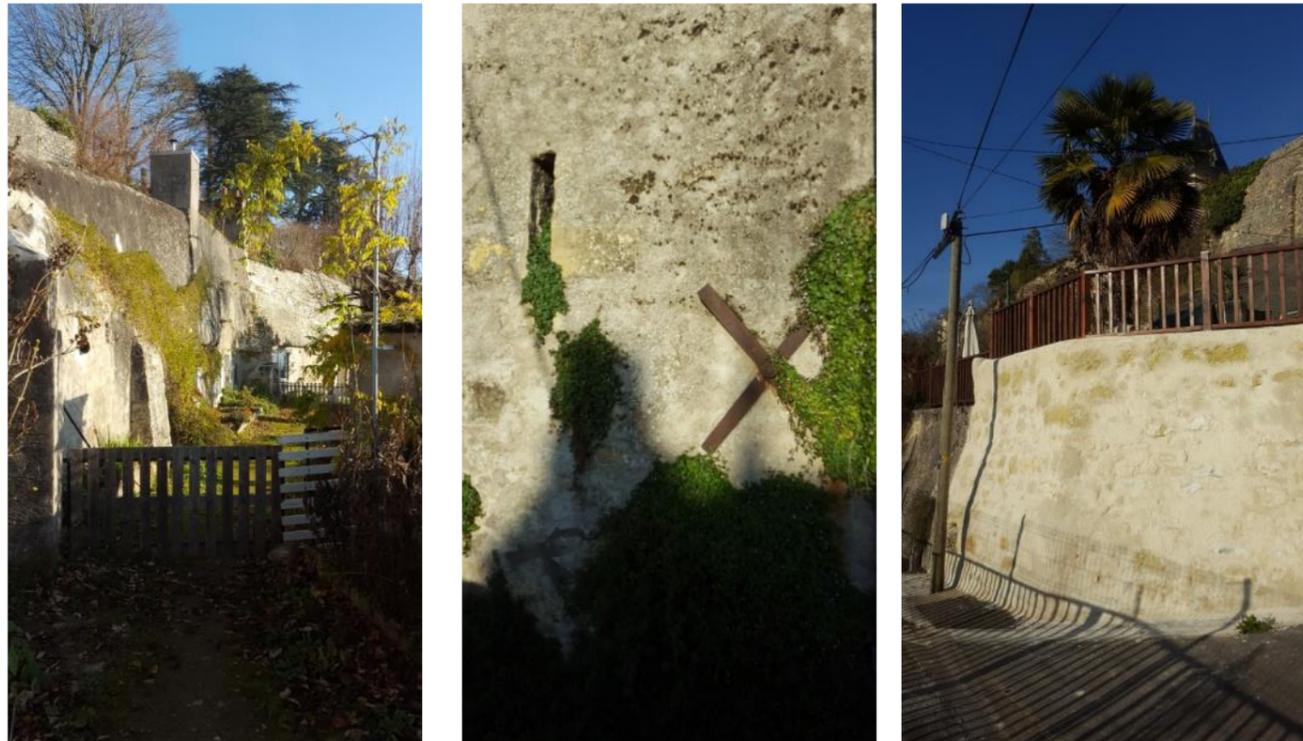


5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)



5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE



5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)

On notera la qualité de la trame végétale dans la mise en scène architecturale et patrimoniale du site.

Une végétation diversifiée aux multiples strates (fleuries vivaces, grimpantes, arborées) qui révèle l'identité ligérienne et patrimoniale en :

- valorisant le calcaire par contraste chromatique,
- accompagnant et adoucissant le caractère minéral des voies et sentiers,
- annonçant ou suggérant ce qui se cache entre les murs par les échappées de jardins.

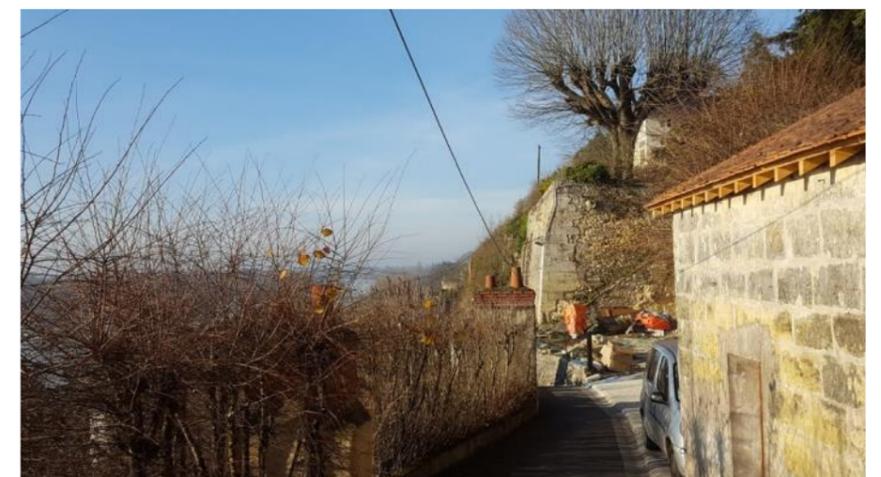
Une palette végétale riche qui associe :

- les vivaces en pied de murs et de façades : iris, valérianes, euphorbes avec une déclinaison de sédum et autres petites plantes rases et fleuries ;
- les grimpantes (bignonnes, clématites, glycines, pois de senteurs, vignes et vignes vierges, lierres ...) qui accompagnent les murs, les treilles qui surmontent les terrasses, les portails ;
- les fruitiers (cerisiers, pommiers) et arbres de petit développement à fleurs comme les lilas qui animent les terrasses, semblent s'échapper des jardins ;
- les arbres de parcs type grands conifères (cèdres notamment) ou déclinant une palette méditerranéenne rappelant l'histoire ligérienne (cyprès colonnaires, palmiers, bananiers, chênes verts...)

Une végétation qui met en scène aussi la multitude d'ornementation des murs, sculptures, cabines et dépendances, portails en bois et ferronneries, clôtures béton imitation bois du XIX^{ème} ... ainsi que les jeux de terrasses.

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

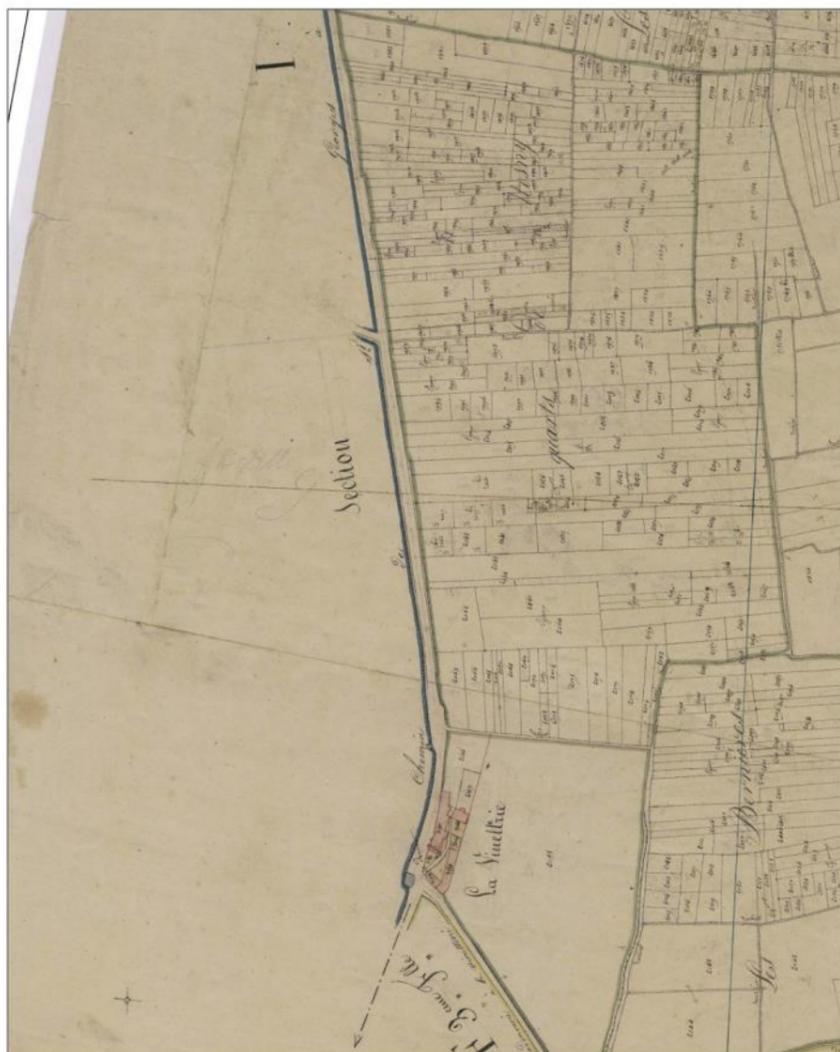
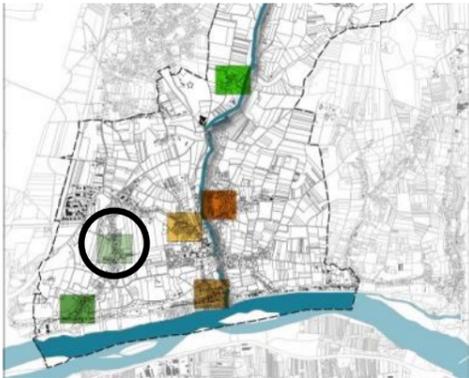
5.4 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE BASSE)



5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.5 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE HAUTE)

► Urbanisation récente du vallon de Saint-Georges sur le plateau



Extrait du cadastre napoléonien de 1832



Photographie aérienne actuelle



Extrait du cadastre actuel

5.5 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE HAUTE)

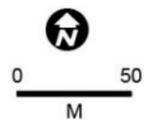
ANALYSE DE LA TRAME VIAIRE

LÉGENDE

-  Axes structurants principaux
-  Voies secondaires
-  Venelles et cheminements piétons
-  Impasses et voies privées
-  Chemins de vignes

Synthèse de l'analyse

- Trame viaire structurée par la vallée, autour de laquelle s'agglomère le bâti récent, tout en gardant une certaine distance
- Trame secondaire de lotissement récents
- Nombreux accès privés à des propriétés (sous forme d'allées ou d'impasses)
- Importance des chemins de vignes sur le plateau



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.5 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE HAUTE)

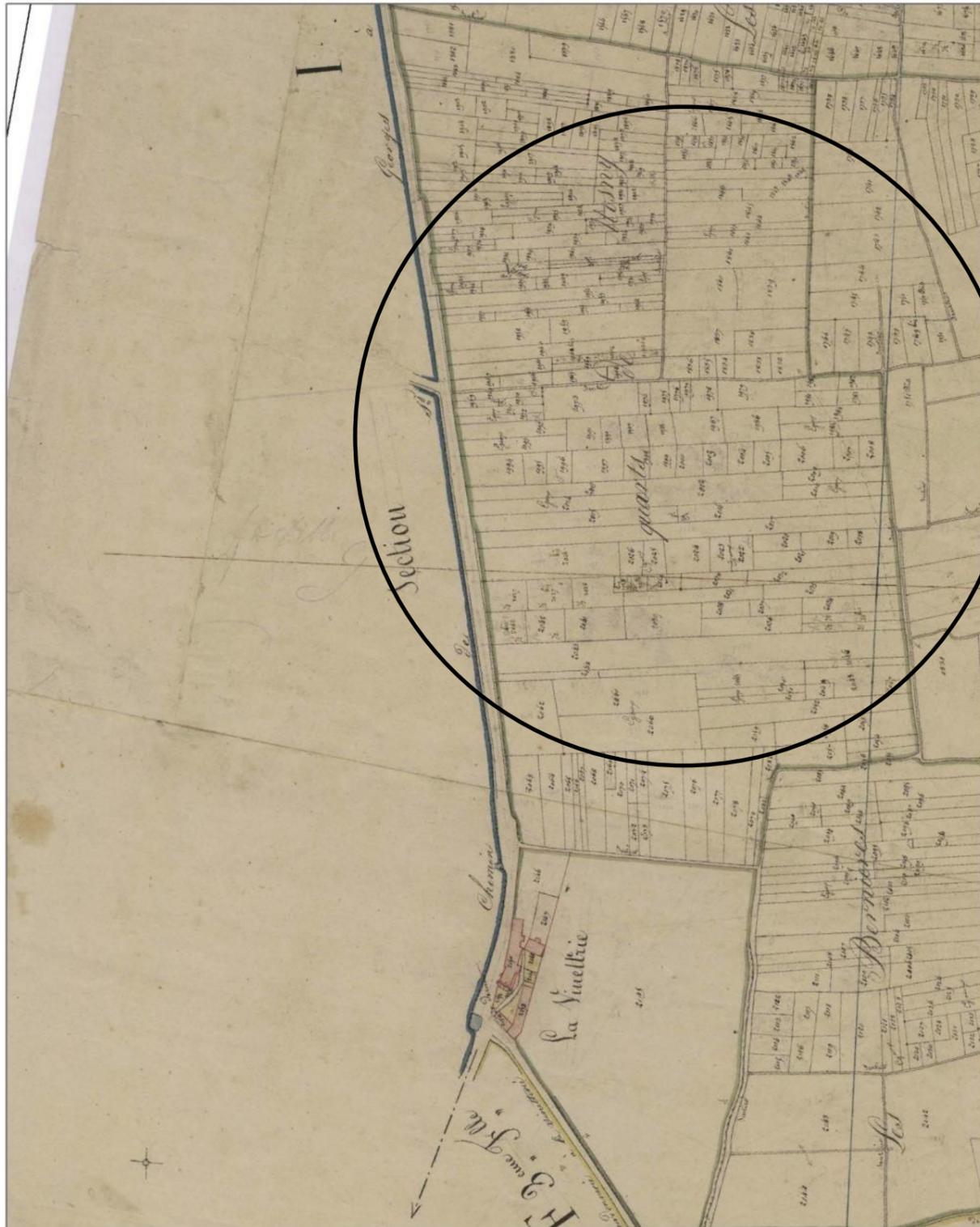
ANALYSE DE LA TRAME VIAIRE

LÉGENDE

-  Axes structurants principaux
-  Voies secondaires
-  Venelles et cheminements piétons
-  Impasses et voies privées
-  Chemins de vignes

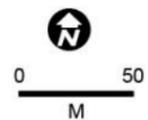
Synthèse de l'analyse

- Importance des chemins de vignes sur le plateau
- Parcellaire en lanières très fines pour les vignes : signe de propriété partagée ?



5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.5 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE HAUTE)



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

MORPHOLOGIE DES PARCELLES

LÉGENDE

- Parcelles de forme laniérée et régulières caractéristique des vignes
- Parcellaire régulier rectangulaire selon un principe de lanière et de découpage pour «lotissement»
- Parcelles de forme carrée, plus ou moins régulière
- Parcelles de forme allongée, parallèle à la voie
- Parcelles de grande taille, de forme complexe
- Parcelles de grande taille, de forme régulière
- Parcelles régulières de type lotissement
- Parcelles irrégulier de forme non définie

Synthèse de l'analyse

- Parcellaire en lanière des vignes préservé
- Remembrement partiel du parcellaire en grandes lanières
- Redécoupage par lotissements successifs de parcelles plutôt rectangulaires pour l'habitat individuel récent

5.5 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE HAUTE)



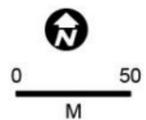
DESSERTE ET ACCÈS DES PARCELLES

LÉGENDE

-  Parcelle desservie par une voie structurante
-  Parcelle desservie par une voie secondaire
-  Parcelle desservie par une venelle
-  Parcelle enclavée
-  Parcelle donnant accès sur une cavité

Synthèse de l'analyse

- Nombreux accès à des parcelles en drapeau pour éviter l'enclavement
- Le rôle des chemins de vigne dans l'accès aux parcelles est fondamental pour la viticulture



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5.5 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE HAUTE)



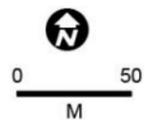
ANALYSE DE LA TRAME BÂTIE

LÉGENDE

-  Emprise construite sur le cadastre napoléonien
-  Bâtiment disparu depuis le cadastre napoléonien

Synthèse de l'analyse

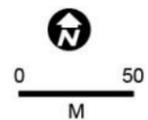
- Un hameau ancien au carrefour, il s'agit de la Vinetterie, une ancienne métairie
- Espace uniquement agricole autrefois



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5.5 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE HAUTE)



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.·

ORGANISATION ET STRUCTURE DU BÂTI DANS L'ESPACE PUBLIC

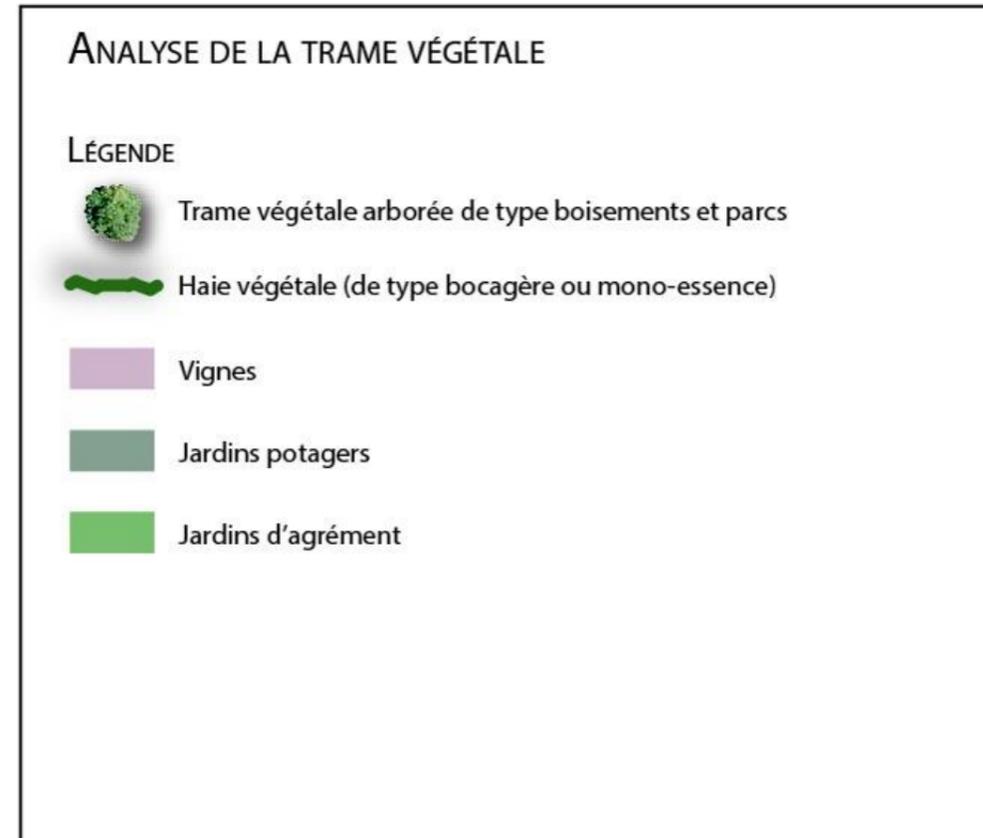
-  Alignement des immeubles sur les voies et emprises publiques
-  Orientation générale du bâtiment perpendiculairement à la voie
-  Haie végétale (de type bocagère ou mono-essence)
-  Place publique aménagée
-  Dégagement d'un espace public par élargissement de la voie ou autour d'un carrefour
-  Espace paysager à vocation publique

Synthèse de l'analyse

- Des rues peu structurées si ce n'est par l'ancien hameau de la Vinetterie
- Un nouveau rôle joué par le végétal qui reprend le principe des murs de clôture pour structurer l'espace public et assurer la transition avec les milieux agricoles et viticoles

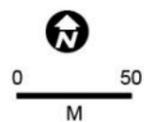
5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.5 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE HAUTE)



Synthèse de l'analyse

- Trame arborée moins présente que sur les coteaux, il s'agit plutôt de restes de vergers, d'arbres intégrés dans des haies bocagères ou d'arbre d'agrément dans les jardins de ces cinquante dernières années
- Les haies participent à la structuration de l'espace mais également à la lecture du rythme parcellaire

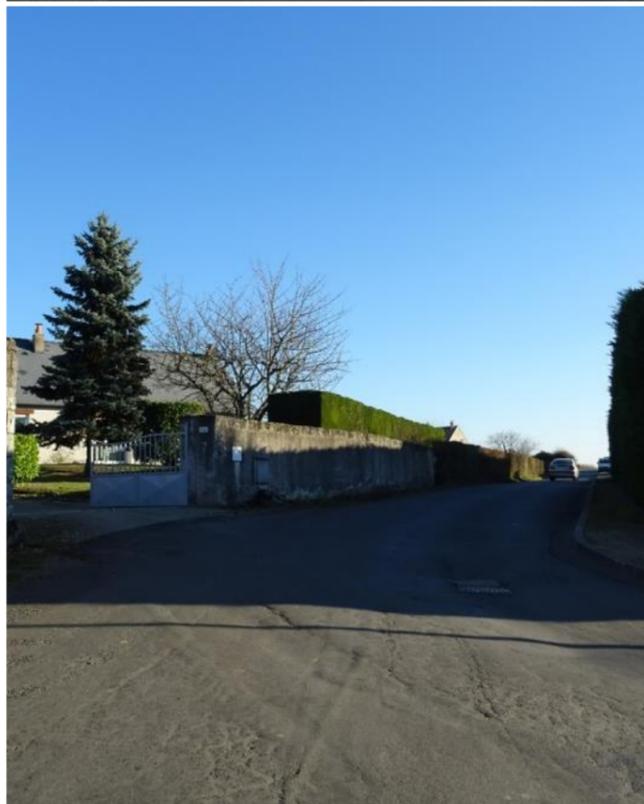


Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

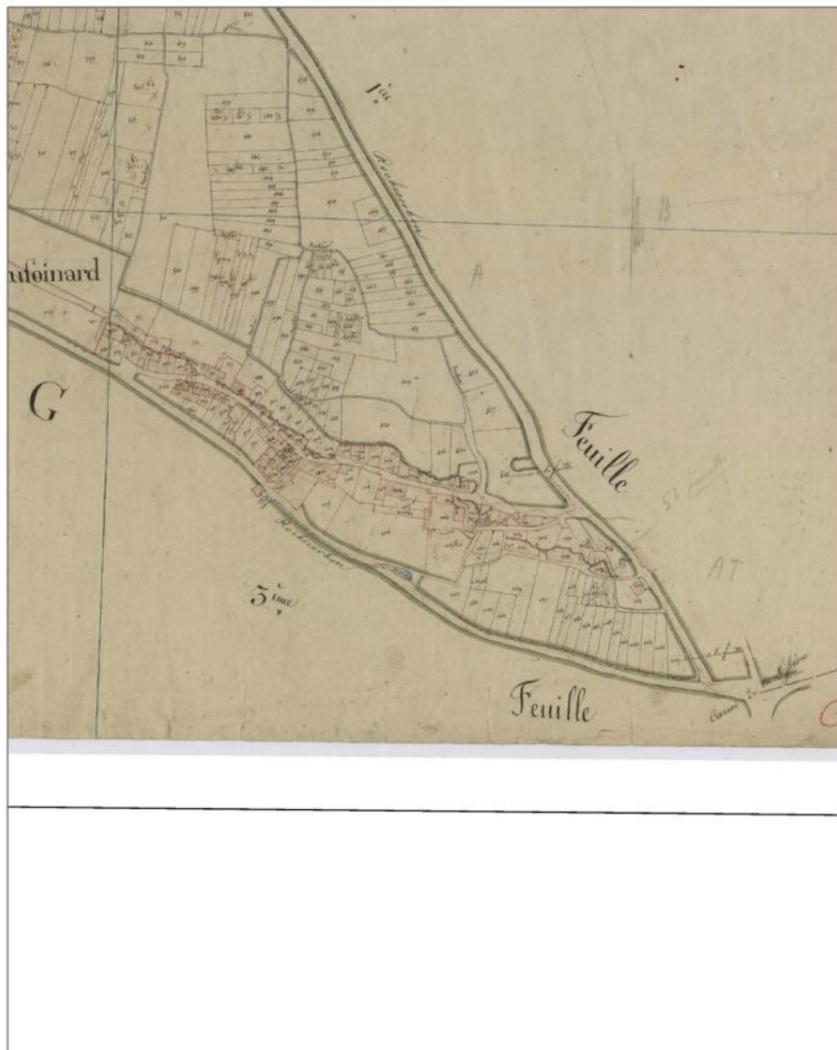
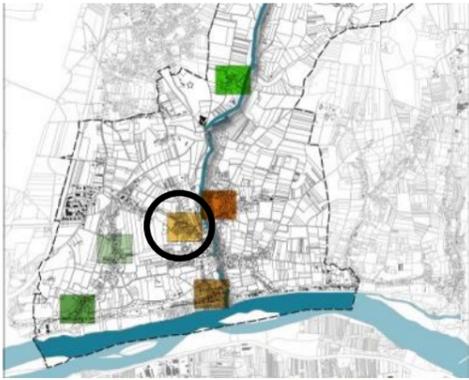
5.5 ANALYSES PAR SÉQUENCE : SAINT-GEORGES (PARTIE HAUTE)



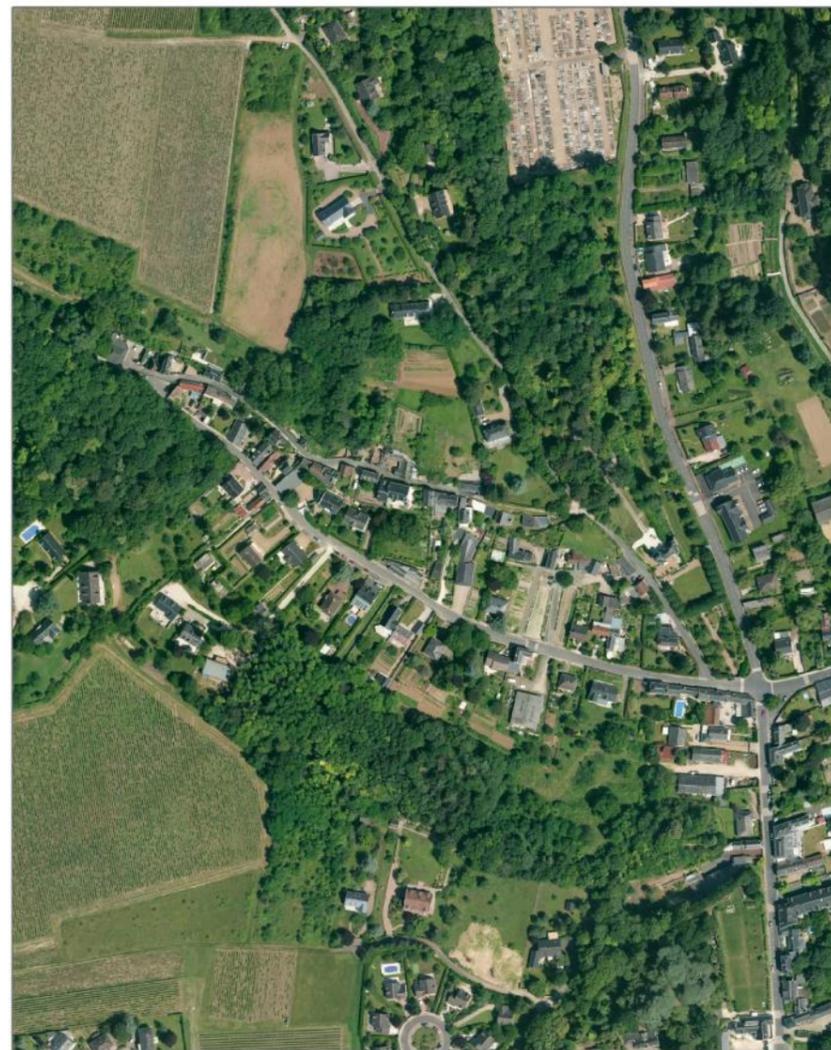
5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.6 ANALYSES PAR SÉQUENCE : VAUFOYNARD

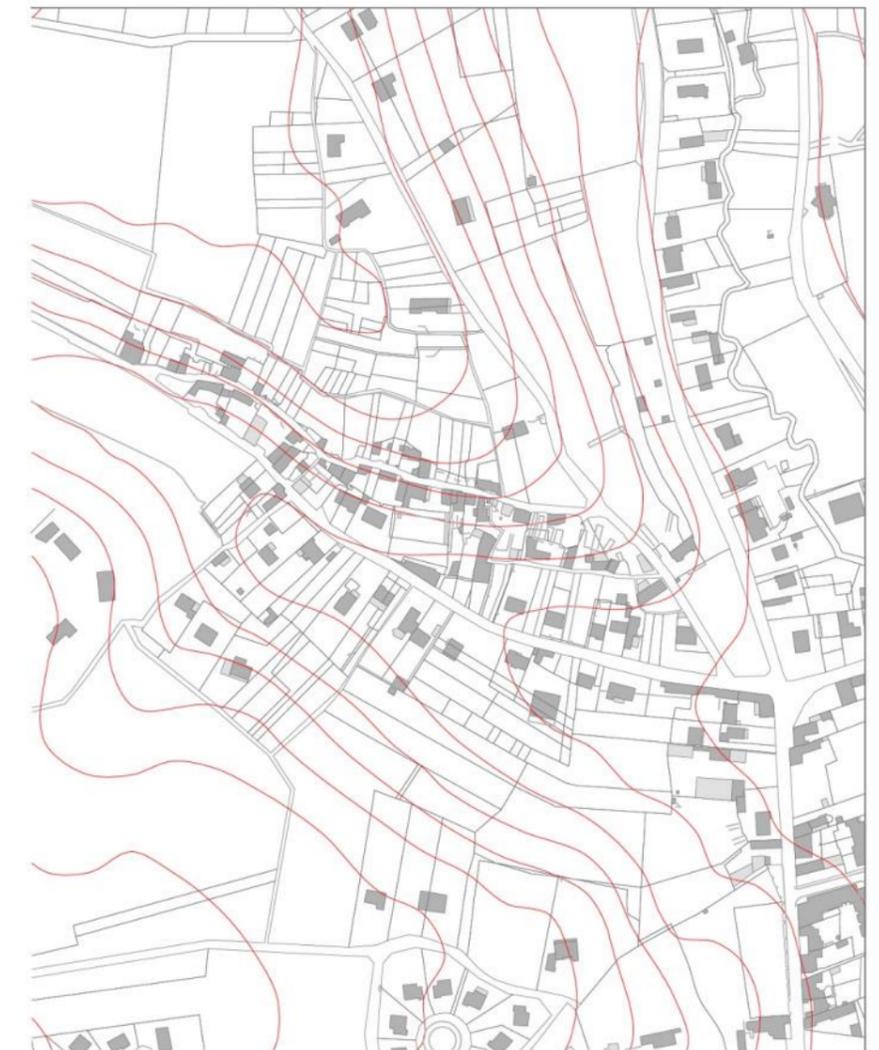
► Un vallon secondaire de la Bédouire qui permet la liaison avec Saint-Georges et reste connecté au centre-bourg



Extrait du cadastre napoléonien de 1832



Photographie aérienne actuelle



Extrait du cadastre actuel

5.6 ANALYSES PAR SÉQUENCE : VAUFOYNARD



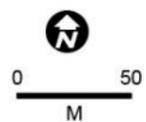
ANALYSE DE LA TRAME VIAIRE

LÉGENDE

-  Axes structurants principaux
-  Voies secondaires
-  Venelles et cheminements piétons
-  Impasses et voies privées
-  Chemins de vignes

Synthèse de l'analyse

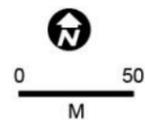
- Trame viaire structurée par la vallée, autour de laquelle s'agglomère le bâti récent, tout en gardant une certaine distance
- Nombreux accès privés à des propriétés (sous forme d'allées ou d'impasses)
- Importance des chemins de vignes sur le plateau



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5.6 ANALYSES PAR SÉQUENCE : VAUFOYNARD



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

MORPHOLOGIE DES PARCELLES

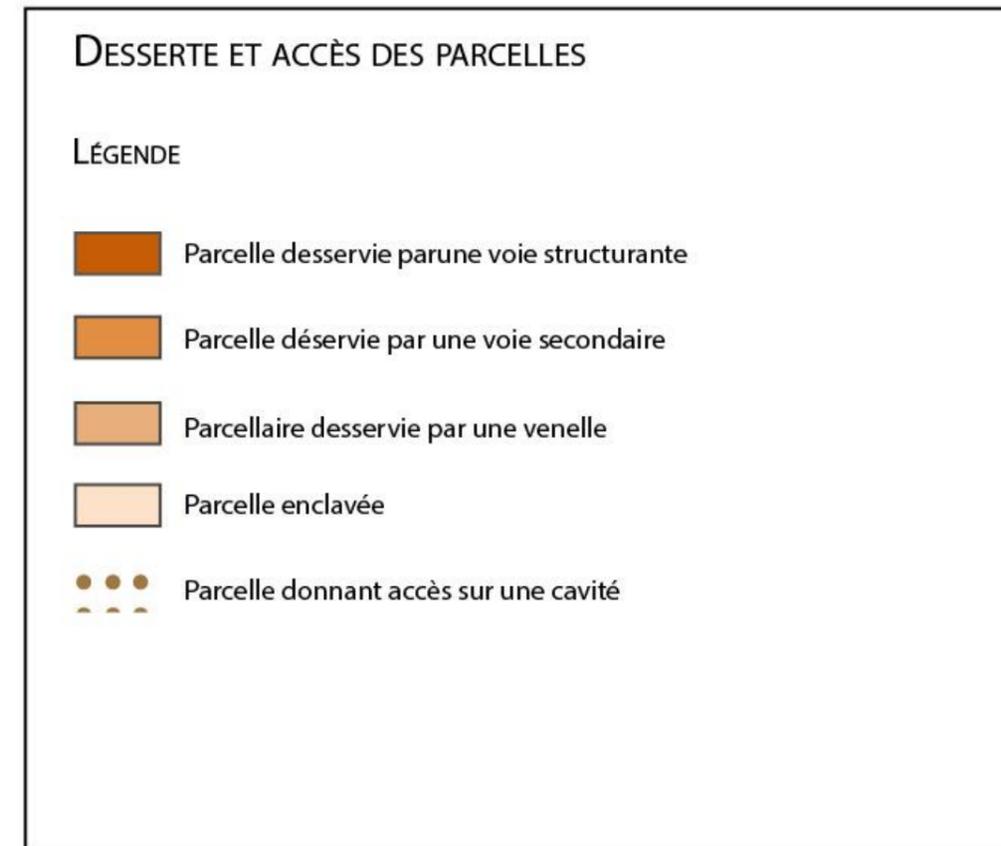
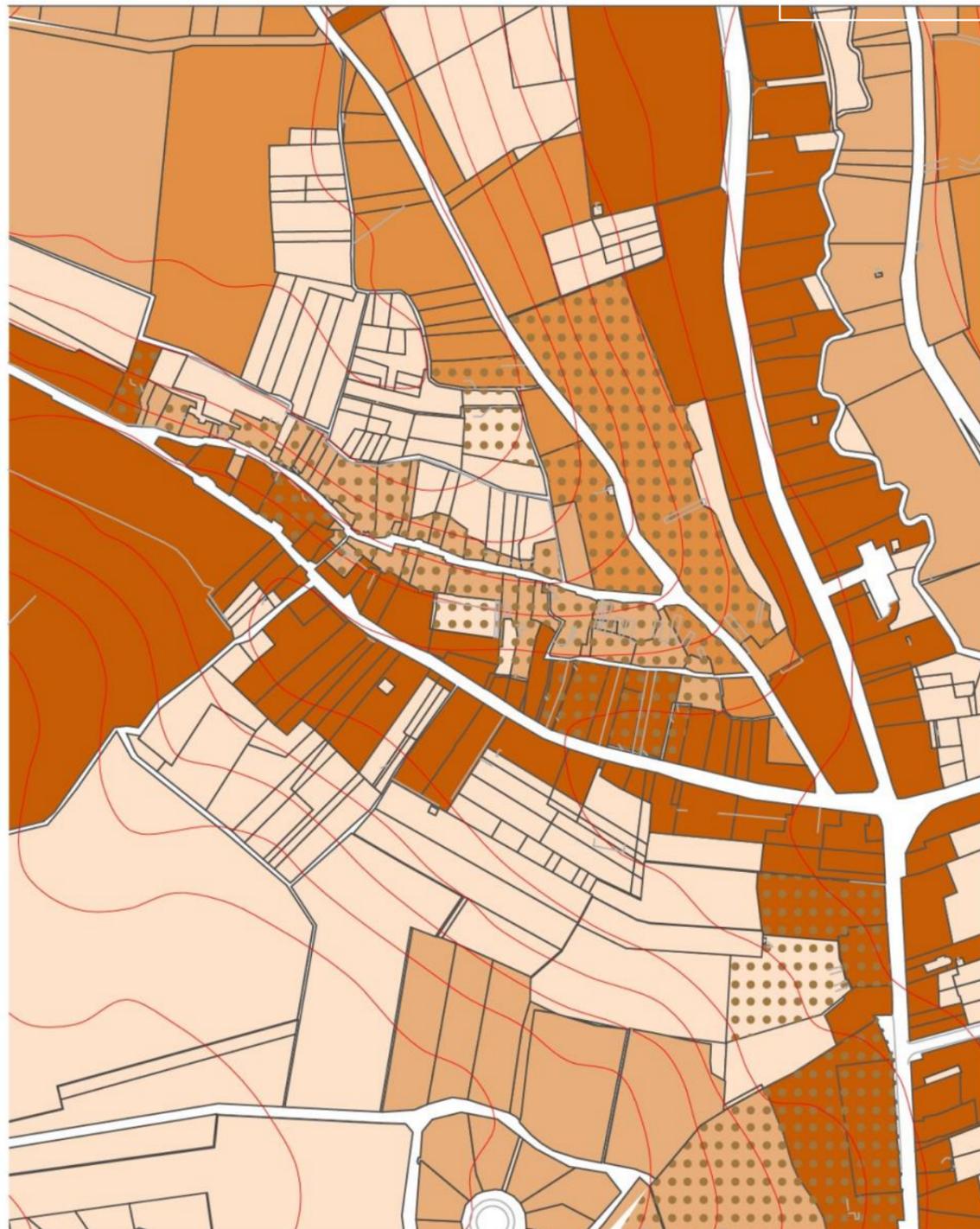
LÉGENDE

- Parcelles de forme laniérée et régulières caractéristique des vignes
- Parcellaire complexe, en principe de lanière mais avec de nombreux redécoupage formant notamment des rectangles de faible dimension
- Parcelles de forme carrée, plus ou moins régulière
- Ensemble redécoupé avec formes simples mais découpage complexe et concentré sur lui-même ou sur une logique de rue
- Parcelles de forme allongée, parallèle à la voie
- Parcelles de grande taille, de forme complexe
- Parcelles de grande taille, de forme régulière
- Parcelles régulières de type lotissement
- Parcelles irrégulier de forme non définie

Synthèse de l'analyse

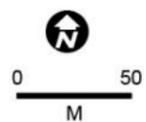
- Parcellaire complexe de l'habitat troglodytique
- Trace de parcellaire agricole ancien en lanière
- Redécoupages successifs de certains secteurs, notamment le fond de vallée, pour accueillir l'urbanisation récente

5.6 ANALYSES PAR SÉQUENCE : VAUFOYNARD



Synthèse de l'analyse

- Nombreux accès à des parcelles en drapeau pour éviter l'enclavement
- Problématique de l'accès au coteau et des voiries étroites et sinueuses qui desservent l'habitat troglodytique.



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

5.6 ANALYSES PAR SÉQUENCE : VAUFOYNARD



ANALYSE DE LA TRAME BÂTIE

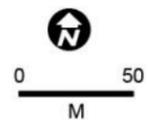
LÉGENDE

-  Emprise construite sur le cadastre napoléonien
-  Bâtiment disparu depuis le cadastre napoléonien

Synthèse de l'analyse

- Un hameau ancien perché à mi-coteau, quelques maisons dans le prolongement du bourg au sud
- Pas de constructions sur les plateaux

5.6 ANALYSES PAR SÉQUENCE : VAUFOYNARD



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

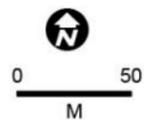
ORGANISATION ET STRUCTURE DU BÂTI DANS L'ESPACE PUBLIC

LÉGENDE

-  Alignement des immeubles sur les voies et emprises publiques
-  Orientation générale du bâtiment perpendiculairement à la voie
-  Haie végétale (de type bocagère ou mono-essence)
-  Place publique aménagée
-  Dégagement d'un espace public par élargissement de la voie ou autour d'un carrefour
-  Espace paysager à vocation publique

Synthèse de l'analyse

- Quelques espaces de dégagement dans les carrefours qui constituent malgré eux des espaces publics
- Une structure urbaine mieux marquée à mi-coteau par les constructions anciennes, tandis que les constructions de fond de vallée persistent dans les retraits d'alignement



Sources : Tour(s)plus-Orthophoto 2013 ; Cadastre GDFIP - CD37, 2016 ; Cadastre Napoléonien ; IGN.

atu.

ANALYSE DE LA TRAME VÉGÉTALE

LÉGENDE

-  Trame végétale arborée de type boisements et parcs
-  Haie végétale (de type bocagère ou mono-essence)
-  Vignes
-  Jardins potagers
-  Jardins d'agrément

Synthèse de l'analyse

- On retrouve les coteaux boisés sur le grand parcellaire, de même sur le fond de vallée qui abrite des parcs d'agrément et des boisements (ripisylve)
- Quelques parcelles de potagers dans le fond de vallée, un usage ancien qui persiste ?

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.6 ANALYSES PAR SÉQUENCE : VAUFOYNARD



5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

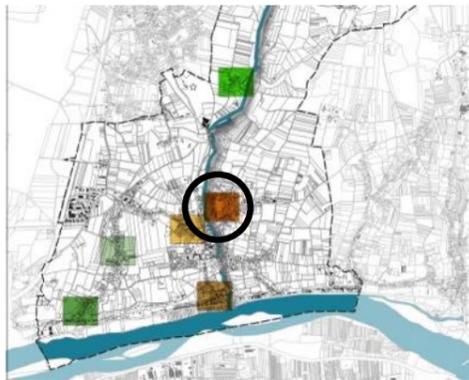
5.6 ANALYSES PAR SÉQUENCE : VAUFOYNARD



5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.7 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES PELUS, LES BOURDAISIÈRES

► Un autre vallon secondaire de la Bédouire qui dessine un petit éperon avec ses hameaux perchés à mi-coteau



Extrait du cadastre napoléonien de 1832



Photographie aérienne actuelle



Extrait du cadastre actuel

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.7 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES PELUS, LES BOURDAISIÈRES

Synthèse de l'analyse

- Un bâti ancien aggloméré contre le coteau avec l'accès aux cavités, mais dans des formes modestes
- Un parcellaire déjà complexe au niveau du coteau mais également sur le plateau
- Une alternance structurante de bâti et de cours
- De nombreux cheminements piétons qui parcourent le coteau



Extrait du cadastre napoléonien de 1832

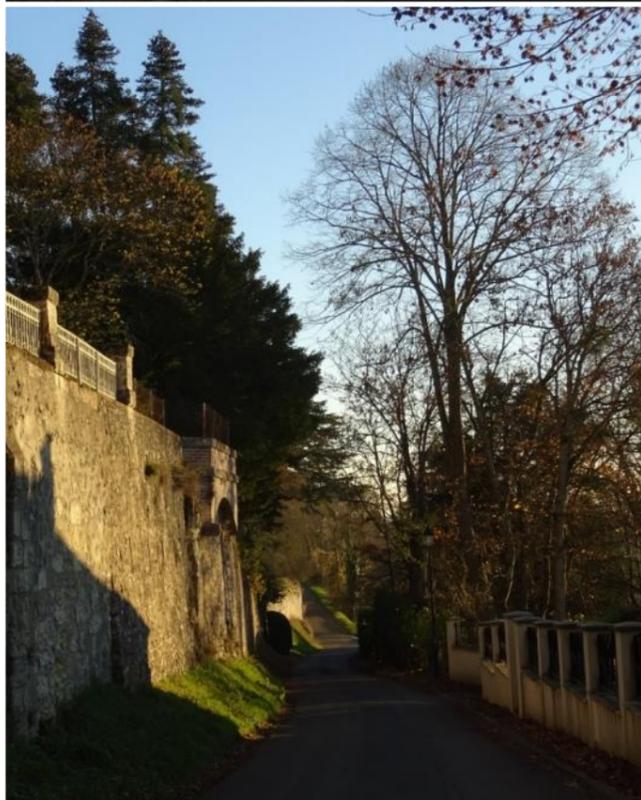
5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.7 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES PELUS, LES BOURDAISIÈRES



5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.7 ANALYSES PAR SÉQUENCE : LES PELUS, LES BOURDAISIÈRES



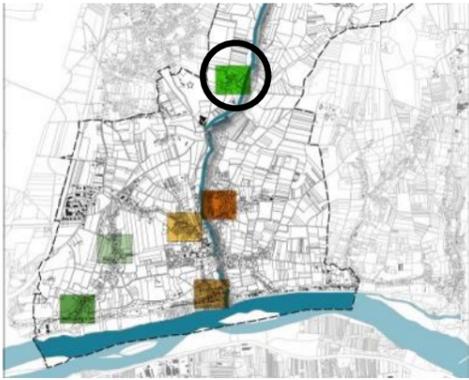
5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.8 LES ANALYSES PAR SÉQUENCE : L'INSOLITE



5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.7 ANALYSES PAR SÉQUENCE : BEL-AIR



Extrait du cadastre napoléonien de 1832



Photographie aérienne actuelle



Extrait du cadastre actuel

5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.8 LES ANALYSES PAR SÉQUENCE : BEL-AIR



La hameau de Bel-Air, ancien fief identifié sur les cartes anciennes, présente les caractéristiques de deux étapes d'urbanisation successives :

- le hameau ancien en pied de coteau : fermes, cavités habitat et logis seigneurial,
- l'extension du hameau dans le coteau avec des maisons individuelles récentes,

Un paysage de coteau marqué :

- un premier plan avec des constructions anciennes,
- un second plan marqué par le boisement de coteau et les construction "clairsemées".



5. MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE

5.8 LES ANALYSES PAR SÉQUENCE : L'INSOLITE

ESCALIERS



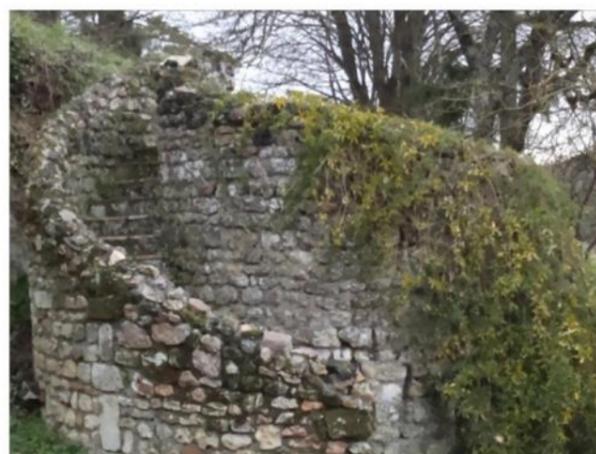
Escalier public d'accès à la rue des Hautes Gâtinières depuis la rue des Clouets



Escalier semi-privé d'accès à une venelle à mi-coteau qui dessert des habitations



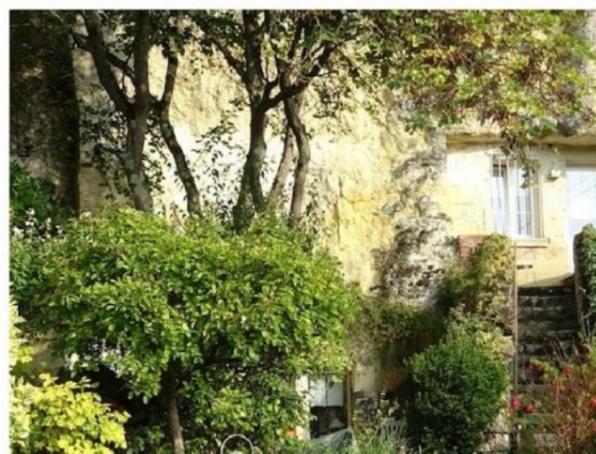
Escalier privé doublé d'un caniveau d'évacuation des eaux de ruissellement du plateau



Escalier en colimaçon à flanc de coteau. Maçonnerie de moellons (calcaire, silex et vieilles tuiles)



Escalier d'accès aux différentes terrasses d'un jardin à flanc de coteau



Escalier d'accès au logement troglodytique

PATRIMOINE VERNACULAIRE



Puits situé au pied d'un coteau



Ancien évier en pierre en façade d'une construction



Petit "folie" construite sur le rebord d'un jardin en terrasse, au-dessus d'un mur de soutènement et d'influence néo-médiévale (on reconnaît la Lanterne reproduite en miniature)



Ancienne ouverture utilisée comme niche abritant une statue en pierre



Escalier en brique permettant l'accès aux combles d'un bâtiment rural situé à Bel-Air



Plaque indiquant le nom de la propriété sur le pilier d'entrée

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6.1 MONUMENTS HISTORIQUES

6.2 CLASSIFICATION PAR TYPE ARCHITECTURAL

6.3 DÉTAILS ARCHITECTURAUX

Extrait du Rapport de Présentation du PLU (ATU)

De nombreux éléments du patrimoine architectural si riche de Rochecorbon sont reconnus par un classement ou une inscription au titre des Monuments Historiques.

1- Tour dite de La Lanterne ; classé MH

Un château fort a été édifié en 1113 sur l'éperon dominant les vallées de la Loire et de la Bédouire. Quelques vestiges ont subsisté de l'enceinte carrée qui entourait la forteresse. La lanterne est une tour de guet élevée ou restaurée au XVe siècle. L'ouvrage se compose d'un pan de muraille à l'extrémité duquel se trouve la tour creuse de huit mètres de haut, dont la façade prolonge directement la première assise rocheuse du coteau.

2- Oppidum de Château-chevrier ; inscrit MH : l'Oppidum, lieu-dit les Folies ; inscription : rempart de terre gaulois, avec son fossé extérieur.

Il s'agit de l'un des quatre ou cinq sites fortifiés gaulois les plus représentatifs de la Touraine. L'occupation gauloise et gallo-romaine de l'éperon est attestée. Le site est protégé, côté plateau, par un talus doublé d'un fossé extérieur. Des fouilles ont permis de le dater de la fin de la Tène III.

3- Ancien moulin de Touvoie ; inscrit MH : les façades et les toitures des bâtiments d'habitation et de la grange ; la fontaine sise dans le jardin.

Le moulin est cité dans une charte du XIIIe siècle. Reconstitué au XVe, puis devenu habitation, la roue et le mécanisme ont disparu. Deux corps de bâtiment sont disposés perpendiculairement, la façade sud de l'un étant accompagnée d'une tour polygonale contenant une vis en pierre. À l'Est, grange du XVe siècle. Dans le jardin se trouve une fontaine qui avait pour réputation de guérir les rhumatismes.

4- Manoir des Basses-Rivières ; inscrit MH : les façades et les toitures, ainsi que le parc.

Maison construite avant 1765, de plan rectangulaire. La façade principale est divisée en trois travées par deux pilastres à bossages accostant la porte en plein cintre et soutenant un fronton triangulaire meublé d'un médaillon accompagné de guirlandes. À l'Ouest de la maison, de profondes caves sont creusées dans le coteau. C'est aujourd'hui un musée du vin.

5- Église Saint-Georges-sur-Loire, actuellement chapelle Saint-Georges ; classé et inscrit MH

Cet édifice est l'ancienne église paroissiale de la commune de Saint-Georges, réunie à Rochecorbon en 1808, partiellement troglodyte. La nef est du XIe siècle, et le chœur carré des XIe-XIIe siècles. À différentes époques, les murs intérieurs ont été badigeonnés à la chaux, recouvrant et conservant les peintures murales existantes : certaines (sur le mur nord de la nef) datent du XIIe siècle (Lavement des pieds) ou du début du XIIIe siècle (La Cène). Les peintures du chœur sont moins bien conservées. La présence de pierres ornées d'entrelacs dans la maçonnerie, laisse penser que la chapelle fut construite à l'emplacement d'un édifice plus ancien.

6- Église paroissiale Notre-Dame ; classé MH

Cette église, primitivement dédiée à Saint-Pierre a été agrandie et remaniée : nef du XIe siècle ; chœur, clocher et abside du XIIe siècle ; chapelles latérales du XVe siècle. Les parois de l'église sont recouvertes de peintures murales modernes exécutées par Lobin. Le portail d'entrée donnant sur la nef est du XIIe siècle.

7- Château Vaufoynard ; inscrit MH : les façades et les toitures du pavillon du 16e siècle.

Ancienne closerie ayant appartenu à différents maires de Tours. De plan carré, le château fut d'abord constitué par le grand pavillon et une aile qui lui fut contiguë à l'ouest et était élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, avec comble. Au début du XIXe siècle, cette aile fut prolongée dans sa longueur, et surélevée d'un étage. Une tourelle d'escalier et un avant-corps rectangulaire accompagnent ce pavillon, faisant saillie sur la façade est.

8- Château de l'Olivier ; classé MH : la grille d'entrée en fer forgé

En 1780, l'édifice comportait un rez-de-chaussée et un comble. Il fut surélevé d'un étage en 1890. La grille donnant accès au parc est l'ancienne grille du potager de Chanteloup, vendue à la Révolution. La façade est un dernier rappel de l'ordre colossal, son milieu à peine saillant marqué par deux effets de pilastres plats à l'aplomb du fronton. À l'Ouest, le commun est un bâtiment du XVIIIe siècle. À l'Est du manoir, les terrasses s'étagent au-dessus des jardins. Cette demeure est, en Touraine, l'un des rares spécimens de construction de la fin du XVIIIe siècle.

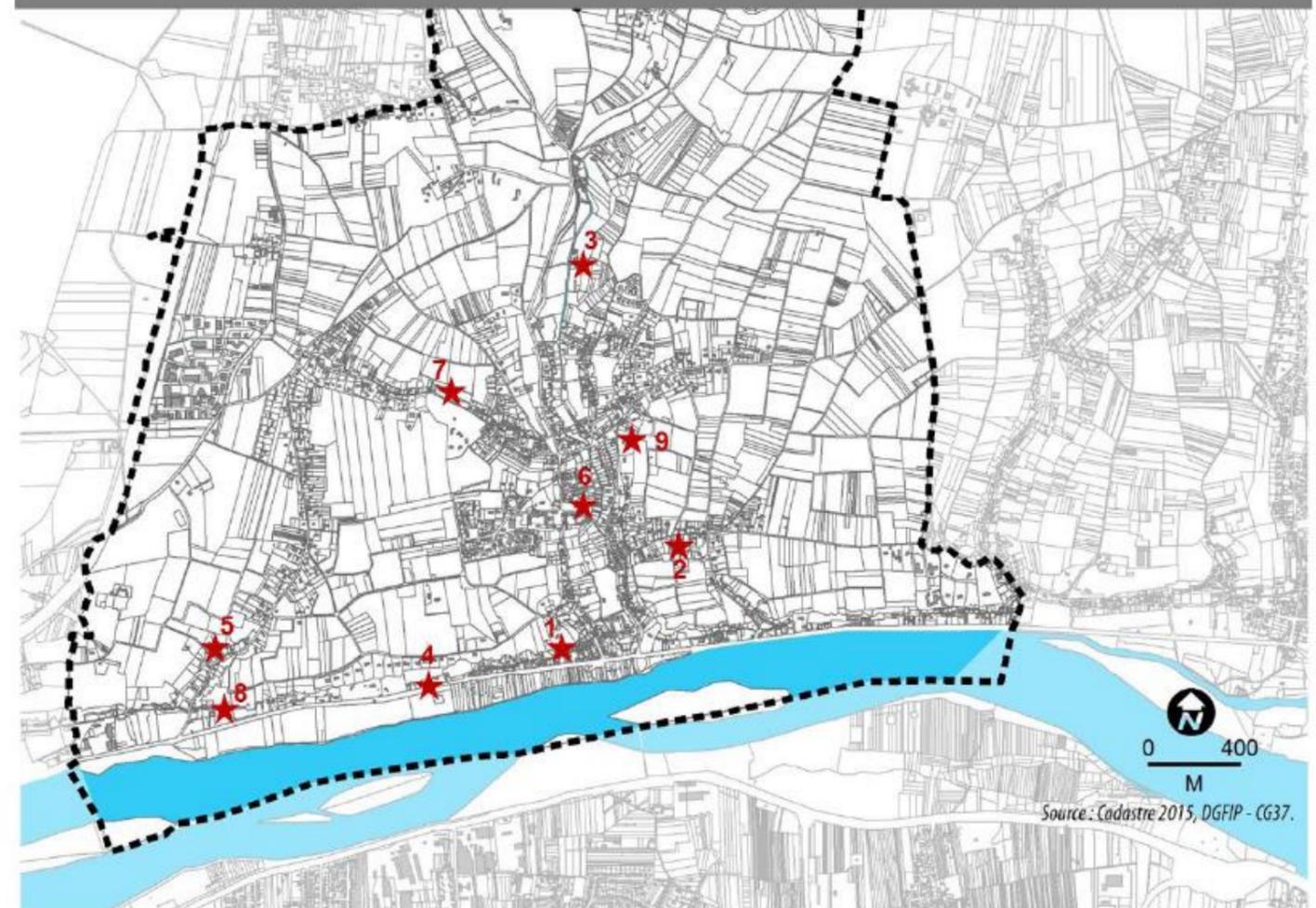
9- Chapelle troglodyte (Bellevue) ; inscrit MH

Avant la Révolution, l'ensemble appartenait au chapitre de Tours. Un porche de pierre décoré d'un large chanfrein du XVe siècle, donne accès à un ensemble troglodyte. Une longue galerie taillée dans le roc mène à la chapelle dont le mur latéral droit est le seul en maçonnerie. Il est percé de plusieurs fenêtres des XIVe et XVe siècles, d'un oculus, de deux petites fenêtres à arc surbaissé, et d'une en ogive à remplage trilobé. La porte se place sous un grand arc surbaissé dominant deux fenêtres quasi jumelles à linteau arrondi et chanfrein. À l'intérieur, le retable de la fin de la Renaissance a été construit en pierre de taille. La place de l'autel est marquée par un creux. Une porte à chanfrein et arc surbaissé donne sur une pièce réduite taillée dans le roc. La voûte de la chapelle est également taillée dans le roc.

Il est à noter que Rochemorbon dispose également d'une autre Servitude d'Utilité Publique, la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** dont il est fait l'objet dans le tome 1 du Rapport de Présentation du SPR.

Rochemorbon

Le patrimoine bâti identifié au titre des Monuments historiques



Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial sur la commune peuvent être classés selon des types architecturaux, qui sont reportés sur le document graphique en ce qui concerne les immeubles remarquables et intéressants. Un type architectural est la combinaison d'une forme bâtie avec un parcellaire, un contexte géographique, un usage et un mode de distribution particulier (du bâti et de la parcelle). Un type architectural peut également renvoyer à plusieurs époques différentes et donc à plusieurs styles. Une ferme (un bâti rural à vocation agricole) peut dater du XVIIIe comme de la fin du XIXe siècle. L'intérêt du repérage du patrimoine bâti par type architectural est de permettre d'avoir une vision globale de la nature du patrimoine de la commune, notamment en fonction de son histoire, et donc de comprendre que le patrimoine communal n'est pas une juxtaposition d'objets isolés d'intérêts propres, mais un réseau d'éléments formant intérêt commun.

À Rochecorbon, la notion de type présente un autre intérêt, car elle permet de s'affranchir de la diversité des époques de constructions et de style que l'on peut retrouver au sein d'un même quartier ou d'une même rue. La logique qui prime alors est celle de la configuration spatiale du bâtiment et de ses espaces extérieurs, ainsi que des grands principes de l'architecture (organisation des volumes, distribution de ceux-ci, composition de façade).

Les types architecturaux identifiés à Rochecorbon sont au nombre de 11, et sont listés sur la légende du document graphique :

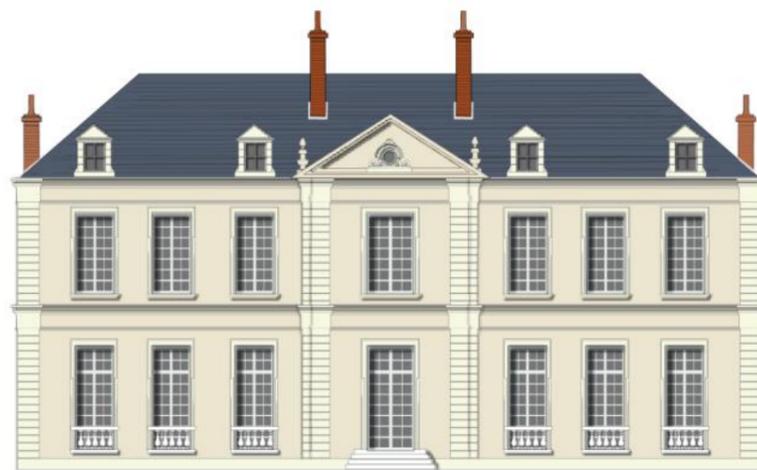
- **TYPE A / Logis seigneurial ou demeure aristocratique (XVe-XVIe siècle) :** *logis d'époque médiévale ou Renaissance, accompagné de son enceinte et de ses communs lorsqu'ils existent encore*
- **TYPE B / Château ou manoir classique (XVIIe-XVIIIe siècle) :** *Immeuble de type château ou manoir accompagné de son parc, de ses communs et annexes*
- **TYPE C / Château ou manoir de la période éclectique (XIXe-XXe siècle) :** *Immeuble de type château ou manoir accompagné de son parc, de ses communs et annexes présentant des décors ou volumes d'influences stylistiques diverses*
- **TYPE D / Maison bourgeoise et maison de maître :** *Grande bâtisse en ville ou à la campagne liée à une spécialisation professionnelle d'un propriétaire appartenant à la bourgeoisie*
- **TYPE E / Maison de bourg (XVIIIe-XXe siècle) :** *Immeuble du centre-bourg avec boutique en rez-de-chaussée et logement à l'étage, aligné en front de rue*
- **TYPE F / Ferme ou bâti rural (XVIIe-XIXe siècle) :** *Immeuble rural composé autour d'une cour et de dépendances (étable, grange, etc.) ou bâti modeste sur le plateau ou à flanc de coteaux, d'habitat ancien (ouvrier des vignes)*
- **TYPE G / Maison de villégiature (fin XIXe - début XXe siècle) :** *Immeuble de style varié, avec décors, sous influence des villas balnéaires, souvent à flanc de coteau*
- **TYPE H / Équipement ou ancien équipement :** *Équipement public ou technique présentant une architecture singulière au regard de son usage ou de sa fonction*
- **TYPE I / Annexe, communs ou bâtiment secondaire :** *Écurie, pressoir, chai, bâtiment annexe, extension, etc.*
- **TYPE J / Maison individuelle du début du XXe siècle :** *Immeuble de type petite villa des années 1910 à 1940, influencé par l'architecture balnéaire et le phénomène des lotissements de la région parisienne*
- **TYPE K / Maison individuelle récente (depuis 1950) :** *Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée*

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6.2 CLASSIFICATION PAR TYPE ARCHITECTURAL



TYPE A / Logis seigneurial ou demeure aristocratique (XVe-XVIe siècle)



TYPE B / Château ou manoir classique (XVIIe-XVIIIe siècle)



TYPE C / Château ou manoir de la période éclectique (XIXe-XXe siècle)



TYPE D / Maison bourgeoise et maison de maître



TYPE E / Maison de bourg (XVIIIe-XXe siècle)



TYPE F / Ferme ou bâti rural (XVIIe-XIXe siècle)



TYPE J / Maison individuelle du début du XXe siècle



TYPE K / Maison individuelle récente (depuis 1950)

A LOGIS SEIGNEURIAL OU DEMEURE ARISTOCRATIQUE (XV^E-XVII^E SIÈCLE)

Description générale

Ce type architectural est un bâtiment servant d'habitation et souvent aussi, du Moyen Âge au XIX^e siècle, de lieu de travail pour un propriétaire appartenant à la petite noblesse. Si dans un premier temps, les logis seigneuriaux trouvent leur inspiration dans les demeures fortifiées du Moyen-Âge, ils deviennent à partir de la Renaissance de véritables logis aristocratiques, avec tout le confort moderne de l'habitat de l'époque (lumière, air, commodités, etc.).

Le logis seigneurial se distingue par sa situation, à l'échelle d'une géographie, au cœur d'un domaine et d'une propriété foncière qui organise un espace de production agricole. Le plus souvent les logis seigneuriaux sont les sièges de fiefs. Le seigneur à proprement parler n'habite pas nécessairement le logis, qui peut être occupé par un régisseur ou un intendant qui le remplace.

A Rochecorbon, les logis seigneuriaux sont tous implantés dans les vallées secondaires de la Loire, en pied de coteau, et dominant souvent le croisement de deux vallées (Bédoire, Saint-Georges, Vaufoynard, etc.). Leurs communs se déploient autour d'une cour, contre le coteau, et ils sont souvent accompagnés d'une closerie située dans le même hameau (Bel-Air, Les Cartes, La Moussardière, etc.). Ces domaines furent régulièrement la propriété des puissantes abbayes de Tours, comme l'abbaye de Marmoutier, de Saint-Julien, ou encore le chapitre de la cathédrale ou de Saint-Martin.

Du point de vue architectural, il s'agit le plus souvent d'un vaste volume élancé à étage avec comme façade principale un pignon percé d'une grande fenêtre. La plupart de ces pignons présentent un rondelis (ou une chevronnière) en pierre de taille et de grands combles couverts d'une toiture à forte pente, le tout flanqué d'imposantes cheminées en brique. Certains de ces logis ont été considérablement remaniés, notamment à partir du XVII^e siècle et du développement de l'aristocratie de province qui s'installe dans les campagnes pour diriger de petits domaines. Au XIX^e siècle, ces demeures sont rachetées par des petits bourgeois et modernisées (ajout de volumes, percements supplémentaires, etc.).



Ancienne demeure aristocratique (du XVII^e siècle ?) située dans le centre-bourg



Rue du Docteur Lebled, ancien logis seigneurial implanté contre le coteau



Logis seigneurial avec implantation en pignon et accès au coteau



Demeure seigneuriale remaniée à l'époque classique (XVII^e-XVIII^e) rue du Docteur Lebled



Extrait du cadastre napoléonien (section B1) sur la Moussardière, ancienne closerie



Extrait du cadastre napoléonien (section F1), rue principale (rue du Dr Lebled actuelle) avec les propriétés anciennes à l'ouest, les jardins à l'est

A LOGIS SEIGNEURIAL OU DEMEURE ARISTOCRATIQUE (XV^E-XVII^E SIÈCLE)



IMPLANTATION

En retrait, derrière un mur de clôture maçonné, souvent couvert d'un chapeau arrondi ou d'un rang de pierre de taille. Souvent en pied de coteau avec un accès privilégié à des cavités et à des circulations verticales (venelles ou escaliers)

PROPORTION DES FAÇADES

- Le bâti est généralement massif avec des proportions de $H = 2L$ pignon à L (gouttereau) = $1,5H$
- généralement R+1+C avec deux ou trois travées, une seule travée en pignon (pas toujours régulière)

MATERIAUX DE FAÇADE

- Pierre de taille (surtout pour les pignons)
- Enduit sur moellon ou brique (brique ancienne sur certaines parties)
- Modénatures simples en pierre de taille, traitement des encadrements et des pignons (rondelis)

EXPRESSION DES NIVEAUX

- Un bandeau marque parfois la séparation entre le rez-de-chaussée et le premier étage et une corniche moulurée souligne la toiture
- La façade reste généralement d'une certaine simplicité avec peu d'ornement (encadrements surtout), et une maçonnerie très présente. Les grandes ouvertures verticales en pignon marque la principale animation des niveaux

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

- Façade peu composée, souvent axée sur l'ouverture principale à l'origine, pas de symétrie centrale
- Grande ouverture dans les étages, entrée souvent latérale et discrète



Maçonnerie en moellons enduit avec vestige d'une baie ancienne sur le trumeau. Encadrements en pierre de taille.



Cheminée imposante en brique sur une souche en pierre de taille



Vision de face d'un pignon à rondelis, le mur-pignon est en pierre de taille



Cheminée en brique (brique) et souche en maçonnerie enduite. Lucarne pignon dite "capucine" à côté de la cheminée



Lieudit de Bel-Air, ancien logis seigneurial (siège du fief de Bel-Air)



La Moussardière, propriété seigneuriale des XV^e et XVI^e siècles remaniée au XVII^e siècle

B CHÂTEAU OU MANOIR PÉRIODE CLASSIQUE (XVII^E-XVIII^E SIÈCLE)

Description générale

Souvent bâtis en lieu et place d'anciennes closeries ou en remplacement d'un ancien logis aristocratique, les châteaux s'inscrivent dans la tradition des grandes propriétés rurales de la banlieue de Tours. Le phénomène de construction de châteaux et manoirs sur la commune de Rochecorbon émerge dès la Renaissance, mais prend un tournant tout particulier au XVII^e siècle avec le développement de la vigne et l'investissement de la bourgeoisie et de la petite noblesse dans des domaines viticoles. La proximité de la ville et la situation géographique très favorable en ce qui concerne le climat, le paysage et les sites de production favorise le développement de grands domaines sur les coteaux nord et sud de la Loire.

Les châteaux sont de deux ordres à Rochecorbon : ceux construits sur d'anciens domaines viticoles sur le plateau (les closeries), et ceux situés en pied de coteau, orientés vers la Loire, qui pouvaient également être des domaines viticoles dont les chais étaient situés dans le coteau rocheux. Ces deux configurations impliquent deux motifs de grande propriété :

- la grande propriété classique de plateau est constituée d'un corps de bâtiment principal, régulier et symétrique, accompagné de communs et de dépendances desservis par des cours. La propriété comporte souvent un verger, un clos de vignes (parcelle close de murs et plantée de vignes) et un grand parc boisé ;

- la grande propriété classique de pied de coteau présente un volume principal, symétrique et composé, qui regarde généralement vers la Loire. On y accède par un grand jardin dont le portail est situé sur le quai de Loire (ce qui n'a pas toujours été le cas lorsque la levée n'existait pas), et le bâtiment est généralement flanqué de cours distributives latérales desservant des communs et les entrées de cave.

L'architecture de ces bâtiments est très élégante sans être surchargée, les façades sont régulières, ordonnancées et l'ensemble des constructions présente le duo de matériau caractéristique de l'architecture nobiliaire du Val de Loire : le tuffeau blanc et l'ardoise. Les constructions les plus anciennes (XVII^e siècle) font exception à la règle, et présentent des maçonneries en tuffeau jaune de Touraine.



Manoir classique, rue du Docteur Lebled



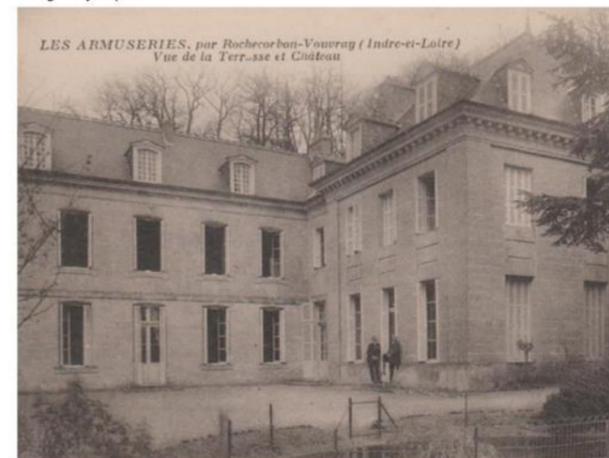
Manoir classique, rue du Docteur Lebled



Rue de Bellevue, propriété du même nom avec sa chapelle troglodytique



Lieu dit Monguerre

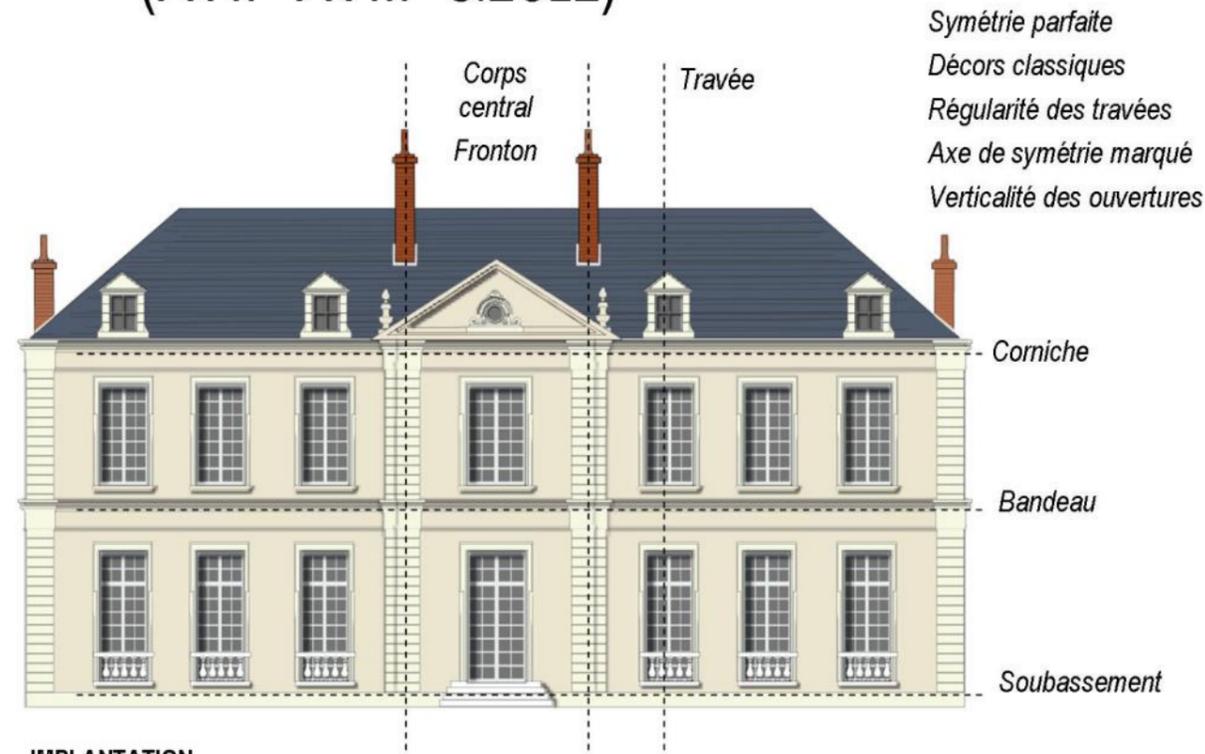


Château des Armuseries, dans un vallon secondaire de la Bédouire



Château de l'Olivier, sur les quais de Loire

B CHÂTEAU OU MANOIR PÉRIODE CLASSIQUE (XVII^E-XVIII^E SIÈCLE)



IMPLANTATION

En retrait, derrière une clôture ouvragée, souvent un mur maçonné ou un mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé

PROPORTION DES FAÇADES

- Le bâti est généralement très horizontal, avec un corps central et parfois des ailes
- R+1+C et au moins quatre à six travées, parfois seulement trois lorsque le volume est plus découpé.

MATÉRIAUX DE FAÇADE

- Pierre de taille (tuffeau blanc et plus rarement jaune)
- Certaines parties peuvent être enduites sur moellons (façades arrières, pignons)
- Modénatures en pierre de taille, encadrements ouvragés, lucarnes et frontons sculptés

EXPRESSION DES NIVEAUX

- Un bandeau marque la séparation entre le rez-de-chaussée et le premier étage et une corniche moulurée souligne la toiture. Parfois des pilastres encastrés ou en façade marquent la séparation des travées (les trumeaux)
- La façade reste d'une grande régularité et d'une géométrie très composée

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

- Façade composée et ordonnancée avec axe de symétrie centrale. L'entrée se fait presque exclusivement dans l'axe.
- Régularité de la taille des ouvertures entre le rez-de-chaussée et le premier étage, hors balcon.



Lucarne classique en pierre de taille à fronton curviligne et volutes en pieds des jambages



Lucarne classique en pierre de taille à fronton triangulaire, sur le brisis d'une toiture à mansarde



Maçonnerie en pierre de taille, chaîne d'angle droite en bossage



Volets persiennes fermés de teinte plus soutenue que la pierre de taille



Lucarne à fronton curviligne avec jambages avec volutes



Maçonnerie en pierre de taille, modénatures qui soulignent la façade : encadrement en saillie, bandeau, pilastre encastré, corniche à modillons

C CHÂTEAU OU MANOIR PÉRIODE ÉCLECTIQUE (XIX^E-XX^E SIÈCLE)

Description générale

La période éclectique correspond davantage à l'émergence d'une grande richesse dans le style architectural qu'à l'évolution d'un véritable type à proprement parler. Les châteaux et manoirs de cette période (1860-1920) sont toujours construits à Rochecorbon selon le modèle classique de la grande propriété. Les changements interviennent dans les volumes, l'architecture des communs et le traitement des espaces extérieurs, notamment les jardins.

Implantées le plus souvent en pied de coteau avec vue sur Loire, les propriétés de style éclectique s'inscrivent davantage dans le registre de la villégiature que dans celui de la propriété viticole nobiliaire. L'architecture est alors l'expression d'une richesse, de la mise en scène d'un paysage artificiel et de la recherche de références historiques et stylistiques dans l'expression architecturale. Cela se traduit par des architectures très variées d'un bâtiment à l'autre.

Toujours isolé sur la parcelle, le bâtiment principal donne le ton et les références en matière de style, avec des formes très souvent historicistes (faisant références à d'autres périodes de l'histoire, comme la Renaissance ou le XVII^e siècle par exemple), et des communs et des dépendances qui reprennent ces références mais avec une déclinaison plus sobre ou plus modeste, marquant la hiérarchie des volumes et l'organisation du domaine.

Les volumes peuvent être plus découpés, les façades régulières ou non selon les références, et on introduit une certaine richesse de matériaux, notamment la brique qui gardait avant une connotation plus industrielle et retrouve alors ses lettres de noblesse. La forme des toits se diversifie également avec des toitures mansardées, des faux toit-terrasse, etc.



Château de La Tesserie (qui abrite aujourd'hui un hôtel)



Château de Sens, château moderne qui s'inspire de l'architecture de villégiature



Château des Hautes Roches, construction du XIX^e siècle de type néo-classique (période éclectique épurée)



Château de la Tour, projet inachevé du début du XX^e siècle



Carte postale présentant le château de Sens, le coteau est moins arboré qu'aujourd'hui



Château de la Tour avant sa démolition, œuvre manifeste de la période éclectique et néo-classique qui touche Rochecorbon

C CHÂTEAU OU MANOIR PÉRIODE ÉCLECTIQUE (XIX^E-XX^E SIÈCLE)



IMPLANTATION

En retrait, derrière une clôture ouvragée, un mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé le plus souvent

PROPORTION DES FAÇADES

- Soit le bâti est régulier et reprend les principes volumétriques des architectures classiques, soit il présente des proportions plus découpées, des volumes variées (tourelle, avant-corps, galerie, etc.)
- R+1+C et au moins quatre à six travées, avec un rez-de-chaussée surélevé permettant de rattraper le niveau de la terrasse à mi-coteau

MATERIAUX DE FAÇADE

- Pierre de taille (tuffeau blanc et plus rarement jaune), brique, décors divers
- Les maçonneries peuvent être en béton (pour les plus récents)
- Modénatures en pierre de taille, décors de façade sur le jeu des matériaux, les motifs de brique, les éléments rapportés

EXPRESSION DES NIVEAUX

- Un bandeau marque la séparation entre le rez-de-chaussée et le premier étage et une corniche moulurée souligne la toiture. Différent type d'ouvertures en fonction des niveaux, hiérarchie et proportion des niveaux
- La façade est très riche, colorée, décorée, avec des ornements de plusieurs époques (fronton, lucarne, linteau, etc.)

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

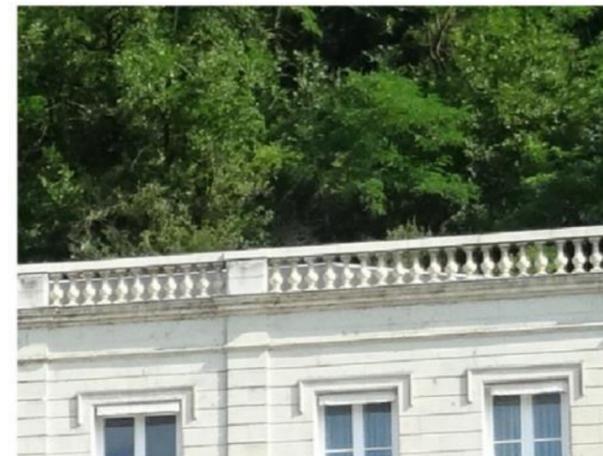
- Façade composée, souvent symétrique (l'influence du classicisme reste grande)
- Hiérarchie entre le soubassement, l'étage noble, les balcons, les lucarnes de toit



Lucarne éclectique, œuf-de-bœuf engagé dans façade avec corniche filante le long de l'ovale



Acrotère éclectique d'influence orientalisante formé de créneaux en épis



Principe de balustrade en pierre dissimulant un terrasson en ardoise



Maçonnerie en pierre de taille, baie d'inspiration Renaissance avec meneau et traverse en pierre sciées.



Façade du château de Sens, maçonnerie en béton et brique brun-jaune de parement. Pierre de taille en placage



Lucarne en pierre de taille à fronton curviligne et jambage avec volutes, pièces de zinguerie, jouée en ardoises

D MAISON BOURGEOISE ET MAISON DE MAITRE

Description générale

Ce type architectural est un bâtiment servant d'habitation et souvent aussi, du Moyen Age au XIXe s., de lieu de travail pour un propriétaire appartenant à la bourgeoisie. Si dans un premier temps les maisons de maître bourgeoises s'inspirent des hôtels parisiens de la noblesse dans leur construction, elles développeront leur propre style à partir du milieu du XIXème siècle.

La spécialisation professionnelle est à l'origine de la construction, en ville ou à la campagne, de bâtiments destinés tant à l'habitation qu'aux activités économiques et qui se différencient selon le statut social de leur propriétaire. Le type de la maison bourgeoise dépend moins du climat, ou de traditions régionales que de sa fonction (maison d'artisan, de commerçant ou de grand bourgeois).

Aux XVIIIe et XIXe siècles, une seconde vague de colonisation urbaine amena des familles de commerçants, de financiers et d'entrepreneurs à s'installer aux abords des villes, dans des maisons de campagne habitées toute l'année.

La maison de maître est une grande bâtisse en ville ou à la campagne, de forme rectangulaire, elle est très identifiable et ses grandes pierres angulaires apparentes sont ostentatoires. Leur construction s'étale essentiellement entre le XVIIe et XIXe siècle. L'agriculture a le vent en poupe sous Napoléon III, à cause notamment du développement des transports, et du début de la mécanisation : cela marque l'apogée du concept de la maison de maître, avant l'écroulement des prix de la rente foncière. À cause du déclin de la rente foncière des années 1880, les constructions se feront plus rares et disparaîtront après 1914.

Le propriétaire de la maison de maître surveillait le travail des autres dont il en retirait un revenu : la maison était liée à une fonction économique. L'absence de bâtiment d'exploitation (agricole, artisanal...) à proximité, différencie la maison de maître de la maison bourgeoise (de plaisance).

Après 1914, nombreuses d'entre elles deviennent de simples maisons de campagne au milieu d'une végétation encore luxuriante qui forme le dernier rempart avec la ville et son urbanisation insistante.



Maison de Maître rue des Clouet, l'accès au bâtiment se fait par une petite cour



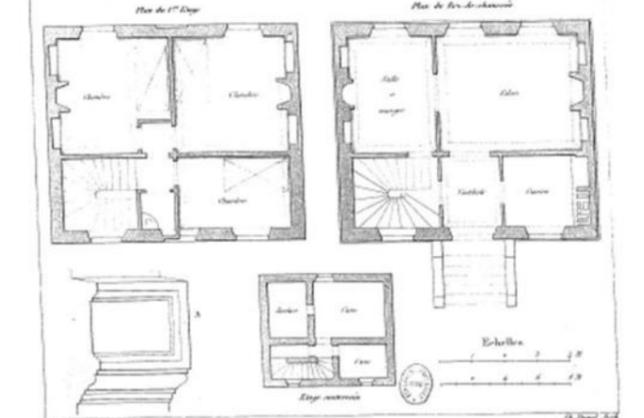
Maison maître plus modeste implantée à mi-coteau avec sa façade principale orientée vers la Loire



Maison de maître sur le quai de Loire, au fond d'une longue parcelle jardinée

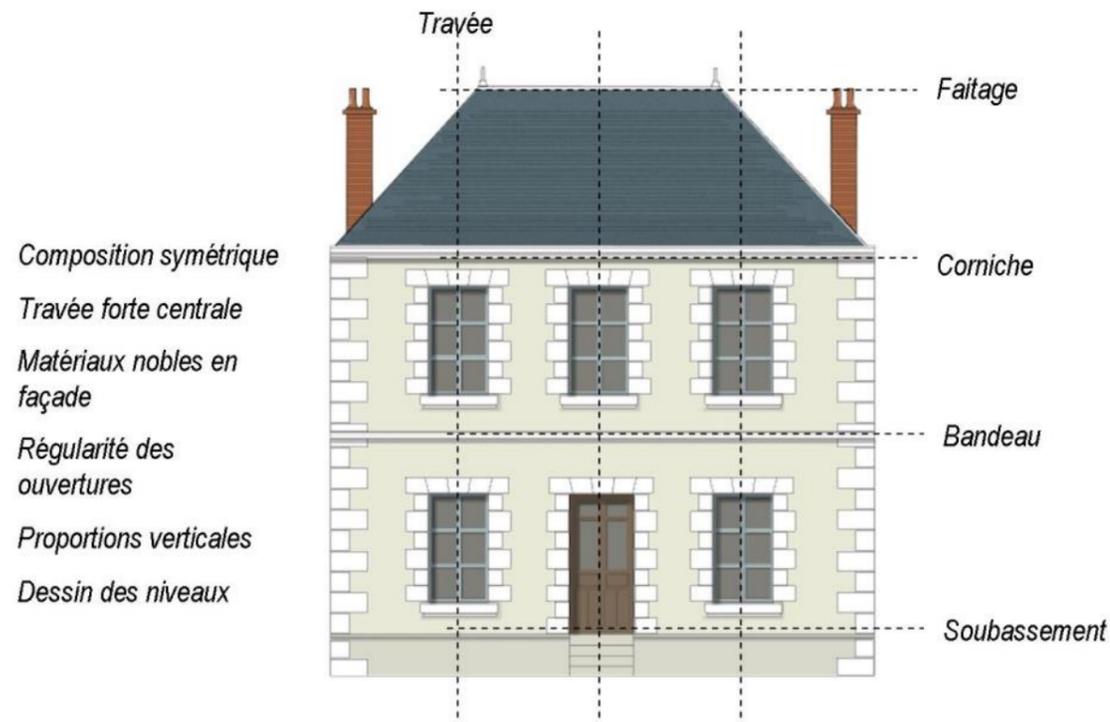


Maison de maître sur le quai de Loire, architecture plus simple, mais les codes de la façade à trois travées existent



Petites maisons de plaisance et d'habitation choisies aux environs de Paris et dans les quartiers neufs de la capitale : présentées en plan, coupes, élévations, détails de décoration intérieure et extérieure, etc. (2e édition) gravés en trait d'après les dessins originaux de M. Duval, Kaufmann, Rena. 1853. (source : gallica.fr)

D MAISON BOURGEOISE ET MAISON DE MAITRE



IMPLANTATION

En retrait, derrière un mur de clôture ouvragé, souvent constitué d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique

PROPORTION DES FAÇADES

- Le bâti est généralement massif avec des proportions de $L = 1,5H$ à $L = 2H$.
- de R+C à R+1+C et de 3 à 4 travées.

MATERIAUX DE FAÇADE

- Pierre de taille
- Enduit sur moellon ou brique
- Modénatures en pierre de taille et parfois brique.

EXPRESSION DES NIVEAUX

- Un bandeau marque la séparation entre le rez-de-chaussée et le premier étage et une corniche moulurée souligne la toiture.
- La façade reste toutefois généralement d'une certaine simplicité avec des lignes sobres et des ornements peu nombreux mais ciblés.

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

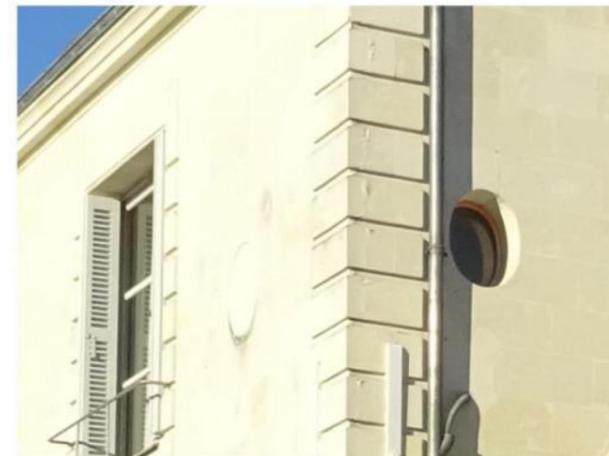
- Façade composée et ordonnancée avec axe de symétrie centrale. L'entrée se fait presque exclusivement dans l'axe
- Il n'y a généralement pas de grandes différences dans la taille des ouvertures entre le rez-de-chaussée et le premier étage, hors balcon évidemment.



Maçonnerie en moellons enduit (reprise en ciment sur la façade principale), encadrements des baies et chaîne d'angle harpée en bossage.



Faitage et épi de faitage en zinc



Maçonnerie en pierre de taille, chaîne d'angle droite en bossage



Exemple de corniche à modillons



Exemple de corniche à modillons



Maison de maître dans le centre bourg, on remarque la hiérarchie des façades

E MAISON DE BOURG

Description générale

La maison de bourg est caractérisée par une implantation à l'alignement de la voie publique, sur une parcelle étroite et profonde. Elle se distingue par une architecture relativement simple à consonance « urbaine » dans la régularité de la façade et les décors employés. Elle se développe sur deux niveaux avec un comble généralement habitable, avec un commerce ou une « boutique » en rez-de-chaussée, dont il ne reste pas toujours de traces. Le maison de bourg, donne, la plupart du temps sur une cour arrière ou latérale.

Autrefois implantée en pignon sur rue en raison de la faible largeur des parcelles et des modes constructifs employés, la maison de bourg se normalise à partir de la fin du XVIIIe siècle, mais surtout au XIXe siècle, où les constructions en pierre remplacent systématiquement les constructions à pans de bois. Le modèle de la maison de bourg se diffuse alors dans les campagnes comme une reproduction, à une échelle plus modeste, et avec des décors plus simples, de la maison de ville tourangelle en pierre de taille.

A Rochecorbon, les maisons de bourg se concentrent essentiellement sur les anciennes rues commerçantes du village et le long des principaux axes de circulation : rue du Docteur Lebled, Carroi des Boucheries, lieu-dit des Patys.

Parfois le modèle architectural reprend les caractéristiques de la maison de maître, mais l'implantation en front de rue et la configuration parcellaire transforme un type « maison de maître » en maison de bourg. L'accès à l'arrière de la parcelle peut se faire par un porche, une venelle latérale ou par un accès en fond de parcelle lorsque la topographie le permet.

Les volumes de la maison de bourg sont simples : toiture à deux pentes ou éventuellement à quatre pans, elle ne dépasse pas deux niveaux pleins à Rochecorbon.



Rue principale, maisons de bourg avec commerces en rez-de-chaussée



Lieu-dit des Patys avec maisons de bourg

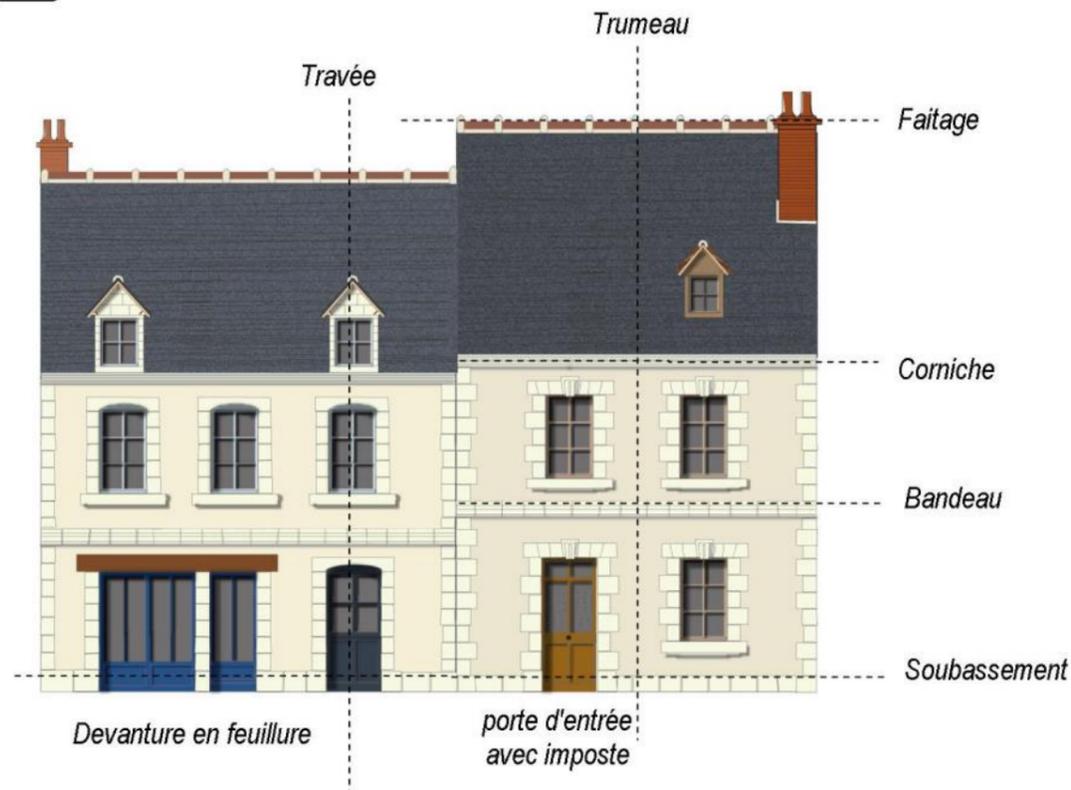


Maison de bourg le long des quais de Loire

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6.2 CLASSIFICATION PAR TYPE ARCHITECTURAL

E MAISON DE BOURG



IMPLANTATION

A l'alignement des voies et emprises publiques. Si un retrait existe, l'alignement est assuré par un mur maçonné

PROPORTION DES FAÇADES

- En général, $H = 2L$ (façade étroite) ou $H = L$ (façade large) hors toiture
- de R+1 à R+1+C et de 2 à 4 travées.

MATERIAUX DE FAÇADE

- Pierre de taille (au moins pour les chaînes d'angle, les encadrements et la corniche)
- Enduit sur moellon
- Modénatures en pierre de taille

EXPRESSION DES NIVEAUX

- Un bandeau marque la séparation entre le rez-de-chaussée et le premier étage (le plus souvent) et une corniche moulurée souligne la toiture.

- La façade reste d'une certaine simplicité avec des lignes sobres et des ornements peu nombreux mais ciblés

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

- Façade composée et ordonnancée avec axe de symétrie ou une asymétrie. L'entrée se fait presque toujours dans l'axe ou sur une travées latérale
- Traitement uniforme de la façade et des ouvertures, le rez-de-chaussée peut être plus marqué par la présence d'une boutique en rez-de-chaussée



Menuiseries en bois peint dans un gris-bleu moyen, partition de vitrage à la mode du XIXe siècle



Maison de bourg rue du Dr Lebled, implantée à l'alignement



Maçonnerie en pierre de taille, chaîne d'angle droite en bossage



Exemple de corniche à modillons



Corniche relativement plate (faible saillie), soulignée par une moulure plate en saillie de l'enduit de façade



Exemple de lucarne à fronton triangulaire que l'on trouve sur les maisons de bourg

F FERME OU BÂTI RURAL

Description générale

Il s'agit de ce que l'on appelle aujourd'hui communément une « ferme » ou une « longère », un siège d'exploitation situé dans les villages, hameaux ou parfois isolé et qui comporte plusieurs ensembles de bâtiments dont le principal constitue un logis. Souvent transformé au cours des siècles, l'édifice s'est agrandi et a été le plus souvent modernisé dans le courant du XIXe siècle avec la mécanisation de l'agriculture. Ces ensembles bâtis étaient appelés closeries ou métairies et étaient autrefois bâtis sur au moins deux niveaux. Les bâtiments les plus remarquables relèvent du type des logis seigneuriaux, tandis que le type « ferme ou bâti rural » s'applique à des volumes plus simples, souvent en rez-de-chaussée seulement et pouvant ou non former cour.

Il s'agit de volumes bas, en longère, dans lesquels se succèdent les fonctions. Le logis du fermier est souvent indépendant, dans la partie centrale d'un ensemble de bâtiments formant cour (en « U » le plus souvent). Les ailes latérales abritent les logis de manouvriers (les journaliers), les étables, les granges à foin et autres espaces de stockage, ainsi que les lieux de transformation des produits (pressoir, etc.). Le type d'ouverture indique souvent l'usage de l'espace, la forme des toitures varie mais est toujours à pente (comprise entre 45 et 55°), il peut également y avoir des raccords entre les différents corps de bâtiments.

A Rochecorbon, le bâti d'origine rurale trouve son expression dans trois formes bien distinctes :

- les anciens hameaux de plateau ou de la vallée de la Bédouire, qui sont d'anciens lieux de concentration de l'habitat rural, comporte des vestiges d'habitat rural sous forme de petites fermes, de logis ou de granges, parfois implantés à proximité d'un coteau comportant des cavités ;
- les fermes isolées de plateau (peu nombreuses aujourd'hui) qui sont composées de plusieurs corps de fermes disposés autour d'une cour ouverte et implantés dans le cœur d'une exploitation ;
- les anciens logements modestes d'origine rurale implantés au pied des coteaux, le long de venelles à mi-coteau. Il s'agissait des logements des ouvriers qui travaillaient dans les vignes : rue des Basses-Rivières, rue des Pelus, rue Élisabeth Genin, etc. Ces bâtiments forment des hameaux implantés à mi-coteau.



Ferme au lieu-dit des Cartes avec escalier maçonné en pignon (les lucarnes ont été ajoutées plus tardivement)



Ensemble à caractère rural, remanié avec des matériaux propres au centre-bourg (ardoises notamment)



Ancienne ferme au hameau de La Planche



Ancienne ferme et logis fermier à La Raimbauderie

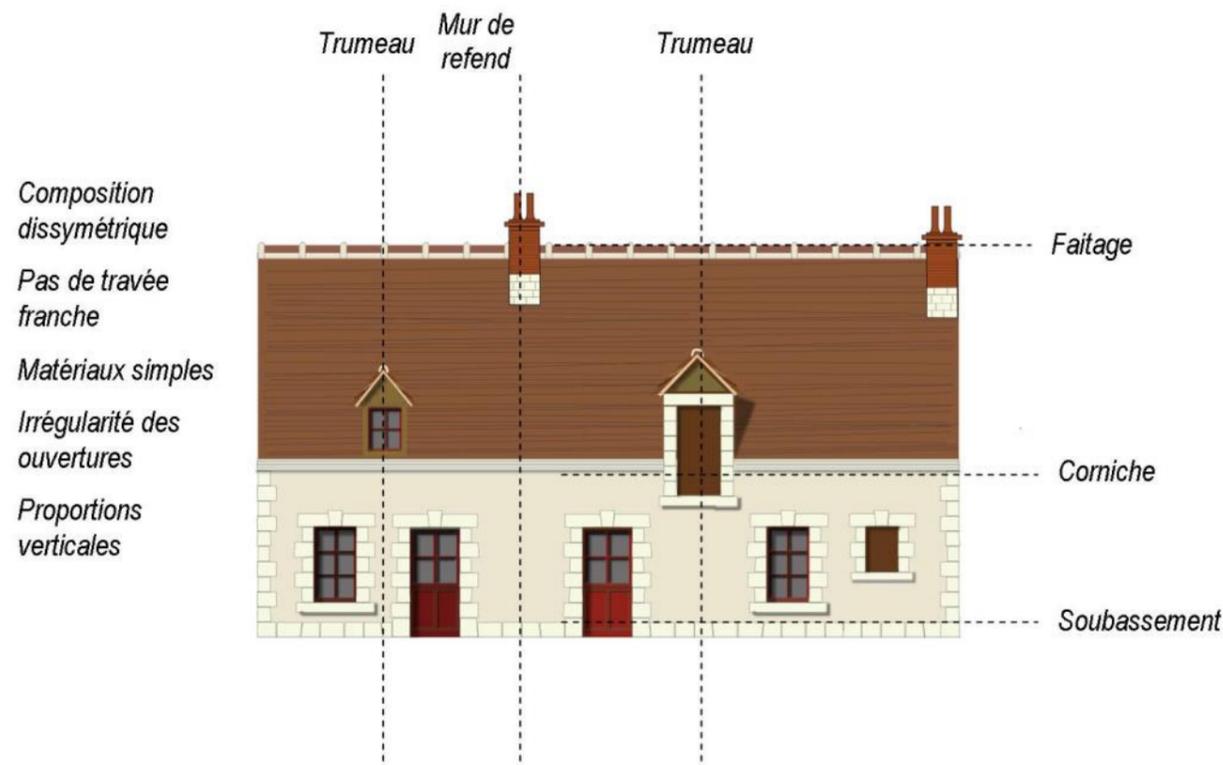


Habitat rural au pied du coteau, rue des Basses Rivières (dont il reste des témoignages)



Habitat à consonnance rurale dans la vallée de la Bédouire, vue vers l'église Notre-Dame et le centre-bourg

F FERME OU BÂTI RURAL



IMPLANTATION

Souvent autour d'une cour ou le long d'une venelle à mi-coteau (en pignon), la façade principale orientée vers le sud

PROPORTION DES FAÇADES

- Le bâti est généralement très allongé avec des proportions de L = 2 ou 3 H (hors toiture)
- Le plus souvent R+C, pas de travées marquées.

MATERIAUX DE FAÇADE

- Pierre de taille pour les encadrements et les chaînes d'angle
- Enduit sur moellon ou brique (brique), silex dans certains murs
- Très peu de décors ou de corniches, à l'exception des fermes remaniées en logement moderne à la fin XIXe siècle

EXPRESSION DES NIVEAUX

- Pas de distinction des niveaux : le rez-de-chaussée est maçonné, l'étage sous combles avec un accès via une lucarne. Parfois le soubassement est marqué par un rang de pierre plus dures

- La façade est très simple, sans décor, les ouvertures composées uniquement par rapport à un usage fonctionnel

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

- Pas de composition, dissymétrie, taille de l'ouverture proportionnelle au besoin nécessité par son usage (bétail, foin, etc.)
- Multiplicité des formes d'ouverture, plus de régularité sur les logis remaniés courant XIXe siècle



Cheminée en brique sur pignon, le solin qui assure la jonction entre la brique et la tuile est réalisé en mortier



Escalier en brique permettant l'accès aux combles d'un bâtiment rural situé à Bel-Air



Cheminée en brique en pignon (conduit apparent en façade)



Anciennes menuiseries, et notamment une porte fermière en bois peint à restaurer



Grange rue des Pelus



Accès à l'étage par une lucarne engagée en façade, remaniements multiples notamment de la couverture

G MAISON DE VILLÉGIATURE (FIN XIX^E- DÉBUT XX^E SIÈCLE)

Description générale

Le phénomène de villégiature balnéaire naît à partir de la fin du XIX^e siècle et se répercute dès le début du XX^e siècle dans l'architecture ordinaire, avec des modèles de maisons individuelles inspirées des décors et des formes des plus beaux spécimens de l'architecture balnéaire (influences anglaise, normande, etc.). Ces architectures sont remarquables par l'exceptionnel du décor, par la composition et la lisibilité des fonctions, par la caractérisation de son époque en matière de mise en œuvre des matériaux. Achetées sur catalogue, elles sont le produit du développement de l'industrie du bâtiment, avec la production en série d'éléments de décors préfabriqués et de matériaux particuliers (brique, céramique, faïence, ciment, tuile mécanique, etc.).

À Rochecorbon, ces villas sont essentiellement implantées sur les berges de Loire, et prennent des volumes très verticaux, offrant ainsi à leur propriétaire des vues imprenables sur le fleuve depuis les étages habités. Les villas sont accompagnées d'un jardin en lanière et de communs en fond de parcelle, implantés contre le mur de soutènement qui soutient le chemin à mi-coteau ou contre les murs maçonnés en limite séparative. Certaines villas sont implantées en hauteur dans le coteau, notamment au niveau de la vallée de la Bédouire. La vue sur la Loire est une recherche fondamentale dans l'implantation des volumes et le traitement des façades.

La richesse des décors et le caractère hautement "extra-régionaliste" de ces constructions dénote dans un paysage traditionnel de tuffeau et d'ardoises. Toutefois la composition paysagère à laquelle participent ces villas contribue à faire émerger un modèle de "villas de Loire" que l'on retrouve à une échelle plus importante sur le Val de Loire.



Villa sur les quais de Loire, le portail reflète l'architecture et les décors de la façade



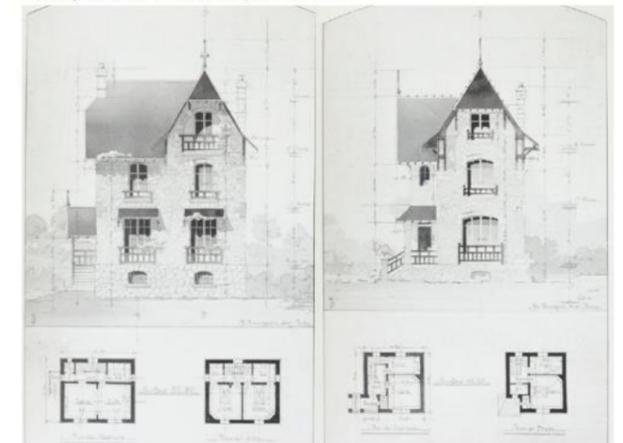
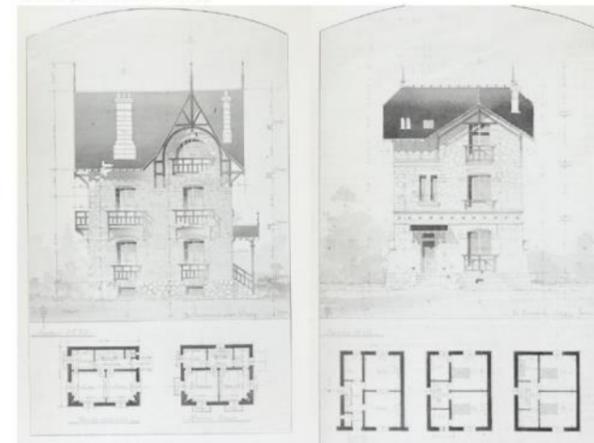
Villa sur les quais de Loire, d'inspiration anglo-saxonne



Ensemble de deux villas de Loire d'époque différente (1900 et 1920 probablement)

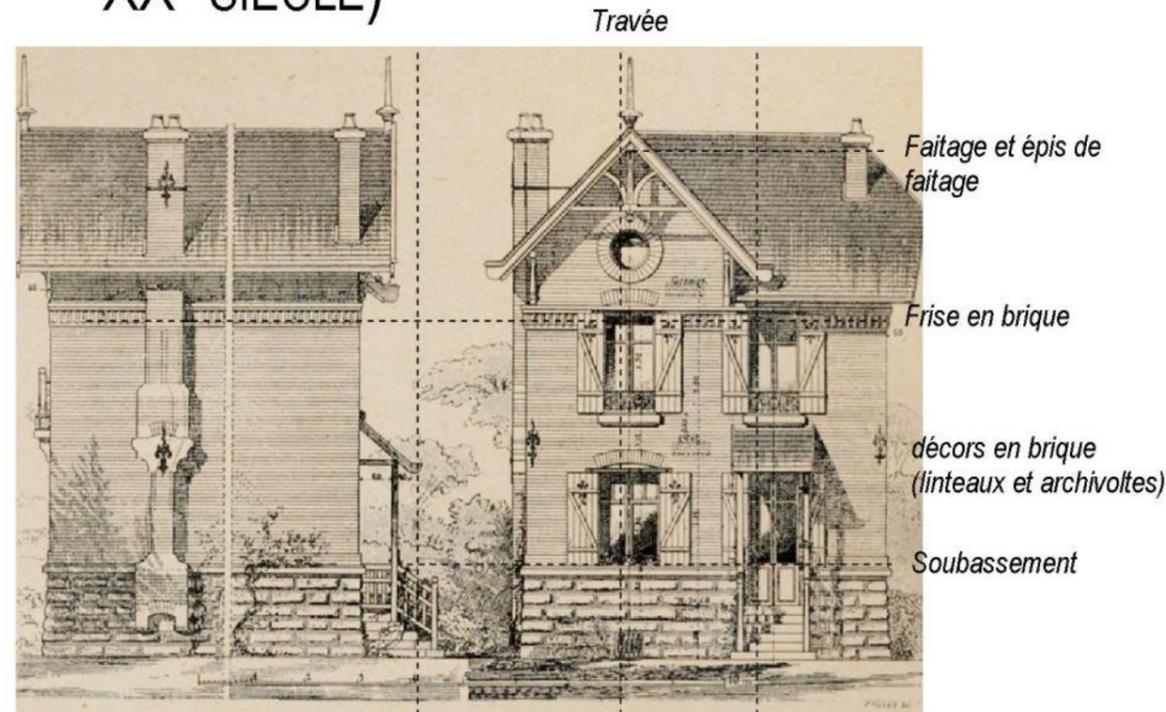


Villa sur les quais de Loire, de style différents, mais de configuration volumétrique similaire



Bourgeois, Th.. La Villa moderne, par Th. Bourgeois, ex-architecte de la ville de Poissy. Cent planches donnant les plans, façades et devis détaillés de cent maisons. Précédé de quelques réflexions sur l'emploi des matériaux dans la const... [s.d.] (source : gallica.fr)

G MAISON DE VILLÉGIATURE (FIN XIX^E- DÉBUT XX^E SIÈCLE)



IMPLANTATION

En retrait, derrière un mur de clôture ouvragé, souvent constitué d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique, à l'arrière d'une cour jardinée et paysagée

PROPORTION DES FAÇADES

- Le bâti est généralement étroit et haut de $H = 3 L$ (en pignon)
- R+1+C, deux ou trois travées maximum par volume, souvent une travée forte sur le pignon (balcon)

MATERIAUX DE FAÇADE

- Pierre de taille appareillée avec finesse (façon meulière, équarrie, etc.), brique (rouge-brun)
- Enduit sur moellon ou brique
- Modénatures en pierre de taille, brique et dérivés (brique émaillée, céramique, faïence, etc.)

EXPRESSION DES NIVEAUX

Un bandeau marque la séparation entre les étages et une corniche moulurée souligne la toiture, elle-même soulignée par des ouvrages menuisés en sous-toiture

La façade est très richement composée avec une grande diversité de matériaux, de couleurs et de formes

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

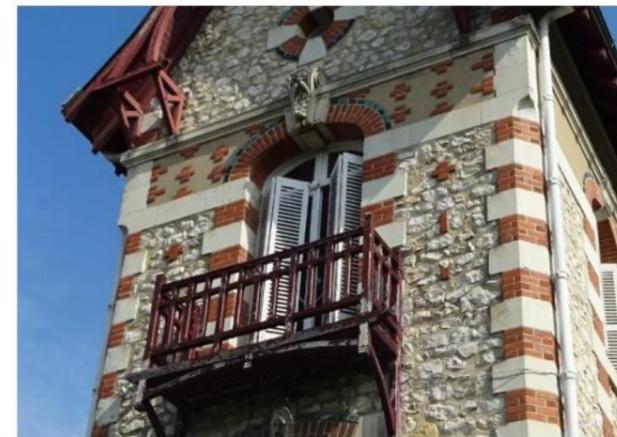
- Ouvertures très verticales et élancées, tournées vers la Loire et donnent lecture du plan intérieur (baies primaires, secondaires, etc.)
- Hierarchie entre les niveaux, notamment la prédominance de l'étage noble avec les balcons et des percements du pignon



Clé de linteau sculptée. Linteau en anse de panier constitué de briques rouges (en panneresse et boutisse) surmonté d'un rang de briques émaillées gris-bleu.



Décor singulier : linteau à fronton triangulaire interrompu et décor en modénature servant d'appuis à une baie de type oculus à encadrement en brique bicolore (brun-jaune et gris)



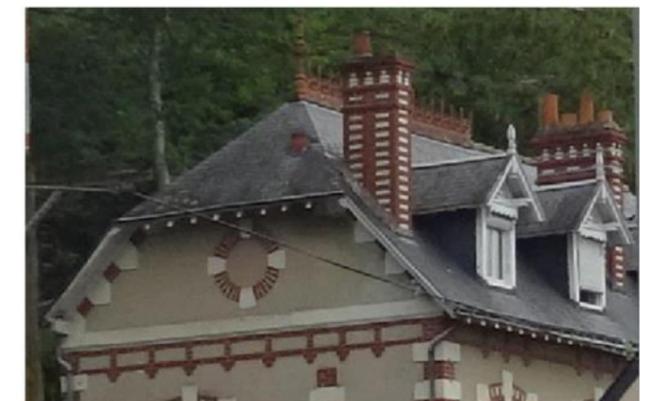
Façade en moellons grossièrement équarris, les encadrements et chaînage sont en pierre de taille et brique. Des briques incrustées dans la maçonnerie forment des décors



Façade en moellons appareillés à la façon de la "meulière", les encadrements et chaînage sont en pierre de taille, bandeaux et arc de décharge en brique : on devine donc au moins trois matériaux en façade



Lucarne pignon avec toiture en débord et éléments de charpente apparents



Toiture à demi-croupe large, en léger débord parallèle à la façade, épis et crête de faitage ornementale en terre cuite

H EQUIPEMENT OU ANCIEN EQUIPEMENT

Description générale

Les équipements sont de toutes sortes et revêtent des formes architecturales qui peuvent être très différentes, et de toutes époques. Leur singularité repose sur le fait que, quelle que soit l'époque, leur architecture tend à refléter une certaine fonction, et parfois une symbolique. L'équipement peut être public ou privé, sa vocation administrative, technique, culturelle ou culturelle. Dans tous les cas, il présente une architecture remarquable au sens premier du terme, par son implantation, sa volumétrie, ses matériaux (souvent plus nobles) et son traitement de façade (entrée marquée, symétrie de la composition, etc.) Il est possible de les classer selon quelques grandes familles qui font essentiellement référence à leur usage et parfois leur forme architecturale :

- équipement défensif (forteresse, remparts, tours, etc.), très peu présents à Rochecorbon, hormis autour de la Lanterne (ancien site fortifié) ;
- équipement à vocation publique ou de service : bâtiment accueillant un service public, tels que la mairie, salle des fêtes, école, l'ancienne poste, l'office de tourisme, etc.
- équipement religieux : église, ancienne chapelle, couvent. Bâtiments à vocation culturelle ou liée à un ordre religieux ;
- équipement commercial : bâtiment abritant une activité commerciale qui occupe l'ensemble du bâtiment (halle, superette, etc.) ;
- équipement infrastructurel : à Rochecorbon, cela concerne essentiellement l'ancien embarcadère aujourd'hui transformé en restaurant. Le train n'est jamais passé à Rochecorbon, il n'existe donc pas de gare ;
- équipement à caractère artisanal ou industriel : hangar ou atelier. Volume bas et large en matériaux peu nobles, implantation variable. On en trouve encore quelques-uns sur les quais de Loire, notamment d'anciens hangars à bateaux.



Mairie, bâtiment du XIXe siècle



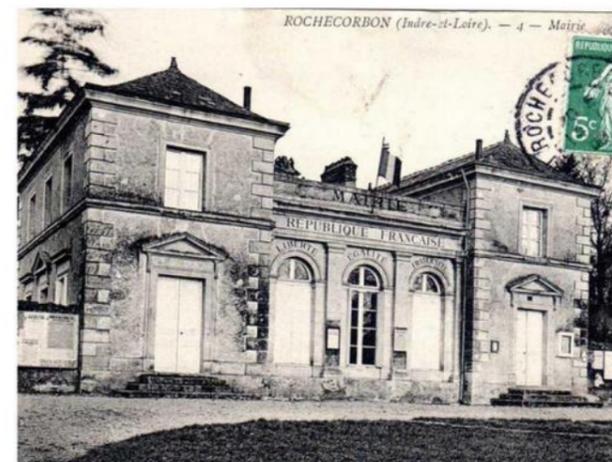
Ancien embarcadère sur les quais de Loire aujourd'hui restaurant



Salle des fêtes



Ancienne poste



Carte postale, mairie au début du XXe siècle



Ancienne poste et rue principale

ANNEXE, COMMUNS OU BÂTIMENT SECONDAIRE

Description générale

Ce type architectural traverse les époques et se présente finalement toujours sous une forme liée à la constructions principale. Aucun bâtiment principal, quelle que soit son époque de construction n'ait pas accompagné de bâtiments annexes, communs, ou extensions (annexes accolées dirions-nous aujourd'hui) qui viennent compléter ses fonctions, voir les spécifier.

On peut déterminer des annexes de plusieurs ordres :

- l'extension sous forme d'appentis, la forme la plus répandue et la plus ancienne puisqu'elle était couramment employée sur les fermes anciennes et même contre le coteau rocheux. Il s'agit d'un volume implanté contre une façade généralement aveugle (un pignon ou une façade nord), et couvert du même matériau que la constructions principale. Sa structure est en revanche plus modeste, brique ou pans de bois, moellons pour les constructions les plus nobles ;
- l'annexe à l'habitation (ou communs), hors annexe de jardin, souvent située à proximité de l'habitation et servant d'espace de stockage, de remisage ou d'entrepôt des moyens de transport. Le volume est souvent desservi par une cour commune avec la construction principale et est le plus généralement réalisé dans des matériaux équivalents à ceux de la construction principale ;
- l'annexe de jardin, plus modeste et à usage secondaire par rapport à la construction principale, puisque liée à l'entretien du jardin. Elle peut être réalisée sous forme d'appentis contre un mur de clôture, de cabanon en bois ou de hangar dans certains cas (pour l'entrepôt du matériel plus important) ;
- la dépendance, est quant à elle davantage liée à une grande propriété et un usage plus spécifique, comme le logement du jardinier, du gardien, etc. Il s'agit d'une construction de bonne facture, souvent réalisée dans le même style et avec les mêmes matériaux que la construction principale, mais de manière plus modeste dans les décors pour bien marquer la hiérarchie des volumes.



Annexe d'une ferme au lieu-dit Bel-Air



Maçonnerie en pierre de taille, constituée de tuffeau jaune



Extension d'une maison de bourg réalisée en brique et en appentis



Extension sous forme de verrière (jardin d'hiver) avec soubassement maçonné. Partition verticale des vitrages



Extension d'une maison des années 1930 réalisée avec quatre pans (zinc) dans l'esprit d'un volume accolé



Annexe de jardin construite en appentis appuyé contre un mur ancien, couverture en zinc, enduit proche de la pierre

J MAISON INDIVIDUELLE DU DÉBUT DU XX^E SIÈCLE

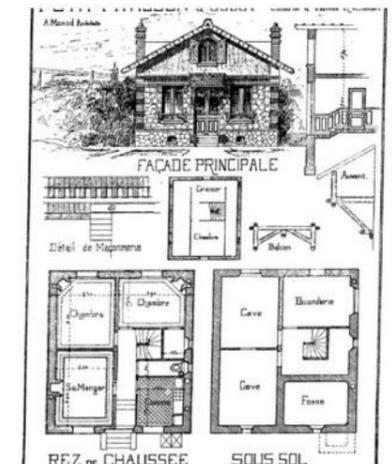
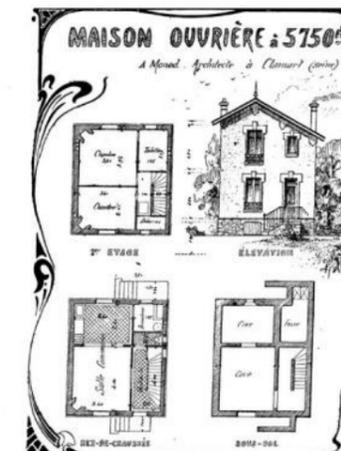
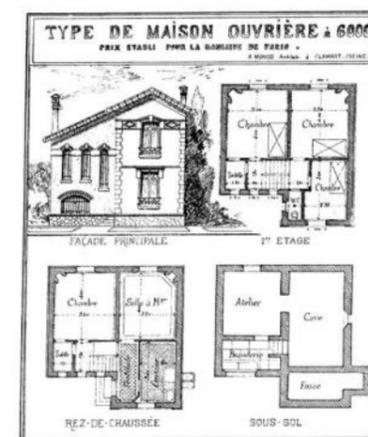
Description générale

Maisons individuelles construites à partir des années 1910 jusque dans les années 1940, inspirées de l'architecture de villégiature (balnéaire et thermale). Il s'agit de la première forme d'habitat individuel plus modeste que l'on trouve dans les banlieues des villes. À Rochecorbon, le phénomène se traduit surtout par une forme plus modeste de villégiature, autrement dit des "petites villas", maisons de plaisance pour les bourgeois modestes de Tours qui viennent en campagne le weekend, grâce au tramway qui existe depuis le début du siècle. Leur façade principale est souvent en pignon, mais les caractéristiques architecturales sont finalement assez proches des grandes villas, avec des apports plus modestes dans les décors, et des volumes plus petits et moins élancés. Les façades sont composées, souvent symétriques et comme les maisons étaient choisies sur catalogue, il arrive souvent qu'un même prototype de maison se retrouve à plusieurs endroits sur la commune mais avec des décors différents par exemple.

La différence entre la petite villa bourgeoise et la maison ouvrière n'est pas toujours évidente à déterminer, si ce n'est par l'intermédiaire des décors qui peuvent être vraiment très limités sur les maisons les plus modestes (encadrements, soubassement, débord de toit).

Ce type, comme celui des villas d'inspiration balnéaire, est marqué par une diversité de matériaux (brique, pierre, béton, ciment, bois, etc.) et par la richesse des éléments de décors (frise, linteau, bandeau, médaillon, etc.).

Maisons souvent réalisées sous forme de lotissement, le phénomène n'est pas marquant à Rochecorbon en ce sens que l'on ne peut clairement identifier de "quartier" circonscrit, mais plutôt des émergences ponctuelles de deux ou trois maisons, souvent sur les terrains d'anciennes propriétés qui ont été découpées en lot (comme le château de la Tour par exemple).



La Maison pour tous à la campagne. Organe particulier de la construction économique et de l'habitation à bon marché. 1905. (source : gallica.fr)

J MAISON INDIVIDUELLE DU DÉBUT DU XX^E SIÈCLE



IMPLANTATION

En retrait, derrière un mur de clôture ouvragé, constitué d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique, à l'arrière d'une cour jardinée et paysagée

PROPORTION DES FAÇADES

- Le bâti est généralement étroit et haut de $H = 2L$ (en pignon)
- R+1+C, deux ou trois travées maximum par volume, souvent une travée forte sur le pignon (balcon)

MATERIAUX DE FAÇADE

- Pierre de taille appareillée avec finesse (façon meulière, équarrie, etc.), brique (rouge-brun), ciment, béton
- Enduit sur moellon, brique ou béton (parpaing)
- Modénatures en pierre de taille, brique, béton et dérivés (brique émaillée, céramique, faïence, etc.)

EXPRESSION DES NIVEAUX

- Le soubassement est marqué par un bandeau, absence de corniche et traitement des débords de toit
- La façade est très richement composée (excepté pour les constructions les plus modestes, avec une grande diversité de matériaux, de couleurs et de formes)

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

- Ouvertures très verticales et élancées qui donnent lecture du plan intérieur (baies primaires, secondaires, etc.)
- Hiérarchie entre les niveaux, notamment la prédominance de l'étage noble avec les balcons et des percements du pignon



Plaquage d'un motif décoration en carreaux de ciment peint, à la manière d'un médaillon de forme rectangulaire



Exemple de lambrequin menuisé



Maison modeste de la fin des années 1930 avec garage en sous-sol (arrivée de l'automobile dans l'architecture)



Cheminée en brique, deux couleurs, dessin ornamental dans l'appareillage des briques. Système de tirant assez discret



Exemples de couvertures en tuiles mécaniques avec l'emploi de tuiles de rabat et d'éléments décoratifs



Maison en maçonnerie récente (béton, ciment, parpaing), dont la façade est travaillée avec des peintures et un enduit à la tyrolienne

K MAISON INDIVIDUELLE RÉCENTE

Description générale

Après la Seconde Guerre Mondiale, le modèle de la maison individuelle continue à se développer dans des formes plus "modernes" qu'avant-guerre. L'emploi du béton et du parpaing se généralise et la standardisation initiée depuis l'industrialisation, s'intensifie pour donner lieu à des lotissements très marqués. À Rochecorbon, ces lotissements sont réalisés sur des espaces agricoles immédiatement disponibles, c'est-à-dire dans le fond de vallée de la Bédouire dans un premier temps, puis sur le plateau dans un second temps.

S'inspirant du modèle de la maison de maître ou bourgeoise et de la villa de plaisance, tout en s'inscrivant dans un certain imaginaire de la maison "à la campagne", la maison individuelle récente prend essentiellement quatre formes :

- la maison des années 1960 et 1970, qui se présente comme un pavillon (au sens propre, volumes couvert d'une couverture à quatre pans), souvent sur un rez-de-chaussée surélevé qui abrite le garage et les pièces annexes (cellier, buanderie, etc.). Le volume est simple et non décomposé, il comporte également des décors épurés (encadrements en saillie et corniche béton par exemple), parfois la présence de parement en pierre vient marquer l'appartenance régionaliste ;
- l'architecture régionaliste (culturaliste), dès les années 1950 à 1970, propose des maisons individuelles aux allures de logis ruraux, avec des pignons à rondelis, des encadrements en pierre plaquées, mais une construction tout à fait moderne dans ses matériaux et ses usages. Ces architectures appartiennent au registre de la maison bourgeoise transformée selon de nouveaux canons stylistiques. Elle se veut comme un contre-modèle du pavillon standardisé ;
- la maison traditionnelle d'inspiration régionaliste, plus modeste, dont le modèle émerge en masse à partir de la fin des années 1970, et prend la forme, en Touraine, d'une longère réinterprétée dans l'habitat individuel. Volumes simple à longs-pans, garage accolé, toiture en ardoises, enduit ton pierre. Le vocabulaire architectural est simple : lucarne, ouvertures variées, absence de décors ;
- plus récemment, dans la continuité des précédentes formes architecturales, mais avec une volonté d'approche plus contemporaine, le modèle se décline selon des formes plus découpées, des jeux de volumes, des traitements de façade contemporains (verrières, fenêtre bandeau), etc.



"Pastiche" réussi d'une ferme ancienne avec tous les codes stylistiques du patrimoine rural, mais construction récente



Maison récente s'inspirant des volumétries rurales mais présentant des façades résolument contemporaines



Maison récente dans la vallée du Petit Vaudanière, mariant des volumes plus ou moins contemporains



Juxtaposition d'un pavillon des années 1960 avec une maison plus récente s'inspirant des fermes anciennes (volume)



Pavillons des années 1960, réalisés rue des Clouet, l'un des premiers lotissements modernes de Rochecorbon



Pavillon récent imitant le logis seigneurial construit dans le coteau

K MAISON INDIVIDUELLE RÉCENTE



Ce type architectural s'inspire souvent des formes anciennes modestes comme le bâti rural ou la maison de bourg, il faut surtout veiller aux proportions des façades et à la verticalité des ouvertures. Des formes contemporaines sont également possibles, mais elles doivent s'inspirer des volumes traditionnels et jouer sur les matériaux ou les ouvertures.

IMPLANTATION

En retrait le plus souvent, derrière une cour jardinée ou un espace dédié au stationnement du véhicule.

PROPORTION DES FAÇADES

- La largeur du pignon est comprise entre 7 et 8 mètres, les façades souvent égales à deux largeurs de pignon
- de R+C à R+1+C et de 3 à 4 travées

MATÉRIAUX DE FAÇADE

- Enduit minéral, béton et pierre (reconstituée souvent)
- Modénatures en béton reprenant les codes classiques, traitement des encadrements parfois (en surépaisseur ou saillie)

EXPRESSION DES NIVEAUX

- Peu d'expression des niveaux
- La façade reste d'une certaine simplicité avec des lignes sobres et des ornements peu nombreux

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

- Façade composée suivant des travées simples (deux ouvertures), mais multiplicité des ouvertures
- Grande variété des dimensions d'ouvertures, proportions moins verticales que sur l'architecture classique



Lucarne engagée contemporaine avec appui béton



Corniche en pierre reconstituée, moulure simple



Corniche en béton et lucarne œil-de-bœuf reconstituée, couverture zinc, "pastiche" tout à fait contextuel



Jeu de volumes et de toitures créant un effet de diversité malheureusement rompu par les implantation peu structurées



Pavillon des années 1960 sur rez-de-chaussée avec garage



Maison individuelle sur les bords de Loire, à la croisée entre la maison de villégiature et le pavillon plus traditionnel

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6.2 DÉTAILS ARCHITECTURAUX

DÉTAIL DE DÉCORS DE FAÇADE



Plaquage d'un motif décoration en carreaux de ciment peint, à la manière d'un médaillon de forme rectangulaire



Frise en brique tricolore (bleu, rouge, blanc) sous égout habillé d'un lambrequin en bois peint blanc



Décor singulier : linteau à fronton triangulaire interrompu et décor en modénature servant d'appuis à une baie de type oculus à encadrement en brique bicolore (brun-jaune et gris)



Sculpture en bas-relief sous appui de fenêtre (en plaquage), en matériaux minéral de teinte gris-vert (roche volcanique?)



Clé de linteau sculptée en saillie. Linteau en anse de panier constitué d'e briques rouge (en panneresse et boutisse) surmonté d'un rang de briques émaillées gris-bleu.



Élément sculpté rapporté en façade et habillant le trumeau

MENUISERIES



Porte en bois avec encadrements en bois, teinte gris-bleu moyen. Assemblages de panneaux de bois avec cadres moulurés



Ancienne menuiseries, et notamment une porte fermière en bois peint à restaurer



Volets persiennes fermés de teinte plus soutenue que les enduits



Volets persiennes en bois de teinte clair, mais contrastant avec la façade enduite en ciment



Menuiseries en bois peint dans un gris-bleu moyen, partition de vitrage à la mode du XIXe siècle



Porte en bois avec imposte vitré et partie supérieure avec vantaux et grilles de protection

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6.2 DÉTAILS ARCHITECTURAUX

MAÇONNERIES



Maçonnerie en moellons enduit (reprise en ciment sur la façade principale), encadrements des baies et chaîne d'angle harpé en bossage.



Maçonnerie en pierre de taille, chaîne d'angle droite en bossage



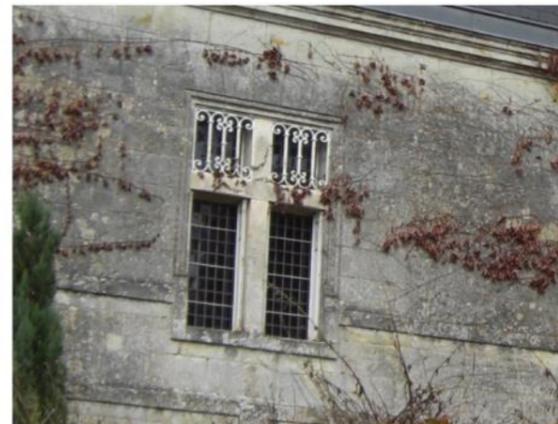
Façade en moellons enduite (enduit récent), encadrement en pierre de taille. l'enduit est en retrait du nu de la pierre de taille créant un effet de saillie



Maçonnerie ancienne en moellons de calcaire, les ouvertures ont été remaniées, les jambages refaits en petites briquettes, tandis que les linteaux sont en bois



Maçonnerie en pierre de taille, constituée de Tuffeau jaune. L'appareil, composé



Maçonnerie en pierre de taille, baie d'inspiration Renaissance avec meneau et traverse en pierre sciées.



Maçonnerie ancienne enduite et encadrements et chaînes d'angles en brique de parement (la pierre doit encore exister dessous)



Maçonnerie de la façade principale en pierre de taille, avec linteau à plate bande, tandis que le mur-pignon est réalisé en moellons de calcaire



Maçonnerie en pierre de taille composé de Tuffeau jaune partiellement retaillé. Reprise du linteau en ciment malheureuse



Maçonnerie en moellons enduit avec vestige d'une baie ancienne sur le trumeau. Encadrements en pierre de taille.



Maçonnerie en pierre de taille, modénatures qui soulignent la façade : encadrement en saillie, bandeau, pilastre encastré, corniche à modillons



Maçonnerie en pierre de taille, modénatures qui soulignent la façade : encadrement en saillie, bandeau, pilastre encastré, corniche à modillons

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6.2 DÉTAILS ARCHITECTURAUX

CORNICHES



Corniche simple à modillons



Façade d'un petit immeuble collectif de centre-ville



Corniche de type "toscan" à simples moulures et saillie important



Corniche relativement plate (faible saillie), soulignée par une moulure plate en saillie de l'enduit de façade



La corniche s'arrête à la chaîne d'angle qui fait la jonction avec la façade arrière de la construction : principe de hiérarchie des façades



Corniche avec doucine "soutenue" par une série de modillons

MAÇONNERIES



Maçonneries mixtes en fonction des volumes : pierre de taille pour la partie en saillie, les encadrements (harpés) et la corniche ; brique pour les maçonneries en retrait



Mixité de matériaux en façade : soubassement en pierres calcaire appareillées façon "meulières", encadrements en béton peint, brique brun-jaune et brun-jaune



Maçonnerie en pierre de taille, joints creux



Maçonnerie ancienne, mur de clôture surélevé au-dessus d'un bandeau en brique. Piliers de maintien en brique



Chainage dans un mur de soutènement en moellons grossièrement assisés et équarris



Fleurissement en pied de mur (et pierre chasse-roue), contribuant à l'animation végétale de l'espace public

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6.2 DÉTAILS ARCHITECTURAUX

PIGNONS



Pignon à rondelis ou chevronnière, c'est-à-dire qu'un rang de pierre prolonge le mur-pignon au-dessus du rang d'ardoise ou de tuile



Mur-pignon surmonté d'une toiture à croupe. Il est couronné d'une corniche



Mur-pignon à rondelis surmonté d'un épi de faitage en pierre



Vision de face d'un pignon à rondelis, le mur-pignon est en pierre de taille



Léger débord de toit, corniche à modillons en bois en sous-toiture



Pignon avec débord de toit formant auvent, éléments de charpente décoratifs. Épi de faitage en bois

PIGNONS



Mur-pignon avec toiture à demi-croupe en débord formant auvent, éléments ornementaux de charpente apparents, épi de faitage en zinc



Toiture en demi-croupe en débord épi de faitage en zinc, éléments de charpente apparents



Pignon à rondelis en légère saillie, avec dessin d'appareillage à redents soulignant le rondelis.



Toiture à demi-croupe large, en léger débord parallèle à la façade, épis et crête de faitage ornementale en terre cuite



Toiture à simple croupe omée d'une lucarne à fronton curviligne



Lucarne pignon avec toiture en débord et éléments de charpente apparents

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6.2 DÉTAILS ARCHITECTURAUX

LUCARNES



Lucarne classique en pierre de taille à fronton curviligne et volutes en pieds des jambages



Lucarne dite "à capucine", la toiture à croupe avance en encorbellement par rapport à la façade



Lucarne à chevalet à toit débordant, le débord de toit forme auvent. Ici la style de la lucarne rappelle l'architecture balnéaire



Lucarne classique en pierre de taille à fronton triangulaire, sur le brisis d'une toiture à mansarde



Lucarne ancienne à croupe avec couverture et jouées en petites tuiles plates



Lucarne éclectique, œuf-de-bœuf engagé dans façade avec corniche filante le long de l'ovale

LUCARNES



Lucarne en pierre de taille à fronton curviligne et jambage avec volutes, pièces de zinguerie, jouée en ardoises



Lucarne d'inspiration balnéaire avec une toiture en bâtière en débord. Lucarne menuisée, épi de faitage en bois



Lucarne dite "à capucine" avec jouée et couverture en ardoises. Les parties boisées sont peintes dans une teinte proche de celle de l'ardoise



Lucarne en bois peint dite "à guitarde"



Lucarne pierre avec linteau en "chapeau de gendarme", configuration de lucarne-pignon, mais la corniche et l'égout de toit ne sont pas interrompus par la lucarne



Lucarne à fronton curviligne avec jambages avec volutes

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6.2 DÉTAILS ARCHITECTURAUX

CHEMINÉES



Cheminée en brique dans un mur de soutènement à flanc de coteau, cheminée troglodytique



Cheminée en brique sur pignon, le solin qui assure la jonction entre la brique et la tuile est réalisé en mortier



Cheminée imposante en brique sur une souche en pierre de taille



Cheminée en brique en bas de toiture, souche de cheminée maçonnée et enduite (mais ici probablement au ciment)



Cheminée en pierre (moellons grossièrement équarris et reprises partielles en ciment), émergeant d'un bâtiment en contre-bas du chemin à mi-coteau (rue Elisabeth Genin)



Cheminée en brique, deux couleurs, dessin ornemental dans l'appareillage des briques. Système de tirant assez discret

CORNICHES



Corniche simple à modillons



Façade d'un petit immeuble collectif de centre-ville



Corniche de type "toscan" à simples moulures et saillie important



Corniche relativement plate (faible saillie), soulignée par une moulure plate en saillie de l'enduit de façade



La corniche s'arrête à la chaîne d'angle qui fait la jonction avec la façade arrière de la construction : principe de hiérarchie des façades



Corniche avec doucine "soutenue" par une série de modillons

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6.2 DÉTAILS ARCHITECTURAUX

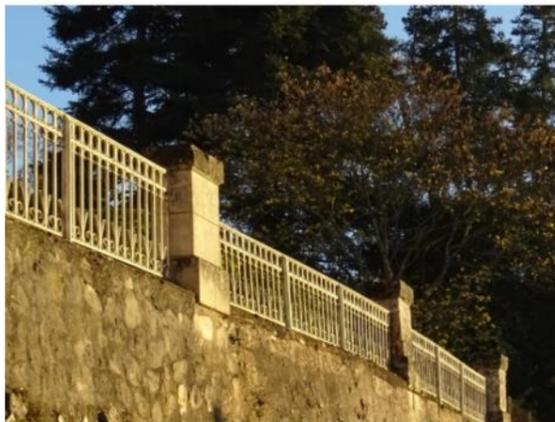
CLÔTURES



Mur bahut surmonté d'une grille en fer festonnée et doublée d'une haie arbustive



Mur bahut maçonné en pierre de taille surmonté d'une grille. la couleur claire de la ferronnerie tranche trop avec la teinte de la pierre



Mur de soutènement surmonté d'une grille ouvragée de teinte trop claire, maintenue par des piliers en pierre de taille



Mur bahut maçonné (moellons) et enduit surmonté d'une grille métallique sombre festonnée. Proportion de 1/3 de mur et 2/3 de grille.



Mur bahut maçonné (moellons) et enduit, surmonté d'une grille de teinte sombre



Mur bahut maçonné (moellons) et avec un enduit contemporain peu respirant, surmonté d'une grille ouvragée métallique sombre festonnée. Proportion de 2/3 de mur et 1/3 de grille.

PORTAILS



Portail plein en bois peint. la couleur choisie tranche trop avec la palette chromatique de l'environnement. Il eu mieux valu choisir un bleu moins saturé.



Portail traditionnel en métal avec allège pleine, grille ajourée et partiellement festonnée. La teinte trop claire ne tranche pas assez avec la teinte de la pierre



Portail de grande propriété couvert d'un auvent. Porte en bois laissé apparent. Peindre le bois permet de le protégé du vieillissement



Portail récent d'inspiration traditionnelle en "chapeau de gendarme". la teinte foncée est intéressante



Portail simple avec grille festonnée, teinte gris bleu foncée tout à fait traditionnelle et faisant échos au gris-bleu clair des menuiseries de la construction principale



Portail avec éléments décoratif, de teinte sombre, marque bien la différence de ton avec la pierre des piliers. Les parties ajourées laissent entrevoir le par cet contrastent avec la couleur sombre

6. ARCHITECTURE ET TYPES

6.2 DÉTAILS ARCHITECTURAUX

PORTAILS



Portail ouvragé en métal de teinte gris-bleu clair (couleur passée)



Portail en métal de teinte soutenue avec allège pleine et grille ajourée sur environ 2/3 de la hauteur



Portail en métal de teinte soutenue mais avec une teinte trop saturée. Proportion également répartie entre allège pleine/festonnage et grille ajourée



Portail en métal de teinte sombre sous un linteau. Allège pleine et décorée, grille festonnée



Portail en bois peint, panneaux pleins



Portail bois de teinte soutenue. Lames verticales étroites et assemblées avec clous. La correspondance de teinte entre le portail et le portillon est intéressante

MURS DE SOUTÈNEMENT



Mur de soutènement plusieurs fois repris, avec contreforts en pierre de taille. végétation abondante en pied d mur et sur la paroi elle-même



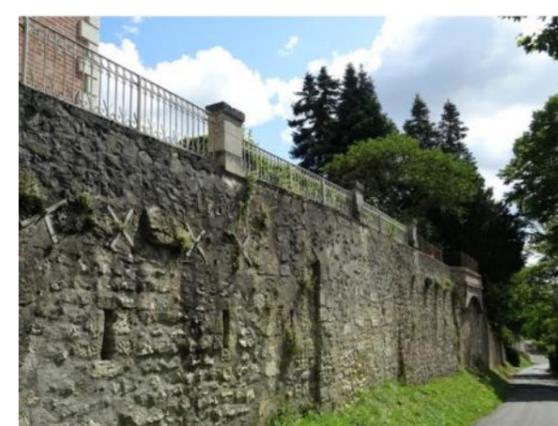
Système de double mur de soutènement d'un coté et de l'autre d'une venelle à mi-coteau



Mur de soutènement en moellons grossièrement équarris



Mur de soutènement épaulé par des contreforts massifs en pierre de taille. Le mur est lui-même composé d'une maçonnerie appareillée



Mur de soutènement soutenant un jardin d'ornement



Mur de soutènement composé de moellons de calcaire, contrefort en pierre de taille, ouvertures de type "meurtrière" pour assurer la respiration du mur

7. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

7. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

7.1 RETROUVER LES PRINCIPES ANCESTRAUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

7.2 DONNÉES CLIMATIQUES

7.2 MORPHOLOGIE URBAINE

7.3 DROIT AU SOLEIL

7.4 PROPRIÉTÉS THERMIQUES DU BÂTI

7. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

7.1 RETROUVER LES PRINCIPES ANCESTRAUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

De tous temps, les difficultés à pouvoir facilement et à moindre coût chauffer les bâtiments ont conduit les hommes et les femmes à étudier avec soin l'orientation de leur construction, le sens du vent, la topographie, le type de matériau de construction... **afin de protéger au mieux leur habitation des éléments extérieurs néfastes ou au contraire à bénéficier des apports bénéfiques et gratuits du soleil.**

Le développement de l'industrie pétrolière et nucléaire et par conséquent la fourniture d'une énergie peu onéreuse, **nous a fait oublier ces principes de bon sens.**

Au regard du réchauffement climatique, de l'amointrissement inéluctable des ressources fossiles non renouvelables, il est désormais grand temps de renouer avec ses principes ancestraux de développement durable qui sont exposés ci-contre et ci-après :

- étudier les tendances climatiques du territoire pour mieux en bénéficier ou s'en protéger,
- étudier l'implantation de ma construction sur ma parcelle,
- prendre conscience du droit au soleil,
- bénéficier des propriétés thermiques du bâti.

Extrait du Rapport de Présentation du PLU

Source : Météo France et Théma Environnement

Les données statistiques sur la climatologie au niveau de la commune de Rochecorbon proviennent de la station météorologique Météo-France de Parçay-Meslay (au Nord de l'aéroport de Tours, situé au Nord-Est de la commune).

La période d'observation pour les températures et les précipitations porte sur les années 1981 à 2010, sur les années 1991 à 2010 pour les données relatives à l'ensoleillement. Les données relatives au vent sont quant à elles recueillies sur la période 1981-2000. Ces durées d'observation sont suffisamment longues pour permettre d'étudier les précipitations, les températures, l'ensoleillement et les vents de façon fiable et significative.

De manière générale, l'agglomération de Tours bénéficie d'un climat tempéré océanique doux un peu atténué, sans excès.

La rose des vents de Tours/Parçay-Meslay indique que les vents dominants sont de secteurs Sud-Ouest (océan Atlantique) et Nord-Est. Les vents violents (rafales à plus de 57 km/h) sévissent chaque année un peu moins de 50 jours en moyenne.

Localement, les conditions de circulation du vent sur le territoire communal peuvent être influencées par la configuration locale, mais il semble que, de façon générale, l'appréciation de la circulation des masses d'air puisse s'appuyer sur les données de la station météorologique.

Dans le Centre-Val de Loire, comme sur l'ensemble du territoire métropolitain, **le changement climatique se traduit principalement par une hausse des températures**, surtout marquée depuis les années 1980. Sur la période 1959-2009, on observe une augmentation des températures annuelles de l'ordre de 0,3°C par décennie.

À l'échelle saisonnière, c'est l'été qui se réchauffe le plus, avec des hausses de l'ordre de 0,4°C par décennie, suivi de près par le printemps. En automne et en hiver, les tendances sont également positives, mais avec des valeurs moins fortes, de l'ordre de +0,2°C à +0,3 °C par décennie.

En cohérence avec cette augmentation des températures, le nombre de journées chaudes (températures maximales supérieures ou égales à 25°C) augmente et le nombre de jours de gelées diminue.

En ce qui concerne les précipitations, le signal du changement climatique est moins manifeste, en raison de la forte variabilité d'une année sur l'autre. Sur la période 1959-2009, en région Centre-Val de Loire, les tendances annuelles et saisonnières sont très peu marquées. Les changements d'humidité des sols sont également peu marqués, et on note peu d'évolution de la fréquence et de l'intensité des sécheresses.

Les tendances des évolutions du climat au XXI^e siècle en région Centre-Val de Loire sont les suivantes :

- poursuite du réchauffement climatique, quel que soit le scénario ;
- selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre 4°C à l'horizon 2071-2100 par rapport à la période 1976-2005 ;
- peu d'évolution des précipitations annuelles au XXI^e siècle, mais des contrastes saisonniers ;
- poursuite de la diminution du nombre de jours de gel et de l'augmentation du nombre de journées chaudes, quel que soit le scénario ;
- assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXI^e siècle en toute saison.

Ces évolutions climatiques auront de multiples impacts localement sur la viticulture, la santé humaine, les écosystèmes, la ressource en eau... Dès lors, toutes les actions doivent être entreprises pour limiter l'ampleur du changement climatique et mettre en œuvre des mesures d'adaptation.

G 2 TRACÉ du PARCELLAIRE et CAPACITÉ D'ÉVOLUTION

PRÉCONISATIONS

- Optimiser la forme des parcelles et de la construction - position sur la parcelle, hauteur - pour anticiper l'évolution de la structure familiale en prévoyant la possibilité d'extension, voire de division.

- Faciliter la division parcellaire ultérieure par l'implantation du bâti = la maison au milieu du terrain ne permet jamais une division parcellaire ultérieure.

- Privilégier des formes de parcelles qui permettent la division ultérieure du terrain.

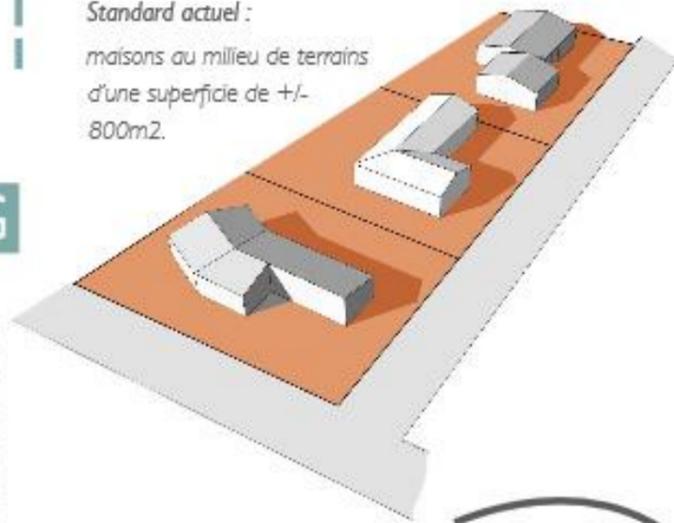
- Dimensionner les îlots et les parcelles de manière à pouvoir les faire évoluer dans le temps sans devoir modifier la voirie coûteuse (densification de l'habitat, insertion d'un équipement).
- Envisager dès la construction la possibilité de division d'un grand logement (par ex. deux entrées séparées).

EXEMPLES

Exemple 3 terrains de 800m² = 2.400m²

Standard actuel :

maisons au milieu de terrains d'une superficie de +/- 800m².



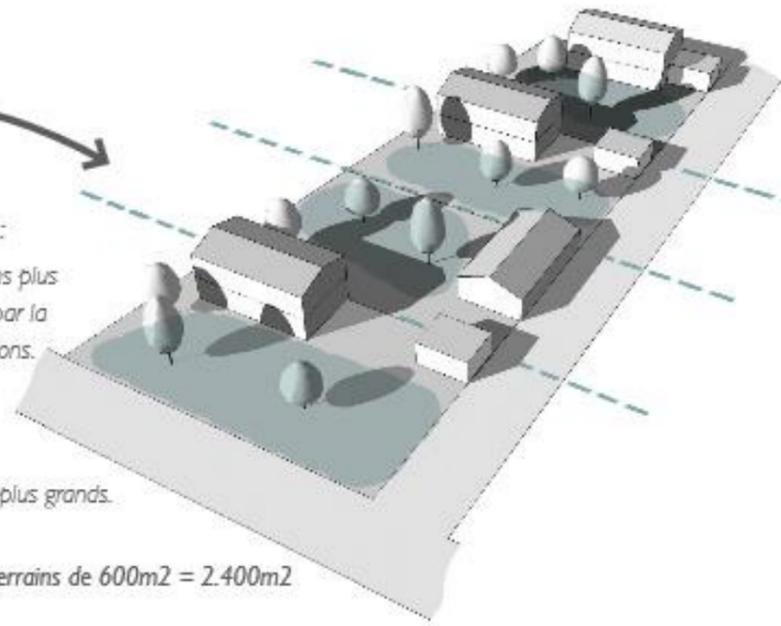
Division initiale en 4 lots au lieu de 3 :

= l'exploitation de terrains plus petits est rendue possible par la position et la forme des maisons.

> avantages habitants :

- terrains moins chers
- jardins d'un seul tenant plus grands.

Exemple 4 terrains de 600m² = 2.400m²



Dans les deux cas, division initiale ou division ultérieure

> avantages pour la collectivité :

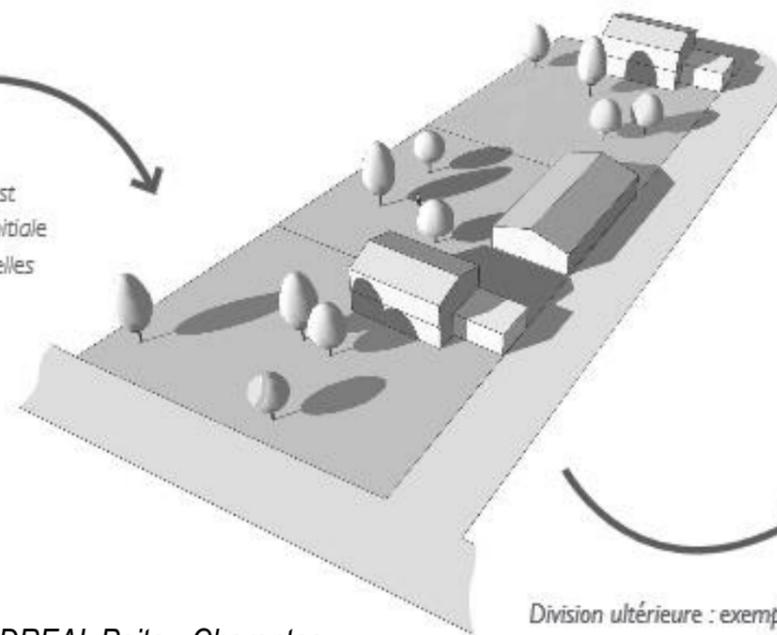
économie sur la voirie et les réseaux (4 habitations desservies au lieu de 3 pour un même linéaire).

> avantages habitants :

offre plus importante de terrains plus proches des services, commerces, transports en commun = économie de déplacements.

QUESTIONNEMENTS

Division ultérieure : elle est permise par la position initiale des maisons sur les parcelles et par leur forme.



Division ultérieure : exemple 3 lots deviennent 4 ou 5

Des parcelles de 800m² ont été divisées en 2 parcelles de 400m².

> avantages habitants :

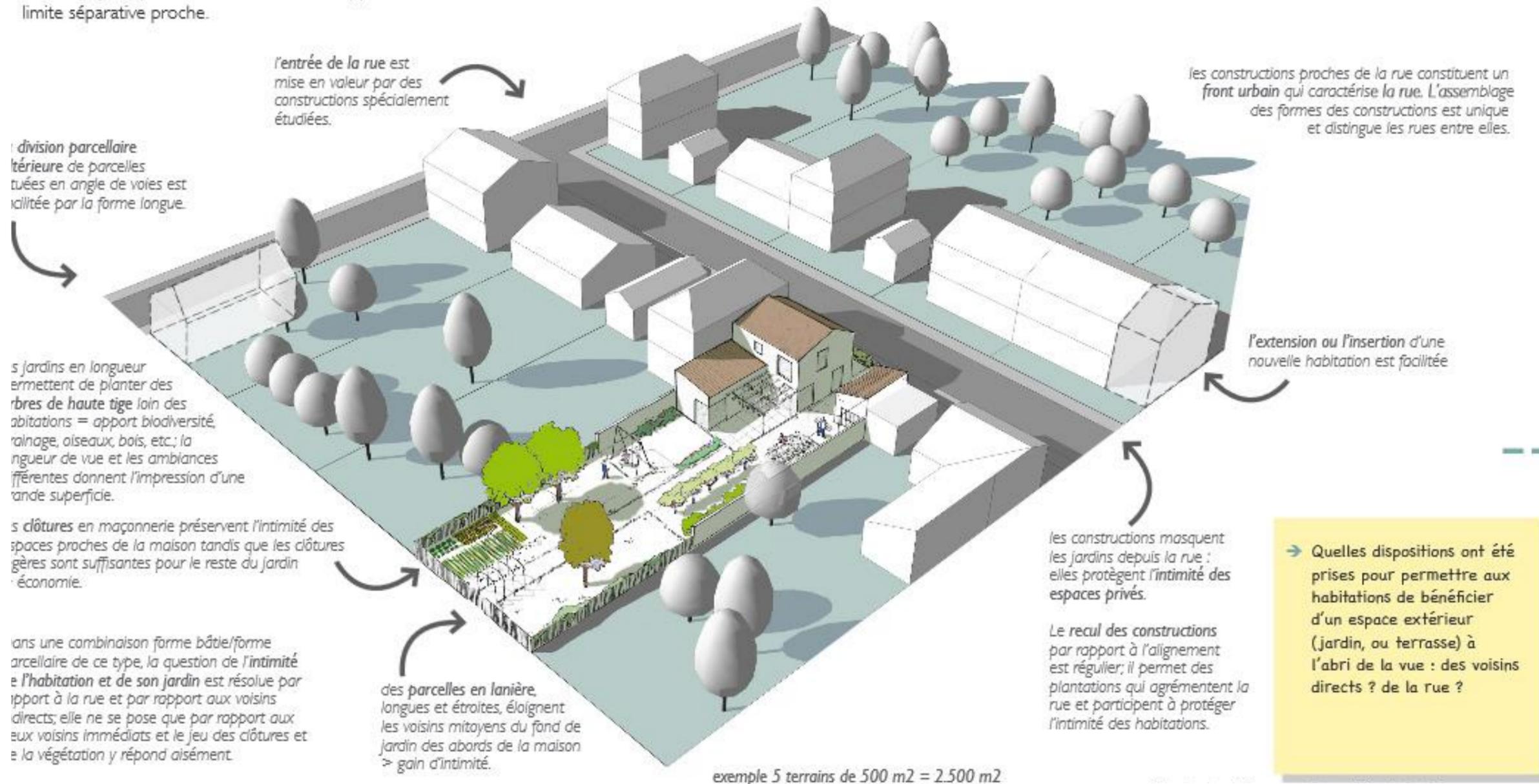
- le logement des enfants
- l'apport financier de la cession.

Source : extrait d'une étude pilotée par la DREAL Poitou-Charentes

7. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

7.2 MORPHOLOGIE URBAINE

- Gérer différemment les vis-à-vis directs entre habitations selon qu'ils concernent la face intime côté jardin (à proscrire) ou la face publique des habitations côté rue (toléré).
- Éviter les implantations qui placent les pièces principales directement face à l'espace public, ou face à une limite séparative proche.
- Différencier les types de clôtures selon les emplacements, par ex. :
 - côté jardin, la protection des espaces proches des logements sur la profondeur d'une grande terrasse exige une clôture plus opaque et plus haute qu'en fond de jardin
 - côté rue, les clôtures peuvent être supprimées ou être très basses.
- Organiser le bâti et le végétal de manière à ce qu'ils contribuent à la création d'espaces d'intimité.
- Autant que possible, et selon le contexte, organiser l'orientation des habitations pour donner à chacun une **vue lointaine** (au-delà de la limite parcellaire), à l'étage si c'est impossible au rez-de-chaussée.
- Utiliser la possibilité de réduire la distance de plantation d'arbres à moins de 2 mètres de la clôture (règlement de lotissement ou PLU, voir O6) pour encourager les séparations végétales denses entre parcelles = combinaison arbres + haies libres > intimité.



Source : extrait d'une étude pilotée par la DREAL Poitou-Charentes

■ Les principes du « bioclimatisme » : des règles de bon sens !

Bioclimatisme et construction :

- Implantation du bâti : positionnement de la maison pour :
 - Disposer de façades les plus grandes vers le sud (orientation est-ouest privilégiée) ;
 - Dégager des espaces extérieurs ensoleillés ;
 - Ne pas créer d'ombre portée sur la maison de son voisin.
- En phase de construction :
 - Disposer les plus grandes surfaces vitrées sur les façades sud et ouest ;
 - Répartir les pièces de vie de la maison plutôt au sud et à l'ouest et les espaces tampons ou les chambres au nord et à l'est.
 - Disposer des casquettes pare-soleil au sud et réaliser des plantations à feuilles caduques à l'ouest pour éviter les surchauffes estivales.
 - Si nécessaire : planter des végétaux persistants pour se protéger des vents froids.

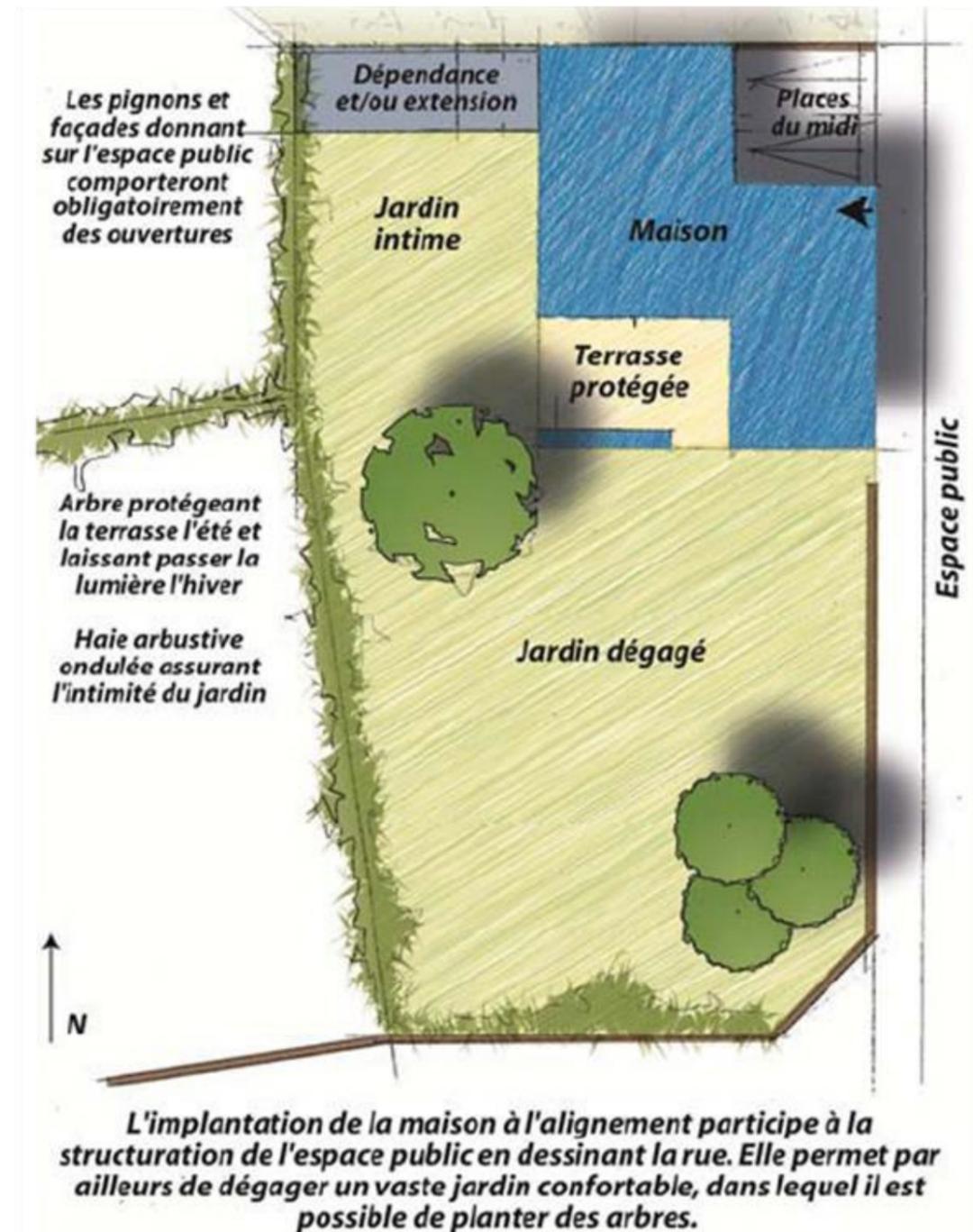


Schéma de principe d'organisation d'une parcelle
ZAC Le Petit Riz - Souvigné (37)

Source : URBAN'ism

7. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

7.4 PROPRIÉTÉS THERMIQUES DU BÂTI

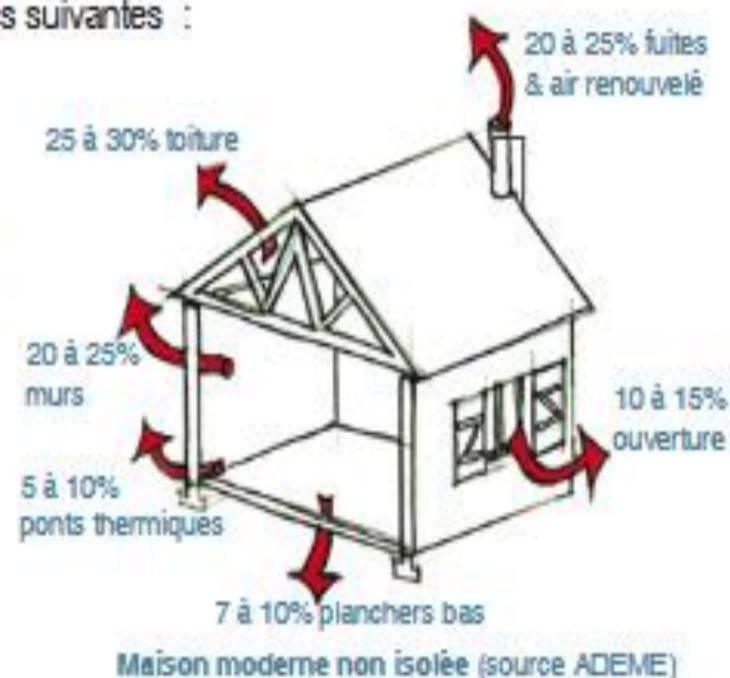
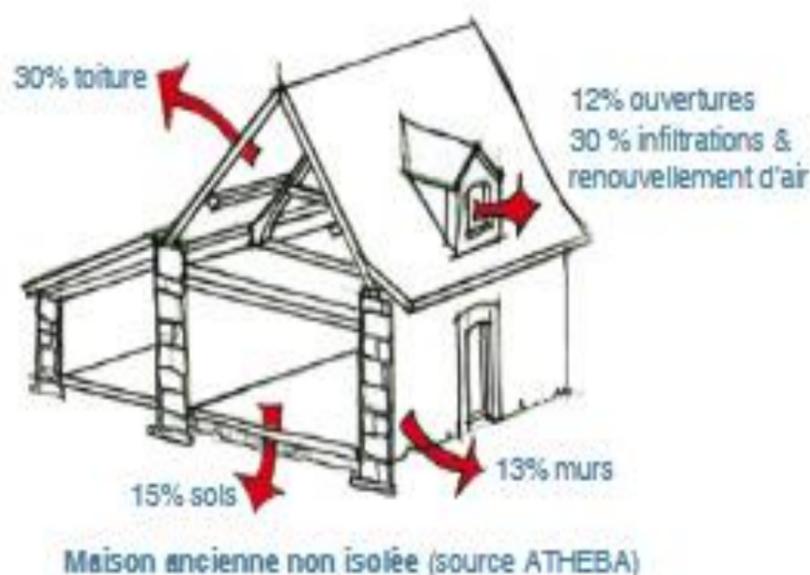
■ La maison en tuffeau

Contrairement aux constructions pavillonnaires, le bâti ancien est édifié principalement à partir de **matériaux naturels de proximité qualifiés de « respirants »** puisqu'ils sont perméables à la vapeur d'eau. La maison ancienne pose les bases d'une conception bioclimatique en milieu rural et répond à des contraintes exigeantes en milieu urbain (accès à l'eau, à la rue, mitoyenneté, protection...).

■ La maison moderne

La construction en tuffeau a été peu à peu abandonnée au profit de matériaux industriels après la Seconde Guerre Mondiale. Contrairement à la maison ancienne, la maison d'après-guerre est d'abord construite sans souci de la consommation énergétique. **L'amélioration de ses performances date de la première réglementation thermique en 1975.**

On considère que les pertes de chaleur des maisons sont les suivantes :



■ La performance thermique du bâti ancien

Construit en étroite relation avec son environnement, **le bâti ancien bénéficie souvent d'une performance thermique supérieure à la maison d'après-guerre.** Les déperditions sont complexes à évaluer à cause des divers matériaux qui composent les parois et de la multitude de phénomènes qui s'y produisent (inertie, vapeur d'eau...). Ainsi, bien connaître la maison en y vivant quotidiennement permet d'identifier les principales causes d'inconfort. L'isolation des murs n'est pas toujours la priorité pour l'amélioration thermique.

Source : extrait d'une étude du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine

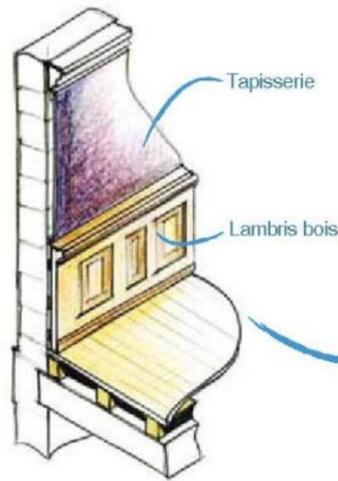
7. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

7.4 PROPRIÉTÉS THERMIQUES DU BÂTI

Les anciennes techniques d'amélioration

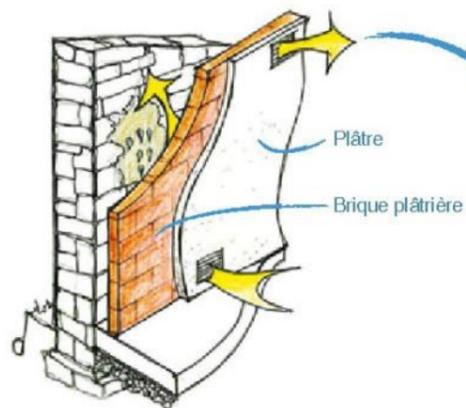
■ Avant le XXe siècle

Les dispositifs d'amélioration thermique ont toujours existé. Les moyens ont évolué. **Traditionnellement, l'emploi des tentures, des tapisseries, des lambris en bois puis des enduits en plâtre diminuait l'effet de paroi froide.** Ces matériaux considérés comme chauds participent au confort ressenti puisque leur température superficielle s'harmonise rapidement à leur environnement. Ainsi, lorsque l'occupant est assis, un soubassement en bois sur l'ensemble des murs de la pièce diminue la sensation de froid.



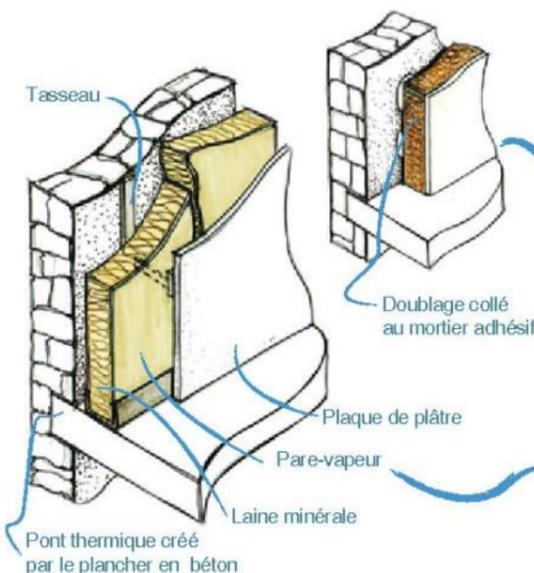
■ Au cours du XXe siècle

Avec l'arrivée des premiers produits industriels, d'autres techniques d'amélioration ont été testées. Bon marché, la brique plâtrière est la plus utilisée. **Accompagnée d'une lame d'air ventilée, la contre cloison enduite au plâtre côté intérieur réduit l'effet de paroi froide, mais l'air chaud chargé en humidité qui monte derrière les bouches de ventilation risque de se condenser contre le mur en pierre en hiver.** Les économies d'énergies ne sont pas importantes puisque les matériaux n'ont pas de capacité isolante.



■ À la fin du XXe siècle

A partir de 1975, les premières réglementations thermiques ont favorisé la mise sur le marché de nombreux produits isolants. Mais ils ne sont pas tous compatibles avec les qualités du bâti ancien. Les planchers en béton ont remplacé les planchers en bois et ont créé des **ponts thermiques***. **Comme le ciment, les isolants synthétiques (styrodur, polystyrène ou polyuréthane...) sont imperméables et empêchent la « respiration » du mur.**



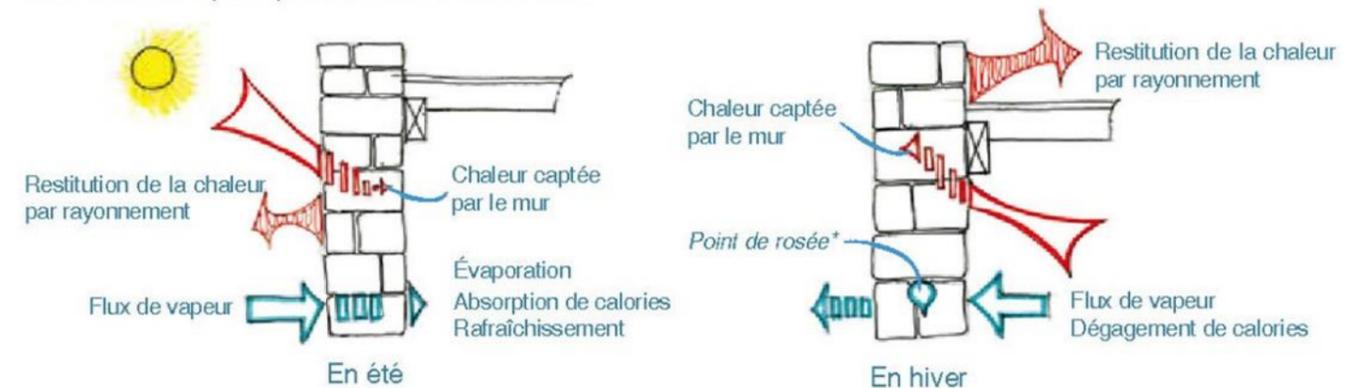
Connaissant les propriétés du tuffeau, les professionnels ont privilégié la fixation de l'isolant industriel sur des **tasseaux*** pour éviter le contact avec le mur ancien. Pour protéger les laines de l'humidité produite à l'intérieur de la maison, les fabricants ont développé des films étanches appelés « pare-vapeur ». **Mais le tassement de la laine et les discontinuités inévitables lors de la pose du pare-vapeur peuvent engendrer des phénomènes de condensation.** L'air chaud et humide finit par s'infiltrer et se condense au contact de la paroi froide derrière le doublage.

■ Le comportement hygrothermique du mur ancien

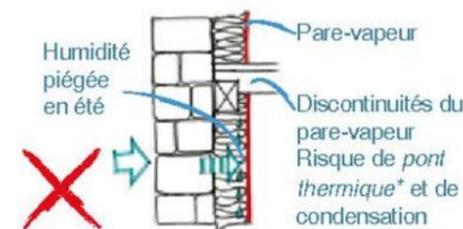
Les parois en tuffeau, même épaisses, ont une faible *résistance thermique** et la capacité isolante du tuffeau chute lorsqu'il est gorgé d'eau. Entièrement composé de matériaux perméables à la vapeur d'eau, un mur en pierre possède pourtant d'excellentes propriétés hygrothermiques à préserver et à entretenir.

L'inertie thermique : la masse du mur capte et restitue lentement la chaleur par rayonnement, ce qui amortit les variations de température. L'inertie est **une qualité à conserver en cas d'occupation continue du bâtiment.**

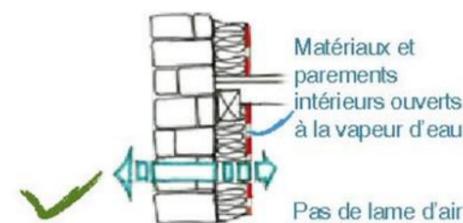
Les transferts d'humidité : dans le mur, la vapeur d'eau se diffuse de l'intérieur vers l'extérieur en hiver et dans le sens contraire en été. **L'eau passant d'un état liquide à un état gazeux absorbe une certaine quantité d'énergie.** En été, les murs séchent, ce qui provoque un rafraîchissement à l'intérieur, et au début de l'hiver, ils reprennent leur teneur en eau sous forme de vapeur qui se condense dans le mur.



■ Privilégier la perméabilité à la vapeur d'eau



La stratégie à éviter : les solutions conventionnelles consistent à empêcher le passage de l'humidité dans le mur par la pose d'un pare-vapeur sur l'isolant. En hiver, la vapeur d'eau dans la maison cherche à sortir par les discontinuités du pare-vapeur. En été, la paroi n'a plus la possibilité de sécher et l'humidité est piégée derrière le pare-vapeur. Peu à peu, les laines se tassent et perdent leurs performances thermiques sous l'effet de la condensation. **Les isolants synthétiques* et les pare-vapeur sont à proscrire pour les murs en tuffeau.**



La stratégie à retenir : pour une amélioration thermique durable, **la vapeur d'eau doit pouvoir se diffuser de part et d'autre du mur isolé.** Pour un mur humide, il faut privilégier la « continuité capillaire » : elle favorise l'évacuation de l'eau contenue dans le mur par l'emploi d'enduits adaptés comme le chaux-chanvre. Les murs secs et minces pourront être isolés en appliquant côté intérieur un « frein-vapeur », qui va opposer une résistance modérée à la pénétration de la vapeur d'eau.

Source : extrait d'une étude du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine

7. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

ANNEXE : BULLETIN MUNICIPAL DE 1979 ET BIBLIOGRAPHIE

Bulletin municipal communiqué aimablement
par Claude Mettavant, association PHARE

ROCHECORBON 79
juin 79 n° 5

LE MOT DU MAIRE

Après un hiver qui n'en finissait pas, l'été est enfin
revenu.

Déjà les premiers touristes fréquentent nos rues et nos
sentiers. Il vont bientôt être très nombreux.

Chacun s'accorde à reconnaître la beauté et le pittoresque
de notre Commune mais elle n'est pas toujours aussi propre qu'il
devrait.

Le personnel de la voirie fait au mieux pour entretenir
les massifs, les pelouses, broyer les herbes des talus, bermes et
pentes si nombreuses dans notre Commune accidentée ; la Municipalité
s'est dotée d'une nouvelle tondeuse robuste.

Mais il est indispensable que chacun participe à cet
effort.

Les trottoirs, tout en étant propriété communale ou d'Etat,
doivent être entretenus par les Riverains.

J'ai demandé à Monsieur le Gardien de Police de le rappeler
à ceux qui négligeraient cet entretien qui ne demande pourtant que
quelques minutes et quelques grammes de désherbant une ou deux fois
par an.

Pour embellir encore notre Commune et la rendre plus
accueillante, il serait bon que chacun fleurisse les jardins, les
balcons, les trottoirs, etc... Déjà le Syndicat d'Initiative, contribuant
à cet effort, a offert des bacs garnis de fleurs placés aux abords
de la R.N. 152 à l'entrée du bourg.

La beauté de notre Commune, c'est l'affaire de tous.
Pensez-y !

PETIT MEMENTO POUR LE ROCHECORBONNAIS

AMATEUR DE CLOTURES

C'est bien connu,

après avoir construit sa maison, le Français aime clore
son jardin... s'il ne l'a déjà fait avant.

Le Rochecorbonnais, au coeur de la Touraine, n'échappe pas
à la règle. Encore faudrait-il suivre quelques principes élémentaires :

1 - Observer les clôtures anciennes

Se promener dans la commune,

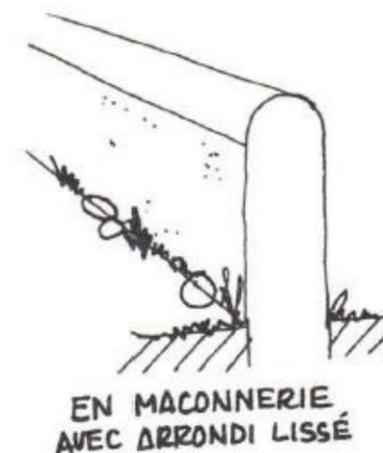
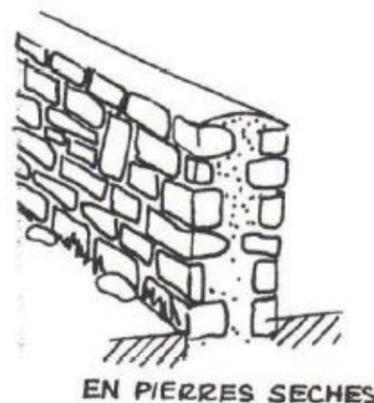
observer comment les "Anciens" concevaient leur clôture
et comment ils procédaient : matériaux, forme...

par exemple,

à Rochecorbon,

on rencontre souvent :

des murs



ANNEXE : BULLETIN MUNICIPAL DE 1979 ET BIBLIOGRAPHIE

2 - Situer sa maison

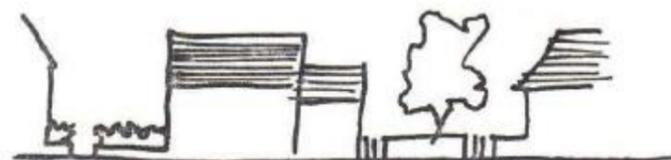
Regarder sa maison,
son terrain.

Les situer dans le paysage
et par rapport aux maisons
voisines.

Notre maison est-elle ?



ISOLEE



3 - Penser au rôle du jardin

Penser à la façon dont on veut utiliser son jardin.

- Veut-on un jardin à l'abri de tous les regards ou un jardin dont l'arrangement est une joie pour l'œil des passants ?
- Veut-on un jardin potager avec arbres fruitiers en espaliers à l'abri des vents d'Est ou un jardin où tous les camarades des enfants viendront se retrouver ?
- Veut-on un jardin pour rêver ou un jardin pour jouer ?

4 - Réfléchir pour voir comment concilier :

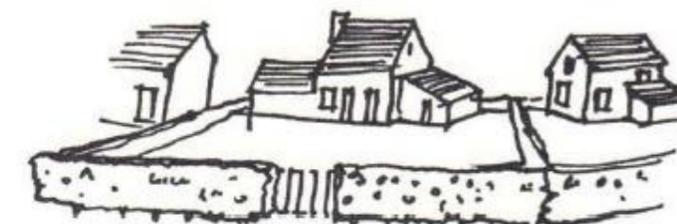
- l'intégration dans l'environnement
- les moyens financiers
- les diverses fonctions du jardin
- les techniques modernes

en s'inspirant de ce qui s'est déjà fait.

Les meilleures solutions actuelles pour Rochecorbon semblent être :

La haie vive masquant ou
non un grillage.

C'est une formule souple :
sa hauteur est variable,
discrète : bonne transition
avec la nature, elle donne
l'effet d'agrandir les
jardins, et économique.



LA HAIE VIVE



LE PETIT MURET DOUBLÉ D'UNE HAIE VIVE

Le petit mur de pierres apparentes

de 40 à 60 cm de haut, doublé d'une
haie vive.

Le mur de pierres plein,
dans le bourg, assurant
la continuité du bâti.



Ne pas oublier que la clôture s'insère dans un ensemble,
qu'elle borde la rue ou la route et les rende agréable aux passants,
que de faire grimper des plantes ne peut qu'améliorer un mur... un peu
râté.

ANNEXE : BULLETIN MUNICIPAL DE 1979 ET BIBLIOGRAPHIE

Bibliographie rochecorbonnaise (communiquée aimablement par Claude Mettavant, association PHARE)

Il n'est pas ici question de lister toutes les publications concernant la commune de Rochecorbon, mais celles dont la commune est un objet principal. Par ordre chronologique.

1- Abbé Auguste SAVOIE : curé de Rochecorbon, il publia dans son *Bulletin paroissial de Notre-Dame et Saint-Georges de Rochecorbon* des articles historiques souvent de plusieurs pages qui sont la première pierre fondatrice de l'histoire locale. Du n°16 de décembre 1920 au n°135 de novembre 1930 c'est près d'une centaine d'articles qui furent publiés.

À consulter aux Archives départementales d'Indre-et-Loire, 0477PERU1.

2- Robert BLONDEL, *Rochecorbon – Indre-et-Loire, essais de monographie*, autoédition, 1976. In 4°, 109 pages. À la tête d'une petite équipe de passionnés il rassembla en un livre (*monographie*) toutes leurs trouvailles sur l'histoire rochecorbonnaise. C'est le premier ouvrage pleinement consacré à la commune. Les sources ne sont pas toutes fiables, mais cet ouvrage est un incontournable qui doit figurer dans toute bibliothèque rochecorbonnaise.

Une version légèrement amendée est disponible sur internet <http://passions.mettavant.fr/Rochecorbon/Monographie%20Rochecorbon%20V2012.pdf>

3- Denis JEANSON, *Sites et monuments du Val de Loire, tome 1*, autoédition, Tours, 1976. In 8°, 384 pages dont 85 concernant Rochecorbon.

Dans cette grande étude architecturale il a rassemblé toutes les recherches dont les siennes concernant l'habitat de Rochecorbon. Toutes les belles maisons y sont décrites en détail.

On peut de plus consulter avec grand intérêt son site internet : <http://denisjeanson.fr/topoaz.html>

4- Claude METTAVANT, *Mémoires en images – Rochecorbon*, Éditions Sutton, Saint-Avertin, 2014. In 8°, 128 pages. Toute l'histoire de Rochecorbon en images.

À ces livres génériques on peut ajouter quelques publications particulières :

A- Les éditions de la SOCIÉTÉ ARCHÉOLOGIQUE DE TOURAINE ont souvent cité des lieux, personnages ou histoires concernant Rochecorbon. On peut tout particulièrement signaler les tomes 27 à 32 de ses Mémoires : Jacques-Xavier CARRÉ DE BUSSEROLLE, *Dictionnaire géographique, historique et biographique d'Indre-et-Loire et de l'ancienne province de Touraine*, publiés de 1878 à 1881. Un travail colossal de compilation des manuscrits et documents des Archives départementales et nationales. Si le manque de sourçage des informations et de nombreuses interprétations incitent à une prudente vérification, l'ouvrage est le point de départ et d'inspiration de toute recherche historique de qualité.

B- Mairie de Rochecorbon. Le bulletin municipal a souvent compris un article historique. De qualité inégale ils sont tous intéressants par le sujet traité et les illustrations. Depuis 2013 chaque bulletin de *La Lanterne* contient un article sur l'histoire locale.

À consulter pour les plus récents sur le site internet de la Mairie de Rochecorbon <https://www.mairie-rochecorbon.fr>

C- Jean-Guillaume GUGLIELMINI, *Notre-Dame de Rochecorbon*, s. d., autoédition, Rochecorbon. In 4°, 78 pages. Belle édition de qualité pour cet ouvrage entièrement consacré à l'église paroissiale.

D- On peut se distraire intelligemment avec les publications récentes de Claude METTAVANT et Robert PEZZANI.