

VILLE DE ROCHECORBON (37)

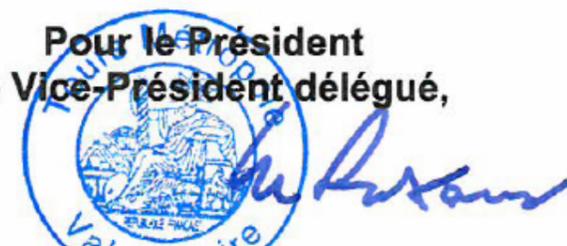
RAPPORT DE PRÉSENTATION

tome 3

Le enjeux et les justifications

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. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC	7
3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR	23
4. UN RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX	43
5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES	47
6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ	89
7. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES	121
8. L'ARTICULATION ET LA COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PLU	131
9. UNE PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	141

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.

Le 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, **ce présent 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.

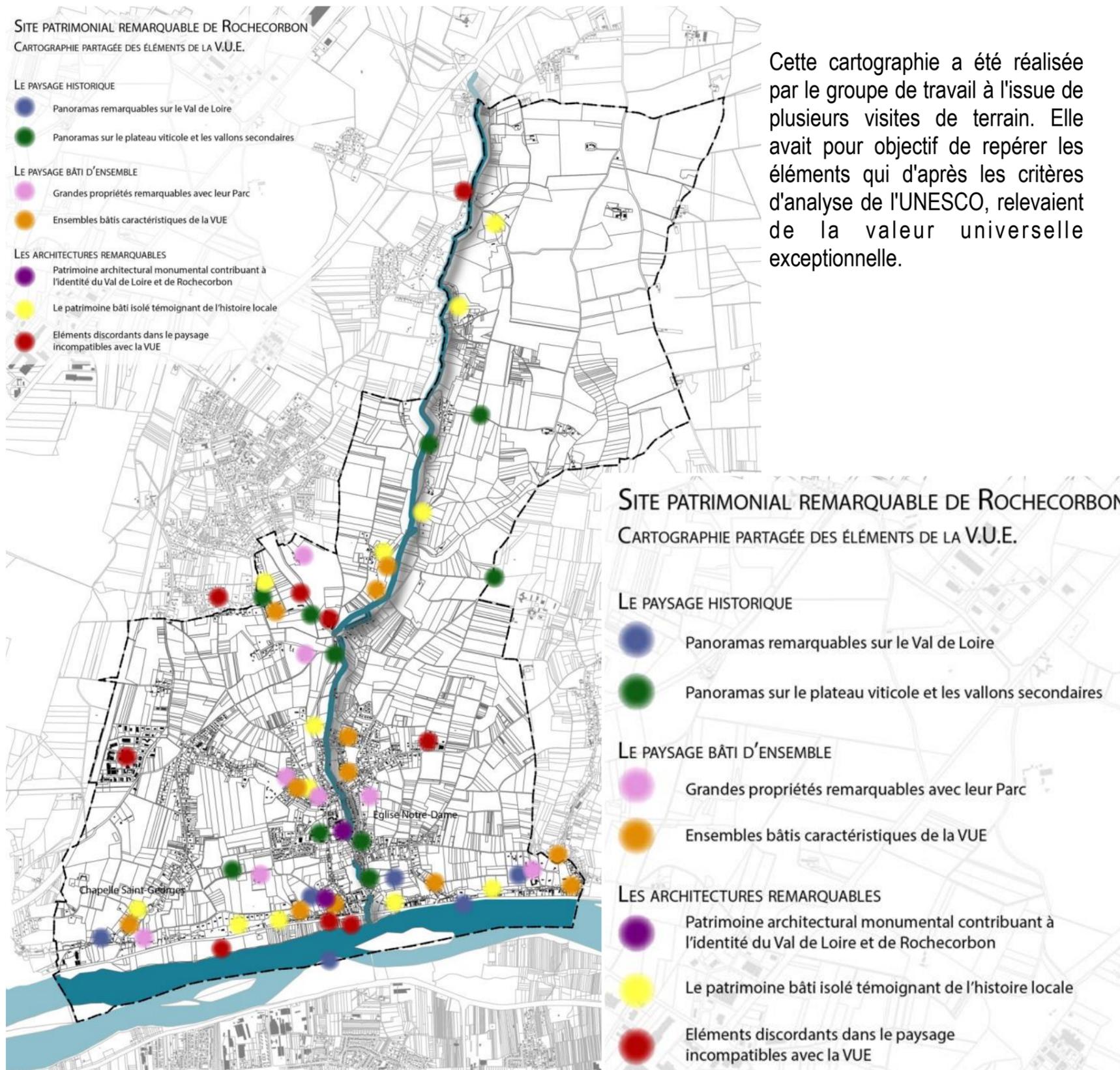
2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

2.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

2.2 CARTE ET SYNTHÈSE DES ENJEUX DU SPR

2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

2.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE



Cette cartographie a été réalisée par le groupe de travail à l'issue de plusieurs visites de terrain. Elle avait pour objectif de repérer les éléments qui d'après les critères d'analyse de l'UNESCO, relevaient de la valeur universelle exceptionnelle.

Le diagnostic a mis en évidence un territoire très riche du point de vue patrimonial à plusieurs échelles :

1. L'échelle du grand paysage :

- par les relations de covisibilité d'une vallée à une autre
- par la présence du Val de Loire et la topographie très marquée

2. L'échelle du paysage bâti des coteaux :

- par l'implantation des constructions à mi-coteau de façon linéaire et en apparence désorganisée
- par une alternance structurante de bâtis et de cours
- par de nombreux cheminements piétons qui parcourent le coteau

3. L'échelle des grandes propriétés des coteaux et des plateaux :

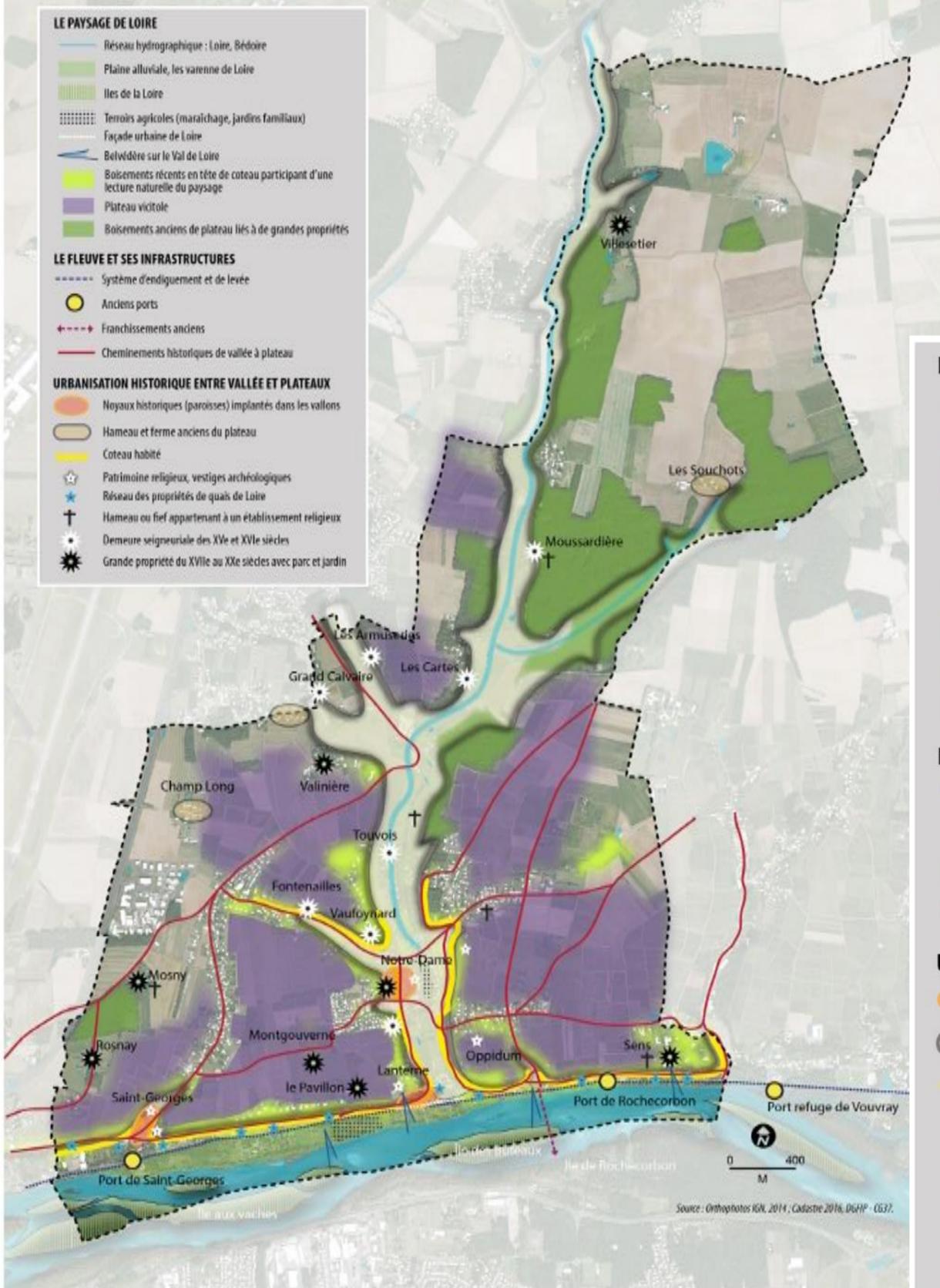
- par l'implantation qui répond toujours à une logique géographique et à un usage présent ou passé du sol
- par les volumes nobles, le registre de murs, les arbres des parcs

4. L'échelle de l'insolite :

- par la relative autarcie des anciens hameaux qui vivent et évoluent dans un environnement « vernaculaire » très marqué
- par la présence d'un riche patrimoine d'accompagnement (loges de vignes, puits, fours, escaliers à flanc de coteau, etc.) qui participent à construire une ambiance paysagère singulière

2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

LES COMPOSANTES DE LA V.U.E. DU SITE UNESCO À ROCHECORBON



2.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

La ville de Rochecorbon est située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO le 30 novembre 2000. À ce titre et afin d'accompagner les collectivités dans la gestion partagée du site, un plan de gestion a été adopté le 19 mars 2012.

Pour mémoire, les orientations du plan de gestion sont les suivantes :

- Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables ;
- Maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire ;
- Maîtriser l'étalement urbain ;
- Organiser le développement urbain ;
- Réussir l'intégration des nouveaux équipements ;
- Valoriser les entrées et les axes de découverte du site ;
- Organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages ;
- Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription UNESCO par les acteurs du territoire ;
- Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente.

Les enjeux patrimoniaux reposent par conséquent sur la préservation et la valorisation des éléments naturels, bâtis et parfois immatériels qui caractérisent la richesse patrimoniale du site. La valorisation ne passe pas uniquement par la seule réhabilitation, mais également par la notion de projet qu'il convient d'inscrire dans la démarche patrimoniale. Au-delà du seul site inscrit au patrimoine mondial, la commune Rochecorbon présente un paysage à dimension

2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

patrimoniales et un patrimoine bâti suffisamment singulier et exceptionnel pour que le projet de territoire de la commune s'y intéresse et s'en saisisse, tant au niveau du document d'urbanisme que du projet de Site Patrimonial Remarquable.

Depuis plusieurs années, la Mission Val de Loire, syndicat mixte interrégional dédié à l'animation et la coordination du site UNESCO, propose aux collectivités de mettre en place une méthode de travail qui consiste à caractériser les éléments constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien sur chaque territoire de projet, à une échelle plus fine que l'ensemble du site.

En effet, l'UNESCO a justifié l'inscription du Val de Loire au Patrimoine Mondial à partir de plusieurs critères objectifs qui permettent de définir les éléments qui fabriquent et constituent, à l'échelle du site, la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien. Il existe en tout dix critères différents définis par l'UNESCO et le Val de Loire a été inscrit sur la base de trois critères :

- Critère (i) Représenter un chef-d'œuvre du génie créateur humain ;
- Critère (ii) Témoigner d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages ;
- Critère (iv) Offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une ou des périodes significative(s) de l'histoire humaine.

Ces critères ont ensuite été déclinés suivant les caractéristiques propres au site dans son ensemble :

- Critère (i) : le Val de Loire est remarquable pour la qualité de son patrimoine architectural, avec ses villes historiques telles que Blois, Chinon, Orléans, Saumur, Amboise et Tours, mais plus particulièrement pour ses châteaux de renommée mondiale, comme celui de Chambord ;
- Critère (ii) : Le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel le long d'un grand fleuve. Il porte témoignage sur un échange d'influences, de valeurs humaines et sur le développement harmonieux d'interactions entre les hommes et leur environnement sur deux mille ans d'histoire ;
- Critère (iv) : Le paysage du Val de Loire, et plus particulièrement ses nombreux

2.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

monuments culturels, illustre à un degré exceptionnel les idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création de l'Europe occidentale.

En partant de cette méthode, le patrimoine territorial de Rochecorbon a été caractérisé et cartographié afin d'inscrire le projet de territoire dans une démarche patrimoniale à l'échelle du Val de Loire et de la plaine alluviale. Cette démarche est consubstantielle de celle du Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et de la carte des enjeux du SPR.

LA MÉTHODE

L'objectif de la présente synthèse vise à traduire concrètement quels sont les éléments qui composent le patrimoine territorial de la commune de Rochecorbon. Ces éléments peuvent être de plusieurs ordres :

- Éléments du paysage naturel
- Éléments du paysage bâti
- Objets architecturaux
- Type d'occupation et d'usage du sol
- Ouvrages techniques ou d'art

L'ensemble des composants identifiés constitue l'essence du Val de Loire déclinée sur la commune de Rochecorbon et doit être pris en compte et intégré dans les différents projets d'aménagement du territoire. Il ne s'agit pas uniquement d'opter pour une préservation ou une conservation systématique de ces éléments, mais plutôt pour une approche valorisante par le projet qui compose avec son environnement. Une démarche qui s'inscrit dans un urbanisme négocié avec le contexte reconnu comme présentant une valeur particulière à l'échelle mondiale.

Un diagnostic territorial a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU et du SPR/AVAP par l'ATU et l'agence URBAN'ism. Ce diagnostic s'appuie sur différents travaux réalisés par la Direction de l'inventaire de la Région Centre-Val de Loire(1), ainsi que sur les travaux de l'association PHARE(2), ainsi que sur diverses études sur l'histoire de la commune. Les services techniques de la Commune, ainsi que les élus de la Commission d'Urbanisme ont également contribué, par leur connaissance du terrain et leur savoir historique, à alimenter tout au long de la procédure la réflexion sur l'identité communale. Ce diagnostic, qui fait

2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

2.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

l'objet du tome 2 du rapport de présentation, ne s'attache pas uniquement à décrire les éléments constitutifs du territoire bâti, il les met en perspective du site de la vallée de la Loire à différentes échelles.

Rochechouart est une commune caractéristique du Val de Loire, elle s'inscrit dans l'histoire des bourgs ligériens qui ont suivi le développement du fleuve, dans ses heures de vicissitudes comme dans ses heures de gloire. La superposition des différentes trames paysagères (fleuve, coteau, plateau) et l'interaction entre les milieux naturels et les activités humaines ont façonné l'identité territoriale de la commune. La caractérisation de la Valeur Universelle Exceptionnelle s'attache par conséquent à lire à travers le prisme des critères de l'UNESCO, les éléments d'Histoire et du grand paysage qui, dans leur dynamique, forment une valeur patrimoniale universelle et exceptionnelle à l'échelle de la commune.

(1) <https://patrimoine.regioncentre.fr/gertrude-diffusion/dossier/les-amenagements-portuaires-de-la-loire-commune-de-rochechouart-indre-et-loire/8792d647-5d33-41af-a93a-988ce2f299da>

(2) <https://phare-rochechouart.org/>

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE L'URBANISATION

Rochechouart présente trois grandes époques distinctes de développement qui ont chacune laissé des traces dans le patrimoine d'aujourd'hui, mais aussi dans celui de demain :

- l'époque de la banlieue rurale de Tours : différents noyaux historiques dans les fonds de vallée et quelques métairies, closeries et fermes parsemées sur le plateau. Les hameaux sont alors dispersés et appartiennent pour la plupart à des établissements religieux. Quelques bourgeois de Tours ou quelques familles de grande noblesse investissent dans des propriétés (vers les XVIIe et XVIIIe siècles) ;
- l'intensification de la culture de la vigne et le développement des grands domaines viticoles tenus par des bourgeois à partir de la fin du XIXe siècle permet le développement urbain des petits hameaux qui se densifient et s'étendent le long de la paroi rocheuse du coteau, couplé au phénomène de villégiature qui touche les coteaux nord de la Loire proches de Tours, Rochechouart devient la campagne tourangelle et connaît un essor économique, touristique et architectural important ;
- l'époque du développement résidentiel dans la banlieue de Tours s'intensifie plus encore au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, et c'est tout naturellement sur les plateaux que se construisent les lotissements de maisons individuelles plus récents.



Carte particulière de Tours avecq le paysage mis en relief / fait par R. Siette le quinziesme jour de juillet de 1619 (source : Gallica.fr)

Au XVIIe siècle, l'exploitation de la vigne est déjà présente et l'organisation du territoire par l'abbaye de Marmoutier est bien établie, notamment dans le système viaire qui irrigue le plateau. On aperçoit la "paroisse" de Saint-Georges, ainsi que les grandes propriétés du Petit et du Grand Mosny.

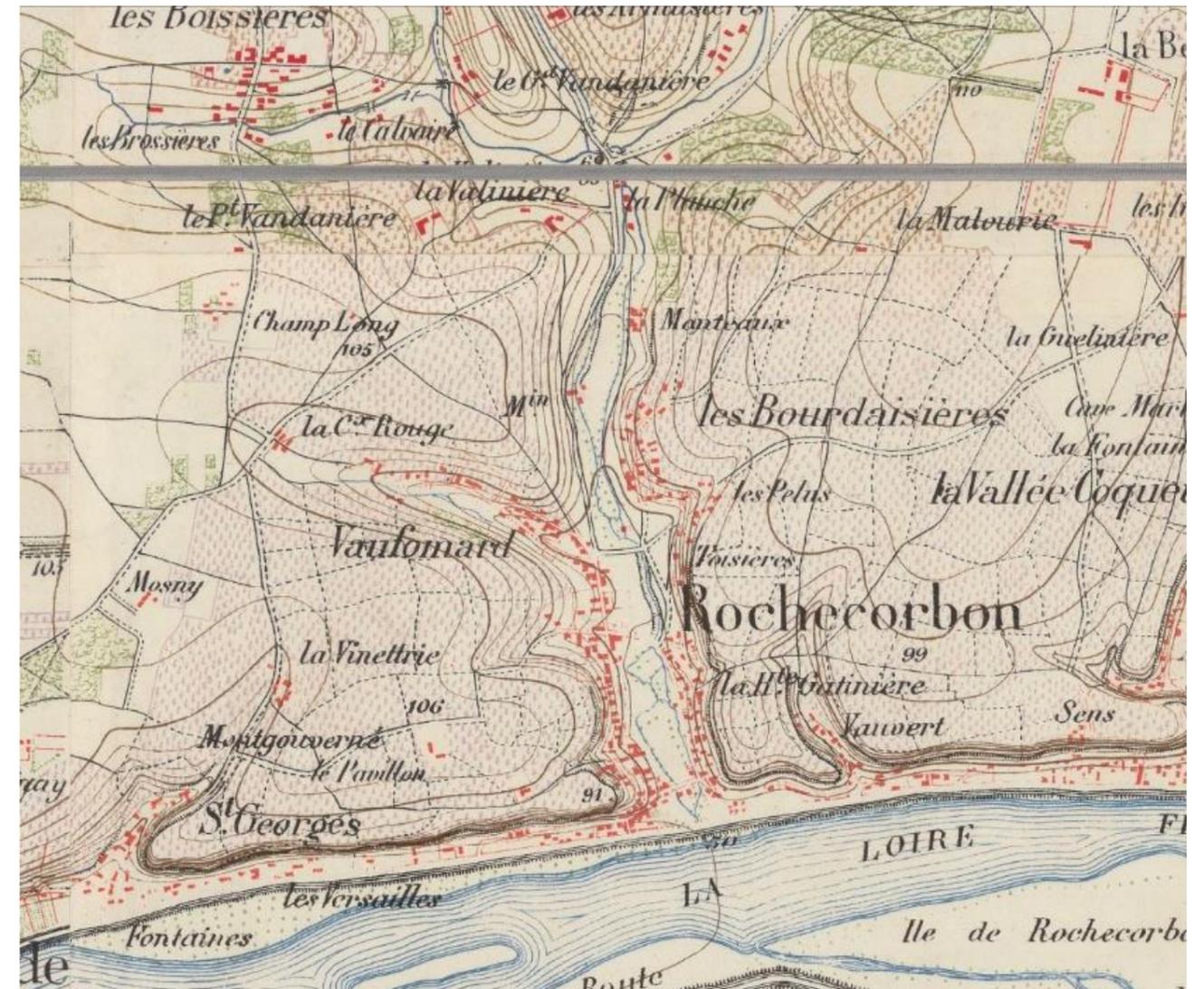
Cette dernière époque d'urbanisation finit de transformer le village de Rochechouart en une petite ville où fleurissement de nombreux équipements, quelques espaces d'activités et plusieurs quartiers résidentiels dans le prolongement des vallons historiques.

2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

2.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

LE PAYSAGE DE LOIRE

- **Le façonnement de la vallée par les dynamiques fluviales** : les varenes situées au pied de la digue s'élargissent légèrement au niveau de Rochecorbon, les berges cultivées, autrefois lieu de pâturages, permettent des panoramas vers les coteaux de la Loire au nord depuis le lit du fleuve. Dans un temps plus récent, ces varenes se sont partiellement enfrichées, laissant des terres autrefois dégagées se remplir de végétation plus ou moins invasive, mais source d'une certaine biodiversité. À Rochecorbon, le réseau hydrographique est surtout remarquable par la présence du ruisseau de la Bédouire qui façonne un vallon secondaire de la Loire. Comme le vallon de la Brenne, il est urbanisé, mais sa singularité repose sur les coteaux habités qui le bordent, avec une orientation différente de celle des coteaux de Loire. La vallée de la Bédouire est accompagnée de plusieurs vallons secondaires qui viennent perturber le plateau et dessinent des vallonnements plus ou moins prononcés (Les Pelus, Fontenelles, Vaufoynard, etc.). Rochecorbon est donc une commune marquée par une vallée ligérienne emblématique, secondée par un système de vallée et vallon secondaires habités.
- **Les îles de Loire** : l'île aux Vaches, l'île des Buteaux participent du paysage vivant du lit mineur de la Loire. À Rochecorbon, les îles de Loire sont fluctuantes et leur dessin évolue beaucoup en fonction des époques. Il s'agit souvent de bancs de sable qui sont gagnés peu à peu par la végétation. Celle-ci constitue un écran végétal et contribue au caractère et à l'ambiance "naturelle" de la Loire. Les berges, également largement couvertes de végétation, répondent aux îles et forment un écrin arboré important sur le fleuve.
- **Les terroirs agricoles** : le plateau autrefois entièrement dédié à la viticulture se décline suivant les microreliefs, petits vallonnements successifs qui annoncent les vallées. Les sites d'implantation des lieux-dits, hameaux, fermes ou grandes propriétés correspondent souvent à des microreliefs sur le plateau qui engendrent des vues et perspectives particulières sur les vallées, notamment sur la vallée de la Bédouire qui organise le relief de la commune. Les fonds de vallées sont enfin des lieux d'exploitation privilégiés de cultures plus domestiques de type potagers ou vergers.



Environs de Tours, 1882 (source : Gallica.fr)

(source : Gallica.fr)

A la fin du XIXe siècle, l'essentiel des terrains en pied de coteau est pour tout ou partie urbanisé et le plateau est encore recouvert de vignes. Les différents noyaux historiques sont alors déjà joints les uns aux autres par l'étalement urbain conditionné par la topographie très contrainte du coteau et des espaces inondables.

- **Le plateau viticole** : Rochecorbon a connu une grande période de développement de son terroir, avec un coteau bien orienté et fertile pour la vigne. La vigne couvre pratiquement l'intégralité des coteaux dès le XVIIe siècle (peut-être même avant pour certaines parties) et le plan des masses de culture du cadastre napoléonien du début du

2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

2.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE



Les aménagements portuaires de la Loire : commune de Rochecorbon (Indre-et-Loire) - Atlas de la Loire depuis son embouchure jusqu'à Combleux, 1843, ingénieur en chef Lemièrre, détail sur Rochecorbon avec mention du port Marchandeau et du port Grades. (école nationale des Ponts-et-Chaussées, Ms fol 1824) / Source : Région Centre-Val de Loire, Inventaire général

XIXe siècle fait état d'un coteau entièrement couvert de vignes. L'arrivée du phylloxéra dans les années 1880, couplée au phénomène de villégiature puis à l'urbanisation du plateau modifie le paysage du coteau qui se diversifie, entre grands parcs des grandes propriétés, lotissements et parcelles encore cultivées. Le phénomène de villégiature avait débuté dès l'aube du XVIIIe siècle avec l'installation de nombreux bourgeois tourangeaux dans les anciennes closeries, mais ceux-ci conservaient souvent la vocation viticole de leur bien. Malgré la modification du paysage, la vigne est encore très présente et marque le paysage rochecorbonnais, en particulier avec les bâtiments ruraux (anciens chais et closeries non transformés) et avec la trame parcellaire accompagnée souvent de murs de clôture (les anciens "clos de mur"). La vigne s'étend aujourd'hui jusqu'aux massifs boisés de la Bédouire qui marquent le changement de paysage et la transition vers le plateau céréalier, moins vallonné, et plus éloigné de la

Loire. Les parcelles cultivées de vignes offrent des vues remarquables vers le val de Loire et constituent à ce titre un paysage exceptionnel à l'échelle de la vallée ligérienne.

- **Le coteau calcaire** : comme beaucoup de communes du Val de Loire, Rochecorbon connaît l'exploitation des coteaux pour l'extraction du calcaire qui sert à réaliser les constructions. Les cavités sont concentrées sur les bords de Loire et en pied de coteau. Il ne s'agit pas de lieux d'extraction de la pierre à caractère industriel, mais plutôt d'exploitations familiales ou modestes qui ont évolué progressivement, utilisant le matériau extrait comme ressource première pour la construction. Rappelons toutefois que le calcaire du coteau de Rochecorbon est surtout un Tuffeau jaune, dont les vestiges se retrouvent essentiellement dans les architectures les plus anciennes, le Tuffeau blanc ayant été massivement importé par voie d'eau à partir du XIXe siècle. Si les coteaux sont une ressource première pour la construction, ils constituent également des lieux privilégiés d'implantation des architectures remarquables destinées à voir et à être vues. Rochecorbon a comporté deux sites défensifs majeurs au niveau de l'ancien Oppidum, puis de la Lanterne, l'articulation de la vallée de la Loire et de la vallée de la Bédouire constitue donc un site privilégié de stratégie de contrôle territorial. Plus tard, le phénomène de villégiature a gagné le coteau à partir du XVIe siècle et s'est prolongé et intensifié jusqu'au début du XXe siècle, produisant des architectures variées : du manoir classique à la demeure bourgeoise. La richesse de ces architectures tient tout autant à l'esthétique des constructions qu'aux ensembles paysagers qui les accompagne, avec les parcs, le registre de murs maçonnés. Leur implantation ne se limite pas au rebord de la crête du coteau, mais concernent bien l'ensemble du système du coteau, depuis les châteaux classiques implantés en pied de coteau, jusqu'aux villas construites sur les terrasses de Loire.
- **Façades urbaines de Loire** : aujourd'hui partie intégrante du paysage ligérien, la façade urbaine de Rochecorbon sur le fleuve s'est essentiellement constituée au cours du XIXe siècle, surtout après les trois crues de 1846, 1856 et 1866. Cette façade présente deux étages différents : l'étage accroché au coteau, le long de l'ancienne levée (rue des Basses-Rivières, rue de Beauregard), qui comprend de l'habitat troglodytique, du bâti rural et de nombreuses architectures plus récentes (villas de Loire, manoirs et

2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

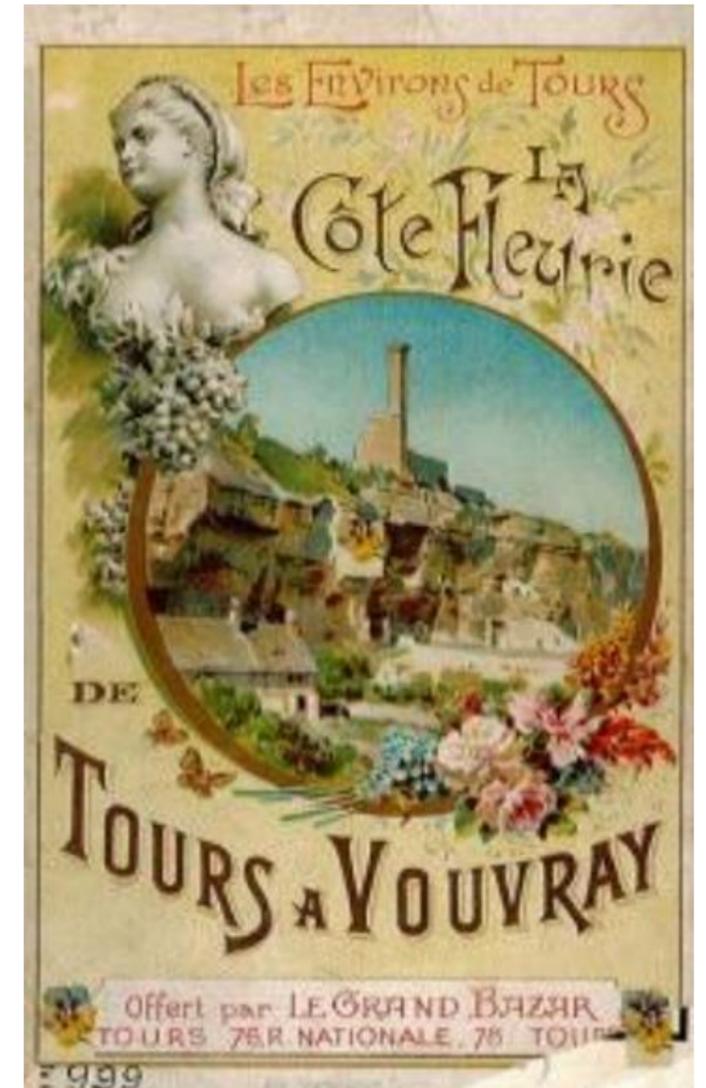
châteaux) ; et les bâtiments implantés le long du quai de la Loire, à des époques différentes, mais toujours dans le registre de la grande propriété de villégiature. La partie centrale du bourg, qui donne sur la vallée de la Bédouire présente quant à elle une façade urbaine de Loire plus classique avec des maisons de bourgs implantées en limite de voie et comportant des commerces en rez-de-chaussée. Il s'agit en quelque sorte de la "vitrine de Loire" de Rochecorbon.

- **Perspectives sur le Val de Loire organisées par l'urbanisation** : la levée de la Loire est infrastructure belvédère physique entre le coteau et le lit mineur du fleuve. Les perspectives vers le fleuve sont organisées autour de trois espaces différents : les débouchés des vallons (Saint-Georges, Bédouire, Vauvert), les jardins en terrasse des grandes propriétés en pied de coteau et les sites belvédères au niveau de la crête du coteau, dans les parties non boisées. Ces différentes accroches visuelles avec le fleuve témoignent d'usages variés : le fleuve utile au débouché des vallons (moyen de communication et de circulation), le fleuve mise en scène le long des quais (voir le fleuve et être vu), le fleuve mirador sur le coteau (observer et prendre de la distance avec le fleuve)

LE FLEUVE ET SES INFRASTRUCTURES

- **L'endiguement du fleuve** : turcies, digues, levées. La gestion des crues du fleuve a toujours été une problématique dès lors que les berges de Loire ont été habitées. Si l'implantation ancienne des bourgs et hameaux de Rochecorbon s'est effectuée à l'embouchure des vallons et à mi-coteau, dans des parties hors d'eau, les fronts bâtis en pied de coteau sont bien soumis aux aléas des inondations. Plusieurs campagnes de travaux, en particulier au XIXe siècle, ont permis la réalisation d'une levée en pied de coteau, renforcée à plusieurs reprises, notamment après les grandes crues de 1846 ; 56 et 66. Cette levée participe de la constitution du front de Loire, d'une part en surélevant artificiellement le niveau du sol et donc des constructions, et d'autre part en créant une ligne continue et souvent soulignée par un alignement d'arbre ou une infrastructure qui induit un paysage de front de Loire particulier.

2.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE



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
Source : Gallica.fr

- **Le développement portuaire** : Au milieu du XIXe siècle, Rochecorbon bénéficie de deux ports, celui de Rochecorbon (étudié) et celui de Saint-Georges : ce dernier est cité sur les listes de ports de Loire de 1857 et 1862 et une cale figure au droit du lieu-dit Saint-Georges sur la carte de Coumes de 1848 mais aucun ouvrage n'a été repéré au lieu-dit Saint-Georges. Un bac reliait Rochecorbon à la Ville-aux-Dames depuis la fin du

2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

2.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

XVIII^e siècle (mention en 1788) jusqu'en 1922 au moins (modification du tarif du passage). D'après le cadastre napoléonien de 1817 et la carte de Coumes de 1848, le bac partait du lieu-dit Vauvert et abordait sur l'île de Rochecorbon qui touchait alors quasiment la rive gauche. En 1845, les ingénieurs projettent d'améliorer les abords du bac de Rochecorbon car il est difficilement abordable. Le cadastre napoléonien figure également une ancienne auberge située un peu en aval du lieu-dit les Bâtonneries, à proximité du passage du bac ainsi que deux cales situées aux lieux-dits la Tesserie et Mont-Guerre. En face de Rochecorbon, il y avait en 1819 un emplacement utilisé par les mariners pour garer et abriter leurs bateaux par temps de glaces. L'endroit, appelé "fosse", a alors besoin d'être améliorée pour pouvoir contenir 50 bateaux. Il est difficile de localiser cette gare d'eau, peut-être était-elle située entre l'île de Rochecorbon et la rive gauche (commune de La Ville-aux-Dames) ? La présence d'un cours (source du texte : <https://patrimoine.regioncentre.fr/gertrude-diffusion/dossier/les-amenagements-portuaires-de-la-loire-commune-de-rochecorbon-indre-et-loire/8792d647-5d33-41af-a93a-988ce2f299da>)

- **Les gués et les franchissements** : en réponse à la trame viaire et à l'implantation des anciens ports, les franchissements et gués se situaient vraisemblablement tous au niveau des débouchés des vallons, notamment de Saint-Georges, la Bédouire et Vauvert. avec des systèmes de bac qui relient les deux rives de la Loire. Bien que ces systèmes aient laissé peu de trace, leur positionnement révèle malgré tout un certain dynamisme de l'activité fluviale aux portes de Tours. Les cales et autres dispositifs encore existant à cet emplacement datent du XIX^e siècle, mais ont très probablement pris la place de structures plus anciennes puisque la présence de bacs est évoquée sur les documents datant du XVIII^e siècle.
- **Le génie civil développé au XVIII^e et XIX^e siècle** : l'intervention du génie civil à Rochecorbon concerne essentiellement la création de la levée qui modifie les circulations et l'organisation spatiale du front de Loire. L'ancienne voie de communication est en effet établie à mi-coteau.

RÉSEAUX VIAIRE DE LOIRE

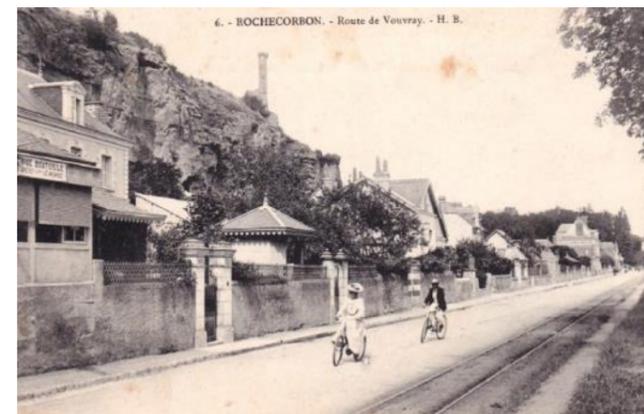
- **Les cheminements anciens et grands itinéraires** : deux axes majeurs de communication concernaient autrefois la commune de Rochecorbon. Le premier était le cheminement à mi-coteau, qui longeait la Loire et organisait l'urbanisation de la paroi rocheuse du coteau et dont les témoins sont les rues des Saint-Roch, des Basses-Rivières, de Beauregard. Un autre chemin constitue un axe majeur, il s'agit de la rue Saint-Georges qui permettait l'accès aux terres cultivées des grandes abbayes tourangelles depuis la vallée de la Loire (Marmoutier, Saint-Julien, le chapitre de Saint-



Carte postale du début du XX^e siècle (source : delcampe.fr), les pêcheurs d'Aloses sur la Loire



Carte postale des années 1940, vue générale de la façade urbaine de Loire à étage de Rochecorbon



Carte postale début XX^e siècle, quai de Loire avec les rails du tramway et le registre de murs de clôtures surmontés de grilles



Carte postale du début du XX^e siècle, vue sur les berges de Loire dégagées de toute végétation

2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

2.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

Martin). D'autres axes secondaires sont également très anciens et structurent le territoire, comme la rue du Docteur Lebled et en face la rue des Hautes Gâtinières.

- **Système de venelles et escalier de coteaux** : dès lors que les premières implantations humaines sont réalisées dans le coteau, l'un des grands enjeux de circulation concerne la relation entre la vallée et le haut du coteau (lieu où l'on produit). Les circulations verticales fleurissent dans les vieux hameaux et sont de deux ordres : les venelles à forte pente, qui s'engouffrent entre deux façades et rejoignent les cheminements hauts perchés et les escaliers dans le coteau, accrochés aux façades ou taillés directement dans la roche. Ces deux systèmes de déplacement sont encore très présents et caractérisent très bien un mode de vie propre à l'habitat dans les coteaux de Loire.

URBANISATION HISTORIQUE DE LA VALLÉE DE LA LOIRE ET DES VALLONS SECONDAIRES

- **Les paroisses dans la vallée, le noyau historique** : trois noyaux historiques existent à Rochecorbon, mais seulement deux d'entre eux ont eu le privilège d'avoir le statut de paroisse. La seigneurie de Vosnes – Le Crochet, avec la paroisse Notre-Dame, constitue le cœur religieux historique de la commune. Le lieudit de la Lanterne, bien que constituant dès l'origine une polarité économique et défensive, n'a jamais été érigé en paroisse. Le village de Saint-Georges enfin, eut le statut de paroisse pendant quelques années et s'inscrit dès lors dans le motif des paroisses ligériennes implantées en pied de vallon (comme Sainte-Radegonde et Saint-Symphorien plus en aval à Tours).
- **Les petites communautés familiales et typologies de hameaux** : les hameaux et fermes sont les supports de communautés familiales restreintes dont l'histoire est marquée par l'exploitation agricole qui domine sur le plateau et les activités liées au fleuve. À Rochecorbon, ces communautés habitent très souvent dans la roche, dans les hameaux à mi-coteau. Ce sont les familles "historiques" de Rochecorbon, dont les modes d'habiter ont peu évolué en raison de l'exiguïté des espaces dans lesquels elles habitent (ruelles étroites, parcelles ramassées, etc.).

- **Le réseau des grandes propriétés** : aussi bien implantées dans les vallées que sur le plateau, le réseau des grandes propriétés terriennes de Rochecorbon s'appuie sur une lecture historique du territoire construit autour des anciens fiefs. Si leur forme a évolué, ces propriétés ont conservé leurs caractéristiques formelles et paysagères, notamment les grands parcs qui les accompagnent. Les châteaux sont plutôt implantés dans les vallées (Vaufoynard, Basses-Rivières, Olivier, Armuseries, etc.) tandis que les propriétés de plateau (Monsny, Montgouverne, etc.) sont plutôt de grandes exploitations agricoles et viticoles comportant un logis plus travaillé que les corps de fermes traditionnels.



Carte postale du début du XXe siècle (source : delcampe.fr), villa des Terrasses (sur les quais)



Carte postale du début du XXe siècle (source : delcampe.fr), château des Armuseries



Carte postale du début du XXe siècle (source : delcampe.fr), débouché du vallon de Vauvert et habitat troglodytique



Carte postale du début du XXe siècle (source : delcampe.fr), château de la Tesserie et varennes dédiées aux activités de loisirs

2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

2.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

- **La villégiature à partir du XIXe siècle** : le phénomène de villégiature est ancien à Rochecorbon, mais celui-ci a tendance à s'intensifier avec l'essor de la bourgeoisie tourangelle et l'importation de modèles architecturaux extra-régionalistes, comme les villas balnéaires au début du XXe siècle. Les villas de Loire, dont les façades principales sont toujours orientées vers le fleuve et les vues remarquables, sont implantées en pied de coteau, ou sur des parcelles à la situation paysagère remarquable (rebord de coteau, parcelle en terrasse, etc.). Leur nature architecturale repose sur l'éclectisme des références, la richesse des matériaux ou la réinterprétation du vocabulaire traditionnel ligérien. Avec la villégiature, les paysages domestiques évoluent pour s'orienter vers des compositions plus exotiques.

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- **La pierre** est omniprésente Rochecorbon, en particulier le long des berges avec les anciens aménagements portuaires, les levées et les façades constructions. Cependant, la ville n'a jamais été un lieu de production privilégié de ce matériau. Certaines cavités ont pu servir à la construction de quelques bâtiments ruraux ou sur les quais, mais il s'agit de Tuffeau jaune, le Tuffeau blanc ayant été importé par la Loire massivement à partir du XIXe siècle et de l'industrialisation de son extraction dans les carrières d'Angers essentiellement.
- **Les vignobles** constituent l'activité économique principale de Rochecorbon jusqu'à la fin du XIXe siècle, puis à nouveau au début du XXe siècle, une fois les vignes replantées. Les vignobles occupent la majeure partie du plateau et s'inscrivent dans le système de l'export par le fleuve, avec des ports destinés au transport des vins.
- **L'activité portuaire** est liée à la production de vin et à l'importation de matériaux de construction. La proximité des différents ports de Tours a permis de spécialiser l'activité des ports de Rochecorbon. Le port refuge est situé sur la rive droite, au niveau de Vouvray.



Le château de La Tour, illustration du début du XXe siècle. La perspective est partiellement fautive, mais elle témoigne du paysage de villégiature qui marque la commune à cette époque.

- **Les productions locales et domestiques** : un autre terroir habite toujours la commune, il s'agit des cultures domestiques dans la vallée de la Bédouire, les varennes de Loire et la vallée de Vaufoynard. Ce sont des jardins potagers ou des cultures vivrières familiales qui accompagnaient notamment l'habitat troglodytique à mi-coteau et les maisons individuelles du début du siècle dernier. Certains vergers, qui faisaient partie du système agricole attaché aux grandes propriétés sont encore lisibles dans le paysage.

2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

2.2 CARTE ET SYNTHÈSE DES ENJEUX DU SPR

Au regard de l'analyse du diagnostic et du croisement avec les critères du classement au Patrimoine Mondial de l'Humanité, la Commission Locale du SPR a pu dégager les enjeux de protection et de valorisation suivants à intégrer dans le SPR :

1. Un paysage ligérien à préserver et une dynamique à encadrer

- La qualité du système val/coteau/plateau
- Le réseau des vallons secondaires
- Un écrin boisé très marqué, en lecture croisée avec les vallées
- La viticulture comme paysage et usage

2. Un coteau habité à valoriser et réinvestir

- L'implantation des habitations par rapport au coteau, les façades troglodytiques préservées
- Les jeux de terrasses, cours et escaliers
- Le réseau de venelles typiques

3. Une architecture nobiliaire protéiforme à valoriser

- Les matériaux
- L'effet vitrine de ce patrimoine
- L'effet mise en scène par rapport à la topographie, l'usage du sol
- L'accompagnement par des parcs et jardins

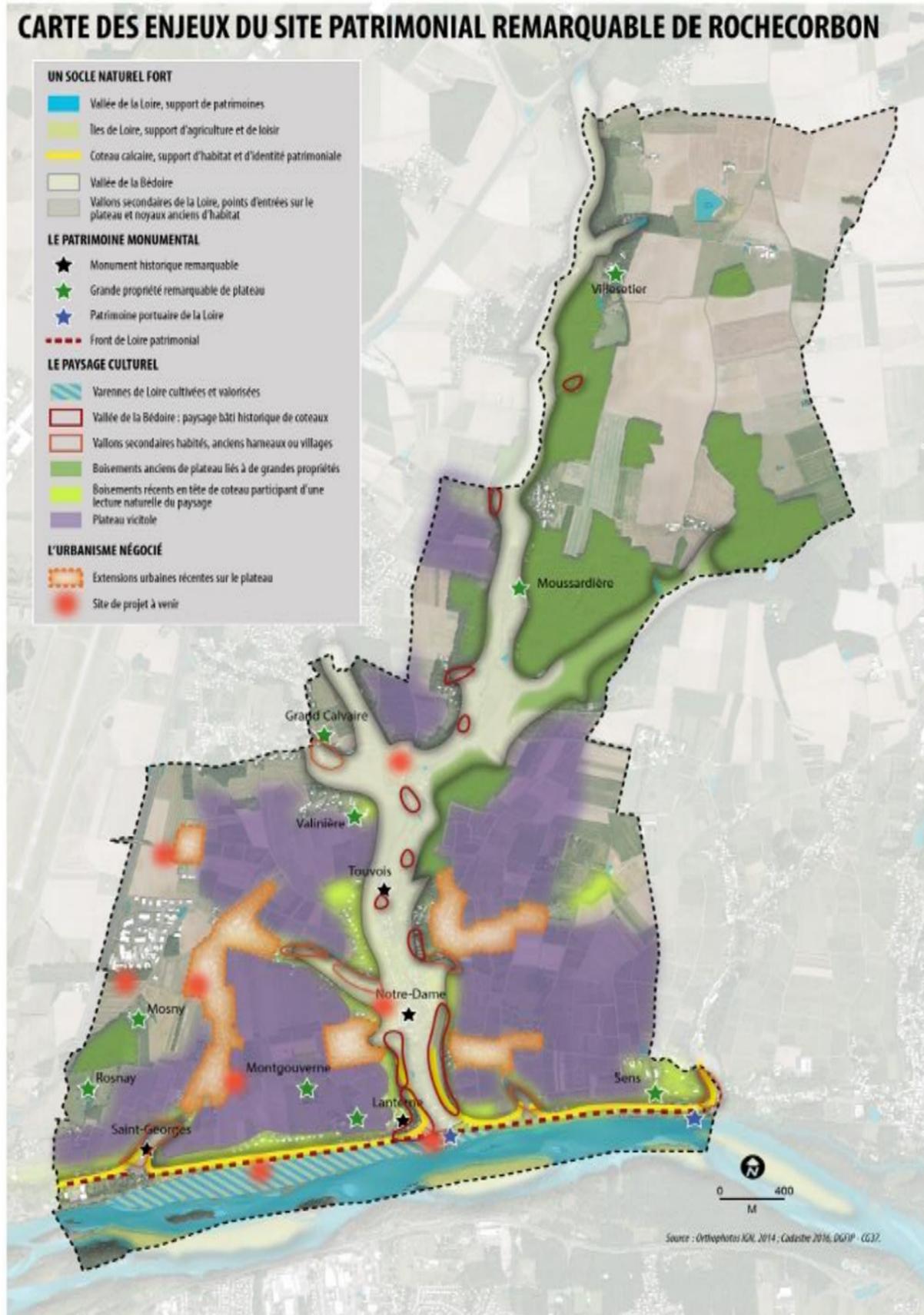
4. Un habitat vernaculaire diversifié à mieux explorer

- Le patrimoine troglodytique plus modeste, les vallons secondaires, les hameaux de coteaux
- L'architecture de villégiature déclinée dans des formes plus modestes sur les coteaux et dans la vallée
- Le petit patrimoine local



2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

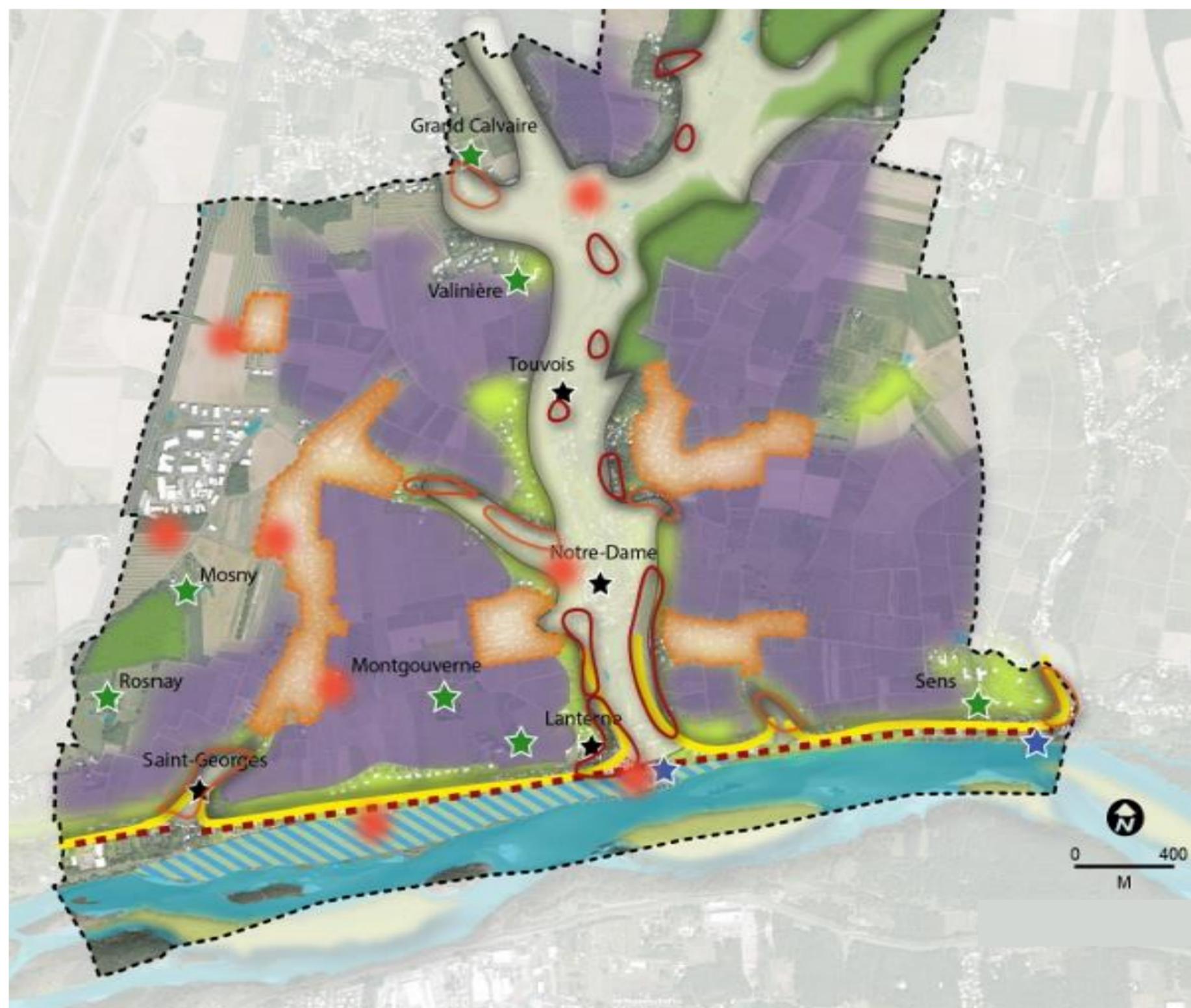
2.2 CARTE ET SYNTHÈSE DES ENJEUX DU SPR



Ces enjeux sont spatialisés à l'aide de la cartographie ci-contre, outil d'aide à la décision pour le choix du périmètre du SPR, la délimitation et le nombre de secteurs, les éléments à protéger plus spécifiquement... (cf. chapitres suivants).

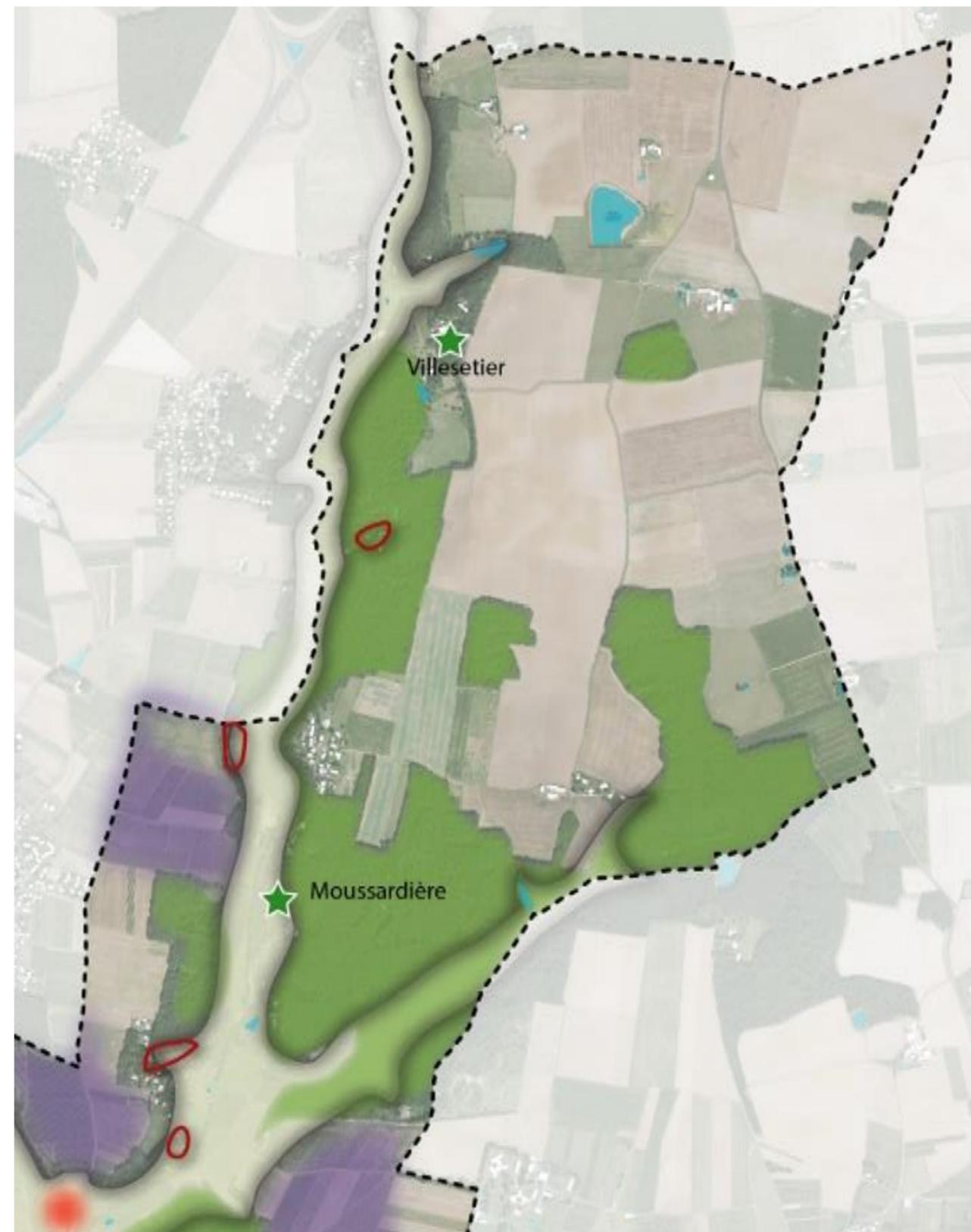
2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

2.2 CARTE ET SYNTHÈSE DES ENJEUX DU SPR



2. LES ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION DÉCOULANT DU DIAGNOSTIC

2.2 CARTE ET SYNTHÈSE DES ENJEUX DU SPR





3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.1 CARTE DU GROUPE DE TRAVAIL

3.2 LES SECTEURS EN QUESTIONNEMENT

3.3 LES ENJEUX DU PÉRIMÈTRE

3.4 RAPPEL DES SERVITUDES EXISTANTES

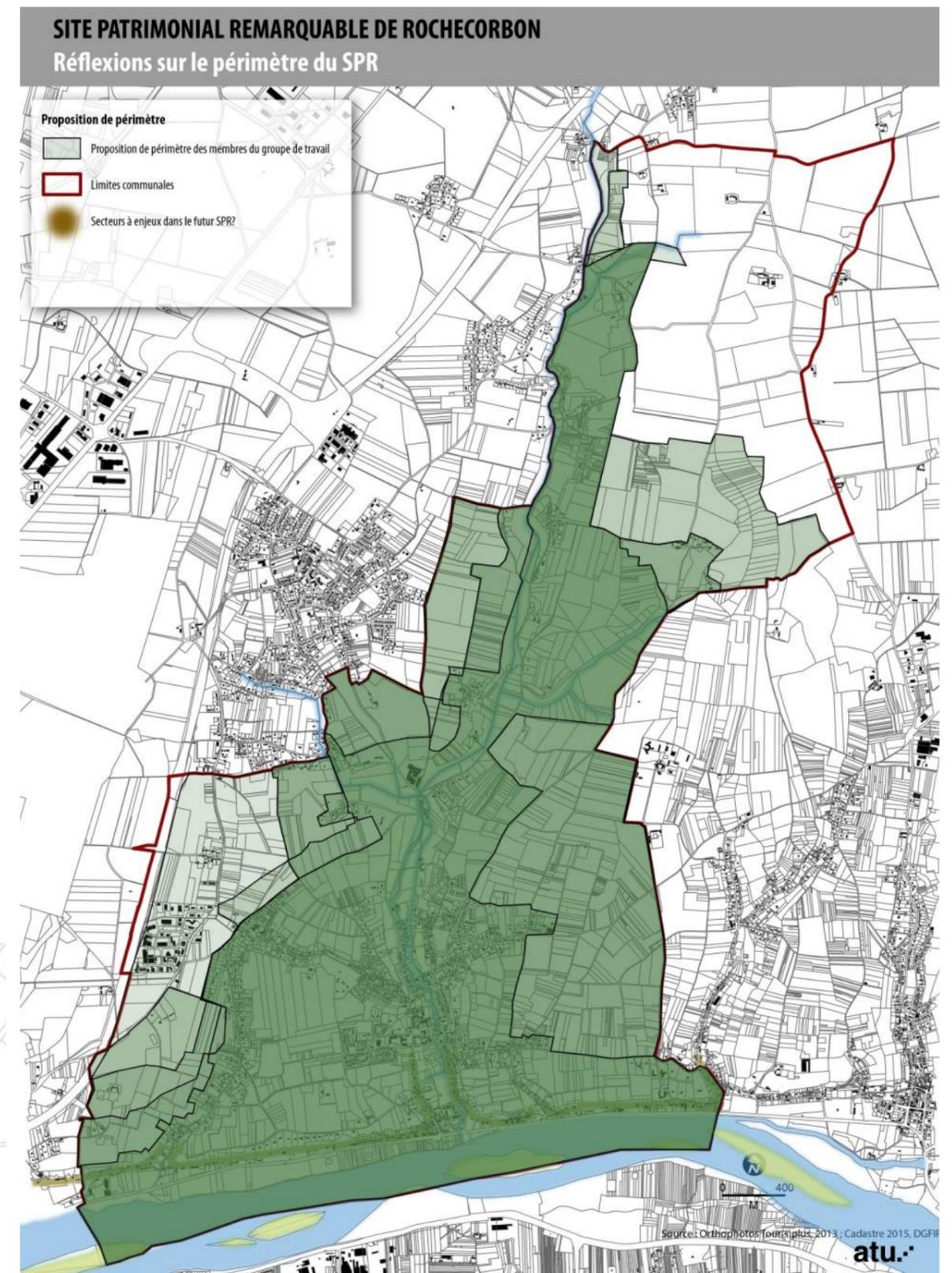
3.5 LA PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE

3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.1 CARTE DU GROUPE DE TRAVAIL

Chaque membre du groupe de travail du SPR a été invité à composer son périmètre idéal. Quatre ensembles paysagers se dégagent des constats du diagnostic et des composantes de la Valeur Universelle Exceptionnelle :

- **la vallée de la Bédouire, les quais de Loire et le vallon de Saint-Georges**, comme des éléments intangibles devant être protégés ;
- **les plateaux viticoles** : celui situé entre Saint-Georges et la Bédouire est inclus de fait, celui situé à l'est de la Bédouire peut-être en questionnement ;
- **le plateau céréalier nord** est systématiquement exclu du périmètre, car sans enjeu particulier révélé par le diagnostic ;
- **les franges des vallons et de la vallée de la Bédouire** posent question.



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.1 CARTE DU GROUPE DE TRAVAIL

Sept secteurs en marge des ensembles très patrimoniaux posent des questionnements avec des enjeux très diversifiés :

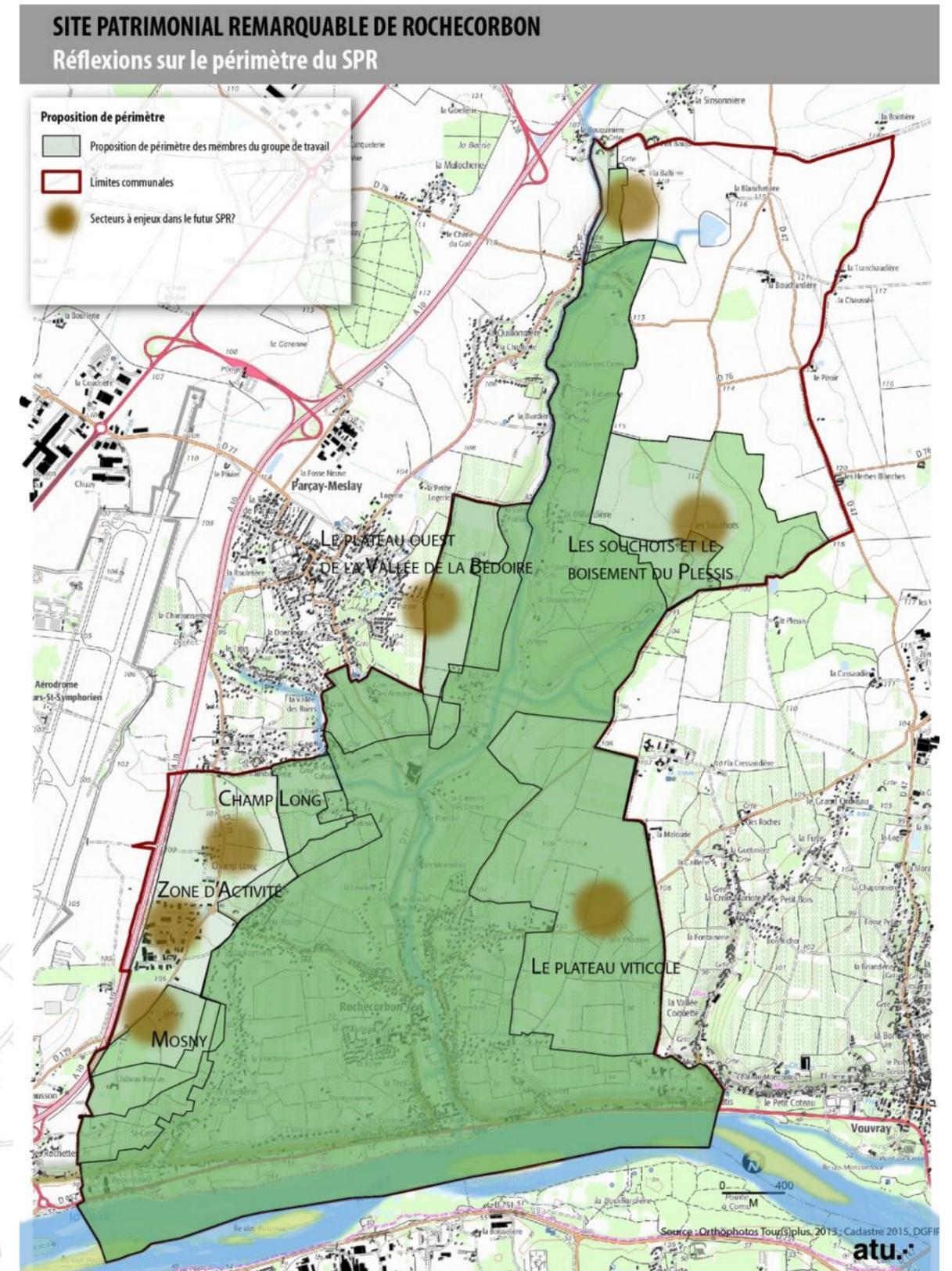
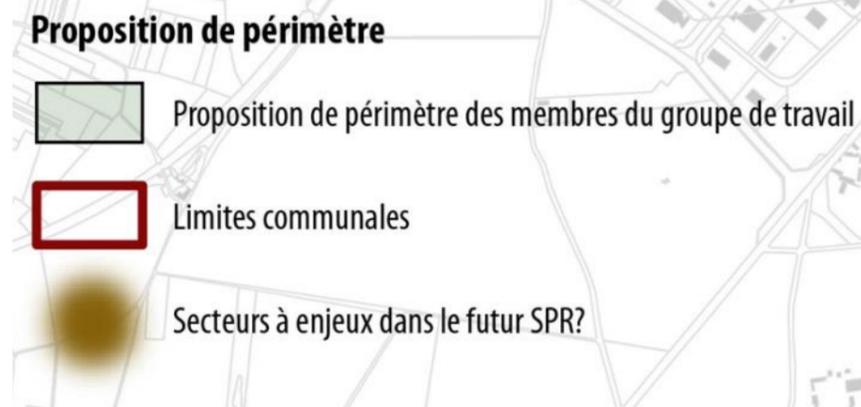
1. Le plateau urbanisé à proximité de Tours

- Mosny
- Zone d'Activité
- Champ Long

2. Le plateau viticole à l'Est de la Bédouire

3. Le plateau Nord :

- Le plateau de Bel-Air
- Les Souchots et son boisement
- La Baltière



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.2 LES SECTEURS EN QUESTIONNEMENT

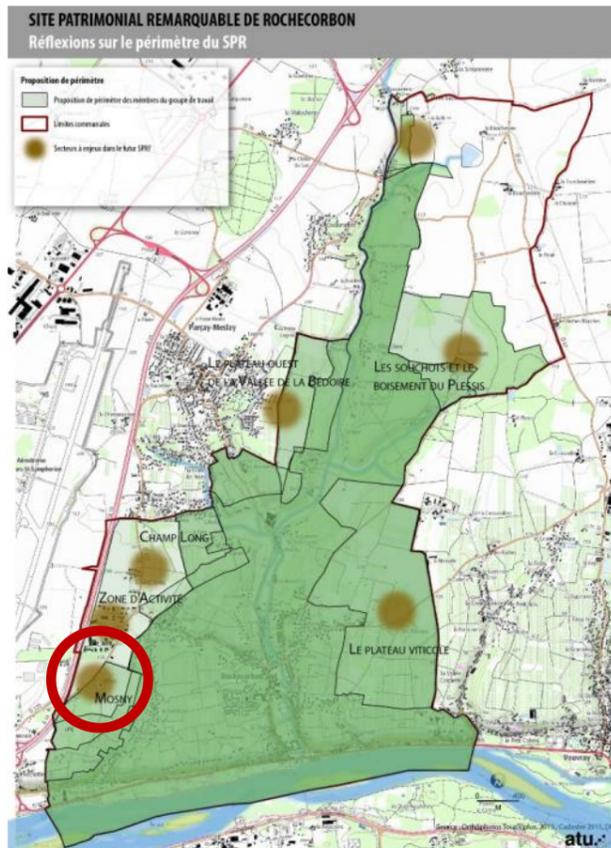
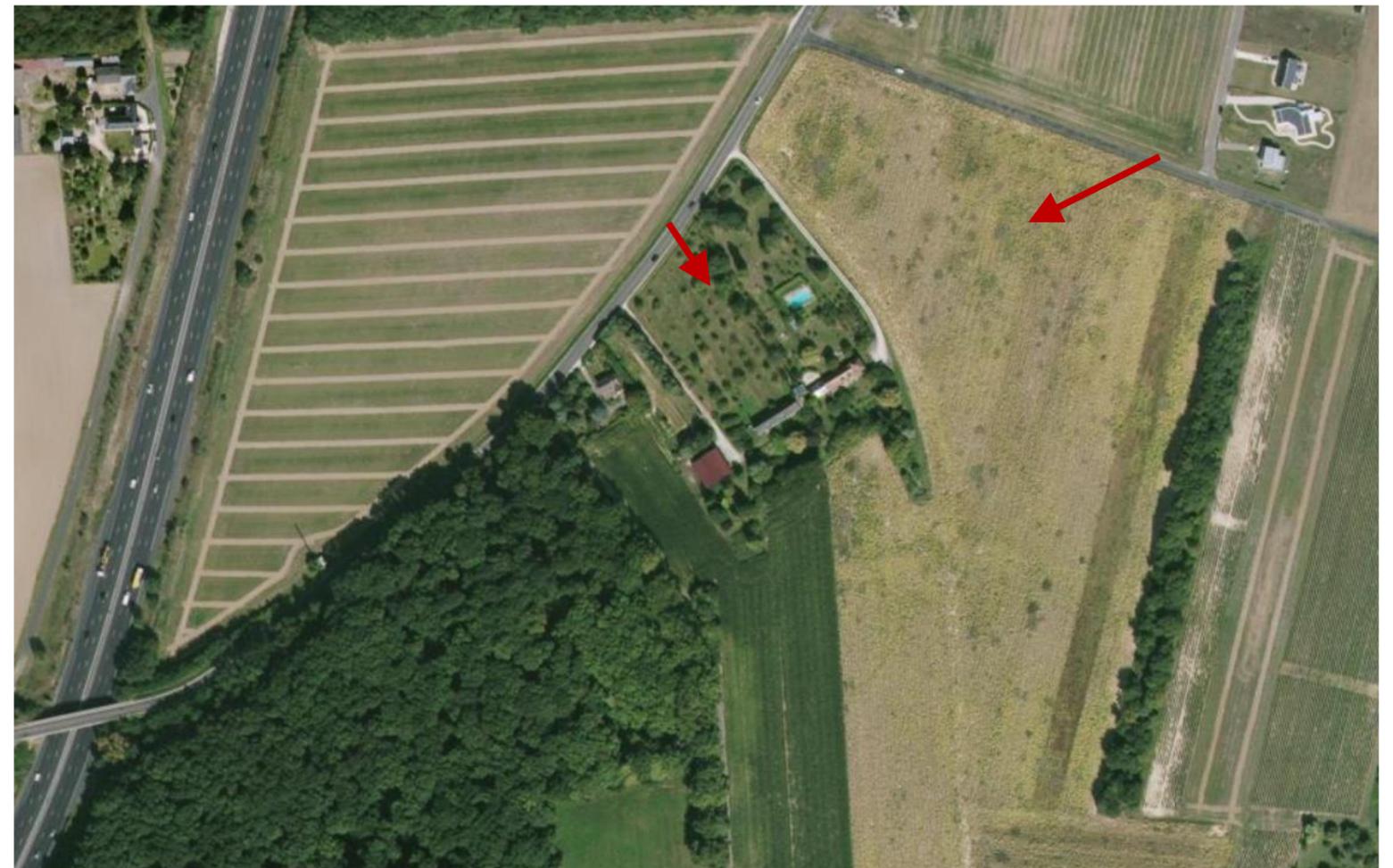
1. Le plateau urbanisé à proximité de Tours

- Mosny
- Zone d'Activité
- Champ Long

► Propriété isolée sur le plateau et protégée au sud par un boisement.

► Présence ancienne en lien avec la propriété de Châtenay au sud, frange avec l'autoroute et la zone d'activité

Choix retenu(s) : intégration dans le périmètre en raison des grandes propriétés et des vues sur le Val de Loire



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.2 LES SECTEURS EN QUESTIONNEMENT

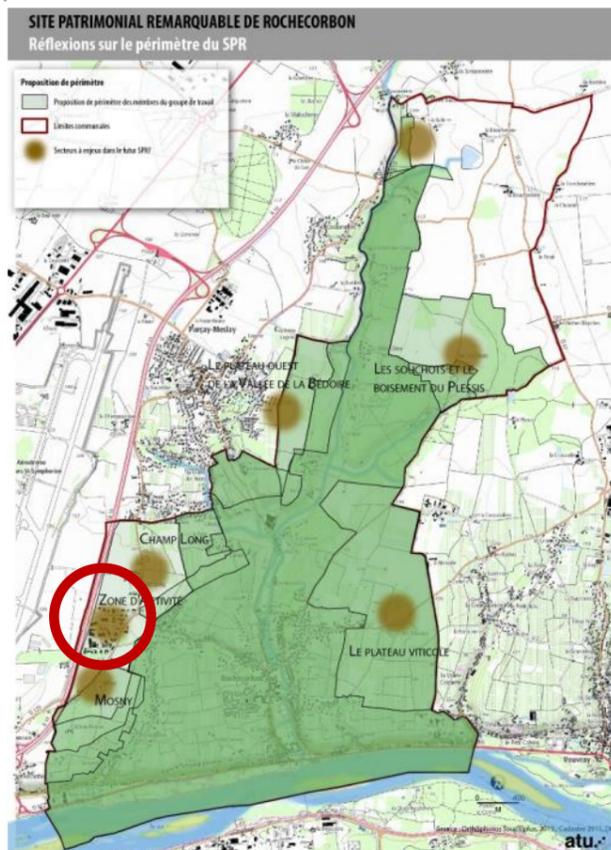
1. Le plateau urbanisé à proximité de Tours

- Mosny
- **Zone d'Activité**
- Champ Long

► Secteur contenu par l'autoroute à l'ouest, un boisement au sud, et un massif boisé à l'est.

► Franges avec les champs et l'habitat, zone de transition, enjeux d'intégration.

Choix retenu(s) : intégration dans le périmètre afin de mieux gérer l'interface paysagère avec le reste de la commune



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.2 LES SECTEURS EN QUESTIONNEMENT

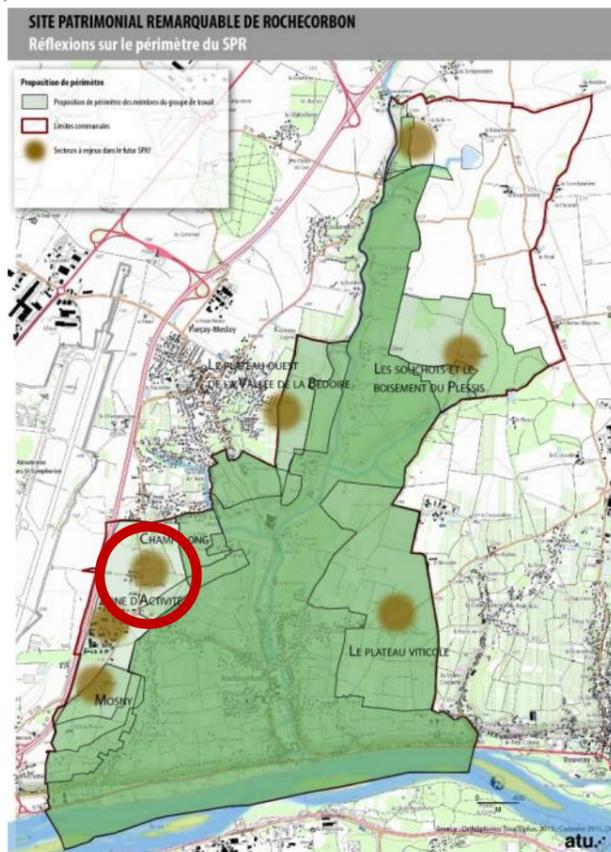
1. Le plateau urbanisé à proximité de Tours

- Mosny
- Zone d'Activité
- **Champ Long**

► Hameau isolé sur le plateau sans architectures remarquables particulières.

Projet d'extension, enjeux d'intégration, relation avec le paysage agricole.

Choix retenu(s) : intégration dans le périmètre car lié au plateau viticole et urbanisation presque achevée

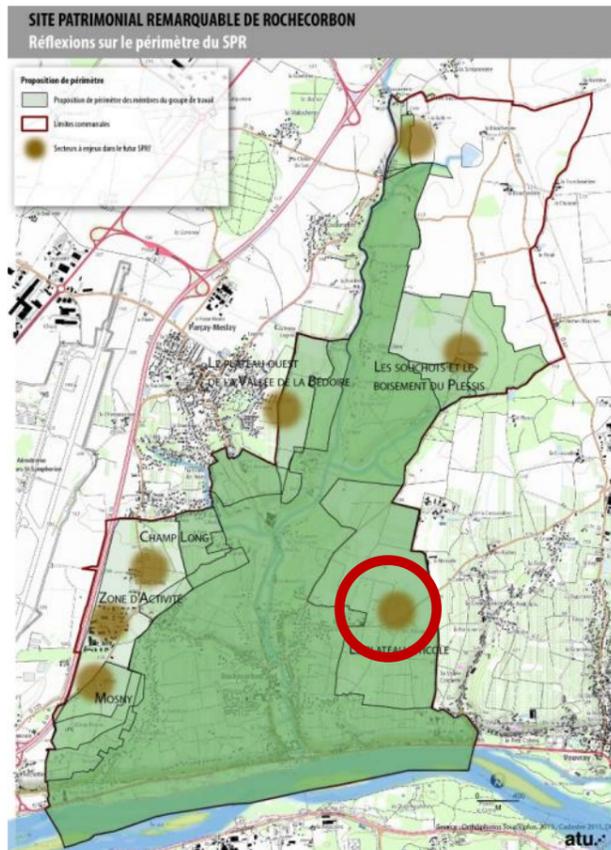
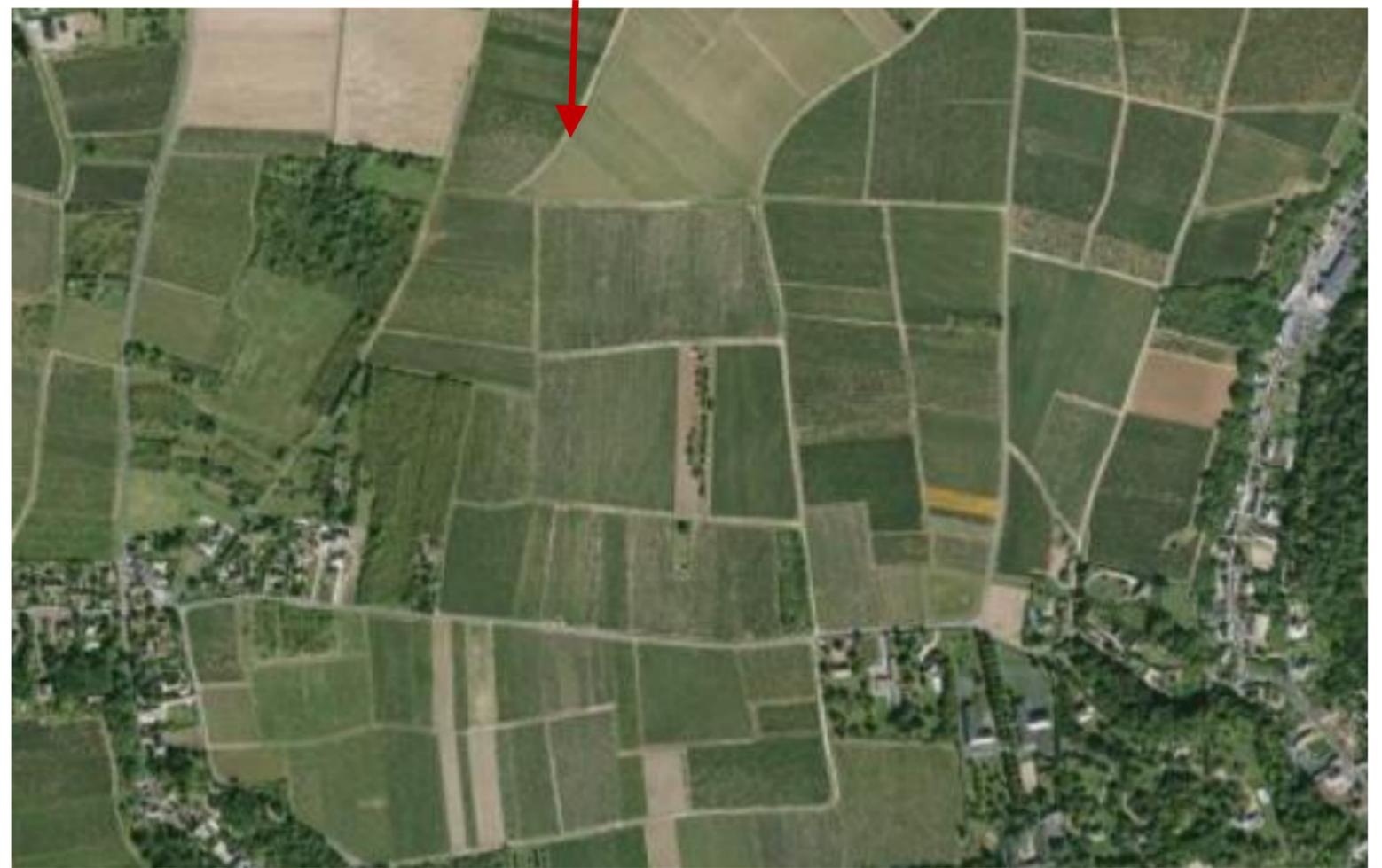


3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.2 LES SECTEURS EN QUESTIONNEMENT

2. Le plateau viticole à l'est de la Bédouire

- ▶ Plateau entièrement recouvert de vignes et de quelques friches
 - ▶ Covisibilité avec le Val de Loire et le coteau opposé (sud Cher)
 - ▶ Forts enjeux paysagers, très peu de constructions hormis le long du chemin des Pelus
- Choix retenu(s) : intégration dans le périmètre en raison exceptionnel du paysage et de son appartenance au patrimoine mondial**



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

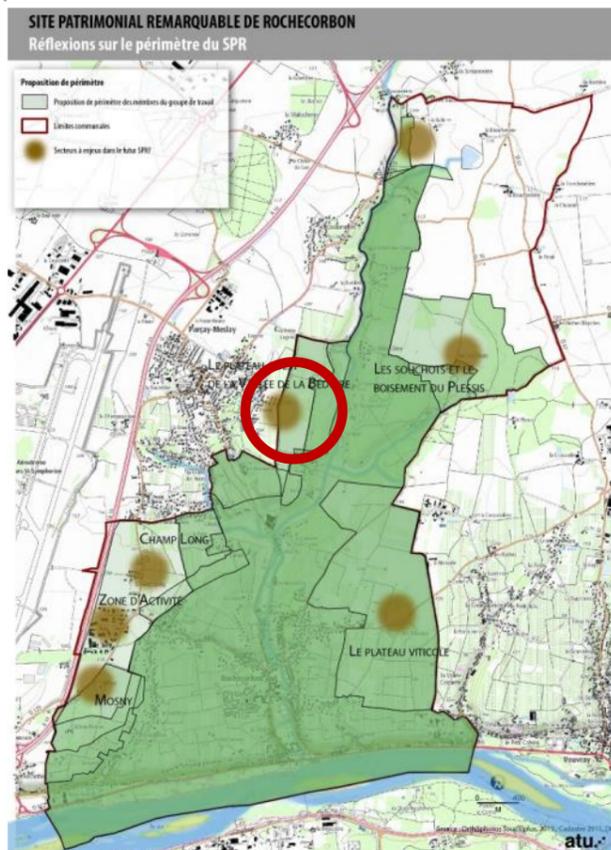
3.2 LES SECTEURS EN QUESTIONNEMENT

3. Le plateau nord :

- Le plateau de Bel-Air
- Les Souchots et son boisement
- La Baltière

- ▶ Plateau agricole, frange boisée en crête du coteau de la vallée de la Bédouire.
- ▶ Proximité avec les vignes de Parçay-Meslay.
- ▶ Forts enjeux paysagers.

Choix retenu(s) : intégration dans le périmètre en raison du léger revers de plateau qui annonce le coteau. Plus clair sur la limite communale



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.2 LES SECTEURS EN QUESTIONNEMENT

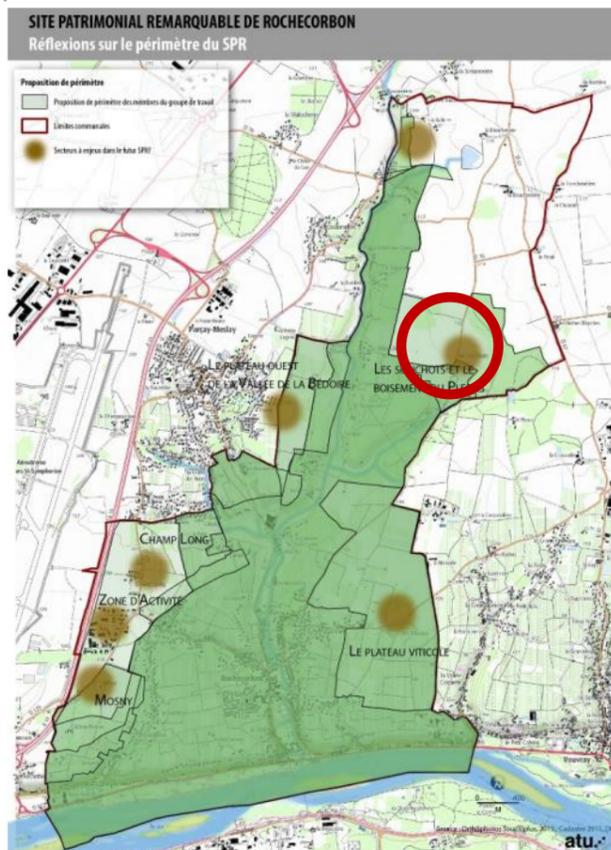
3. Le plateau nord :

- Le plateau de Bel-Air
- **Les Souchots et son boisement**
- La Baltière

► Hameau isolé sur le plateau, noyau ancien et architectures plus récentes.

► Interface entre le massif boisé et le plateau agricole céréaliier

Choix retenu(s) : maintien en dehors du SPR car lié au plateau céréaliier qui change du registre paysager du reste de la commune



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

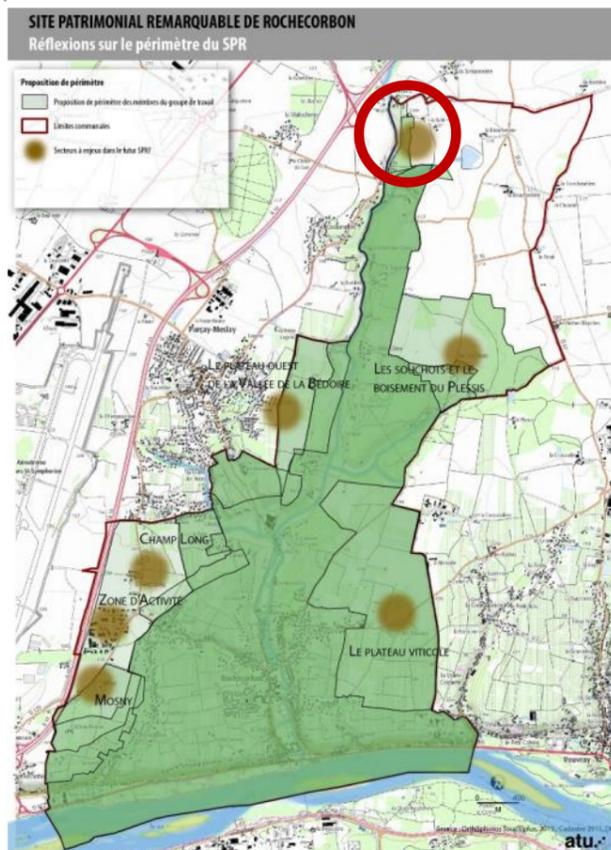
3.2 LES SECTEURS EN QUESTIONNEMENT

3. Le plateau nord :

- Le plateau de Bel-Air
- Les Souchots et son boisement
- **L'extrémité nord de la Bédouire (la Baltière)**

- ▶ Hameau agricole sur le plateau, à proximité des boisements de la crête de la vallée de la Bédouire.
- ▶ Quelques constructions anciennes intéressantes mais remaniées

Choix retenu(s) : la logique de plateau l'emportant, la limite doit s'appuyer sur les boisements existants



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.3 LES ENJEUX DU PÉRIMÈTRE

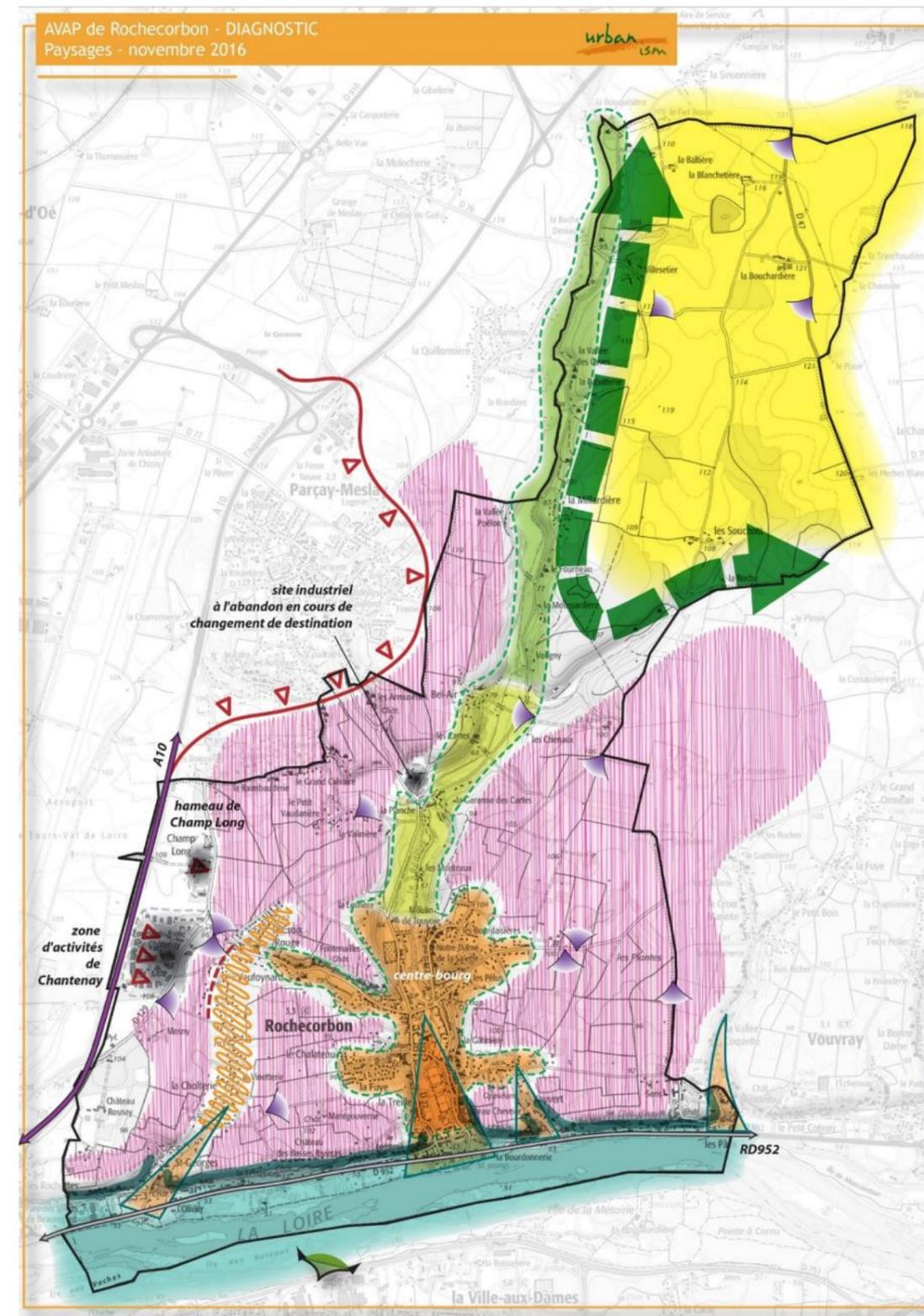
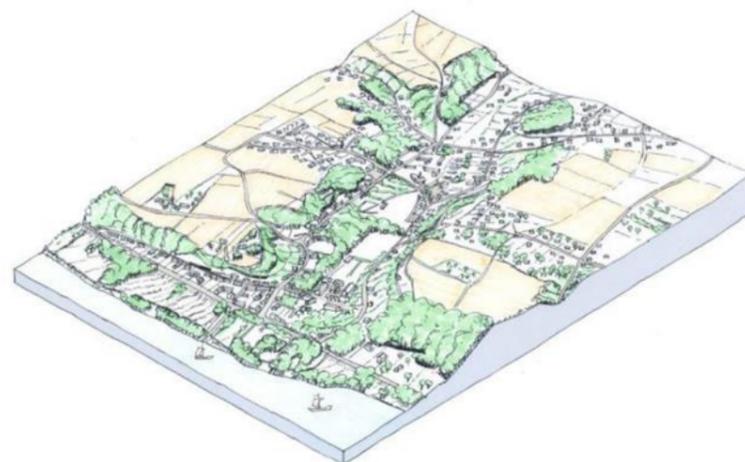
Une cohérence paysagère

La ville de Rochecorbon est située sur les bords de Loire et dans un vallon secondaire qui dessine un paysage complexe et riche dans lequel l'habitat a trouvé sa place. Le façonnement du vallon et du coteau habité est caractéristique de l'interaction entre un groupe humain et son milieu. L'homme s'est adapté à la topographie, à la géographie et a su tirer partie de ce paysage ligérien si précieux. La continuité paysagère de la vallée de la Bédouire se poursuit sur le plateau jusqu'à atteindre sa source, permettant une lecture paysagère complète de la commune.

Le système de la vallée, des berges, du coteau, de la crête et du plateau traversé par des vallons secondaires caractérise le paysage rochecorbonnais.

La complémentarité de ces différents éléments conduit à ne considérer qu'un seul élément de paysage comme n'appartenant pas totalement à cet ensemble : le plateau agricole céréalier, qui se rapproche dans sa physionomie de la gâtine Nord tourangelle.

Le paysage renvoie également à une palette chromatique intéressante qui résonne dans l'emploi de certains matériaux (calcaire, ardoise, tuiles).



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.3 LES ENJEUX DU PÉRIMÈTRE

Une cohérence architecturale et urbaine

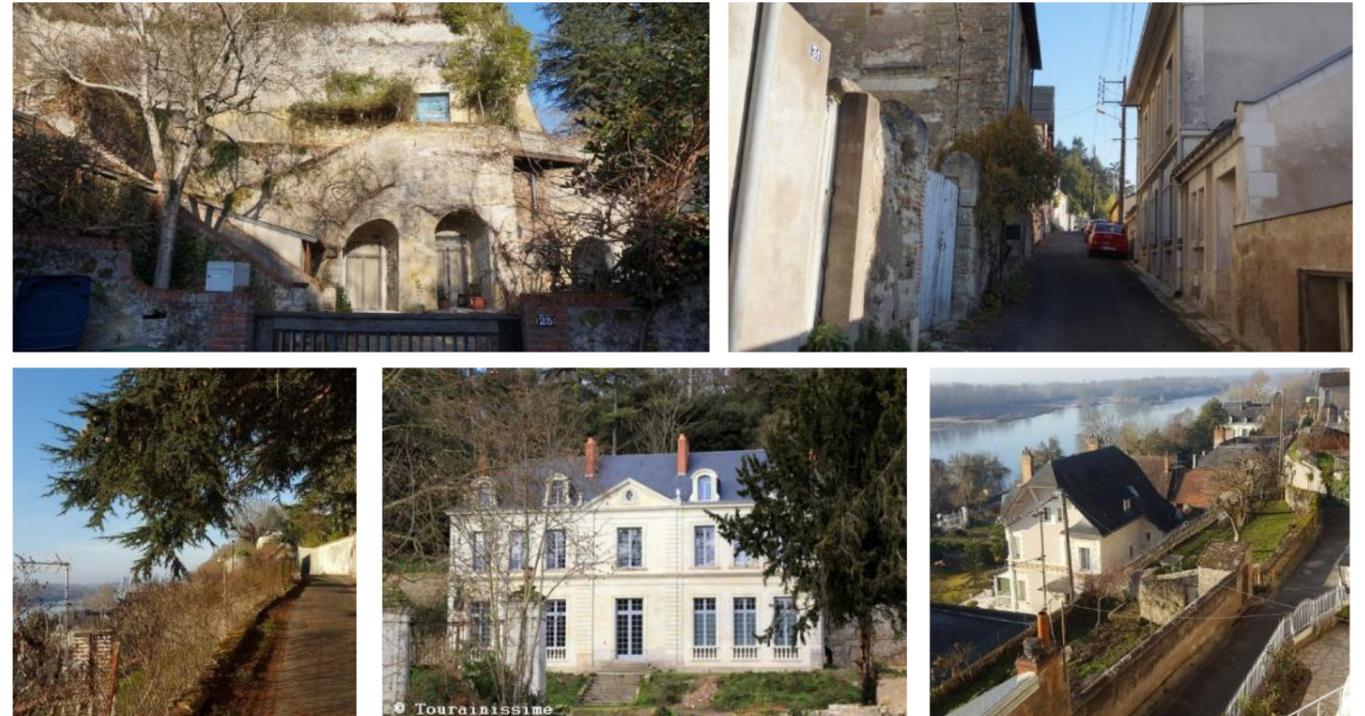
Le paysage bâti de Rochecorbon est caractérisé par les matériaux employés qui sont récurrents et renvoient à une histoire locale de la construction. Le tuffeau jaune extrait des carrières du coteau ou du creusement des habitats troglodytiques, le sable de la Loire et la présence de la petite tuile plate sur les constructions les plus anciennes et de l'ardoise qui se généralise à partir de la fin du XIXe siècle.

L'introduction du tuffeau blanc (dès la construction des premiers châteaux ou demeures nobiliaires des XIVe et XVe siècles) et de l'ardoise naturelle survenue de manière massive à partir du XIXe siècle (processus d'industrialisation et de transport de la matière), vient ponctuer la matière architecturale et donne une hiérarchie aux constructions faisant cohabiter deux modèles dans une gamme de teinte et de matière proches. L'habitat rural et ancien cohabitent avec la volonté de modernisation des façades au XIXe siècle et le développement du phénomène de villégiature (plus importante que les seuls bourgeois de Tours ou Paris) à partir de la fin du XIXe siècle.

Cette homogénéité des teintes et des matières ne gomme cependant pas la grande hétérogénéité des architectures de Rochecorbon qui est due à une croissance urbaine polynucléaire et à l'introduction d'architectures extra-régionalistes, d'influences balnéaires (brique, faux pan de bois, etc.). On distingue cependant cinq grands ensembles :

- **les ensembles monumentaux** (église, chapelles, châteaux et manoirs, grandes propriétés seigneuriales) ;
- **les maisons de bourg et de ville** concentrées dans la ville essentiellement, des maisons de commerçants ou de bourgeois sur plusieurs niveaux
- **les architectures de villégiature** sur les bords de Loire ou dans les vallons ;
- **l'architecture rurale des hameaux et fermes isolés** dans la vallée de la Bédouire ou sur le plateau ;
- **l'habitat troglodytique** à flanc de coteau.

LA LOIRE



LA BÉDOIRE



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.3 LES ENJEUX DU PÉRIMÈTRE

Une cohérence environnementale

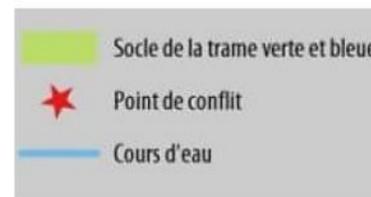
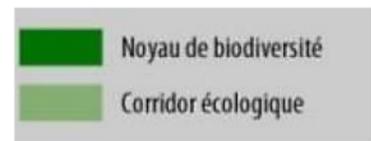
L'homogénéité de chaque paysage sensible, ses lignes de force et ses continuités, n'ont pas seulement des conséquences esthétiques, mais également écologiques.

Les massifs boisés, les haies et les arbres isolés constituent autant de réservoirs et de continuités écologiques pour la faune et la flore. Ces continuités se retrouvent également dans les fossés drainants et les vallons affluents de la Loire. La Bédouire constitue un réceptacle d'eaux de pluie à grande échelle, venues du plateau), celles-ci sont drainées, absorbées ou récupérées et chaque élément végétal ou creusement artificiel dans la vallée participe à ce système.

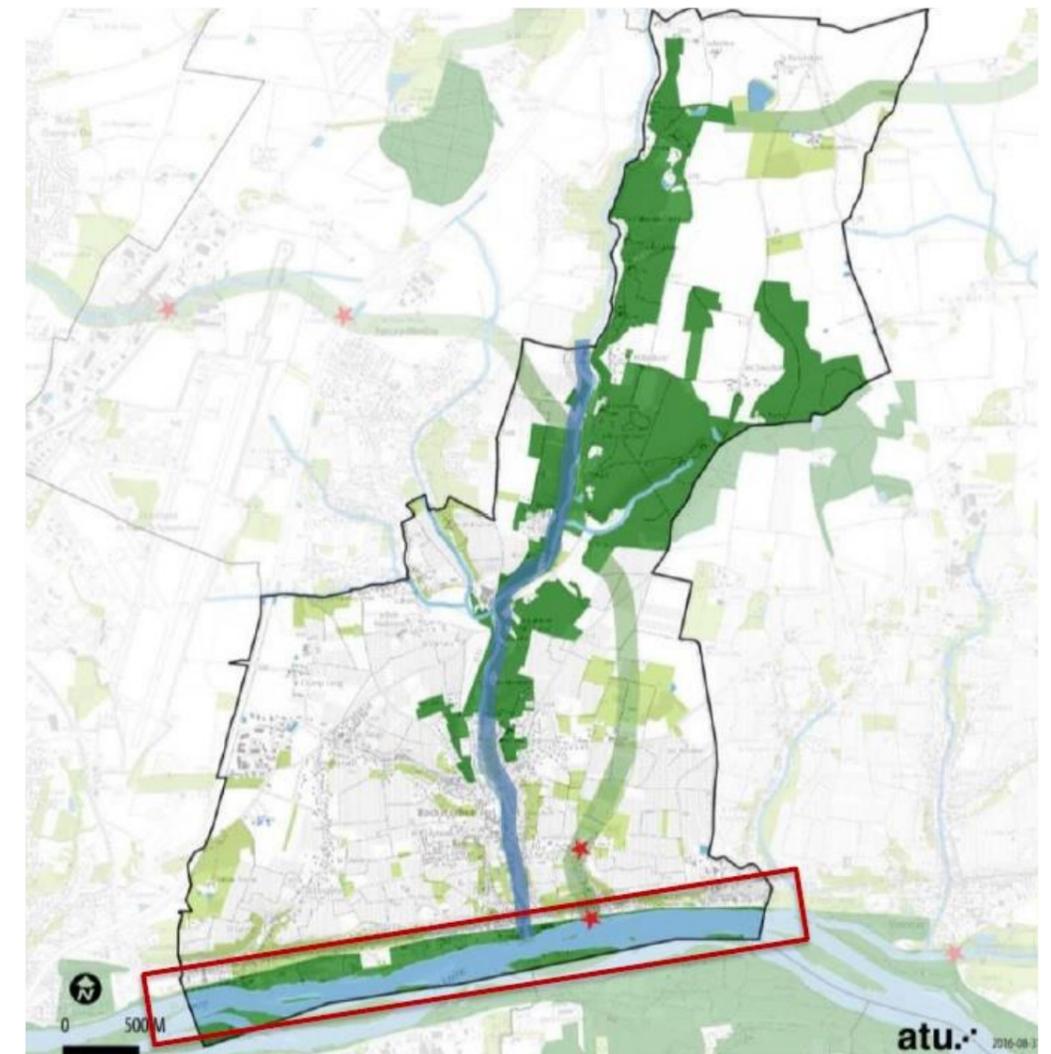
La relation entre les qualités du paysage et les qualités environnementales est très étroite et le projet de Site Patrimonial Remarquable doit s'inscrire dans cette logique de préservation de la cohérence écologique et environnementale d'un territoire. Ainsi, le choix du périmètre et des secteurs doit pouvoir mettre en relation les espaces naturels et habités entre eux, sans entrainer de frontière artificielle.

Plusieurs éléments à caractères environnementaux peuvent être relevés :

- **les zones humides** (Bédouire et ses affluents, varennes de Loire, fossés, puits, etc.) ;
- **les continuités boisées** sur les crêtes de coteau, dans la vallée de la Bédouire et les bosquets et haies bocagères arbusives disséminés sur le plateau ;
- **les cavités, creusements, et soutènements** façonnés par l'homme dans le coteau (terrasses, habitat troglodyte, chais, etc.) ;
- **les parcelles de vignes et le système viaire** qui les accompagne, le corridor écologique identifié au SCOT.



La Loire un espace reconnu et protégé pour sa qualité environnementale

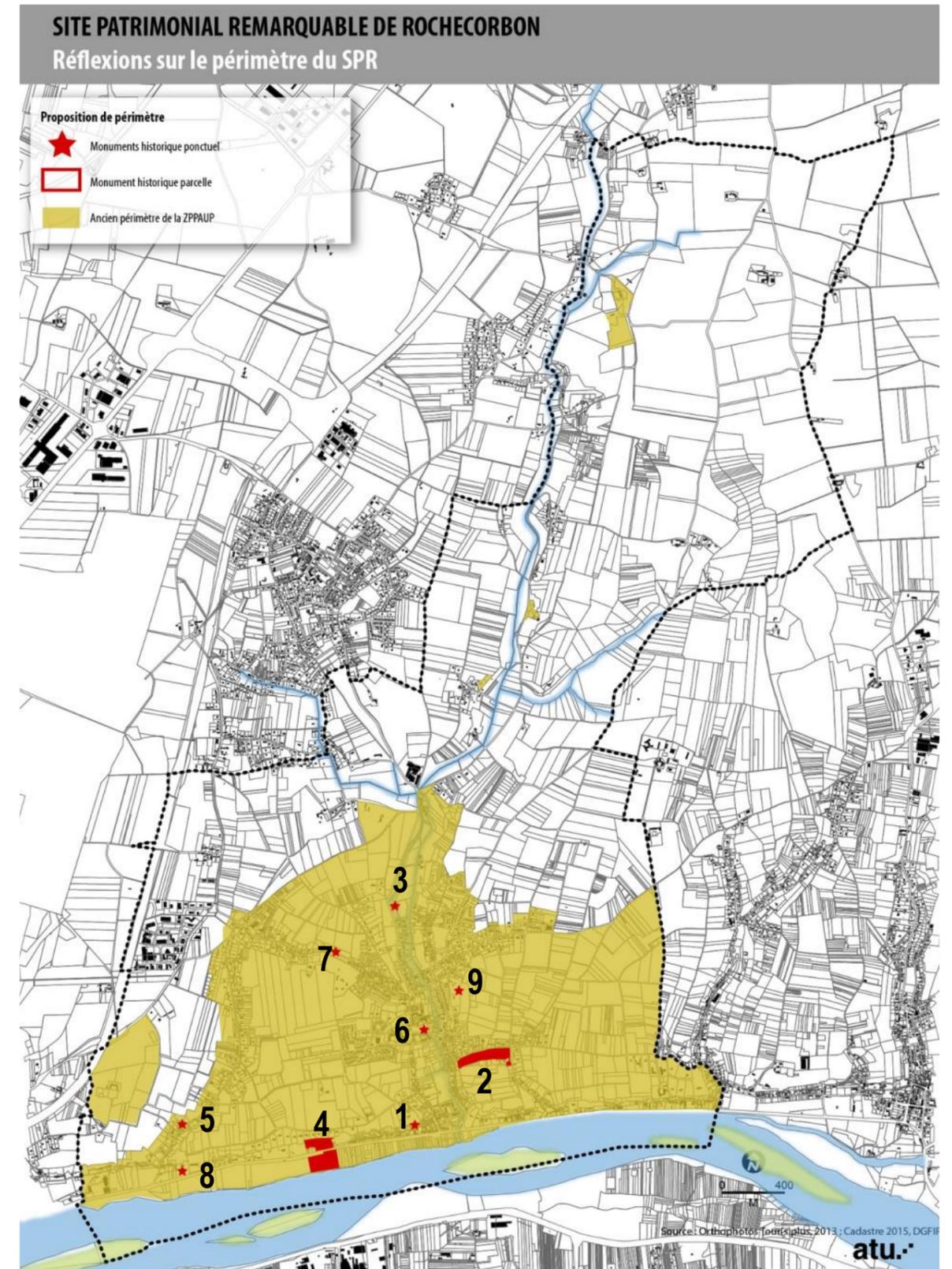


3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.4 RAPPEL DES SERVITUDES EXISTANTES

Listes Monuments Historiques

1. **Tour dite la Lanterne** : monument historique classé par liste de 1840
2. **Oppidum de Château-Chevrier** : monument historique inscrit par arrêté en date du 16 décembre 1980 et du 16 mai 1989
3. **Ancien Moulin de Touvoie** : monument historique inscrit par arrêté en date du 27 mai 1952
4. **Manoir des Basses Rivières** : monument historique inscrit en date du 6 mai 1965
5. **Église Saint-Georges-sur-Loire**, actuellement chapelle Saint-Georges : monument historique classé en date du 12 avril 2016
6. **Église paroissiale Notre-Dame** : monument historique classé en date du 26 janvier 1923
7. **Château de Vaufoynard** : monument historique inscrit en date du 11 avril 1946
8. **Portail du château de l'Olivier** : monument historique inscrit en date du 20 septembre 1946
9. **Chapelle troglodyte de Bellevue** : monument historique inscrit en date du 16 mai 1972



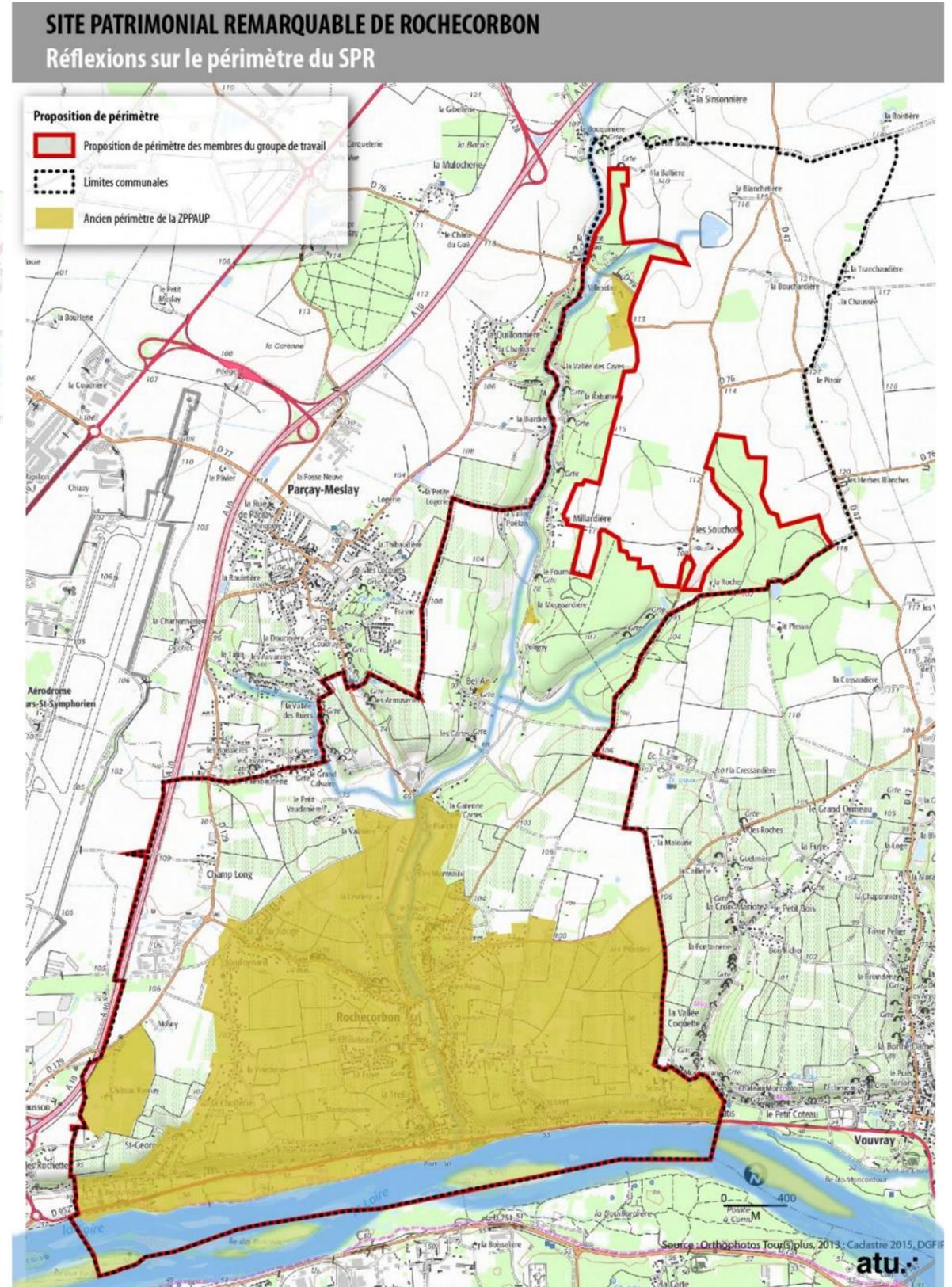
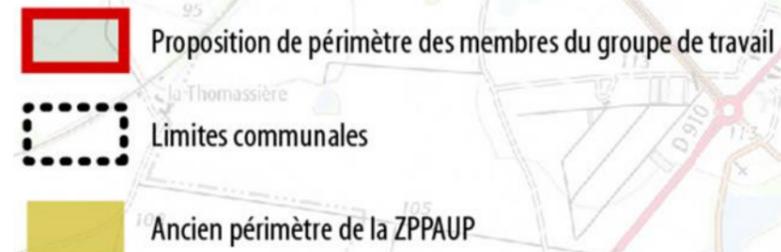
3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.5 LA PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE

Un paysage triple

- La vallée de la Loire
- La vallée de la Bédouire et ses affluents
- Le plateau viticole

Proposition de périmètre



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.5 LA PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE

Une limite triple

Limite Nord

La limite nord s'appuie sur le massif boisé qui dessine la crête du coteau de la Bédouire. Ces boisements ont une dimension historique et sont également liés aux grandes propriétés qui occupent la vallée, implantées dans les coteaux.

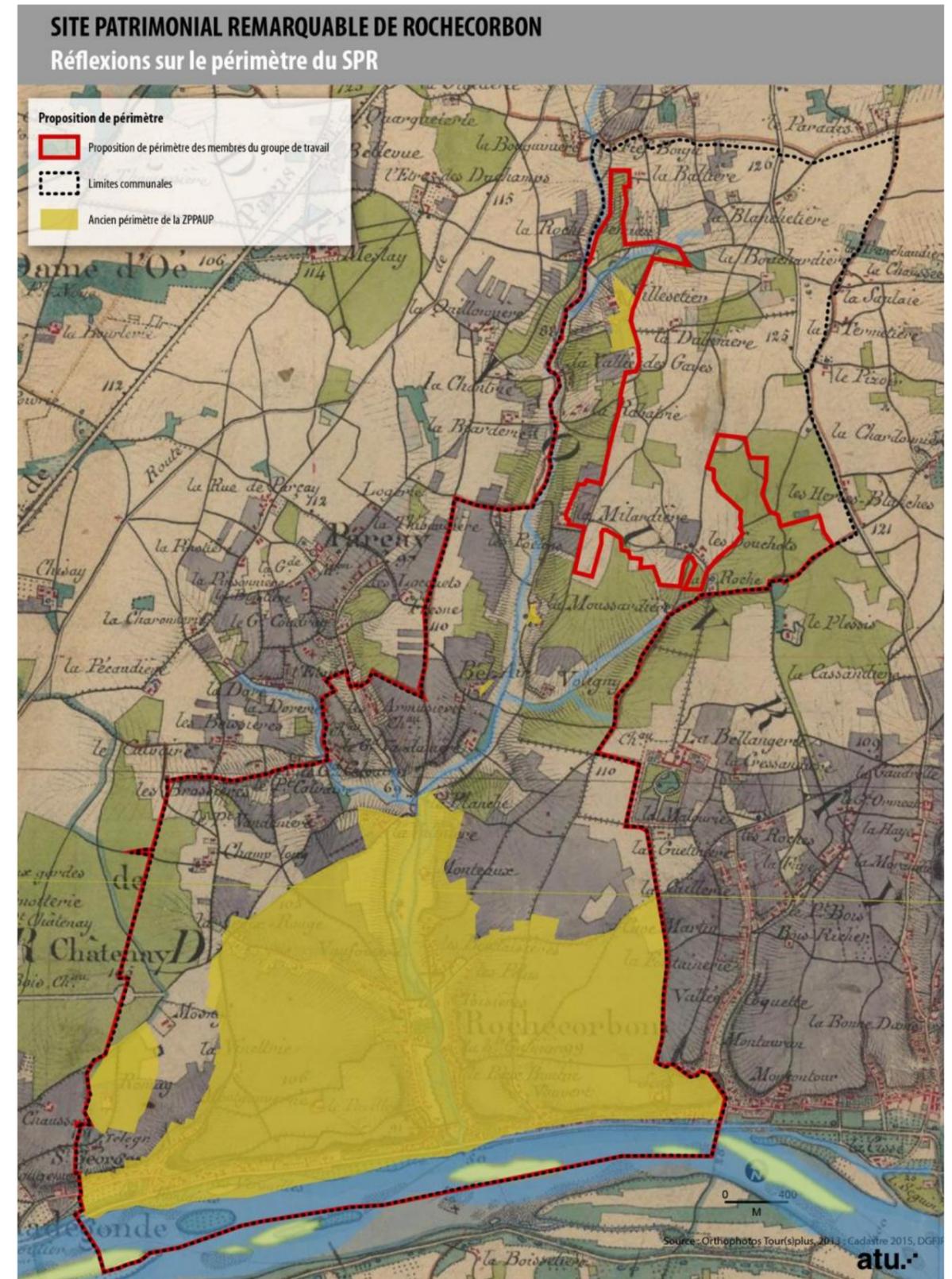
Limite Sud et Est

La Loire marque la limite Sud du SPR. Le plateau viticole est pris dans son intégralité, il continue cependant à Vouvray de l'autre côté de la vallée Coquette, la limite communale marque donc la limite Est du SPR.

Limite Ouest

La propriété et le bois de Chatenay occupait toute la partie Ouest de la commune avant la création de l'autoroute. Il reste encore des traces importantes du paysage de la grande propriété et de son bois. Le plateau viticole se poursuivait vers les terres de Marmoutier plus à l'Ouest encore. La limite du SPR s'arrête sur la limite communale, intégrant les restes des propriétés de Rosnay et de Châtenay.

Les limites du SPR ont donc toutes des dimensions à la fois historiques et paysagères.



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

Intégration des enjeux architecturaux à l'échelle paysagère

Tous les éléments d'architectures remarquables ou de concentration de l'habitat ancien ont été intégrés dans le périmètre, suivant la logique du développement historique le long des coteaux.

Le périmètre ne distingue pas pour autant des formes urbaines, mais plutôt des logiques paysagères qui se déclineront ensuite dans des formes urbaines.

LOGIQUE DES GRANDES COMPOSANTES DU PAYSAGE
VALLÉE LOIRE, VALLÉE BÉDOIRE, PLATEAU



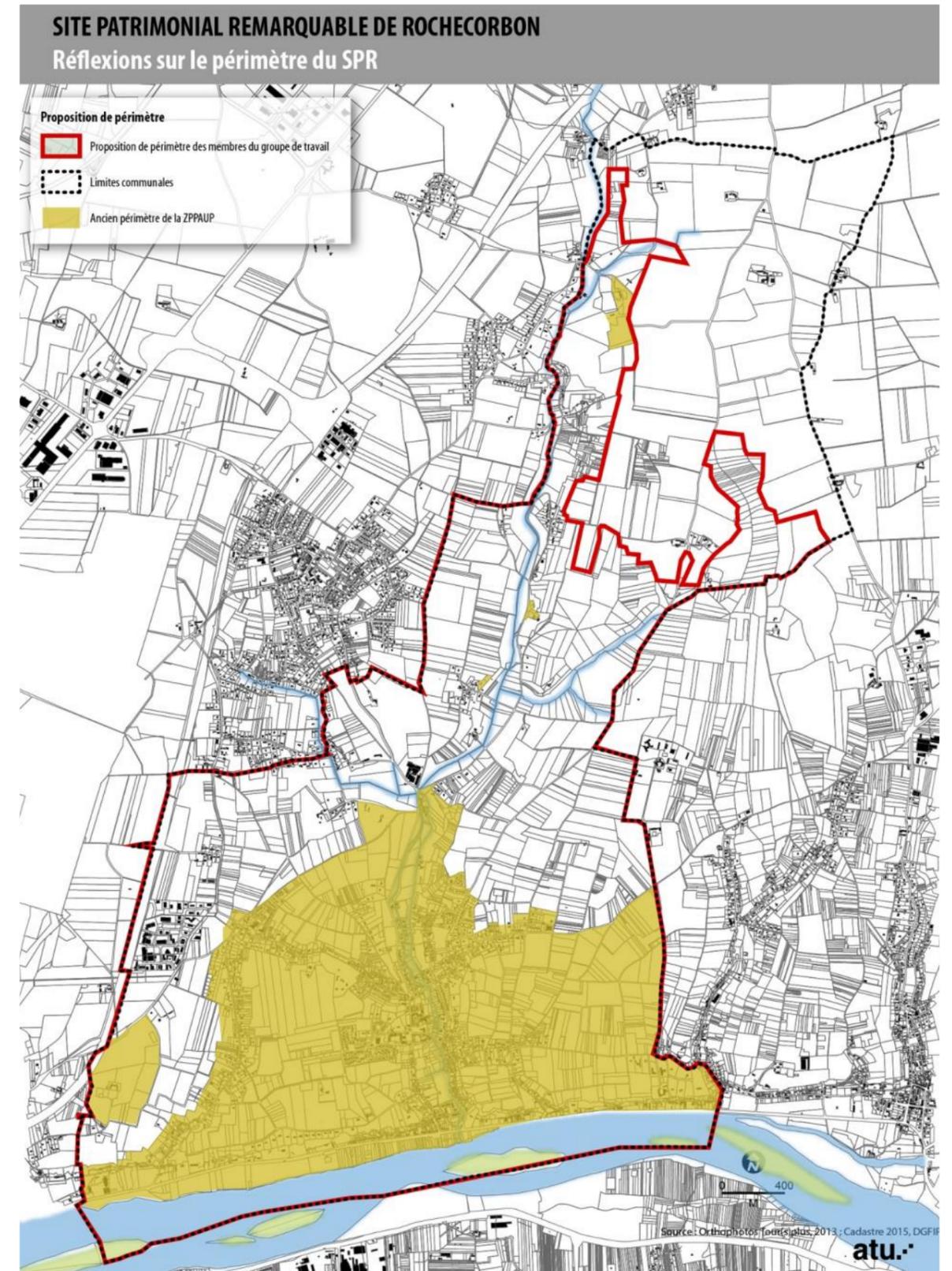
CONCENTRATION LOCALISÉ DE FORMES D'HABITAT ANCIENS
DANS UNE GÉOGRAPHIE
HAMEAU DE COTEAU, BOURG, ETC.



TYPOLOGIES ARCHITECTURALES
MAISON DE MAITRE, FERME, MANOIR, ETC.



3.5 LA PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE



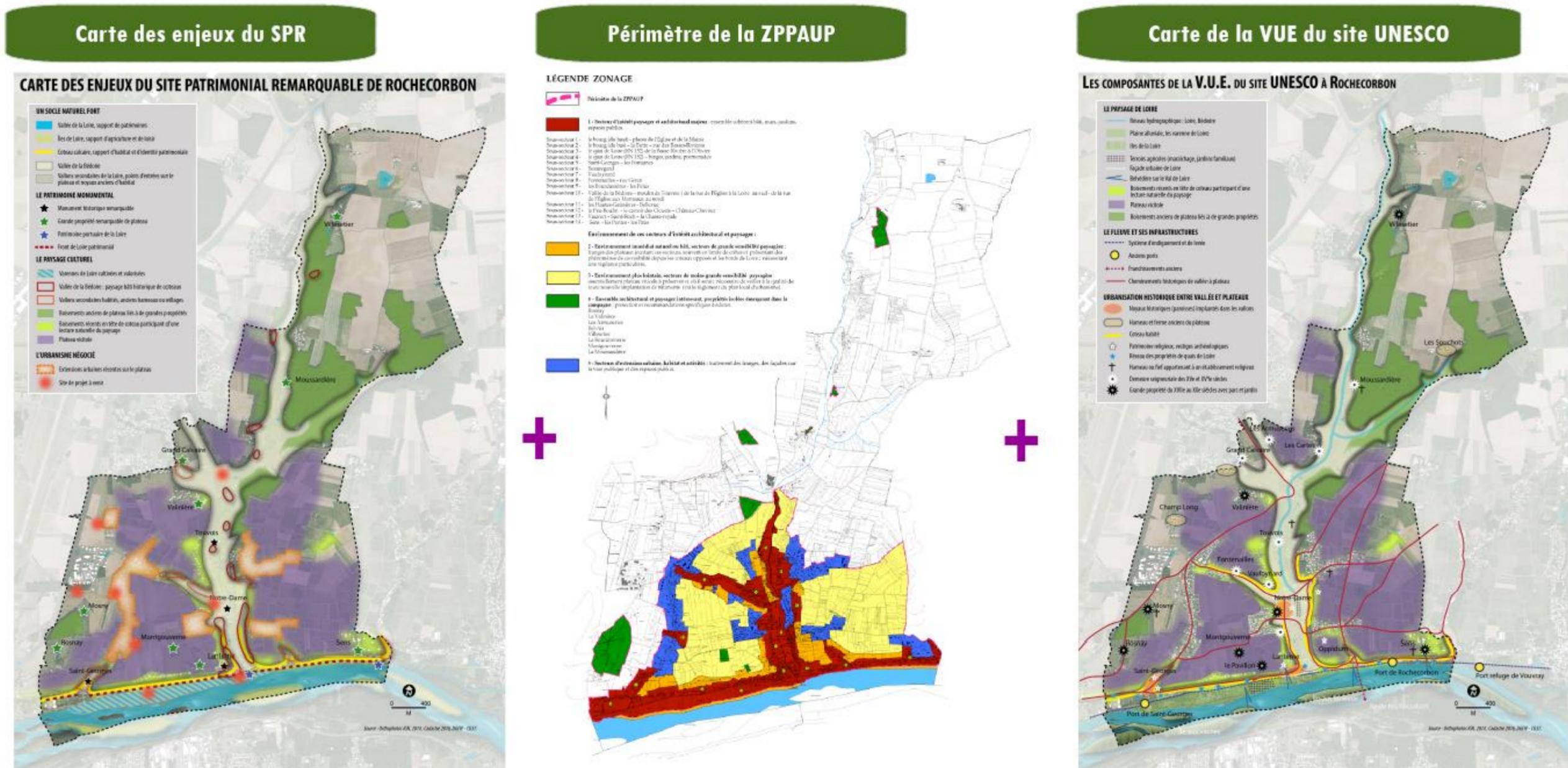
3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

Le périmètre du SPR détermine donc la partie de la commune couverte par la servitude de protection du patrimoine.

Il définit le territoire couvert par un règlement complémentaire à celui du PLU. Il découle ainsi :

- de l'analyse topographique, paysagère, urbaine et architecturale du diagnostic du SPR
- du bilan de la ZPPAUP
- du périmètre du Val de Loire, classé Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO et de sa Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE)

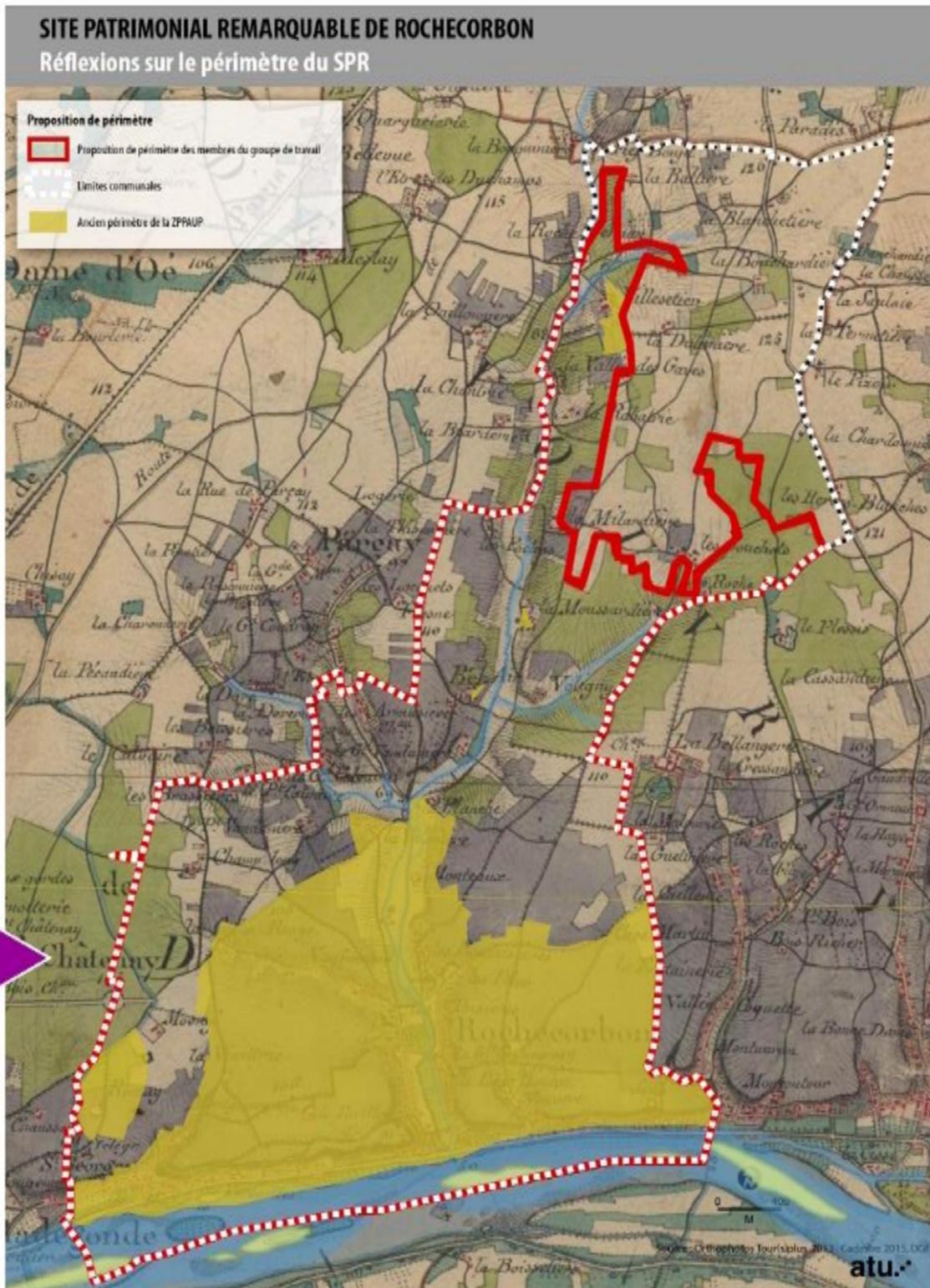
3.5 LA PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE



3. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR

3.5 LA PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE

Périmètre du SPR





4. UN RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

4. UN RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

4.1 DESCRIPTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.2 ARTICULATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT

4. UN RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

4.1 DESCRIPTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT

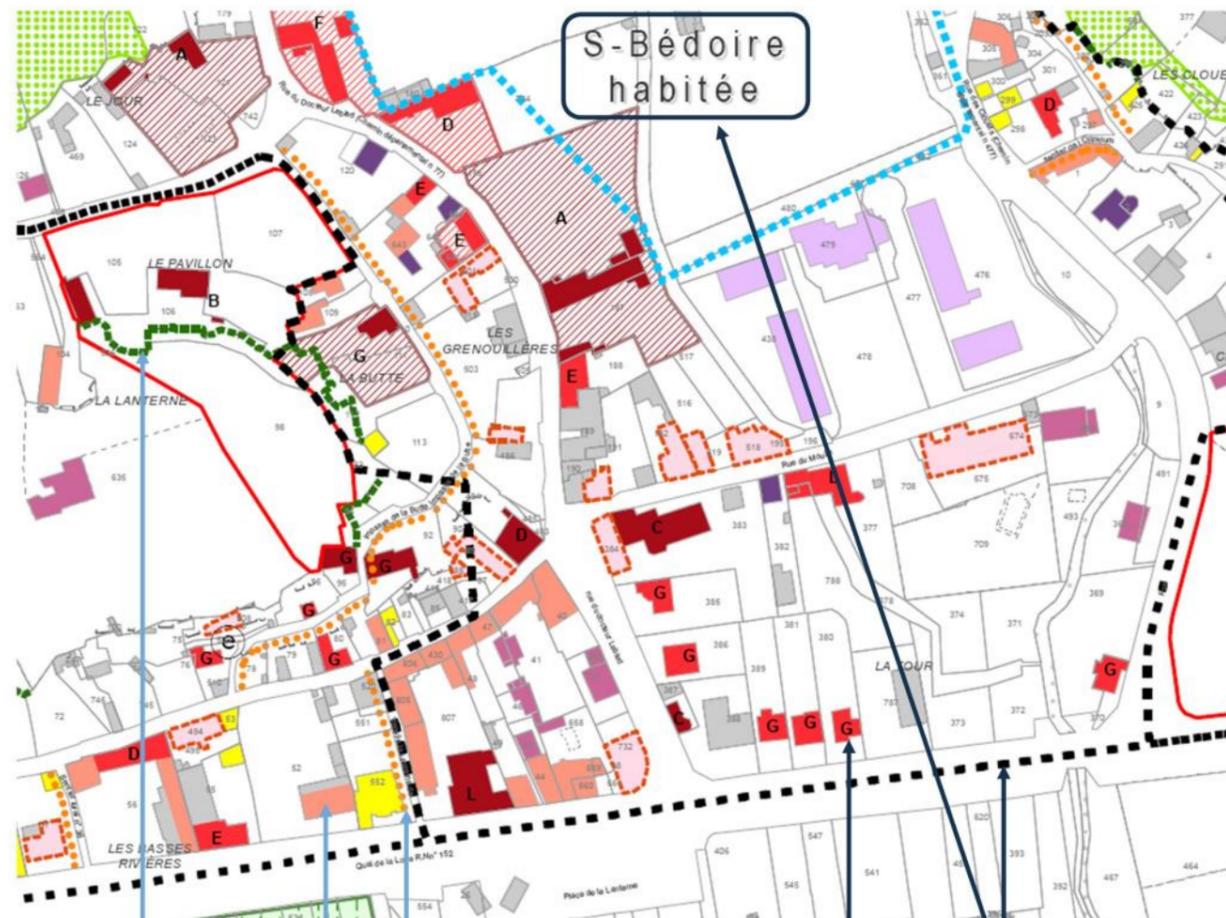
Des enjeux de protection et de valorisation validés à la suite de la phase Diagnostic et de la délimitation du périmètre du SPR découlent directement la rédaction du Règlement du Site Patrimonial Remarquable. **Ce dernier prend deux formes :**

- **un Règlement- Document graphique** au 1/6000e pour l'ensemble du territoire communal et 4 zooms au 1/2000e délimitant les secteurs règlementaires et identifiant les éléments de patrimoine architectural, urbain et paysager à préserver. Il est à noter qu'une partie du territoire de Rochecorbon n'est pas couverte par le SPR ;
 - **un Règlement-Document écrit** scindé en trois livrets :
 - ⇒ **livret d'introduction : dispositions générales et mode d'emploi.** L'instruction d'un projet nécessite donc de se référer obligatoirement au livret d'introduction ;
 - ⇒ **livret 1 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes.** Ce règlement écrit aborde les thématiques des interventions autorisées sur le bâti existant repéré ou non au Règlement-Document graphique (modification des façades, ravalement, menuiseries, couvertures...), des interventions sur les éléments du petit patrimoine (escaliers, lavoir, fontaines, loges de vignes...), de moyens et modes de faire applicables sur les constructions existantes, des dispositions relatives au développement durable et aux énergies renouvelables, de la restauration des murs anciens... **Il fait référence aux éléments du patrimoine bâti identifié au Règlement-Document graphique, tous secteurs confondus.**
 - ⇒ **livret 2 - Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements par secteur :** le règlement décline, par secteur règlementaire, pour les constructions nouvelles et pour les espaces extérieurs repérés ou non au Règlement-Document graphique, les thématiques de l'implantation, volumétrie et aspects extérieurs des constructions nouvelles, de l'aménagement des espaces extérieurs (jardin, parc...), de l'aménagement des espaces publics, des devantures commerciales, des clôtures, des dispositions relatives au développement durable et aux énergies renouvelables sur les constructions neuves. **Concernant les constructions nouvelles, le Règlement-Document écrit fait référence aux secteurs. Concernant les aménagements extérieurs, ils sont décrits également par secteurs, avec dans certains cas, une identification graphique à prendre en compte, en plus de la règle générale du secteur.**
- Le règlement écrit possède donc trois entrées :** intervention sur l'existant, constructions nouvelles, projet d'aménagement sur les espaces extérieurs. Cette organisation est décrite au chapitre 7 suivant.

4. UN RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

4.2 ARTICULATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE =
secteurs et identification des éléments paysagers, architecturaux et urbains faisant l'objet de mesures spécifiques



exemple d'identification des éléments faisant l'objet de mesures spécifiques

délimitation des secteurs

lettre faisant référence à une typologie bâtie conditionnant les moyens et modes de faire autorisés

UN RÈGLEMENT ÉCRIT = modalités d'intervention sur le bâti existant, modalités de réalisation des constructions nouvelles et modalités d'aménagement des espaces extérieurs

Dispositions particulières concernant les constructions existantes **tous secteurs confondus**
= **LIVRET 1**

1

LIVRET 1 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes

Article 1.7.6. Matériaux de couverture

Le cas échéant, les typologies de matériaux de couverture devant être mises en œuvre sont les suivantes :

Matériau	Statut
Ardoises naturelles	autorisées
Petites tuiles plates traditionnelles	autorisées
Zinc posé à joints debout	autorisé
Fatage à crête et encombures	autorisé
Fatage zinc	autorisé
Tuile mécanique	interdite
Couverture mixte tuiles et ardoises en bas de toiture	interdite

Article 1.7.7. Ouvertures en couverture

Le cas échéant, les typologies d'ouverture en couverture devant être mises en œuvre sont les suivantes :

Typologie	Statut
Uniquement lucarne traditionnelle s'inspirant des modèles existants	sans objet
Ouverture, quel que soit le dispositif, sans saillie, dans le bas de toiture et composé par rapport à la façade	autorisée
Châssis de toit 80 x 100 cm	sans objet
Ventrière métallique dans le plan de la toiture avec partition des vitrages	autorisée
Châssis de type tabatière, de dimension réduite avec un meneau central	autorisé

Article 1.7.8. Développement durable

Le cas échéant, les dispositifs relatifs au développement durable devant être mis en œuvre sont les suivants :

Dispositif	Statut
Panneaux thermiques uniquement sur appentis ou ouvrages secondaires, de teinte sombre	autorisés
Panneaux photovoltaïques uniquement sur appentis ou ouvrages secondaires, de teinte sombre	autorisés
Panneaux thermiques de teinte sombre implantés à la façon d'une ventrière, composés par rapport à la façade, et dans le plan de toiture	autorisés ou non selon le secteur et à l'exception des couvertures en tuiles
Panneaux photovoltaïques de teinte sombre implantés à la façon d'une ventrière, composés par rapport à la façade, et dans le plan de toiture	autorisés ou non selon le secteur et à l'exception des couvertures en tuiles
Panneaux photovoltaïques de teinte sombre sur l'ensemble du plan de toiture	interdits
Isolation thermique par l'extérieur autorisée avec un revêtement identique aux matériaux autorisés dans le secteur	autorisée
Isolation thermique par l'extérieur autorisée avec un revêtement identique aux matériaux autorisés sur l'immeuble	autorisée
Isolation thermique par enduit écologique de surface (excepté sur la pierre de taille) : chaux/chanvre, enduit terre, etc.	autorisée
Écaille de toit	interdite
Écaille de jardin	interdite
Isolation en sur-toiture (même matériau mais modifications du volume)	autorisée
Isolation en sous-toiture (même matériau mais sans modifications du volume)	autorisée

Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements extérieurs **en fonction des secteurs** = **LIVRET 2**

2

LIVRET 2 - Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements extérieurs

2) Dispositions spécifiques au secteur de l'urbanisation récente de plateau s'appliquant en plus des dispositions communes

L'insertion des constructions nouvelles dans le paysage doit tenir compte de l'interface existante entre la partie urbanisée et l'espace agricole.

Les limites de parcelle doivent ainsi être traitées de façon paysagère, avec l'introduction de haies rurales de type bocagère ou champêtres, permettant le maintien d'une certaine biodiversité et assurant la transition visuelle entre l'espace cultivé, dégagé, et l'espace urbanisé plus intimiste et refermé sur lui-même.

L'implantation des constructions nouvelles doit répondre au contexte environnant : soit s'inspirer des dispositions traditionnelles faisant la valeur du patrimoine bâti ancien du plateau agricole, soit contribuer à la qualité paysagère du cadre de vie des quartiers récents, en respectant un certain ordonnancement urbain. On cherche ainsi à :

- construire dans le respect des pentes naturelles ;
- implanter les constructions de manière à limiter leur impact visuel sur le grand paysage viticole ;
- construire avec un retrait suffisant pour laisser un devant de parcelle très végétalisé et contribuer ainsi au caractère paysager des quartiers ;
- construire au plus près des voies lorsque la construction nouvelle est adossée à proximité d'un hameau ancien ou d'une ferme ancienne, prolongeant ainsi les logiques de cour existant ;
- implanter la construction de manière à préserver les échappées visuelles sur le plateau, notamment lorsque le quartier récent s'est constitué dans une pente légère.

Article 2.4.4. Constructions autorisées

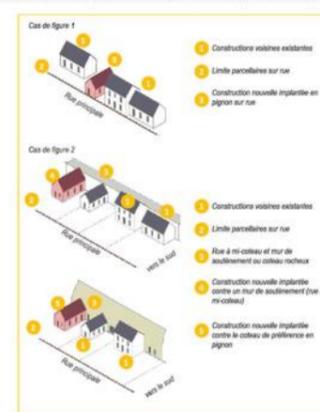
Se référer au Règlement-Plan local écrit du PLU.

Article 2.4.5. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction principale doit être implantée en retrait de la voie, entre 10 et 15 m. Deux exceptions sont énoncées :

- implantation à l'alignement possible si les bâtiments voisins sont à l'alignement ;
- une implantation dérivée est autorisée si les constructions voisines ont elles-mêmes un retrait différent (moins de 10 ou plus de 15 mètres), dans ce cas, la bande d'implantation est définie par les façades principales des constructions voisines.

Toute annexe doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.



Dispositions générales et mode d'emploi du règlement = **LIVRET i**





5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.1 DÉMARCHE GÉNÉRALE

5.2 COMPARAISON AVEC LA ZPPAUP

5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

5.4 SYNTHÈSE DES ENJEUX DES DIFFÉRENTS SECTEURS

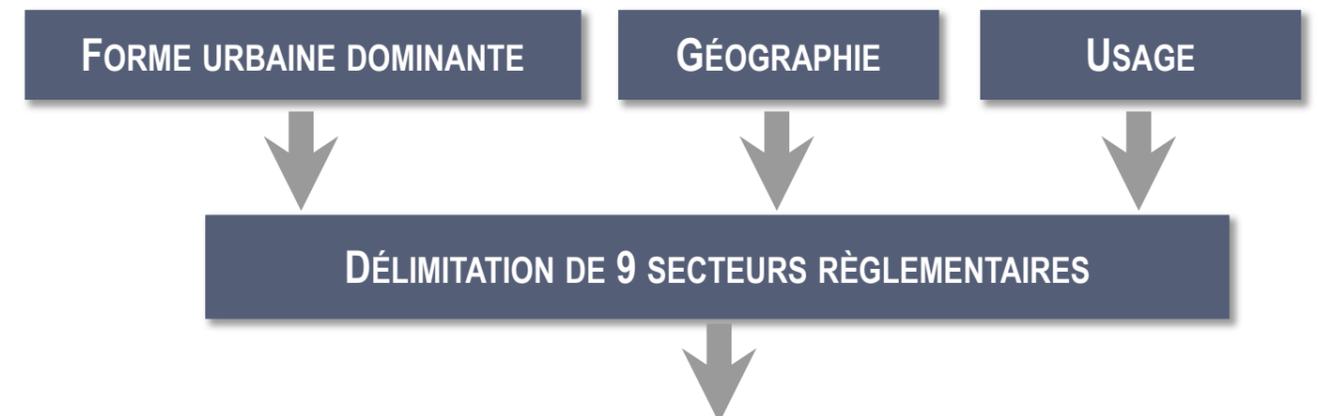
5.5 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

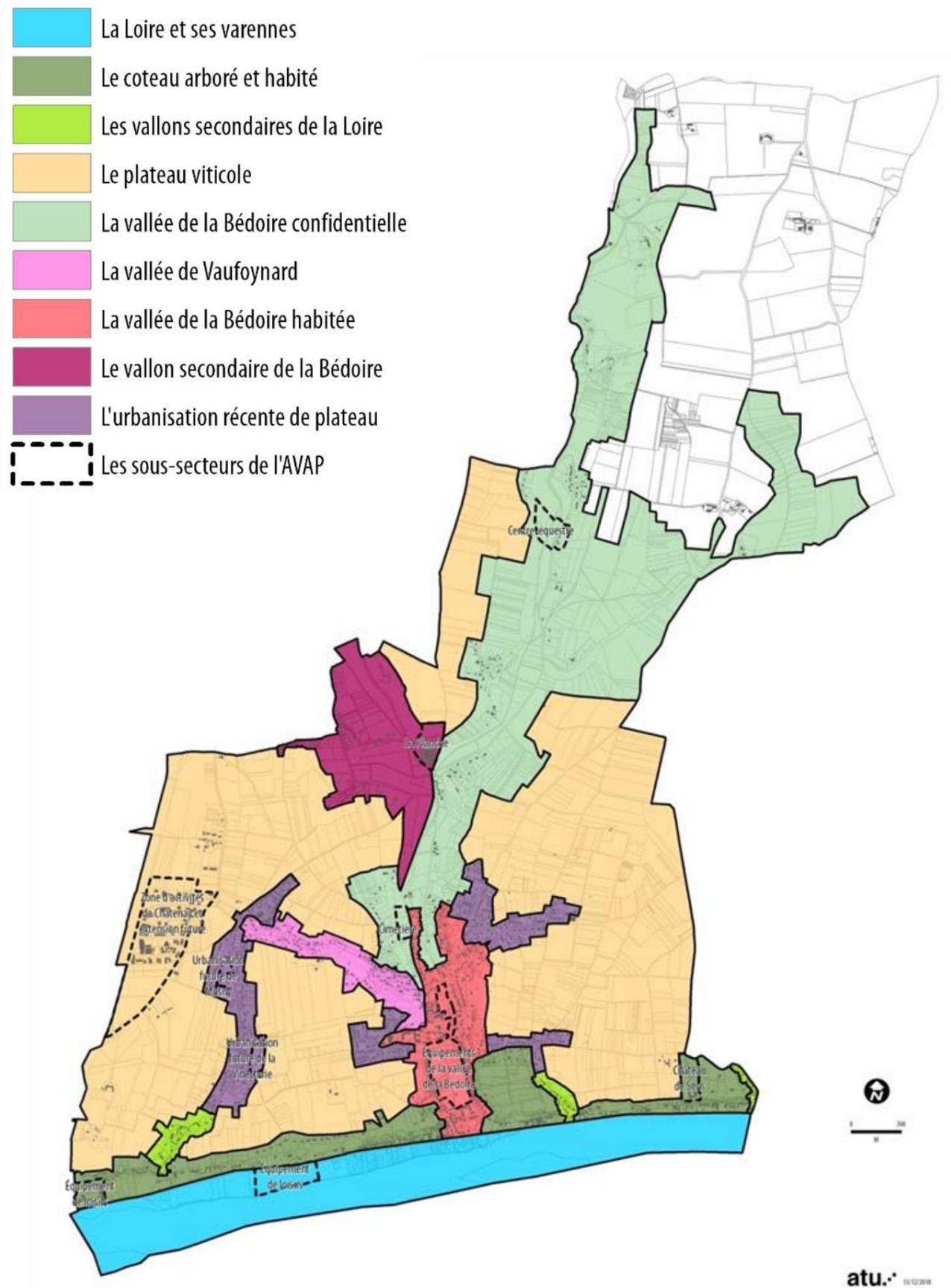
5.1 DÉMARCHÉ GÉNÉRALE

Une logique de secteurs par grands ensembles paysagers :

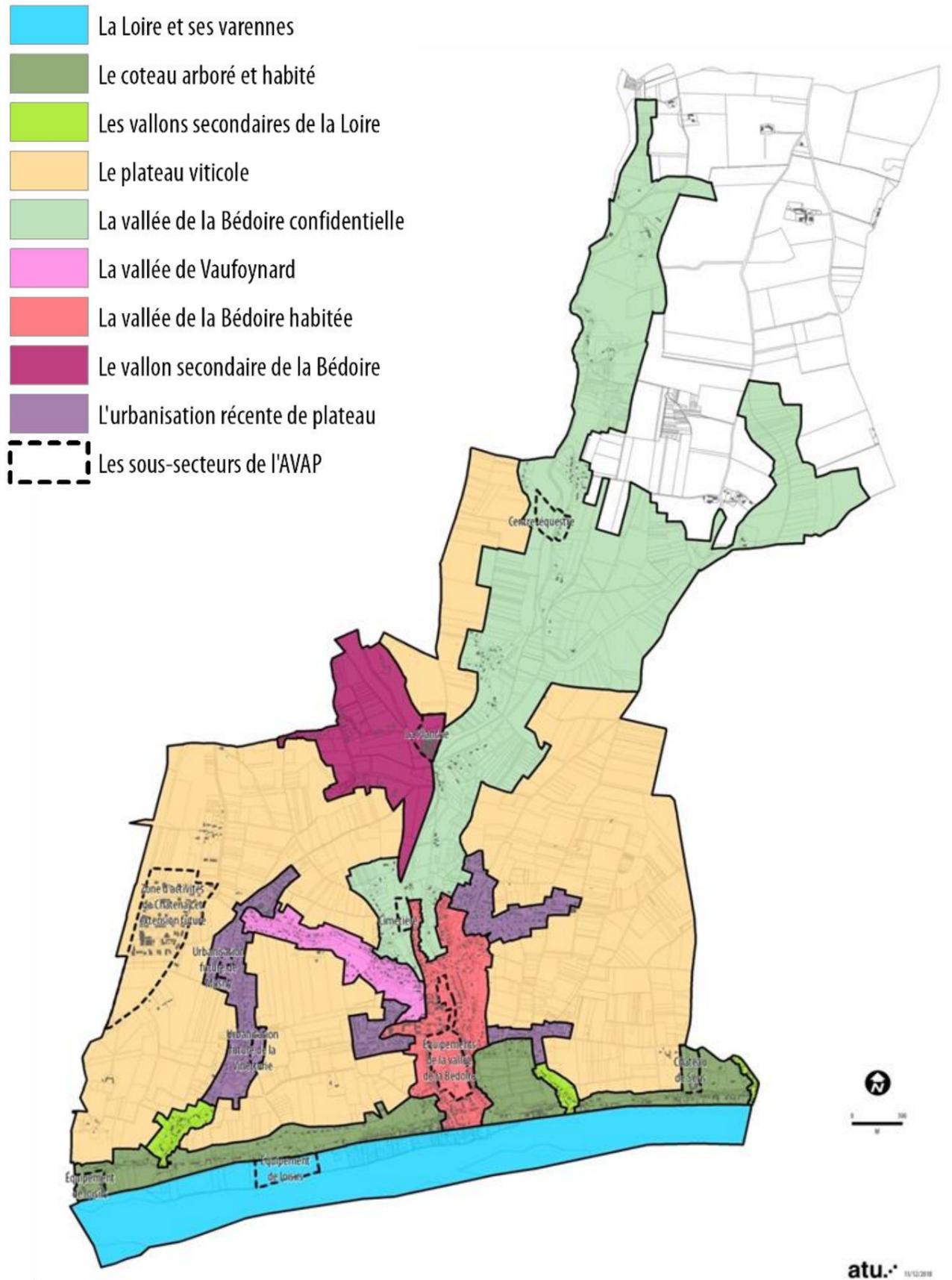
- La vallée de la Loire
- Le coteau de Loire
- La vallée de la Bédouire
- Les vallons secondaires
- Le plateau viticole
- Les espaces d'urbanisation récente sur le plateau



- S-Loire** : secteur de la Loire et ses varennes
- S-Coteau** : secteur du coteau arboré et habité
- S-Vallons** : secteur des vallons secondaires de Loire
- S-Plateau** : secteur du plateau viticole
- S-Bédouire confidentielle** : secteur de la vallée de la Bédouire confidentielle
- S-Vaufoynard** : secteur de la vallée de Vaufoynard
- S-Bédouire habitée** : secteur de la vallée de la Bédouire habitée
- S-Vallon Bédouire** : secteur du vallon secondaire de la Bédouire
- S-Récent** : secteur de l'urbanisation récente de plateau



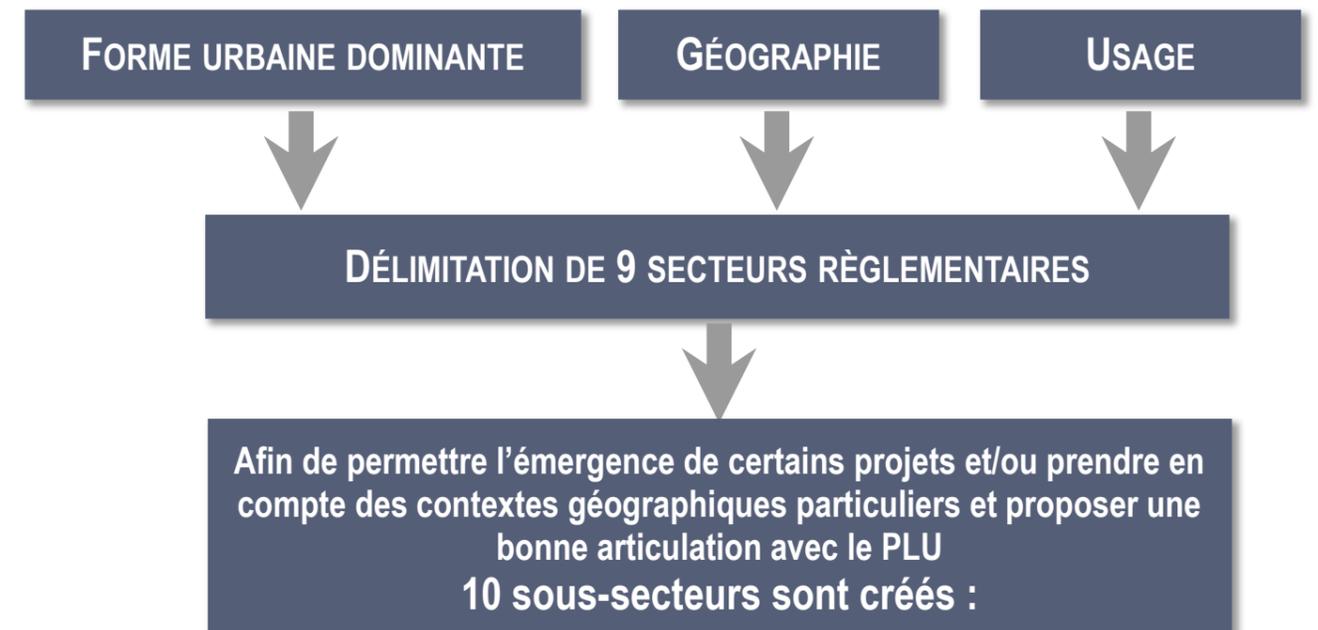
5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES



5.1 DÉMARCHÉ GÉNÉRALE

Une logique de secteurs par grands ensembles paysagers :

- La vallée de la Loire
- Le coteau de Loire
- La vallée de la Bédouire
- Les vallons secondaires
- Le plateau viticole
- Les espaces d'urbanisation récente sur le plateau



sous-secteur 1 - Equipements de la vallée de la Bédouire

sous-secteur 2 - La Planche

sous-secteur 3 - Cimetière

sous-secteur 4 - Centre équestre

sous-secteur 5 - Urbanisation future de Mosny

sous-secteur 6 - Urbanisation future de la Vinetterie

sous-secteur 7 - Equipements de loisirs

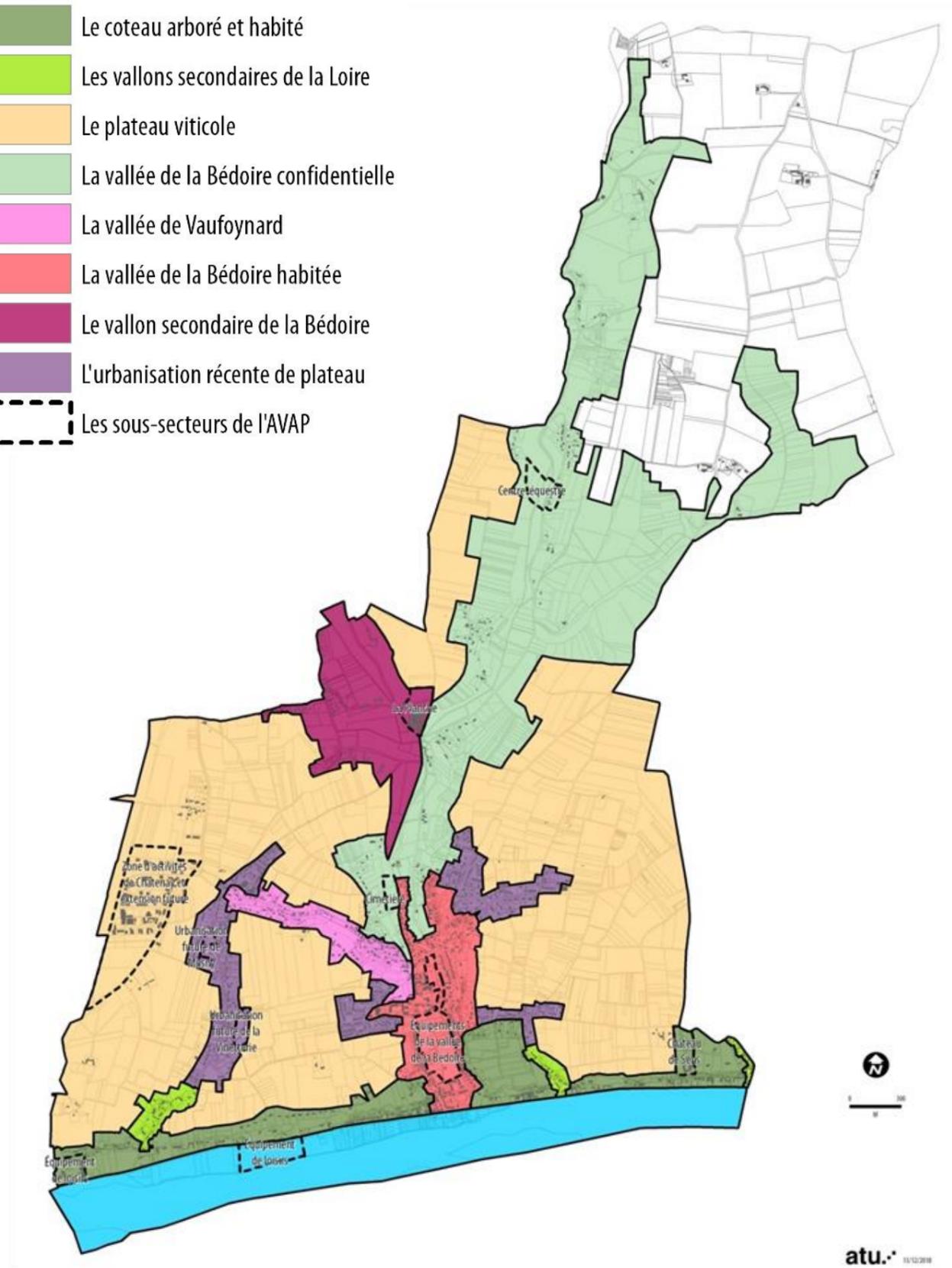
sous-secteur 8 - Equipements de loisirs

sous-secteur 9 - Château de Sens

sous-secteur 10 - Zone d'activités de Châtenay et son extension future

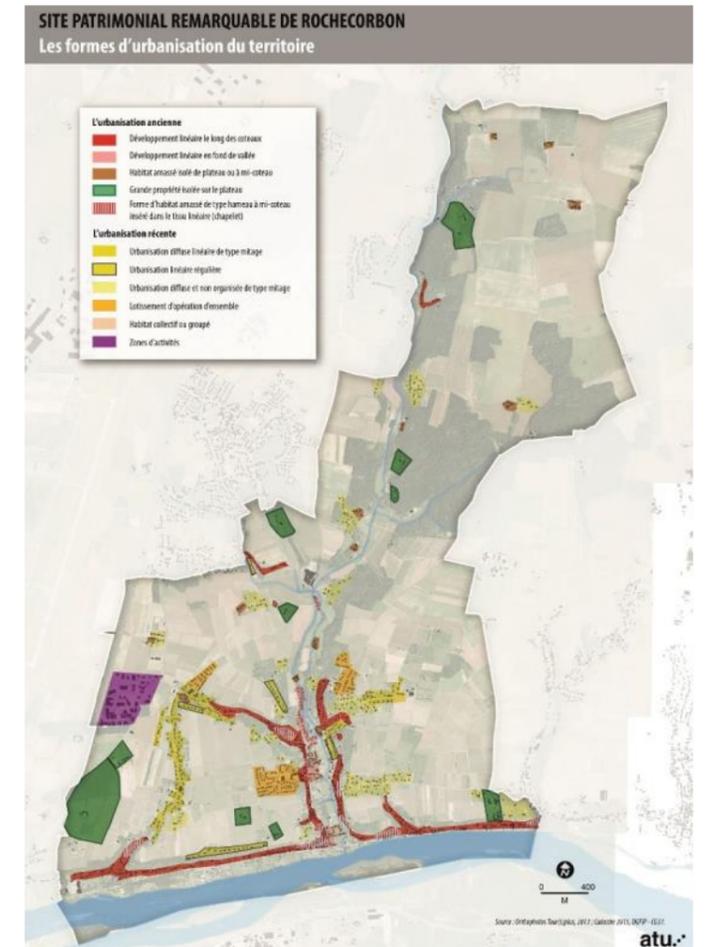
5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

- La Loire et ses varennes
- Le coteau arboré et habité
- Les vallons secondaires de la Loire
- Le plateau viticole
- La vallée de la Bédouire confidentielle
- La vallée de Vaufoynard
- La vallée de la Bédouire habitée
- Le vallon secondaire de la Bédouire
- L'urbanisation récente de plateau
- Les sous-secteurs de l'AVAP



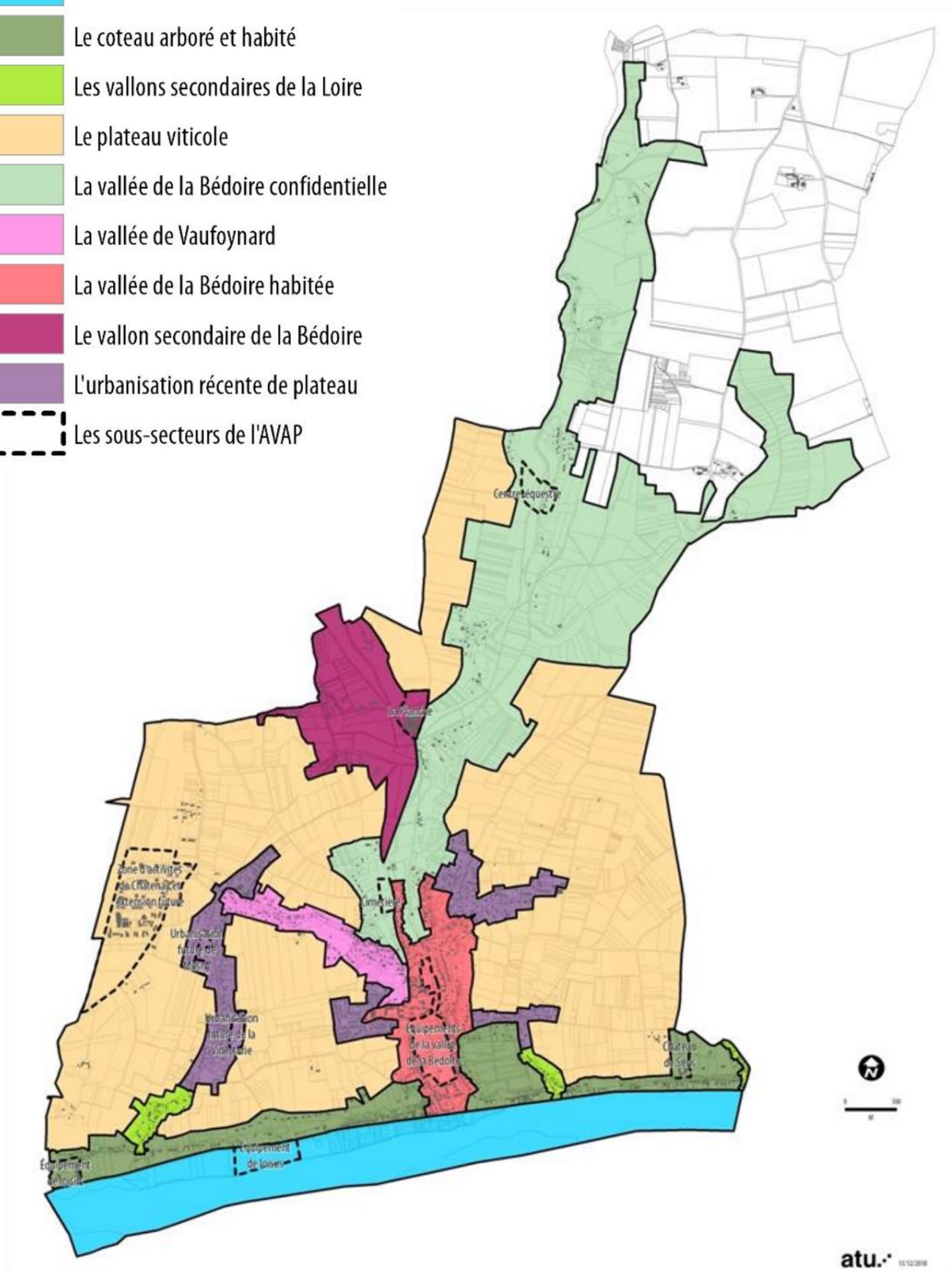
5.1 DÉMARCHÉ GÉNÉRALE

- Une urbanisation complexe et hétérogène donnant lieu à un tissu urbain non homogène
- Une diversité architecturale qui témoigne de la richesse de l'histoire de la ville, mais également de la multitude de styles employés
- Une simplification de la lecture paysagère par la sectorisation large
- Une gestion plus fine des formes architecturales et urbaines par le règlement graphique



5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

- La Loire et ses varennes
- Le coteau arboré et habité
- Les vallons secondaires de la Loire
- Le plateau viticole
- La vallée de la Bédouire confidentielle
- La vallée de Vaufoynard
- La vallée de la Bédouire habitée
- Le vallon secondaire de la Bédouire
- L'urbanisation récente de plateau
- Les sous-secteurs de l'AVAP



5.1 DÉMARCHÉ GÉNÉRALE

LA VALLÉE DE VAUFOYNARD

Vallon secondaire de la Bédouire, il fait le lien entre Saint-Georges et la Bédouire. Vallon habité et relativement étroit, il s'organise autour de deux grands châteaux et plusieurs noyaux d'habitats anciens. Le fond de vallée est urbanisé plus récemment.

- ◆ Châteaux et hameaux anciens nichés contre le coteau
- ◆ Vallon étroit et très arboré sur ses crêtes
- ◆ Fond de vallée étroit, parcelles cultivées ou urbanisées récemment

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	+++
Urbains	+++
Paysagers	+++
Environnementaux	**

LE VALLON SECONDAIRE DE LA BÉDOIRE

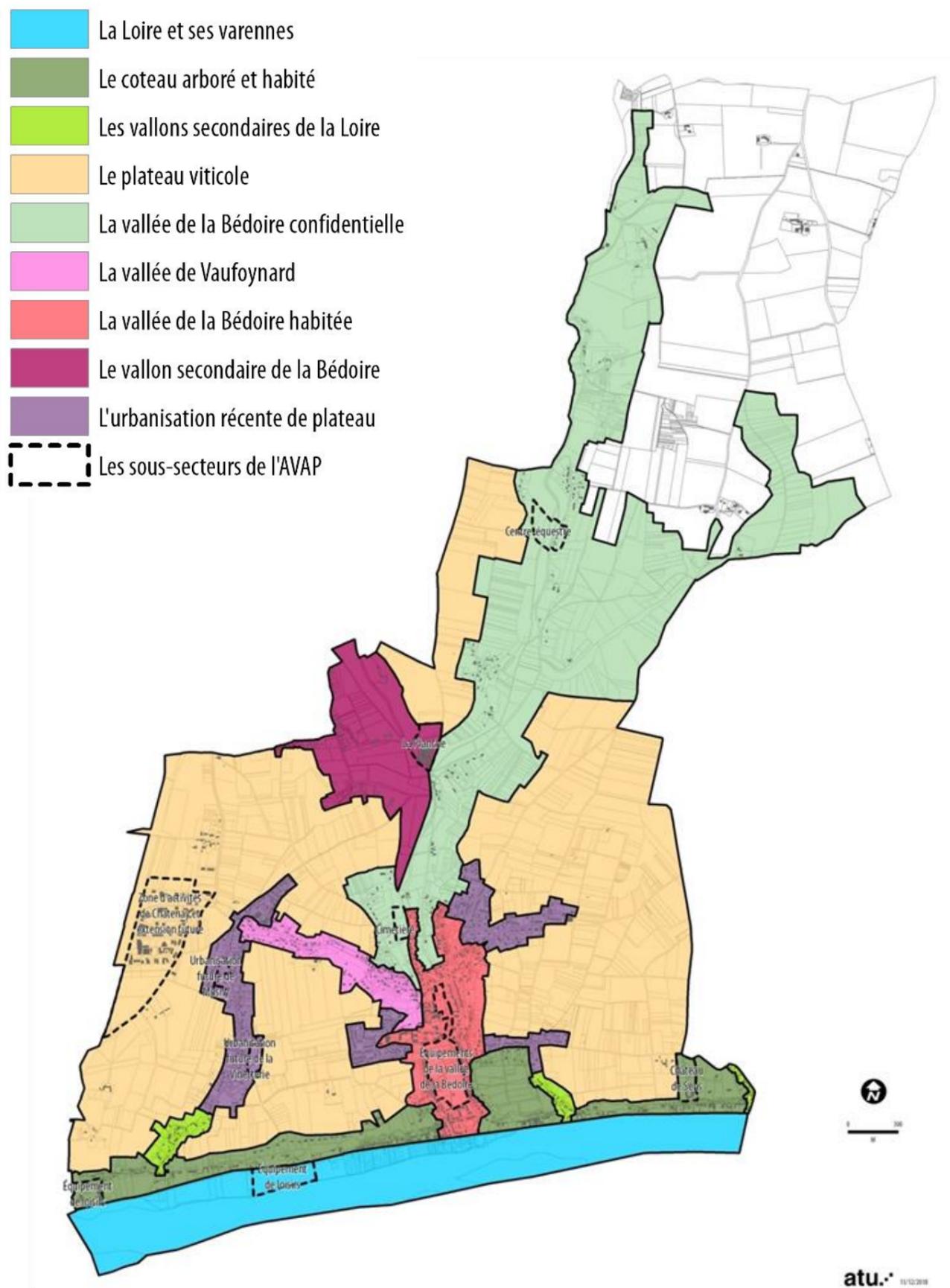
A l'interface avec un vallon qui remonte vers Parçay-Meslay, le versant ouest de la vallée de la Bédouire s'élargit et laisse cohabiter des espaces agricoles, des grandes propriétés et des secteurs d'extension urbaine plus récente.

- ◆ Hameaux anciens nichés au pied des coteaux, dans la vallée
- ◆ Grandes propriétés et fermes agricoles dans les ondulations de la vallée
- ◆ Boisements de coteaux et dans la pente du vallon
- ◆ Paysage rural habité où cohabitent vignes, cultures céréalières et hameaux isolés

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	**
Urbains	+
Paysagers	+++
Environnementaux	+++

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.1 DÉMARCHÉ GÉNÉRALE



LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE HABITÉE

Vallon secondaire ample de la Loire, la Bédouire dessine un paysage très vaste, dans lequel deux coteaux se font face et expriment des architectures qui se répondent. Cette vallée abrite les deux centralités du village de Rochecorbon.

- ◆ Habitats anciens et noyaux historiques dans la vallée à mi pente du coteau dessiné par la Bédouire
- ◆ Architectures remarquables et anciennes accrochées au coteau calcaire et bâti troglodytique
- ◆ Varennes de la Bédouire à vocation de jardins familiaux et de loisirs

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	****
Urbains	****
Paysagers	****
Environnementaux	***

URBANISATION RÉCENTE DE PLATEAU

Il s'agit des récentes extensions urbaines de Rochecorbon, situées sur le plateau, dans le prolongement de vallons, en interface directe avec le paysage viticole ou agricole. Peu d'architectures anciennes.

- ◆ Lotissements plus ou moins anciens de maisons individuelles, situés dans le prolongement des vallons (Saint-Georges, les Pelus, etc.);
- ◆ Zone d'activité de Chatenay
- ◆ Des traces de bâti rural ponctuel et disséminé
- ◆ Des boisements ponctuels (haies bocagères, bosquets) qui assurent une certaine intégration

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	*
Urbains	**
Paysagers	***
Environnementaux	**

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.1 DÉMARCHÉ GÉNÉRALE

LA LOIRE ET SES VARENNES

Un paysage linéaire, étroit, étiré, limité au Nord par le coteau calcaire arboré, habité, et entaillé par une succession de vallons secondaires. Comprend les varennnes de Loire et les quais. Lien entre le fleuve et le coteau.

- ◆ Vallée monumentale avec varennnes cultivées et enrichies
 - ◆ Levée de Loire en interaction avec les vallons secondaires et le front bâti en arrière-plan
 - ◆ Route départementale d'aspect très routier aujourd'hui
 - ◆ Façade bâtie marquée par des murs de clôture maçonnés
- | Enjeux patrimoniaux | Valeur |
|---------------------|--------|
| Architecturaux | - |
| Urbains | + |
| Paysagers | **** |
| Environnementaux | **** |

LE COTEAU ARBORÉ ET HABITÉ

Paysage monumental du val de Loire par excellence, le coteau calcaire est largement habité à Rochecorbon. Châteaux classiques, maisons plus modestes, habitat troglodytique, le secteur est cadré par des boisements importants.

- ◆ Front de Loire monumental avec le seuil des murs de clôture et les cours et jardins des grandes demeures, le réseau des propriétés de Loire, architectures classiques
 - ◆ Coteau calcaire et parois troglodytiques
 - ◆ Cheminement à mi-coteau et jardins en terrasses
 - ◆ Boisements en crête de coteaux
- | Enjeux patrimoniaux | Valeur |
|---------------------|--------|
| Architecturaux | **** |
| Urbains | **** |
| Paysagers | **** |
| Environnementaux | *** |

VALLONS SECONDAIRES DE LOIRE

Ils prennent appui sur la vallée et remontent vers le plateau. Rochecorbon est marqué par une série de trois vallons étroits qui abritent des hameaux habités : Saint-Georges, Vauvert et l'amorce de la vallée Coquette.

- ◆ Hameaux implantés de part et d'autre d'une voie d'accès au plateau
 - ◆ Architectures remarquables et anciennes accrochées au coteau
 - ◆ Coteau calcaire et parois troglodytiques
 - ◆ Cheminement à mi-coteau et jardins en terrasse
 - ◆ Boisements en crête de coteaux
- | Enjeux patrimoniaux | Valeur |
|---------------------|--------|
| Architecturaux | *** |
| Urbains | *** |
| Paysagers | **** |
| Environnementaux | ** |

LE PLATEAU VITICOLE

Un plateau viticole ondulé orienté vers le Val de Loire, marqué par le rythme des parcelles viticoles et la ponctuation de la végétation de parcs, autour des manoirs et châteaux, quelques vergers.

- ◆ Viticulture, chemins de vignes et chemins ruraux historiques
 - ◆ Grandes propriétés de plateau avec leur parc arboré
 - ◆ Zone d'activité de Chatenay, interface avec l'urbanisation
 - ◆ Des vestiges de vergers et quelques friches en attente de replantation
 - ◆ Des boisements qui marquent les limites
- | Enjeux patrimoniaux | Valeur |
|---------------------|--------|
| Architecturaux | ** |
| Urbains | - |
| Paysagers | **** |
| Environnementaux | ** |

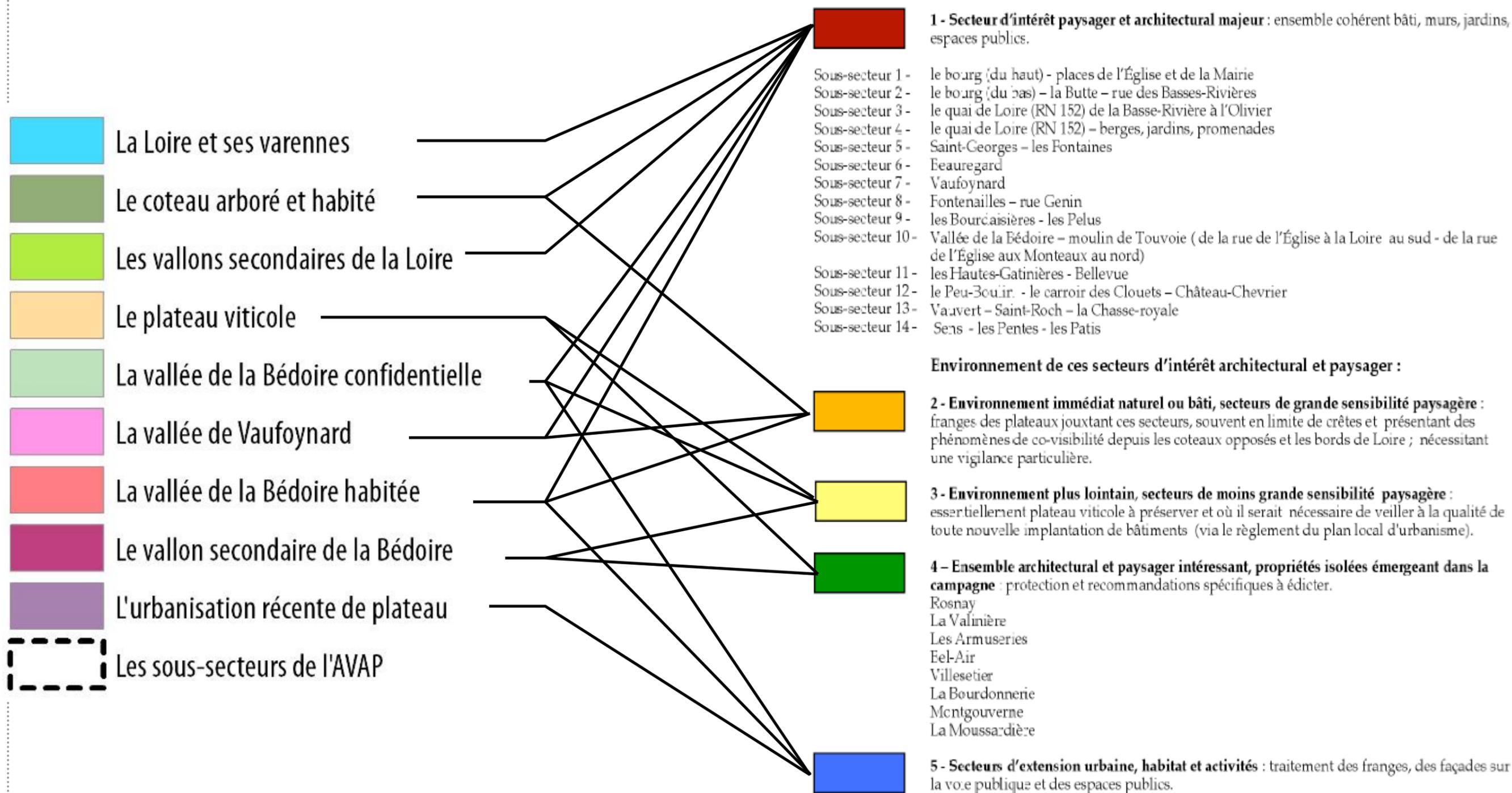
LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE CONFIDENTIELLE

Un vallon étroit et fermé : densément végétalisé, cloisonné et aux vues courtes, la dernière partie de la Bédouire présente une ambiance tout à fait différente, très intime et très étroite. Le relief est assez prononcé et l'habitat se fait de plus en plus rare, concentré dans quelques hameaux ou de l'habitat isolé.

- ◆ Hameaux anciens nichés sur les coteaux
 - ◆ Grandes propriétés et leurs boisements
 - ◆ Habitat diffus avec quelques troglodytes
 - ◆ Paysage naturel et humide de fond de vallée, avec ripisylve assez dense
- | Enjeux patrimoniaux | Valeur |
|---------------------|--------|
| Architecturaux | ** |
| Urbains | - |
| Paysagers | **** |
| Environnementaux | ** |

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.2 COMPARAISON AVEC LA ZPPAUP



5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

LA LOIRE ET SES VARENNES

Description du secteur

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 varennas et depuis le coteau ou rebord de plateau en vues plongeantes et panoramiques.

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

Les varennas de Loire sont occupées par des jardins vivriers, des activités de loisirs et des espaces ou friches naturelles.



5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Vallée monumentale avec varennas jardinées et enfrichées
- Levée et front bâti de Loire en interaction avec les vallons secondaires
- Route départementale d'aspect très routier aujourd'hui
- Façade bâtie marquée par des murs de clôture maçonnés

- La Loire et ses varennas
- Le coteau arboré et habité
- Les vallons secondaires de la Loire
- Le plateau viticole
- La vallée de la Bédouire confidentielle
- La vallée de Vaufoynard
- La vallée de la Bédouire habitée
- Le vallon secondaire de la Bédouire
- L'urbanisation récente de plateau
- Les sous-secteurs de l'AVAP

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

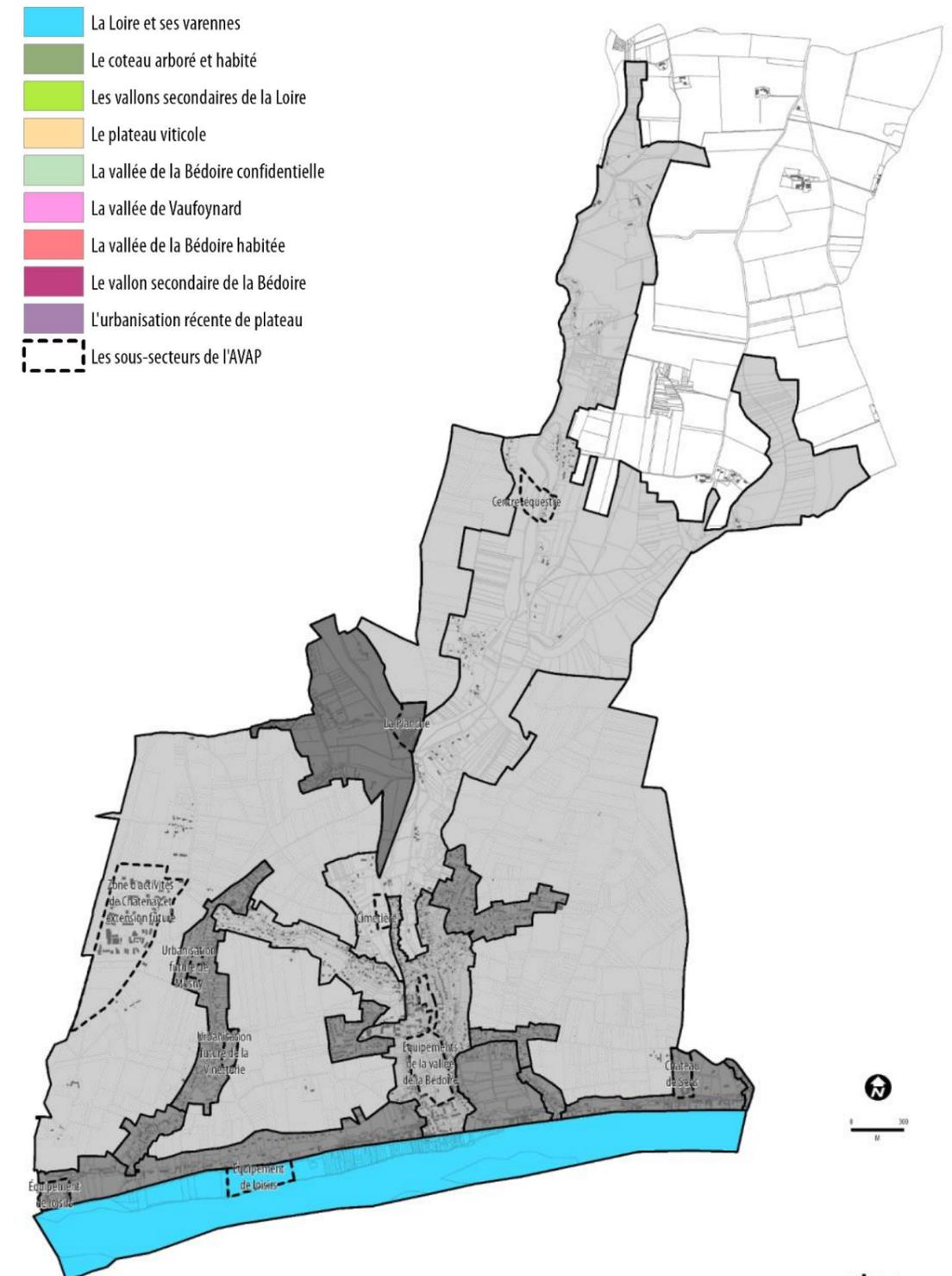
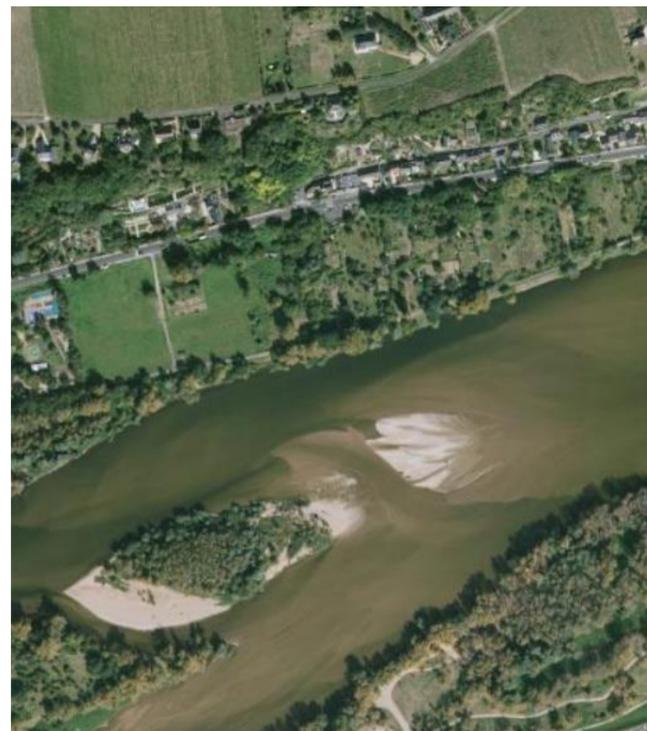
5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

LA LOIRE ET SES VARENNES

ENJEUX DU SECTEUR

- **Maintien et valorisation de la vallée de la Loire et de ses varennes en termes de paysages et d'environnement**
- **Préservation de la trame végétale (boisement de coteau, parcs, varennes)**
- **Entretien des berges et de la levée et possibilité d'aménagement à vocation touristique et de loisir (aire de pique-nique, aire de stationnement paysagée, etc.)**
- **Valorisation et accessibilité des cheminements piétons sur le berges et vers le coteau**
- **Encadrement de l'activité touristique**
- **Encadrement des activités de Loire, de la batellerie**
- **Traitement des friches dans le respect de la biodiversité**
- **Requalification des espaces publics de Loire**

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	0
Urbains	+
Paysagers	++++
Environnementaux	++++
Renouvellement	+
Restauration	+
Historique	++
Préservation	++++



5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

COTEAU ARBORÉ ET URBANISÉ

Description du secteur

Le paysage de Loire est très marqué par la végétation et par l'interaction chromatique entre la trame bleue de la Loire (parfois du ciel) la trame verte des varennes, la trame blonde du coteau et la trame verte des têtes de coteau. Ce paysage forme un système qui compose le Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le coteau est habité de plusieurs façons, toujours dans un jeu de topographie avec la roche :

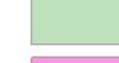
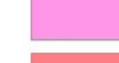
- l'habitat troglodytique dans le coteau, sur des kilomètres de cavités, avec l'implantation de chais et de maisons ordinaires ;
- l'habitat nobiliaire des temps reculés, implanté contre le coteau et souvent en pignon ;
- l'habitat d'apparat, le réseau des grandes propriétés de Loire avec leur parc et leurs jardins en terrasses.



5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- **Front de Loire monumental avec le seuil des murs de clôture et les cours et jardins des propriétés**
- **Réseau des grandes propriétés de Loire, architectures classiques**
- **Coteau calcaire et bâti troglodytique**
- **Cheminements à mi-coteau et jardins en terrasse**
- **Boisements en crête de coteaux**

-  La Loire et ses varennes
-  Le coteau arboré et habité
-  Les vallons secondaires de la Loire
-  Le plateau viticole
-  La vallée de la Bédouire confidentielle
-  La vallée de Vaufoynard
-  La vallée de la Bédouire habitée
-  Le vallon secondaire de la Bédouire
-  L'urbanisation récente de plateau
-  Les sous-secteurs de l'AVAP

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

COTEAU ARBORÉ ET URBANISÉ



- Trame bleue—A
- Trame verte—B
- Trame blonde—C
- Trame verte—B
- Trame bleue—A

Le paysage ordonnancé de Loire

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

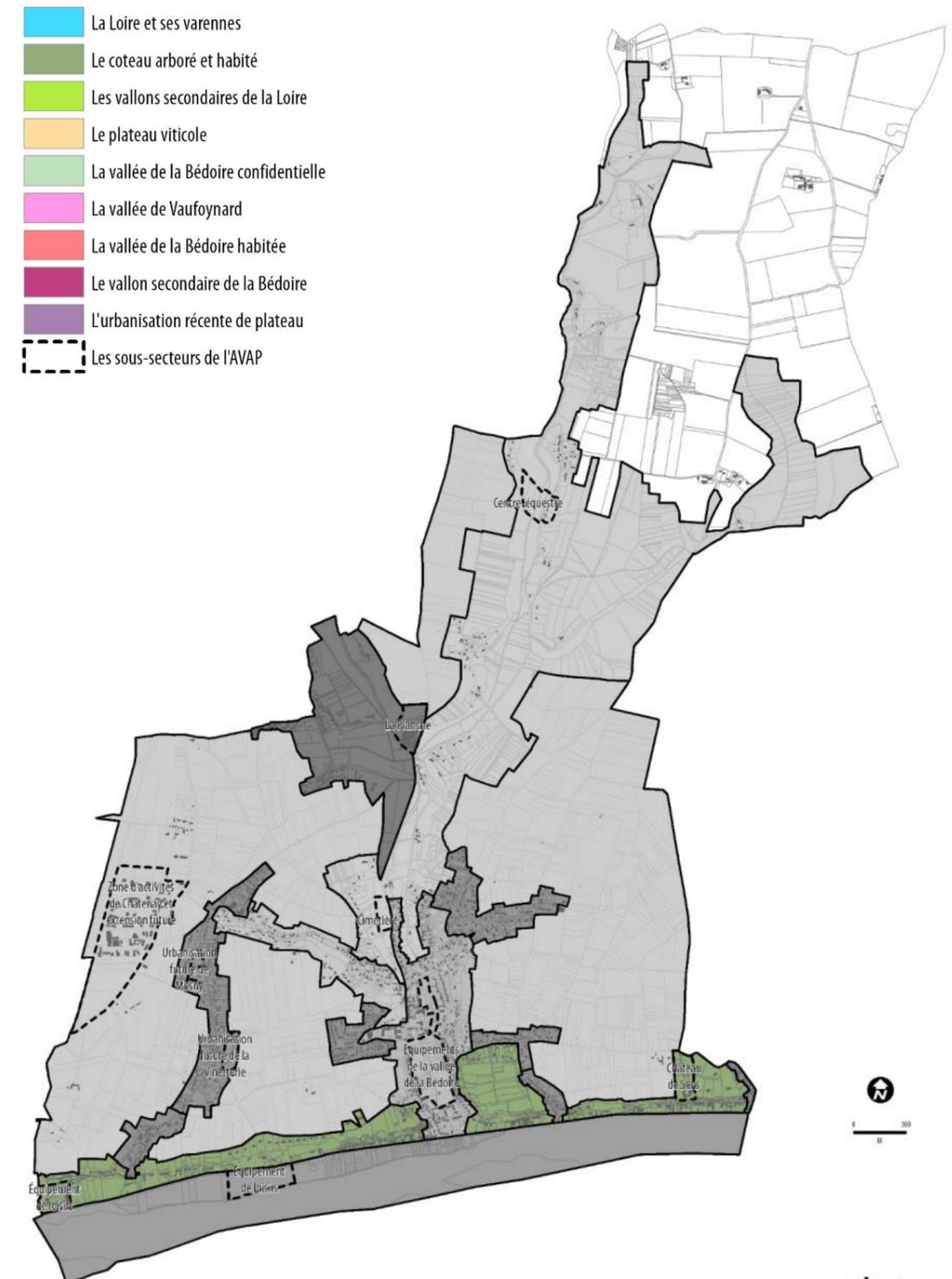
5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

COTEAU ARBORÉ ET URBANISÉ

ENJEUX DU SECTEUR

- **Maintien et valorisation du paysage des coteaux avec les parcs, jardins, cours et terrasses**
- **Valorisation des constructions contre le coteau et encadrement des densifications potentielles**
- **Préservation du patrimoine monumental des grandes propriétés de Loire**
- **Préservation de la trame végétale (boisement de coteau, parcs)**
- **Valorisation et accessibilité des cheminements piétons à mi-coteau**
- **Valorisation du registre des murs maçonnés de clôture et de soutènement**
- **Valorisation des séquences belvédères sur la Loire**
- **Intégration des constructions existantes sur la crête du coteau**
- **Entretien et restauration du coteau rocheux**

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	+++
Urbains	++++
Paysagers	++++
Environnementaux	++
Renouvellement	++
Restauration	+++
Historique	++++
Préservation	++++



- La Loire et ses varennes
- Le coteau arboré et habité
- Les vallons secondaires de la Loire
- Le plateau viticole
- La vallée de la Bédouire confidentielle
- La vallée de Vaufoynard
- La vallée de la Bédouire habitée
- Le vallon secondaire de la Bédouire
- L'urbanisation récente de plateau
- Les sous-secteurs de l'AVAP

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

VALLONS SECONDAIRES

Description du secteur

Le paysage de Loire se caractérise par des vallons secondaires qui prennent appui sur le Val de Loire et desservent le plateau avec des reliefs plus ou moins amples. Rochecorbon est marqué par une série de trois vallons étroits qui abritent des hameaux habités : Saint-Georges, Vauvert et l'amorce de la vallée Coquette.

Ces vallons secondaires ont un paysage très bâti qui joue beaucoup avec la topographie et constitue l'interaction privilégiée entre la vallée et le plateau, de sorte que l'activité viticole s'y est autrefois implantée et persiste encore ponctuellement de nos jours.



5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Hameau implanté de part et d'autre d'une voie d'accès au plateau
- Architectures remarquables et anciennes accrochées au coteau
- Coteau calcaire et bâtis troglodytiques
- Cheminements dans le coteau et jardins en terrasse
- Boisement en crête de coteaux

-  La Loire et ses varennes
-  Le coteau arboré et habité
-  Les vallons secondaires de la Loire
-  Le plateau viticole
-  La vallée de la Bédouire confidentielle
-  La vallée de Vaufoynard
-  La vallée de la Bédouire habitée
-  Le vallon secondaire de la Bédouire
-  L'urbanisation récente de plateau
-  Les sous-secteurs de l'AVAP

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

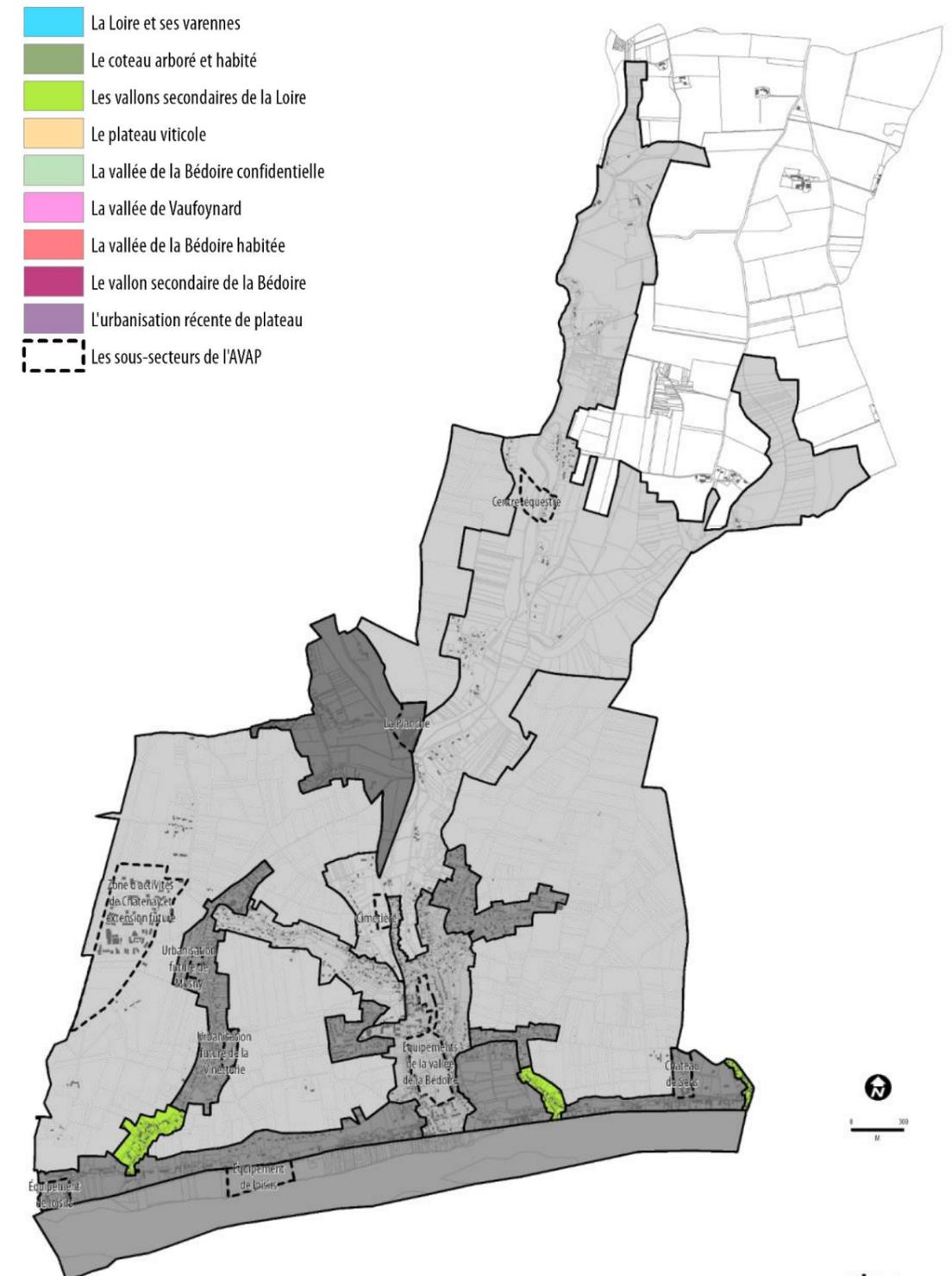
5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

VALLONS SECONDAIRES

ENJEUX DU SECTEUR

- **Maintien et valorisation du paysage des coteaux avec les parcs, jardins, cours et terrasses**
- **Valorisation des constructions contre le coteau et encadrement des densifications potentielles**
- **Préservation des cheminements dans les jardins, et le coteau, des escaliers anciens, etc.**
- **Préservation de la trame végétale (boisement de coteau, parcs)**
- **Valorisation du registre des murs maçonnés de clôture et de soutènement**
- **Préservation des architectures remarquables**
- **Valorisation des espaces publics et notamment des dégagements qui forment « place »**
- **Entretien et restauration du coteau rocheux**

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	+++
Urbains	+++
Paysagers	++++
Environnementaux	++
Renouvellement	+
Restauration	+++
Historique	+++
Préservation	++++



5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

LE PLATEAU VITICOLE

Description du secteur

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, autour des manoirs et châteaux, et par quelques vergers ... Les effets de bascule vers la Loire et ses vallons secondaires caractérisent aussi cette entité.

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 résidentielles ;
- des ruptures paysagères, comme l'interface brutale et non qualifiée de la diffusion urbaine dans le vallon de Saint-Georges ;
- Une rupture paysagère avec la zone d'activités.



CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- **Viticulture**
- **Grandes propriétés de plateau avec leur parc arboré**
- **Des chemins de vignes et des chemins ruraux historiques**
- **Des vestiges de vergers et quelques friches en attente de replantation**
- **Des boisements qui marquent les limites**

- La Loire et ses varennes
- Le coteau arboré et habité
- Les vallons secondaires de la Loire
- Le plateau viticole
- La vallée de la Bédouire confidentielle
- La vallée de Vaufoynard
- La vallée de la Bédouire habitée
- Le vallon secondaire de la Bédouire
- L'urbanisation récente de plateau
- Les sous-secteurs de l'AVAP

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

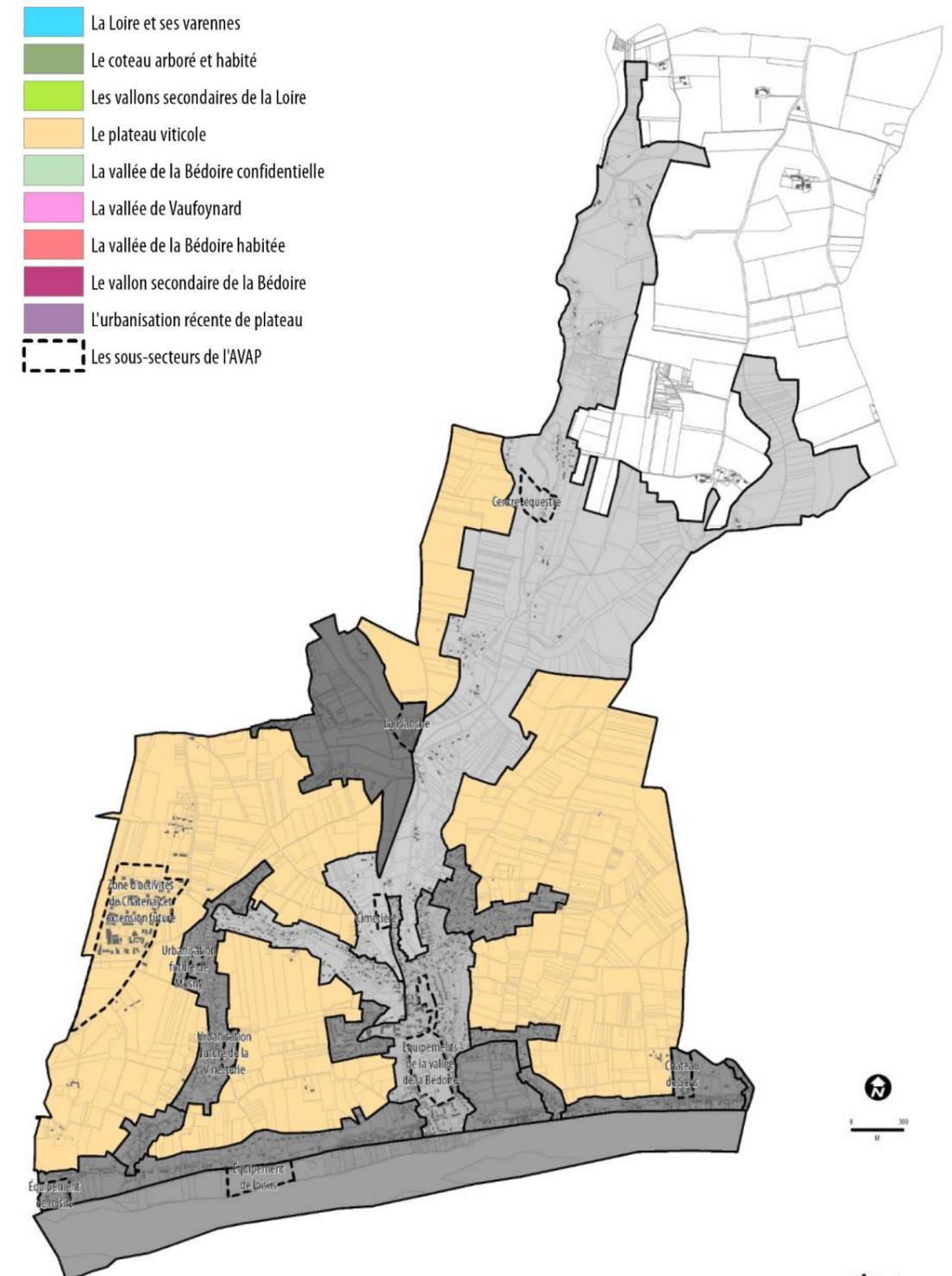
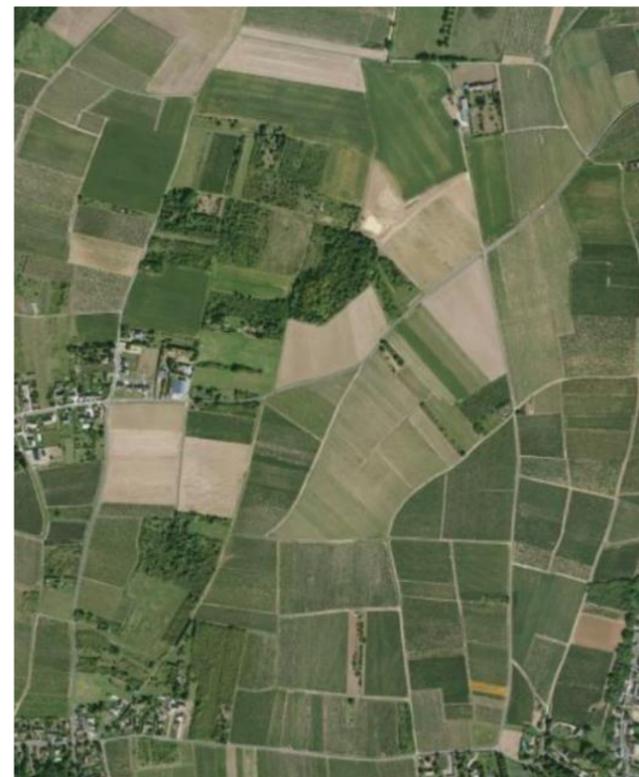
5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

LE PLATEAU VITICOLE

ENJEUX DU SECTEUR

- **Maintien de la viticulture**
- **Valorisation du petit patrimoine (loges de vignes)**
- **Préservation des grandes propriétés de plateau et de leur parc**
- **Mise en valeur des cheminements piétons, chemins de vignes et de randonnées**
- **Préservation des perspectives sur le Val de Loire**
- **Gestion de l'interface entre l'urbanisation de plateau et le paysage viticole**
- **Intégration des constructions à caractère agricole, viticole ou artisanal**

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	++
Urbains	0
Paysagers	++++
Environnementaux	++
Renouvellement	0
Restauration	0
Historique	+++
Préservation	+++



5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

VALLÉE DE LA BÉDOIRE CONFIDENTIELLE

Description du secteur

Un vallon étroit et fermé : densément végétalisé, cloisonné et aux vues courtes, la dernière partie de la Bédoire présente une ambiance tout à fait différente, très intime et très étroite au regard de la largeur de la vallée en aval. Le relief est assez prononcé et l'habitat se fait de plus en plus rare, concentré dans quelques hameaux ou isolé. On recense quelques grandes propriétés (comme Villesetier ou la Moussardière) cachées dans leurs boisements.

Le revers de coteau est à peine perceptible, de sorte que les vignes ou le plateau céréalier sont pratiquement invisibles. Tout un réseau de cheminements part de la vallée pour rejoindre le plateau.

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



CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- **Hameaux anciens nichés sur les coteaux**
- **Grandes propriétés et leurs boisements**
- **Habitat dispersé avec quelques troglodytes**
- **Paysage naturel et humide de fond de vallée, avec ripisylve assez dense**

-  La Loire et ses varennes
-  Le coteau arboré et habité
-  Les vallons secondaires de la Loire
-  Le plateau viticole
-  La vallée de la Bédoire confidentielle
-  La vallée de Vaufoynard
-  La vallée de la Bédoire habitée
-  Le vallon secondaire de la Bédoire
-  L'urbanisation récente de plateau
-  Les sous-secteurs de l'AVAP

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

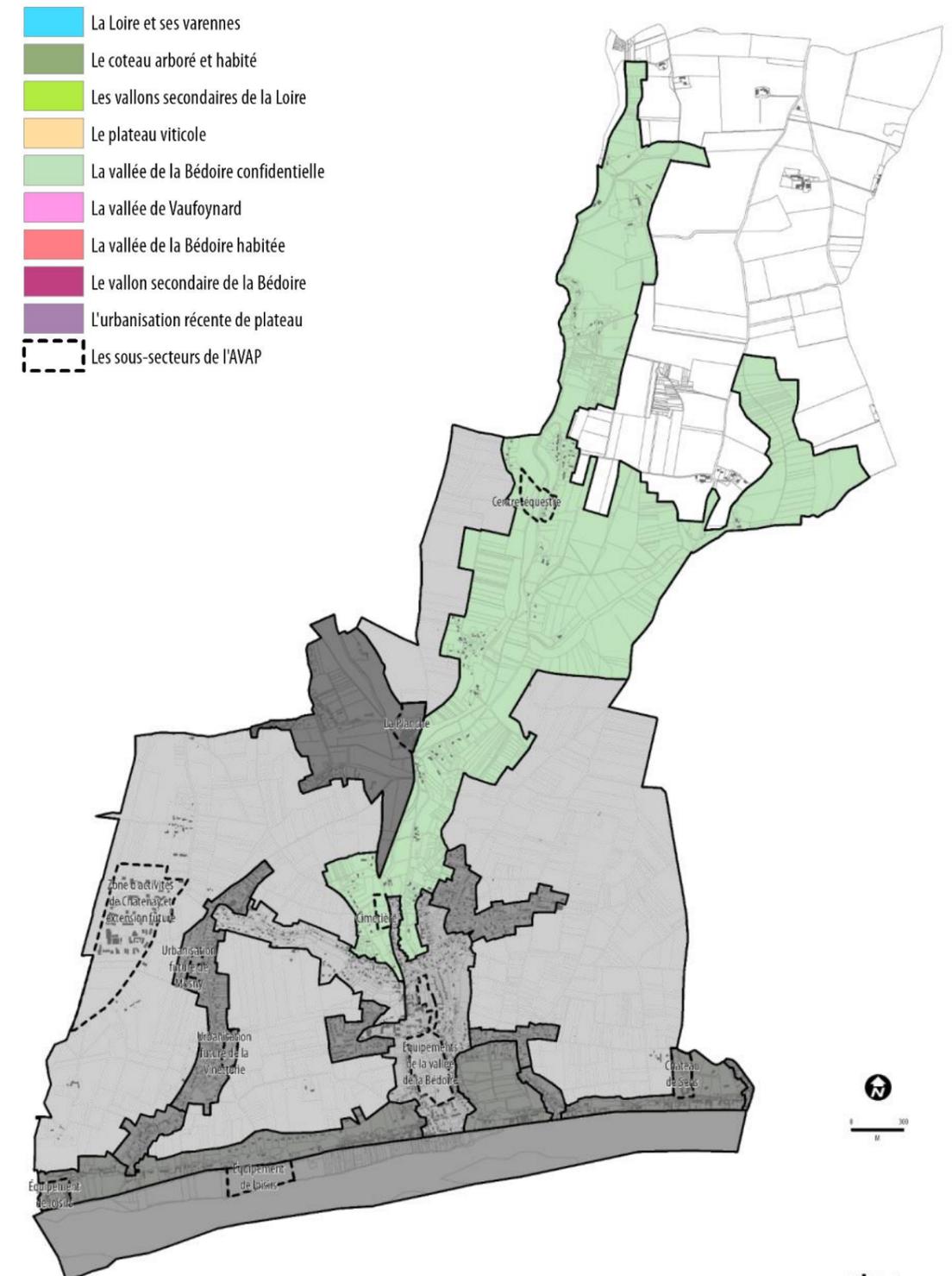
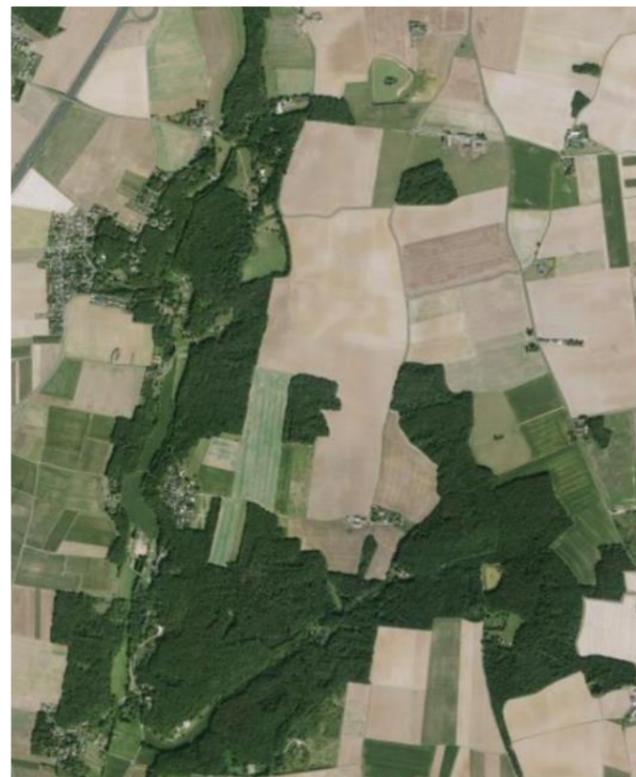
5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

VALLÉE DE LA BÉDOIRE CONFIDENTIELLE

ENJEUX DU SECTEUR

- **Maintien et valorisation de la trame végétale qui habille la vallée et son horizon**
- **Valorisation de la plaine alluviale**
- **Entretien de la ripisylve, maintien de certaines ouvertures sur le paysage**
- **Maintien des architectures remarquables à mi-coteau**
- **Valorisation de l'habitat troglodytique**
- **Favoriser les cheminements doux dans le fond de vallée et à flanc de coteau pour rejoindre les plateaux**

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	++
Urbains	0
Paysagers	++++
Environnementaux	++++
Renouvellement	+
Restauration	++
historique	+
préservation	+++



5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

VALLÉE DE VAUFOYNARD

Description du secteur

Vallon secondaire le plus important de la vallée de la Bédouire, il assure la relation topographique entre la vallée de la Bédouire et le village de Saint-Georges. Il s'agit d'une vallée resserrée, arborée et urbanisée. Elle est occupée par trois types de tissus urbains : les grands châteaux, anciens sièges des seigneuries, les hameaux ruraux à flanc de coteau avec leur habitat troglodytique et les secteurs d'urbanisation plus récente dans le fond de vallée ou sur le coteau.

Le coteau nord est plus abrupt et la roche est apparente, il supporte également quelques jardins en terrasses et est couronné d'un léger boisement. Le coteau sud est clairsemé de boisements plus importants, parfois liés aux châteaux implantés au nord.



5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- **Hameaux anciens nichés à mi-coteaux**
- **Carrefours anciens avec articulation bâtie marquant les accès au coteau**
- **Grands châteaux implantés dans la vallée**
- **Boisements en crête de coteaux**
- **Urbanisation plus récente et déstructurée dans le fond de vallée**

-  La Loire et ses varennes
-  Le coteau arboré et habité
-  Les vallons secondaires de la Loire
-  Le plateau viticole
-  La vallée de la Bédouire confidentielle
-  La vallée de Vaufoynard
-  La vallée de la Bédouire habitée
-  Le vallon secondaire de la Bédouire
-  L'urbanisation récente de plateau
-  Les sous-secteurs de l'AVAP

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

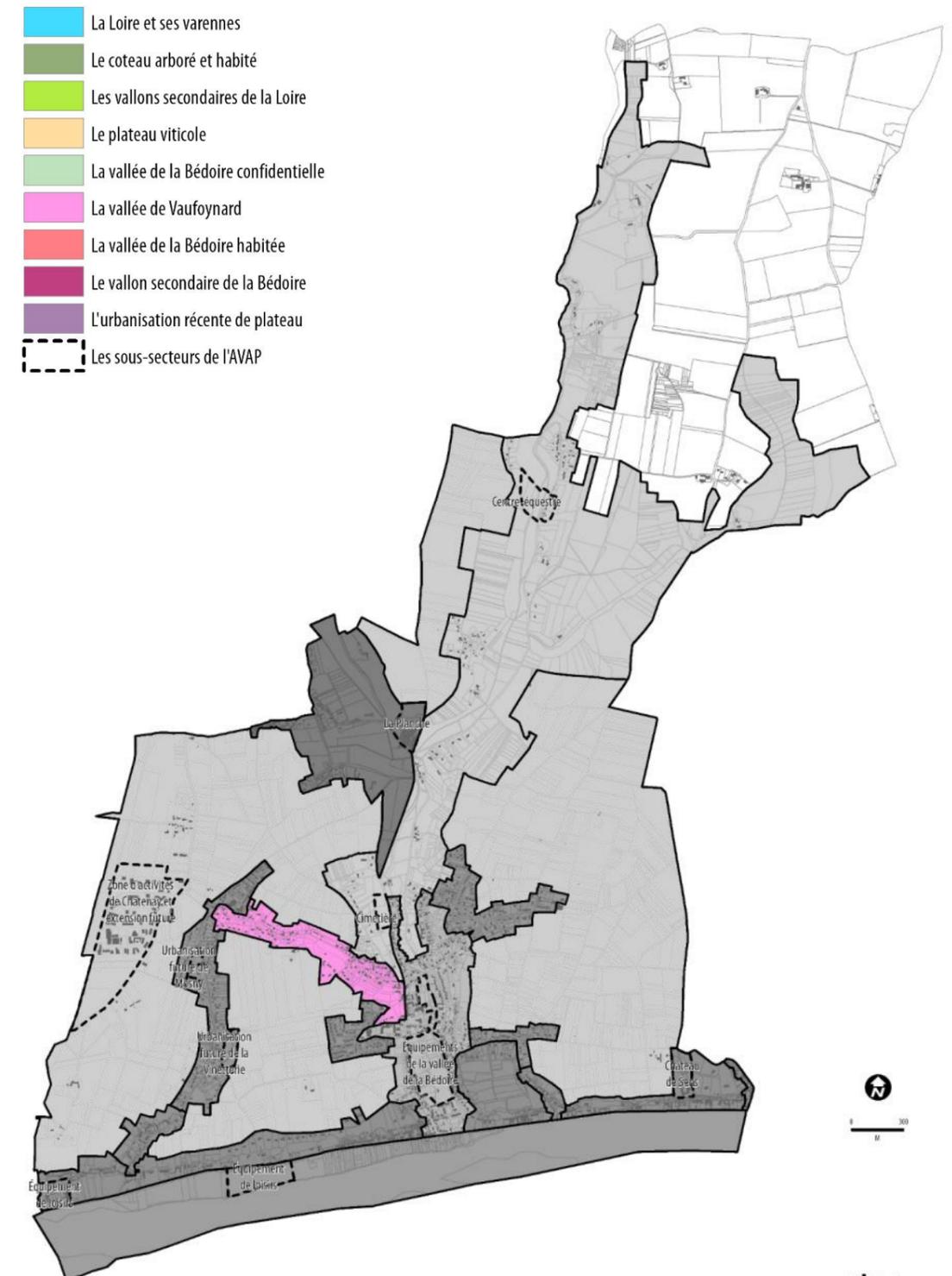
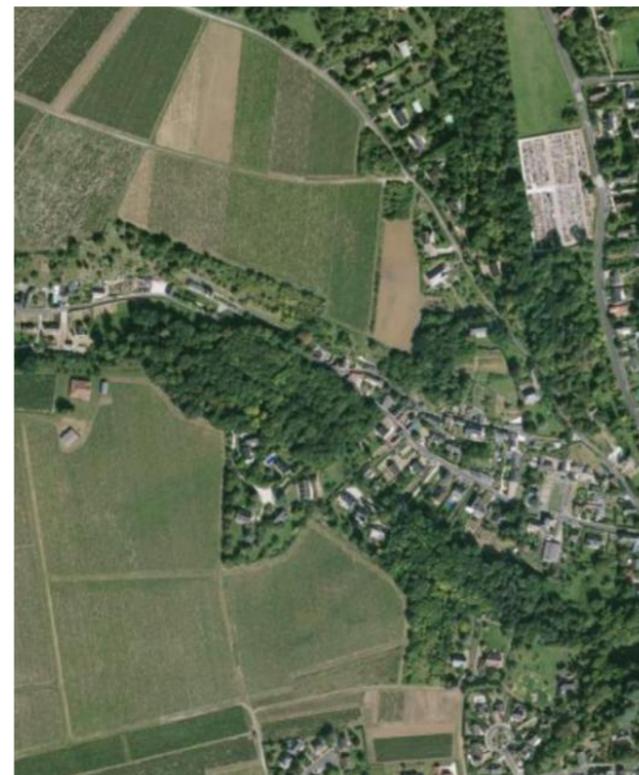
5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

VALLÉE DE VAUFOYNARD

ENJEUX DU SECTEUR

- **Maintien des architectures monumentales, de leur parc et des ensembles bâtis qui les accompagnent**
- **Maintien des hameaux à mi-coteau et de l'habitat troglodytique**
- **Maintien des parcelles jardinées en fond de vallée**
- **Maintien des parcs boisés dans la pente du coteau**
- **Valorisation de l'ambiance rurale des rues et chemins**
- **Valorisation des cheminements internes du vallon (escaliers, chemins piétons, etc.)**

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	+++
Urbains	+++
Paysagers	++++
Environnementaux	++
Renouvellement	++
Restauration	++
historique	++
préservation	+++



5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

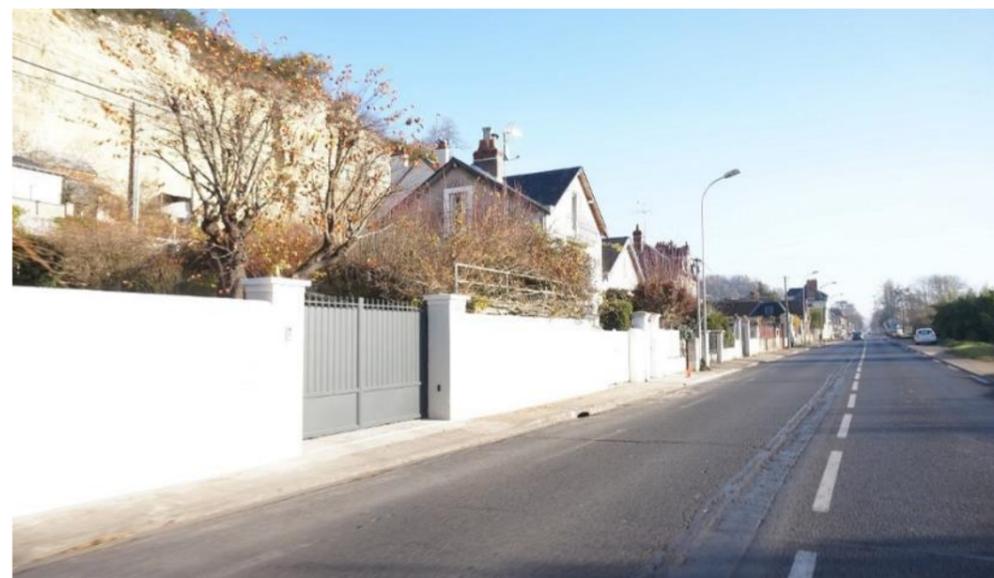
VALLÉE DE LA BÉDOIRE URBANISÉE

Description du secteur

Vallon secondaire ample de la Loire, la Bédouire dessine un paysage très vaste, dans lequel deux coteaux se font face et expriment des architectures qui se répondent. Le registre de la construction dans le coteau est toujours présent, mais l'orientation est différente de celle de la vallée de la Loire. Les constructions sont plutôt implantées en pignon le long des rues et du coteau. On trouve de part et d'autre de la vallée, deux cheminements à mi-coteaux qui permettent de larges covisibilités d'une rive à l'autre.

Ce secteur abrite les deux centralités historiques du bourg, avec tous les commerces, équipements et services. Il s'agit du prolongement de la dynamique urbaine de la Loire vers l'intérieur des terres.

La plaine dessinée par la Bédouire est en grande partie naturelle, utilisée pour des jardins familiaux et des équipements sportifs, tandis que les pieds de coteaux ont été urbanisés à partir des années 1960. Ce paysage de vallée se poursuit jusque dans le vallon secondaire de Fauvoynard.



5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- **Habitats anciens et noyaux historiques dans la vallée à mi pente du coteau dessinée par la Bédouire**
- **Architectures remarquables et anciennes accrochées au coteau**
- **Coteau calcaire et bâtis troglodytiques**
- **Varenes de la Bédouire à vocation de jardins familiaux et de loisirs**
- **Boisements en crête de coteaux**

-  La Loire et ses varenes
-  Le coteau arboré et habité
-  Les vallons secondaires de la Loire
-  Le plateau viticole
-  La vallée de la Bédouire confidentielle
-  La vallée de Fauvoynard
-  La vallée de la Bédouire habitée
-  Le vallon secondaire de la Bédouire
-  L'urbanisation récente de plateau
-  Les sous-secteurs de l'AVAP

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

VALLÉE DE LA BÉDOIRE URBANISÉE

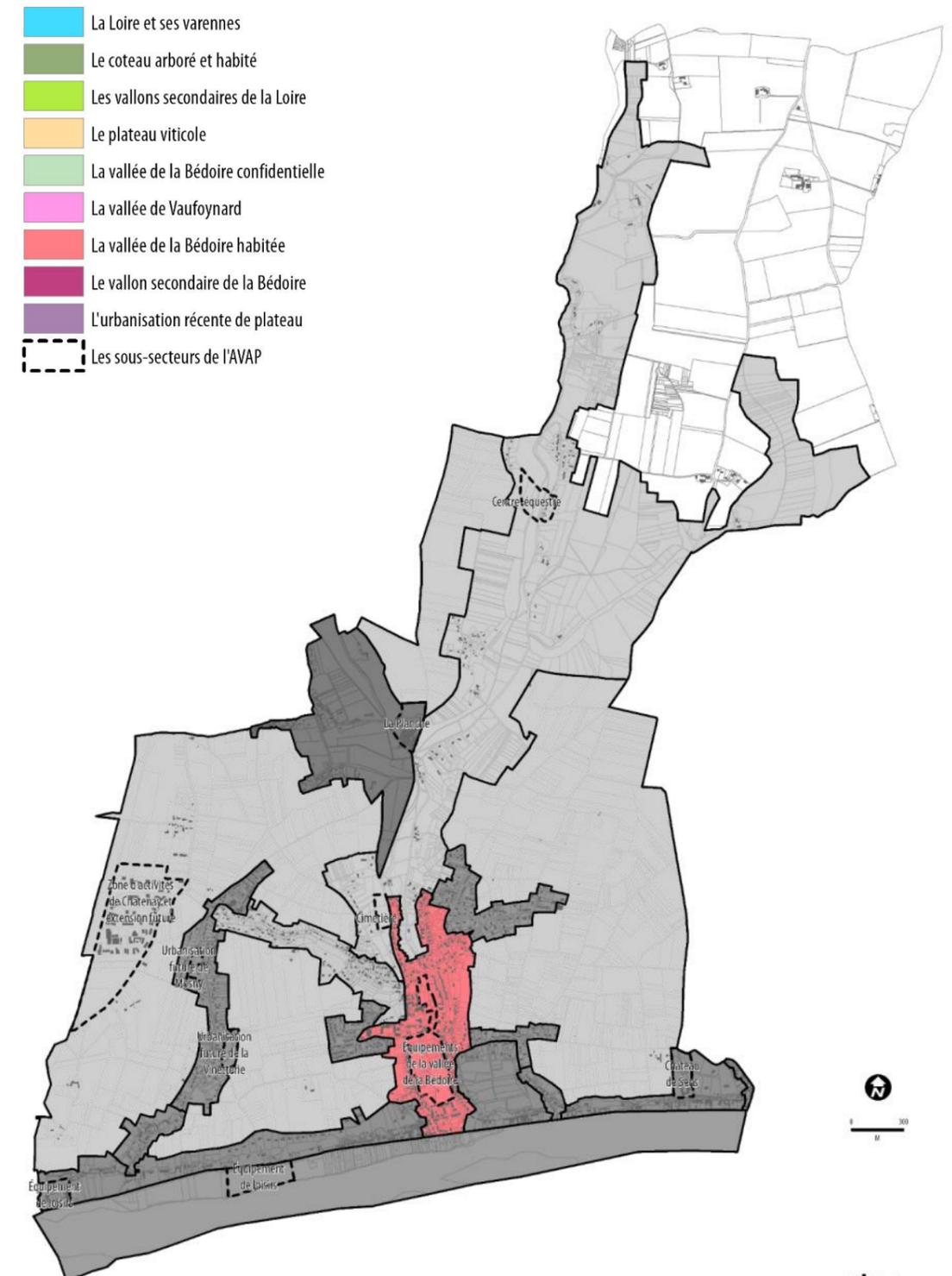
ENJEUX DU SECTEUR

- **Maintien et valorisation du paysage des coteaux avec les parcs, jardins, cours et terrasses**
- **Valorisation des constructions contre le coteau et encadrement des densifications et renouvellements potentiels**
- **Préservation des cheminements dans les jardins, à mi-coteau, des escaliers anciens, etc.**
- **Préservation de la trame végétale (boisement de coteau, parcs)**
- **Valorisation du registre des murs maçonnés de clôture et de soutènement**
- **Préservation des grands équipements publics patrimoniaux : mairie, église, etc.**
- **Préservation des architectures remarquables nobiliaires et plus ordinaires sur la partie Est de la vallée**
- **Valorisation des espaces publics et de l'accessibilité aux équipements**
- **Développement d'un réseau de cheminements doux sur les anciennes voies**
- **Préservation de la varenne cultivée et naturelle de la Bédouire**
- **Travail sur l'intégration des constructions nouvelles**

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	++++
Urbains	++++
Paysagers	++++
Environnementaux	+++
Renouvellement	+++
Restauration	++
historique	+++
préservation	+++



5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS



5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

VALLON SECONDAIRE DE LA BÉDOIRE

Description du secteur

Après le carrefour entre les vallons de la Bédoire et des Pelus et de Vaufoynard, la vallée de la Bédoire présente un léger resserrement. Elle dessine un paysage plus confidentiel et passe d'une vallée urbanisée à une vallée support de hameaux isolés habités.

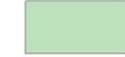
Au niveau de l'interface entre la vallée de la Bédoire et les vallons secondaire qui poursuivent leur route jusqu'à la vallée des Locquets à Parçay-Meslay, le paysage agricole apparaît, laissant également se détacher des trames arborées des coteaux, quelques grandes propriétés et hameaux nichés dans la pente. Le paysage rural se révèle, il est très bien encadré par les boisements qui habillent l'horizon.



5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- **Hameaux anciens nichés au pied des coteaux, dans la vallée**
- **Grandes propriétés et fermes agricoles dans les ondulations de la vallée**
- **Boisements en crête de coteaux**
- **Paysage rural habité où cohabitent vignes, cultures céréalières et hameaux isolés**

-  La Loire et ses varennes
-  Le coteau arboré et habité
-  Les vallons secondaires de la Loire
-  Le plateau viticole
-  La vallée de la Bédoire confidentielle
-  La vallée de Vaufoynard
-  La vallée de la Bédoire habitée
-  Le vallon secondaire de la Bédoire
-  L'urbanisation récente de plateau
-  Les sous-secteurs de l'AVAP

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

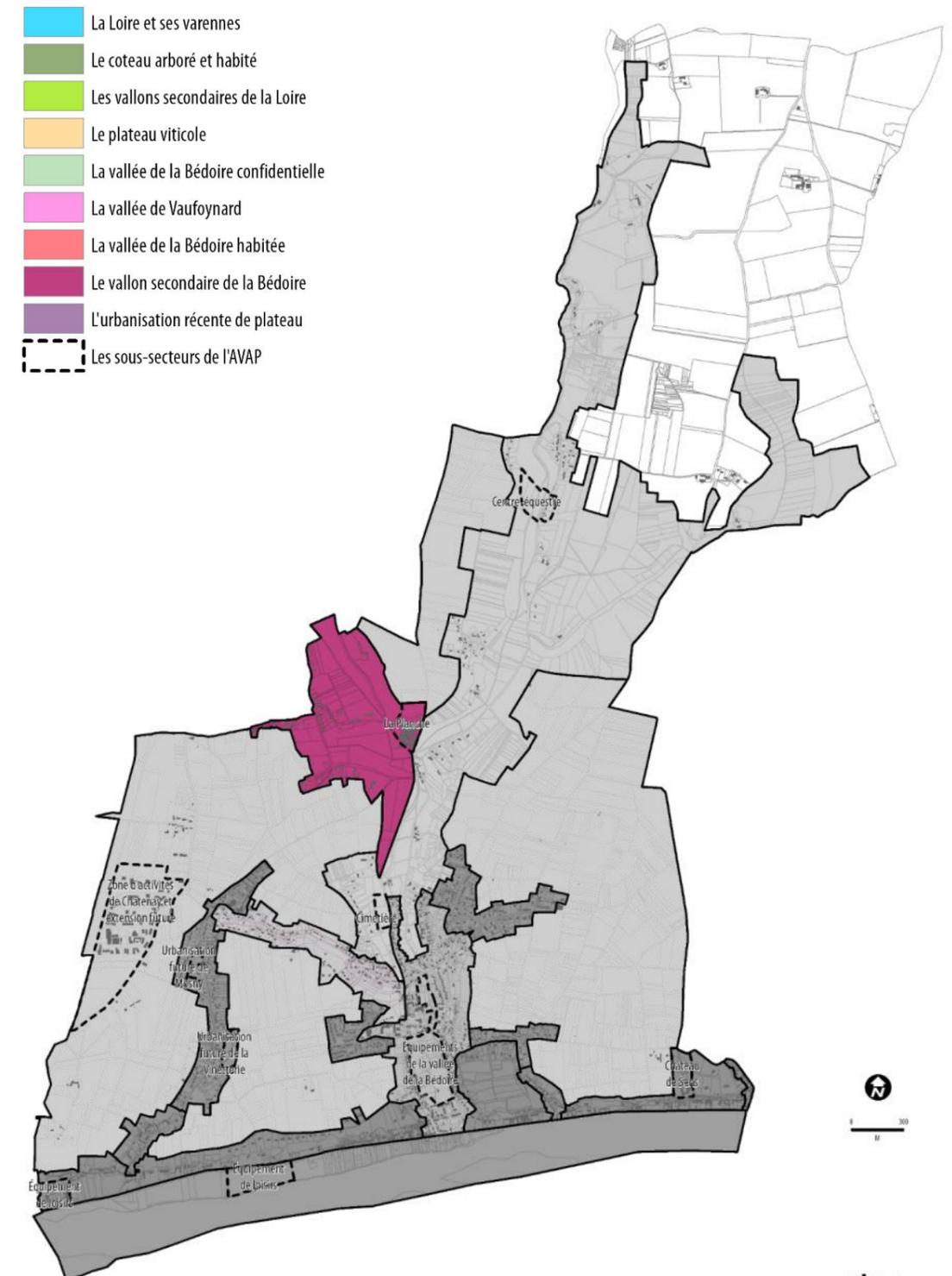
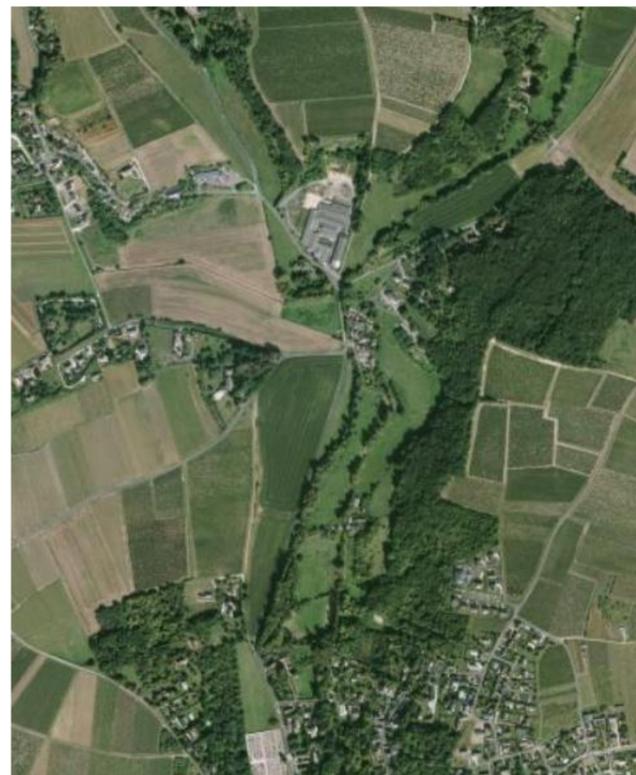
5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

VALLON SECONDAIRE DE LA BÉDOIRE

ENJEUX DU SECTEUR

- **Maintien et valorisation de la trame végétale qui habille la vallée et son horizon**
- **Préservation des espaces agricoles**
- **Préservation et valorisation des fermes et propriétés situées dans la vallée**
- **Maintien des hameaux anciens et des architectures remarquables à mi-coteau**
- **Valorisation de l'habitat troglodytique**
- **Préservation des jardins, des zones humides et de la ripisylve, en évitant le renfermement du paysage**
- **Accompagnement du renouvellement du site de Corona dans le respect du contexte patrimonial**
- **Favoriser les cheminements doux qui permettent de rejoindre le fond de vallée de la Bédouire et le centre-bourg**

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	++
Urbains	+
Paysagers	++++
Environnementaux	++++
Renouvellement	++
Restauration	++
historique	++
préservation	+++



5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

URBANISATION RÉCENTE DE PLATEAU

Description du secteur

La topographie très contrainte de Rochecorbon a poussé la commune à s'étendre sur les terrains situés sur le plateau viticole. Cette interface forcée entre un urbanisme aux couleurs plus banales, et un paysage exceptionnel est partiellement traitée grâce aux boisements ponctuels du plateau ou de la Bédouire. Le paysage d'urbanisation récente doit donc s'articuler avec l'espace rural, mais également avec la trame arborée environnante.

Un paysage sensible fortement impacté par :

- les volumes des constructions neuves qui peuvent se percevoir de loin ;
- les matières et les couleurs de ces constructions qui doivent rester en harmonie avec le bâti traditionnel ;
- la gestion des limites de l'urbanisation, de son traitement paysager.



5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- **Lotissements plus ou moins anciens de maisons individuelles**
- **Zone d'activités de Châtenay**
- **Quartiers systématiquement situés le long d'un accès à un vallon**
- **Des traces de bâti rural ponctuel et disséminé**
- **Des boisements ponctuels (haies bocagères, bosquets) qui assurent une certaine intégration**

- La Loire et ses varennes
- Le coteau arboré et habité
- Les vallons secondaires de la Loire
- Le plateau viticole
- La vallée de la Bédouire confidentielle
- La vallée de Vaufoynard
- La vallée de la Bédouire habitée
- Le vallon secondaire de la Bédouire
- L'urbanisation récente de plateau
- Les sous-secteurs de l'AVAP

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

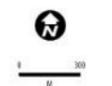
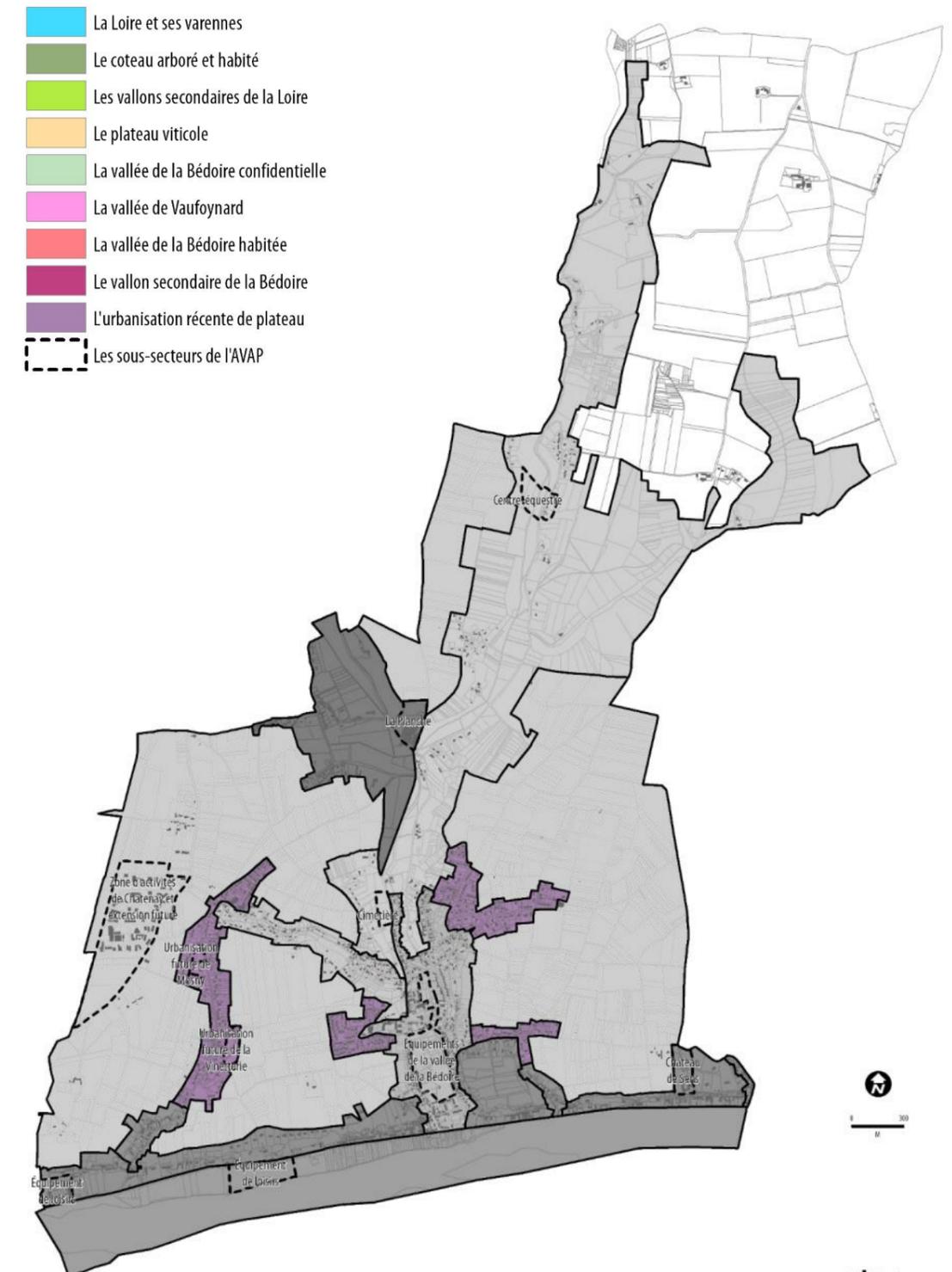
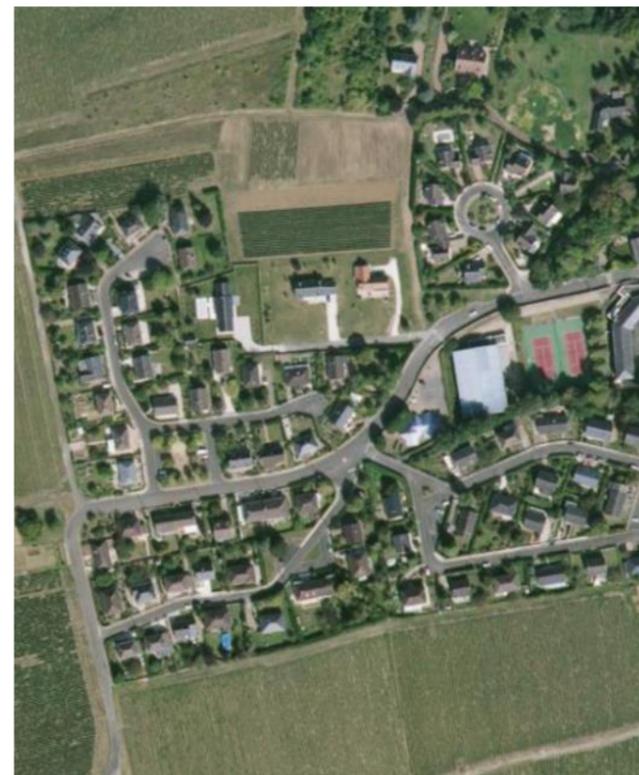
5.3 DESCRIPTION DES SECTEURS

URBANISATION RÉCENTE DE PLATEAU

ENJEUX DU SECTEUR

- Intégration des constructions neuves
- Intégration de la zone d'activité de Châtenay
- Soigner le traitement paysager des espaces extérieurs
- Qualité d'espace public rural

Enjeux patrimoniaux	Valeur
Architecturaux	+
Urbains	++
Paysagers	++
Environnementaux	++
Renouvellement	++
Restauration	0
historique	0
préservation	0



5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.4 SYNTHÈSE DES ENJEUX DES DIFFÉRENTS SECTEURS

SYNTHÈSE DES ENJEUX DES DIFFÉRENTS SECTEURS - CETTE GRILLE DE LECTURE S'APPRÉCIE AU REGARD D'ENJEUX GLOBAUX PATRIMONIAUX

Enjeux patrimoniaux	LA VALLÉE DE VAUFOYNARD INDICE PATRIMONIAL : 27 NIVEAU DE PROTECTION : **	LE VALLON SECONDAIRE DE LA BÉDOIRE INDICE PATRIMONIAL : 24 NIVEAU DE PROTECTION : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE HABITÉE INDICE PATRIMONIAL : 35 NIVEAU DE PROTECTION : ***	URBANISATION RÉCENTE DE PLATEAU INDICE PATRIMONIAL : 13 NIVEAU DE PROTECTION : *
Architecturaux	★★★★	★★	★★★★★	★
	Châteaux, habitat rural	Grandes propriétés, bâti rural	Cœur historique, demeures remarquables, habitat plus urbain	Tissu urbain plutôt récent
Urbains	★★★★	★	★★★★★	★★
	Rue à mi-coteau, axe historique, vallon habité confidentiel urbanisé	Quartiers plus récents, articulation avec le bourg	Paysage de coteau à coteau, vallée organisée par les boisements et l'habitat à mi-coteau	Liaison entre ces quartiers et le bourg
Paysagers	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★
	Coteau boisé, jardins cultivés dans le fond de vallée	Paysage agricole important cadré par les boisements en crête de coteau, les parcs des grandes propriétés et les bosquets arborés	Jeu de terrasses, boisements, jardins remarquables, fond de vallée cultivée	Interface entre le paysage pavillonnaire et le paysage viticole
D'espaces publics	★★	★★	★★★★★	★
	Rue de Vaufoynard, carrefour vers les venelles à mi-coteau, carrefour la rue du Dr Lebel, espaces semi-privés, jardinés	Route de Parçay-Meslay, transport en commun, carrefours	Centre-bourg, abords de la mairie, de l'église, des équipements publics, enjeux de stationnement et déplacements	Rues des lotissements, quelques espaces de dégagement en interaction avec le paysage rural
Troglodytiques	★★★★	★	★★★★★	○
	Habitat troglodytique et cavités, usage encore contemporain	Quelques caves (usage viticole)	Habitat troglodyte important, cavités des grandes propriétés	Absence
Historiques	★★★★	★★	★★★★	○
	Ancienne châtellenie de Vaufoynard.	Hameaux anciens, grandes propriétés anciens fiefs	Noyau historique et archéologique de Rochecorbon	Urbanisation récente sur les terres agricoles
Environnementaux	★★	★★★★	★★★★	★★
	Continuités écologiques du fond de vallée, jardins, boisements	Continuité écologique, zone humide, réservoirs de biodiversité (vigne, culture céréalière, bosquet, fossé, etc.)	Continuité écologique du fond de vallée, boisements	Les jardins des parcelles introduisent des éléments de biodiversité dans le paysage agricole
De renouvellement	★★	★★★★	★★★★	★★
	Réhabilitation du tissu rural dégradé	Le site de la Planche en renouvellement	Renouvellement de certaines parcelles du centre-bourg, projets d'équipements publics	Extension de la zone d'activités
De cheminements piétons	★★	★★	★★★★	★★
	Renforcement du réseau existant, escaliers et passages	Réseau à conforter vers le bourg et les transports en commun	Chemins à créer ou restituer le long des coteaux, dans le fond de vallée, depuis le bourg vers les hameaux, dans le centre-bourg	Connexions entre le plateau et la vallée, continuités sur le plateau nord
Agricoles	★	★★★★	★	○
	Jardins cultivés	Terres arables importantes	Quelques parcelles cultivées (jardins) en fond de vallée	Pas d'enjeux patrimoniaux
De restauration	★★	★★	★★	○
	Bâti ancien transformé ou dégradé	Restauration du patrimoine ancien rural des hameaux (ferme)	Patrimoine bâti du bourg à restaurer	Pas d'enjeux patrimoniaux

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.4 SYNTHÈSE DES ENJEUX DES DIFFÉRENTS SECTEURS

SYNTHÈSE DES ENJEUX DES DIFFÉRENTS SECTEURS - CETTE GRILLE DE LECTURE S'APPRÉCIE AU REGARD D'ENJEUX GLOBAUX PATRIMONIAUX

Enjeux patrimoniaux	LA LOIRE ET SES VARENNES INDICE PATRIMONIAL : 23 NIVEAU DE PROTECTION : **	LE COTEAU ARBORÉ ET HABITÉ INDICE PATRIMONIAL : 34 NIVEAU DE PROTECTION : ***	VALLONS SECONDAIRES DE LOIRE INDICE PATRIMONIAL : 26 NIVEAU DE PROTECTION : **	LE PLATEAU VITICOLE INDICE PATRIMONIAL : 21 NIVEAU DE PROTECTION : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE CONFIDENTIELLE INDICE PATRIMONIAL : 24 NIVEAU DE PROTECTION : **
Architecturaux	○	★★★★	★★★	★★	★★
	Pas de constructions	Grandes propriétés, habitat troglodyte	Saint-Georges, Vauvert, hameaux anciens	Quelques grandes propriétés, loges de vigne	Habitat rural, logis seigneuriaux, hameaux dans le coteau
Urbains	★	★★★★	★★★	○	★
	La requalification de la levée.	Rue à mi-coteau, front bâti du quai de Loire, façade urbaine patrimoniale	Voie d'accès au coteau, interface avec la levée, place publique des hameaux (dégagement, carrefour)	Espace rural	Valorisation des cœurs des hameaux
Paysagers	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
	Varennnes de Loire, paysage remarquable.	Paysage remarquable des coteaux : jardins, roche, crête boisée	Ouverture de la Loire vers le plateau, interface physique, visuelle et topographique	Paysage viticole, ouvertures sur le Val de Loire, covisibilité de coteau à coteau	Vallée étroite de la Bédouire, boisements en crête de coteaux, fond de vallée (prairies)
D'espaces publics	★★★★	★★★	★★	★	★
	Requalification de la levée, accès aux rampes, cheminements, etc..	Mise en scène de l'architecture dans le traitement des rues, cheminements patrimoniaux	Place publique des anciens hameaux	Quelques carrefours ruraux intéressants à valoriser	Peu d'enjeux, seulement quelques espaces à valoriser dans les cœurs des hameaux
Troglodytiques	○	★★★★	★★★	○	★
	Absence	Habitat troglodytique ancien et remarquable	Caves et annexes dans la roche, habitat troglodytique ponctuel	Absence	Coteaux rocheux et caves ponctuelles
Historiques	★★	★★★★	★★★	★★★	★★
	Histoire de la levée, des grandes propriétés des bords de Loire	Implantation historique, présence de nombreux fiefs	Anciens fiefs implantés dans les vallons, présence de logis seigneuriaux, anciennes chapelle, etc.	Exploitation historique du plateau, cheminements anciens, permanence du plan	Anciens hameaux nichés dans les coteaux, noyaux historiques
Environnementaux	★★★★	★★★	★★	★★	★★★★
	Continuité écologique dans la varenne, zone humides, boisements	Enjeux géologiques, entretien des coteaux, trame végétale des jardins d'ornement et des boisements	Écoulement des eaux, jardins, boisements	Continuités écologiques sur le plateau, bosquets d'arbres, zones humides (fossés)	Continuités avec la vallée de la Bédouire, prairies, zones humides
De renouvellement	★	★	★	○	★
	Entretien des jardins, renouvellement des essences, développement des équipements	Quelques parcelles en dents creuse, extension du bâti existant (mais limité avec le PPRI+PER)	Extension des bâtiments existants, peu de constructions nouvelles	Pas de constructions nouvelles possibles	Évolution encadrée du bâti existant (extension et annexe)
De cheminements piétons	★★★★	★★★★	★★★	★★★	★★★
	Loire à vélo, continuités piétonnes le long des berges	Réseau important à conforter, rue patrimoniale à mi-coteau	Chemins à créer ou restituer pour gravir le coteau et accéder au plateau, nombreux escaliers	Anciens chemins de vignes, relations entre les hameaux et le bourg, pistes cyclables	Cheminement dans le fond de vallée, accès depuis le plateau vers la vallée
Agricoles	★★	○	○	★★★★	★★★
	Jardins cultivés	Absence	Absence	Valorisation de la viticulture, préservation des parcelles classées en AOC	Pâturage dans le fond de vallée, revers de la vallée cultivés
De restauration	★	★★★	★★	★★	★★
	Restauration écologique, restaurations des berges	Restauration du patrimoine troglodytique	Quelques propriétés remarquables à restaurer, caves à entretenir, activité viticole à valoriser	Restauration des loges de vigne, des murs de clôture anciens (anciens "clos de vignes")	Restauration des hameaux anciens

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION

	LA VALLÉE DE VAUFOYNARD NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE VALLON SECONDAIRE DE LA BÉDOIRE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE HABITÉE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : ***	URBANISATION RÉCENTE DE PLATEAU NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : *
4. Types de constructions autorisées	Règlement du PLU : 1 Aua, N, Np, UA, UB	Règlement du PLU : A, Av, N, Np, UB	Règlement du PLU : N, Nc, Nr, Np, UA	Règlement du PLU : 1AUa, AUh, UB
5. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Construction principale , soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> En pignon sur rue ; En retrait de la voie, dans l'alignement des constructions voisines <p>Annexes, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'alignement des voies et emprises publiques en pignon en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement derrière un mur ancien à protéger. 	<p>Construction principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> En retrait de la voie, entre 10 et 15 mètres Implantation à l'alignement possible si les bâtiments voisins sont à l'alignement Une implantation différente est autorisée si les constructions voisines ont elles-mêmes un retrait différent (moins de 10 ou plus de 15 mètres), dans ce cas, la bande d'implantation est définie par les façades principales des constructions voisines (schéma) <p>Annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ; <p>Bâtiments agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> au plus près des voies publiques dans une bande constructible comprise entre 0 et 50 mètres et en fonction de la topographie de manière à préserver les vues sur les vallées 	<p>Construction principale : implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ;</p> <p>Exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> pour la préservation d'un mur de clôture, d'un jardin ou d'une cour, le bâtiment pourra être implanté en retrait (au moins 3 mètres) Pour maintenir un alignement en retrait existant (dans ce cas l'alignement est dicté par les constructions principales voisines) <p>Annexes, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ; en retrait de l'alignement, à au moins 5 mètres si les constructions voisines sont toutes en retrait 	<p>Construction principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> En retrait de la voie, entre 10 et 15 mètres Implantation à l'alignement possible si les bâtiments voisins sont à l'alignement Une implantation différente est autorisée si les constructions voisines ont elles-mêmes un retrait différent (moins de 10 ou plus de 15 mètres), dans ce cas, la bande d'implantation est définie par les façades principales des constructions voisines (schéma) <p>Annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ;
6. Implantation par rapport aux bâtiments existants	<p>Annexe : à une distance comprise entre 2 et 7 mètres de la construction principale (exception pour les grandes propriétés qui peuvent aller jusqu'à 15 mètres),</p> <p>Extension : interdite en façade principale des constructions (façade sur vallée ou sur cour)</p>	<p>Annexe : à une distance comprise entre 3 et 10 mètres de la construction principale (exception pour les grandes propriétés qui peuvent aller jusqu'à 15 mètres)</p> <p>Extension : les extensions doivent s'inscrire dans la continuité du volume bâti existant, en respectant la composition de la façade et en n'obstruant pas les ouvertures ou décors intéressants.</p> <p>Bâtiments agricoles : non réglementé</p>	<p>Annexe : à 3 mètres maximum des constructions existantes si implantation en retrait des voies et emprises publiques, sinon à 5 mètres maximum</p> <p>Extension : interdite en façade principale des constructions (façade sur vallée ou sur cour)</p> <p>Une implantation en façade principale est possible dans le cas d'un bâtiment implanté contre un coteau, dans ce cas l'extension doit être effectuée en retour d'équerre et en obstruant le moins possible les ouvertures de la façade.</p>	<p>Annexe : à 5 mètres maximum des constructions existantes</p> <p>Extension : les extensions doivent s'inscrire dans la continuité du volume bâti existant, en respectant la composition de la façade et en n'obstruant pas les ouvertures ou décors intéressants.</p>
7. Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Construction principale : sur au moins une limite séparative</p> <p>Annexe : sur limite séparative</p> <p>Extension : sur limite séparative ou à au moins 2 mètres</p>	<p>Construction principale : sur au moins une limite séparative</p> <p>Annexe : sur limite séparative</p> <p>Extension : sur limite séparative ou à au moins 3 mètres</p> <p>Bâtiments agricoles : non réglementé</p>	<p>Construction principale : sur au moins une limite séparative</p> <p>Annexe : sur limite séparative</p> <p>Extension : sur limite séparative si implantée en pignon de la construction principale, à au moins 5 mètres du fond de parcelle si implantée en façade arrière d'une construction (par rapport à la voie principale)</p>	<p>Construction principale : sur au moins une limite séparative</p> <p>Annexe : sur limite séparative</p> <p>Extension : sur limite séparative ou à au moins 2 mètres</p>
8. Hauteur des constructions	<p>Construction principale : la hauteur des constructions nouvelles est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un comble habitable (R+1+C), dans la limite de 11 mètres au faitage. La hauteur de l'égout de toit doit être comprise entre 3,50 mètres et 7,50 mètres. La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 3,50 mètres</p> <p>Annexe et extension : limitée à RDC+C soient 7 mètres au faitage et 4 mètres à l'égout de toit ou la corniche</p>	<p>Construction principale : la hauteur des constructions nouvelles est limitée à un rez-de-chaussée et un comble habitable (R+C), dans la limite de 7 mètres au faitage et de 4 mètres à l'égout de toit ou à la corniche.</p> <p>Annexe : au moins 1 mètre de moins que la construction principale, ou un maximum de 6 mètres au faitage si la construction principale est elle-même inférieure ou égale à 7 mètres au faitage.</p> <p>Extension : identique à la construction principale, dans la limite de 7 mètres au faitage</p> <p>Bâtiments agricoles : 10 mètres au faitage</p>	<p>Construction principale : la hauteur des constructions nouvelles est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un comble habitable (R+1+C), dans la limite de 11 mètres au faitage et de 7 mètres à l'égout de toit ou à la corniche.</p> <p>Exception : une hauteur plus faible ou plus importante peut être autorisée pour s'aligner sur la corniche d'un bâtiment voisin implanté à l'alignement</p> <p>Annexe et extension : limitée à RDC+C soient 7 mètres au faitage et 4 mètres à l'égout de toit ou la corniche</p>	<p>Construction principale : la hauteur des constructions nouvelles est limitée à un rez-de-chaussée et un comble habitable (R+C), dans la limite de 7 mètres au faitage et de 4 mètres à l'égout de toit ou à la corniche.</p> <p>Annexe : un volume inférieur à la construction principale</p> <p>Extension : identique à la construction principale, dans la limite de 7 mètres au faitage</p>
9. Volumes des constructions	<p>Les volumes de toiture ne doivent pas recevoir plus d'un niveau habitable</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes dans les cas de figure suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> lorsqu'elles sont construites contre le coteau ; et à condition qu'elles soient accessibles (c'est-à-dire qu'il doit être possible de marcher dessus). <p>Les murs-pignons ne pourront pas excéder 8 mètres de largeur</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les volumes de toiture ne doivent pas recevoir plus d'un niveau habitable Les toitures terrasses sont interdites Les murs-pignons ne pourront pas excéder 8 mètres de largeur Les murs-pignons des bâtiments agricoles ne pourront pas excéder 10 mètres de largeur 	<ul style="list-style-type: none"> Les volumes de toiture ne doivent pas recevoir plus d'un niveau habitable Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes dans les cas de figure suivants : lorsqu'elles sont construites contre le coteau ; et à condition qu'elles soient accessibles (c'est-à-dire qu'il doit être possible de marcher dessus). <p>Les murs-pignons des constructions principales et des extensions ne pourront pas excéder 8 mètres de largeur</p> <p>Les murs-pignons des annexes ne pourront pas excéder 5 mètres de largeur</p> <p>Les murs-pignons des bâtiments agricoles ne pourront pas excéder 10 mètres</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les volumes de toiture ne doivent pas recevoir plus d'un niveau habitable Les toitures terrasses sont interdites Les murs-pignons ne pourront pas excéder 8 mètres de largeur

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION

	LA LOIRE ET SES VARENNES NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE COTEAU ARBORÉ ET HABITÉ NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : ***	VALLONS SECONDAIRES DE LOIRE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE PLATEAU VITICOLE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE CONFIDENTIELLE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **
4. Types de constructions autorisées	Secteurs du PLU : Ne, Nf, Ng, Nj, Ni, A	Secteurs du PLU : N, Nd, Np, Nr, UA	Secteurs du PLU : N, Np, Nr, UBa	Secteurs du PLU : A, AUX, Av, N, Np, Nr, UX, Ah	Secteurs du PLU : N, Na, Nb, Np
5. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Non réglementé Cf. règles relatives à l'insertion paysagère des constructions	Construction principale quai de Loire, soit : • En retrait de la levée, mais implantée sur la limite parcellaire Nord, ou contre un mur de soutènement existant • En pignon sur les voies et emprises publiques Construction principale rue à mi-coteau, soit : • En pignon sur les voies et emprise publiques ; • En retrait de la voie, mais contre le coteau ou un mur de soutènement Annexes, soit : • en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ; • à l'alignement des voies et emprises publiques en pignon	Construction principale, soit : • En pignon sur rue ; • En retrait de la voie, mais contre le coteau ou un mur de soutènement, de préférence en pignon pour rester dans la pente et orienter la façade principale au sud Annexes, soit : • à l'alignement des voies et emprises publiques en pignon • en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement derrière un mur ancien à protéger.	Non réglementé Cf. règles relatives à l'insertion paysagère des constructions Sous-secteur de la zone d'activités de Châtenay : les constructions doivent être implantées sur au moins une limite parcellaire, sur tout ou partie de leur façade.	Non réglementé Cf. règles relatives à l'insertion paysagère des constructions
6. Implantation par rapport aux bâtiments existants	Non réglementé Cf. règles relatives à l'insertion paysagère des constructions	Annexe : à une distance comprise entre 2 et 15 mètres de la construction principale (exception pour les grandes propriétés qui peuvent aller jusqu'à 30 mètres), Extension : interdite en façade principale des constructions (façade sur Loire, sur cour ou sur jardin) Une implantation en façade principale est possible dans le cas d'un bâtiment implanté contre un coteau, dans ce cas l'extension doit être effectuée en retour d'équerre et en obstruant le moins possible les ouvertures de la façade. Extension d'un bâtiment protégé : voir le règlement des bâtiments protégés	Annexe : à une distance comprise entre 2 et 7 mètres de la construction principale (exception pour les grandes propriétés qui peuvent aller jusqu'à 15 mètres), Extension : interdite en façade principale des constructions (façade sur vallon ou sur cour) Une implantation en façade principale est possible dans le cas d'un bâtiment implanté contre un coteau, dans ce cas l'extension doit être effectuée en retour d'équerre et en obstruant le moins possible les ouvertures de la façade.	Annexe : à une distance comprise entre 3 et 10 mètres de la construction principale (exception pour les grandes propriétés qui peuvent aller jusqu'à 15 mètres) Extension : non réglementé	Annexe : à 7 mètres maximum des constructions existantes Extension : les extensions doivent s'inscrire dans la continuité du volume bâti existant, en respectant la composition de la façade et en n'obstruant pas les ouvertures ou décors intéressants.
7. Implantation par rapport aux limites séparatives	Les équipements et ouvrages liés à l'exploitation des varennas doivent être implantés selon une logique d'insertion paysagère visant à limiter l'impact du bâtiment sur l'environnement immédiat (depuis les berges et la Loire). Sous-secteur de Luluparc : l'implantation est libre mais doit participer à une composition paysagère d'ensemble s'inscrivant dans une lecture naturelle des varennas de Loire	Construction principale, soit : • sur au moins une limite séparative • en retrait des limites si implantation en retrait de la voie au milieu d'un parc arboré Annexe : sur limite séparative Extension : à 0 ou au moins 2 mètres de la limite séparative	Construction principale : sur au moins une limite séparative Annexe : sur limite séparative Extension : en limite séparative ou au moins 2 mètres de la limite séparative	Construction principale : Non réglementé (constructions nouvelles interdites) Annexe : sur limite séparative Extension : non réglementé	Construction principale : non réglementée Annexe : sur limite séparative Extension : non réglementé
8. Hauteur des constructions	Tout type de construction : la hauteur des constructions nouvelles est limitée à un rez-de-chaussée et un comble (R+C), dans la limite de 6 mètres au faitage. Exception : pour des besoins d'exploitation ou de valorisation des ressources, les bâtiments de type agricole ou pour la batellerie pourront présenter une hauteur sous faitage de 10 mètres maximum	Construction principale : la hauteur des constructions nouvelles est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un comble habitable (R+1+C), dans la limite de 11 mètres au faitage. La hauteur de l'égout de toit ou de l'acrotère doit être comprise entre 3,50 mètres et 7,50 mètres. Annexe et extension : au moins 2 mètres de moins que la construction principale, ou un maximum de 6 mètres au faitage si la construction principale est elle-même inférieure ou égale à 8 mètres au faitage.	Construction principale : la hauteur des constructions nouvelles est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un comble habitable (R+1+C), dans la limite de 11 mètres au faitage. La hauteur de l'égout de toit ou de l'acrotère doit être comprise entre 3,50 mètres et 7,50 mètres. Annexe et extension : au moins 2 mètres de moins que la construction principale, ou un maximum de 6 mètres au faitage si la construction principale est elle-même inférieure ou égale à 8 mètres au faitage.	Construction principale : Non réglementé Annexe : au moins 1 mètre de moins que la construction principale, ou un maximum de 6 mètres au faitage si la construction principale est elle-même inférieure ou égale à 7 mètres au faitage. Extension : identique à la construction principale, dans la limite de 7 mètres au faitage Bâtiment agricole : la hauteur des constructions nouvelles est limitée 10 mètres au faitage. Sous-secteur de la zone d'activités de Châtenay : 10 mètres au faitage	Annexe : un volume inférieur à la construction principale Extension : identique à la construction principale, dans la limite de 7 mètres au faitage Bâtiment agricole : 10 mètres au faitage.
9. Volumes des constructions	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures terrasses ne sont pas autorisées Les murs-murs-pignons des bâtiments agricoles ne pourront pas excéder 8 mètres de largeur 	<p>Les volumes de toiture ne doivent pas recevoir plus d'un niveau habitable</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes dans les cas de figure suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> lorsque qu'elles permettent la jonction entre un volume bâti et le coteau (une cave ou habitat troglodytique) ; lorsqu'elles sont construites contre le coteau ; lorsqu'elles permettent la jonction entre deux volumes de hauteurs plus importantes, dans tous les cas, elles doivent être accessibles (c'est-à-dire qu'il doit être possible de marcher dessus). <p>Les murs-pignons ne pourront pas excéder 8 mètres de largeur</p>	<p>Les volumes de toiture ne doivent pas recevoir plus d'un niveau habitable</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes dans les cas de figure suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> lorsque qu'elles permettent la jonction entre un volume bâti et le coteau (une cave ou habitat troglodytique) ; lorsqu'elles sont construites contre le coteau ; dans tous les cas, elles doivent être accessibles (c'est-à-dire qu'il doit être possible de marcher dessus). <p>Les murs-murs-pignons ne pourront pas excéder 8 mètres de largeur</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les volumes de toiture ne doivent pas recevoir plus d'un niveau habitable Les toitures terrasses sont interdites Les murs-pignons ne pourront pas excéder 8 mètres de largeur Les murs-pignons des bâtiments agricoles ne pourront pas excéder 10 mètres de large <p>Sous-secteur de la zone d'activités de Châtenay : murs-pignons des bâtiments ne pourront pas excéder 10 mètres de large</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les volumes de toiture ne doivent pas recevoir plus d'un niveau habitable Les toitures terrasses sont interdites, Les murs-pignons ne pourront pas excéder 8 mètres de largeur Les murs-pignons des bâtiments agricoles ne pourront pas excéder 10 mètres

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION

	LA VALLÉE DE VAUFOYNARD NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE VALLON SECONDAIRE DE LA BÉDOIRE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE HABITÉE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : ***	URBANISATION RÉCENTE DE PLATEAU NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : *
10. Formes de toiture	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures à 2 pentes : l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 20° et 40° ; Les toitures à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui sur une limite séparative, un bâtiment existant ou un coteau. 	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures à 2 pentes : les pentes doivent être de 40° minimum ; une pente plus faible peut être autorisée sur une partie du bâtiment, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le bâtiment principal et les constructions voisines. Les toitures à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui sur une limite séparative, un bâtiment existant. La pente autorisée dépend du matériau de couverture employé Les toitures à croupes (trois ou quatre pans), avec des pentes comprises entre 35 et 50°, sans aboutir au type "pavillon récent à quatre pans" et dans le cas d'articulation de différents volumes ou la reprise d'un volume existant dans les environs. Pour les bâtiments agricoles, des pentes de toit comprises entre 20 et 40° sont autorisées 	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures à 2 pentes : l'inclinaison des pentes doit être identique et de 40° minimum ; une pente plus faible peut être autorisée sur une partie du bâtiment, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le bâtiment principal et les constructions voisines. Les toitures à croupes (trois ou quatre pans), avec des pentes comprises entre 35 et 50°, sans aboutir au type "pavillon récent à quatre pans" et dans le cas d'articulation de différents volumes ou la reprise d'un volume existant dans les environs. Les toitures à demi-croupe Les toitures complexes sur des volumes singuliers comme les toitures poivrières ou les toitures pavillons, toujours sur des volumes modestes. Les toitures à une seule pente sont autorisées qu'en appui sur une limite séparative, un bâtiment existant ou un coteau. La pente autorisée dépend du matériau de couverture employé 	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures à 2 pentes : les pentes doivent être de 40° minimum ; une pente plus faible peut être autorisée sur une partie du bâtiment, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le bâtiment principal et les constructions voisines. Les toitures à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui sur une limite séparative, un bâtiment existant. La pente autorisée dépend du matériau de couverture employé Pour les bâtiments agricoles, des pentes de toit comprises entre 20 et 40° sont autorisées
11. Composition de façade	<p>Pour les constructions nouvelles, la composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion entre les pleins et les vides des constructions traditionnelles, et répondre aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les verticales doivent dominer dans le rythme des façades ; Les percements sont rectangulaires et verticaux dans un rapport entre la hauteur et la largeur de la baie compris entre 1,3 et 1,5 ; lorsqu'une ouverture large est proposée (de type baie), elle doit être redécoupée verticalement (éléments menuisés). des percements de dimensions différentes peuvent être admis sous réserve de s'inspirer d'ouvertures anciennes existantes, sur un type architectural équivalent. <p>Une hiérarchie horizontale et verticale, laissant lire la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement doit être établie.</p> <p>La façade principale sur rue du bâtiment ne doit pas comporter plus de trois types d'ouverture (porte d'entrée comprise), les baies pouvant être déclinées en modules redécoupés.</p>	<p>Pour les constructions nouvelles, la composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion entre les pleins et les vides des constructions traditionnelles, et répondre aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les verticales doivent dominer dans le rythme des façades ; Les percements sont rectangulaires et verticaux ; lorsqu'une ouverture large est proposée, elle doit être redécoupée verticalement (éléments menuisés). des percements de dimensions différentes peuvent être admis sous réserve de s'inspirer d'ouvertures anciennes existantes, sur un type architectural équivalent. <p>Une hiérarchie horizontale et verticale, laissant lire la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement doit être établie.</p> <p>La façade principale sur rue du bâtiment ne doit pas comporter plus de quatre types d'ouvertures (porte d'entrée comprise), les baies pouvant être déclinées en modules.</p>	<p>Pour les constructions nouvelles, la composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion entre les pleins et les vides des constructions traditionnelles, et répondre aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les verticales doivent dominer dans le rythme des façades ; Les percements sont rectangulaires et verticaux dans un rapport entre la hauteur et la largeur de la baie compris entre 1,3 et 1,5 ; lorsqu'une ouverture large est proposée (de type baie), elle doit être redécoupée verticalement (éléments menuisés). des percements de dimensions différentes peuvent être admis sous réserve de s'inspirer d'ouvertures anciennes existantes, sur un type architectural équivalent. des percements non rectangulaires sont autorisés s'ils s'inspirent de l'architecture des années 20 à 40 et permettent d'enrichir le parti architectural de la façade (biseau dans les angles supérieurs par exemple). <p>Une hiérarchie horizontale et verticale, laissant lire la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement doit être établie.</p> <p>La façade principale sur rue du bâtiment ne doit pas comporter plus de trois types d'ouverture (porte d'entrée comprise), les baies pouvant être déclinées en modules redécoupés.</p> <p>Lorsque la construction nouvelle s'insère dans un tissu urbain constitué (bâtiments voisins sur limite mitoyenne), la composition de la façade doit reprendre les grandes lignes de construction des bâtiments voisins.</p>	<p>Pour les constructions nouvelles, la composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion entre les pleins et les vides des constructions traditionnelles, et répondre aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les verticales doivent dominer dans le rythme des façades ; Les percements sont rectangulaires et verticaux ; lorsqu'une ouverture large est proposée, elle doit être redécoupée verticalement (éléments menuisés) ; des percements de dimensions différentes peuvent être admis sous réserve de s'inspirer d'ouvertures anciennes existantes, sur un type architectural équivalent. <p>Une hiérarchie horizontale et verticale, laissant lire la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement doit être établie.</p> <p>La façade principale sur rue du bâtiment ne doit pas comporter plus de quatre types d'ouverture (porte d'entrée comprise), les baies pouvant être déclinées en modules.</p>
12. Matériaux en façade	<p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les façades en pierre de taille Les façades en moellons de pierre avec enduit couvrant Les façades enduites Les pans de bois traditionnels Les bardages bois brut peints pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² uniquement <p>Pour les abris de jardin et les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m², les façades doivent reprendre les caractéristiques de la construction principale ou être réalisés avec des bardages en bois brut peints à lames verticales.</p> <p>L'emploi ponctuel de briques traditionnelles (encadrements, éléments de décor, etc.) est autorisé s'il répond à un parti architectural s'inspirant des formes traditionnelles</p>	<p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les façades en pierre de taille Les façade en moellons de pierre avec enduit couvrant Les façades enduites Les bardage bois brut peints pour les abris de jardin ou annexes de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m² uniquement <p>Pour les abris de jardin et les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m², les façades doivent reprendre les caractéristiques de la construction principale ou être réalisés avec des bardages en bois brut peints à lames verticales.</p> <p>D'autres matériaux que ceux précités pourront être autorisés dans le cas d'architectures contemporaines pour lesquelles l'intégration dans l'environnement bâti et paysager aura été démontrée et uniquement si le matériau présente des qualités écologiques avérées (origine naturelle, propriétés isolantes, etc.).</p>	<p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les façades en pierre de taille Les façades en moellons de pierre avec enduit couvrant Les façades enduites les façades à pan de bois Les bardages bois brut peints pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² uniquement <p>Les façades en briques traditionnelles (rouge ou brunes), pouvant présenter des dessins particuliers dans l'appareillage</p> <p>les éléments de décor de l'architecture éclectique et de villégiature : céramique, faïence, etc.</p> <p>Pour les abris de jardin et les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m², les façades doivent reprendre les caractéristiques de la construction principale ou être réalisés avec des bardages en bois brut peints à lames verticales.</p>	<p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les façades enduites Les matériaux traditionnels minéraux (pierre de taille et moellons enduits) Les bardages en bois brut peints pour les annexes de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m² uniquement <p>D'autres matériaux que ceux précités pourront être autorisés dans le cas d'architectures contemporaines pour lesquelles l'intégration dans l'environnement bâti et paysager aura été démontrée et uniquement si le matériau présente des qualités écologiques avérées (origine naturelle, propriétés isolantes, etc.).</p>

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION

	LA LOIRE ET SES VARENNES NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE COTEAU ARBORÉ ET HABITÉ NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : ***	VALLONS SECONDAIRES DE LOIRE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE PLATEAU VITICOLE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE CONFIDENTIELLE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **
10. Formes de toiture	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures à 2 pentes : l'inclinaison des pentes doit être de 40° minimum ; Les toitures à une seule pente comprise entre 20 et 40° ; Des pentes de toit comprises entre 20 et 40° sont autorisées pour les constructions légères de type abris léger, bâtiment agricole, guinguette, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures à 2 pentes : l'inclinaison des pentes doit être identique et de 40° minimum ; une pente plus faible peut être autorisée sur une partie du bâtiment, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le bâtiment principal et les constructions voisines. Les toitures à croupes (trois ou quatre pans), avec des pentes comprises entre 35 et 50°, sans aboutir au type "pavillon récent à quatre pans" et dans le cas d'articulation de différents volumes ou la reprise d'un volume existant dans les environs. Les toitures à demi-croupe Les toitures complexes sur des volumes singuliers comme les toitures poivrière ou les toitures pavillons, toujours sur des volumes modestes. Les toitures à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui sur une limite séparative, un bâtiment existant ou un coteau. La pente autorisée dépend du matériau de couverture employé 	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures à 2 pentes : l'inclinaison des pentes doit être identique et de 40° minimum ; une pente plus faible peut être autorisée sur une partie du bâtiment, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le bâtiment principal et les constructions voisines. Les toitures à croupes (trois ou quatre pans), avec des pentes comprises entre 35 et 50°, sans aboutir au type "pavillon récent à quatre pans" et dans le cas d'articulation de différents volumes ou la reprise d'un volume existant dans les environs. Les toitures complexes sur des volumes singuliers comme les toitures poivrière ou les toitures pavillons, toujours sur des volumes modestes. Les toitures à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui sur une limite séparative, un bâtiment existant ou un coteau. La pente autorisée dépend du matériau de couverture employé 	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures à 2 pentes : les pentes doivent être de 40° minimum ; une pente plus faible peut être autorisée sur une partie du bâtiment, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le bâtiment principal et les constructions voisines. Les toitures à croupes (trois ou quatre pans), avec des pentes comprises entre 35 et 50°, sans aboutir au type "pavillon récent à quatre pans" et dans le cas d'articulation de différents volumes ou la reprise d'un volume existant dans les environs. Les toitures à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui sur une limite séparative, un bâtiment existant. La pente autorisée dépend du matériau de couverture employé Pour les bâtiments agricoles, des pentes de toit comprises entre 20 et 40° sont autorisées 	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures à 2 pentes : l'inclinaison des pentes doit être identique et de 40° minimum ; une pente plus faible peut être autorisée sur une partie du bâtiment, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le bâtiment principal et les constructions voisines. Les toitures à croupes (trois ou quatre pans), avec des pentes comprises entre 35 et 50°, sans aboutir au type "pavillon récent à quatre pans" Les toitures à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui sur une limite séparative, un bâtiment existant ou un coteau. La pente autorisée dépend du matériau de couverture employé.
11. Composition de façade	<p>Les façades des constructions nouvelles doivent comporter un nombre limité d'ouvertures différentes et présenter une composition générale verticale.</p> <p>Des ouvertures plus larges que hautes sont possibles pour les bâtiments à usage agricoles, notamment pour les entrées.</p>	<p>Pour les constructions nouvelles, la composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion entre les pleins et les vides des constructions traditionnelles, et répondre aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les verticales doivent dominer dans le rythme des façades ; Les percements sont rectangulaires et verticaux dans un rapport entre la hauteur et la largeur de la baie compris entre 1,3 et 1,5 ; lorsqu'une ouverture large est proposée (de type baie), elle doit être redécoupée verticalement (éléments menuisés). des percements non rectangulaires peuvent être autorisés s'ils s'inspirent de l'architecture des années 20 à 40 et permettent d'enrichir le parti architectural de la façade (biseau dans les angles supérieurs par exemple). des percements de dimensions différentes peuvent être admis sous réserve de s'inspirer d'ouvertures anciennes existantes, sur un type architectural équivalent <p>Une hiérarchie horizontale et verticale, laissant lire la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement doit être établie.</p> <p>La façade principale sur rue du bâtiment ne doit pas comporter plus de trois types d'ouverture (porte d'entrée comprise), les baies pouvant être déclinées en modules redécoupés.</p>	<p>Pour les constructions nouvelles, la composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion entre les pleins et les vides des constructions traditionnelles, et répondre aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les verticales doivent dominer dans le rythme des façades ; Les percements sont rectangulaires et verticaux dans un rapport entre la hauteur et la largeur de la baie compris entre 1,3 et 1,5 ; lorsqu'une ouverture large est proposée (de type baie), elle doit être redécoupée verticalement (éléments menuisés). des percements de dimensions différentes peuvent être admis sous réserve de s'inspirer d'ouvertures anciennes existantes, sur un type architectural équivalent <p>Une hiérarchie horizontale et verticale, laissant lire la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement doit être établie.</p> <p>La façade principale sur rue du bâtiment ne doit pas comporter plus de trois types d'ouverture (porte d'entrée comprise), les baies pouvant être déclinées en modules redécoupés.</p>	<p>Pour les constructions nouvelles, la composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion entre les pleins et les vides des constructions traditionnelles, et répondre aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les verticales doivent dominer dans le rythme des façades ; Les percements sont rectangulaires et verticaux ; lorsqu'une ouverture large est proposée, elle doit être redécoupée verticalement (éléments menuisés). des percements de dimensions différentes peuvent être admis sous réserve de s'inspirer d'ouvertures anciennes existantes, sur un type architectural équivalent <p>Une hiérarchie horizontale et verticale, laissant lire la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement doit être établie.</p> <p>La façade principale sur rue du bâtiment ne doit pas comporter plus de quatre types d'ouverture (porte d'entrée comprise), les baies pouvant être déclinées en modules.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles dont la composition de façade doit seulement être régulière et ne pas présenter plus de trois types d'ouvertures en façade (porte comprise).</p>	<p>Pour les constructions nouvelles, la composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion entre les pleins et les vides des constructions traditionnelles, et répondre aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les verticales doivent dominer dans le rythme des façades ; Les percements sont rectangulaires et verticaux ; lorsqu'une ouverture large est proposée, elle doit être redécoupée verticalement (éléments menuisés). des percements de dimensions différentes peuvent être admis sous réserve de s'inspirer d'ouvertures anciennes existantes, sur un type architectural équivalent <p>La façade principale sur rue du bâtiment ne doit pas comporter plus de quatre types d'ouverture (porte d'entrée comprise), les baies pouvant être déclinées en modules.</p>
12. Matériaux en façade	<p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les façades en pierre de taille Les façades en moellons de pierre avec enduit couvrant Les façades enduites Les façades à pans de bois 	<p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les façades en pierre de taille Les façades en moellons de pierre avec enduit couvrant Les façades enduites les façades à pan de bois Les bardages bois brut peints pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² uniquement Les façades en briques traditionnelles (rouge ou brunes), pouvant présenter des dessins particuliers dans l'appareillage les éléments de décor de l'architecture éclectique et de villégiature : céramique, faïence, etc. <p>Pour les abris de jardin et les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m², les façades doivent reprendre les caractéristiques de la construction principale ou être réalisés avec des bardages en bois brut peints à lames verticales.</p>	<p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les façades en pierre de taille Les façades en moellons de pierre avec enduit couvrant Les façades enduites les pans de bois traditionnels Les bardage bois brut pour peints les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² uniquement <p>Pour les abris de jardin et les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m², les façades doivent reprendre les caractéristiques de la construction principale ou être réalisés avec des bardages en bois brut peints à lames verticales.</p> <p>L'emploi ponctuel de briques traditionnelles (encadrements, éléments de décor, etc.) est autorisé si il répond à un parti architectural s'inspirant des formes traditionnelles</p>	<p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les façades enduites Les matériaux traditionnels minéraux (pierre de taille et moellons enduits) Les bardages en bois brut peints pour les annexes de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m² uniquement <p>D'autres matériaux que ceux précités pourront être autorisés dans le cas d'architectures contemporaines pour lesquelles l'intégration dans l'environnement bâti et paysager aura été démontrée et uniquement si le matériau présente des qualités écologiques avérées (origine naturelle, propriétés isolantes, etc.).</p>	<p>Ne sont autorisés que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les façades enduites Les matériaux traditionnels minéraux (pierre de taille et moellons enduits) Les bardages en bois brut peints pour les annexes de jardin d'une emprise au sol inférieure à 15 m² uniquement <p>D'autres matériaux que ceux précités pourront être autorisés dans le cas d'architectures contemporaines pour lesquelles l'intégration dans l'environnement bâti et paysager aura été démontrée et uniquement si le matériau présente des qualités écologiques avérées (origine naturelle, propriétés isolantes, etc.).</p>

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION

	Règles générale à l'ensemble des secteurs sauf exceptions	LA VALLÉE DE VAUFOYNARD NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE VALLON SECONDAIRE DE LA BÉDOIRE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE HABITÉE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : ***	URBANISATION RÉCENTE DE PLATEAU NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : *
13. Éléments de modénature et décoration	<p>Les éléments de modénature (corniche, bandeau, encadrement, etc.) en pierre naturelle ou béton sont autorisés, dans le respect du matériau constructif employé et dans des formes simples.</p> <p>Les soubassements des constructions nouvelles doivent être marqués (enduit, pierre ou matériau minéral matricé contemporain).</p> <p>Les ferronneries doivent être sobres de structure et de dessin, et obligatoirement en fer ou acier. Il en est de même des garde-corps, portails et portillons.</p> <p>Les garde-corps translucides sont interdits.</p>	<p>Les façades orientées vers la rue doivent reprendre les caractéristiques du bâti ancien (encadrement, soubassement). Ces encadrements et soubassements doivent être traités en enduit lissé en surépaisseur ou en pierre naturelle.</p> <p>Des traitements contemporains des décors de façade sont admis s'ils s'inscrivent dans un vocabulaire architectural de composition, de proportions et de hiérarchie et qu'ils trouvent leur sources d'inspiration dans une réinterprétation du vocabulaire des constructions anciennes environnantes.</p>	<p>Les bâtiments agricoles ou les chais peuvent présenter un traitement de façade simple, avec seulement un soubassement minéral marqué, y compris dans le cas d'un revêtement en bardage bois.</p> <p>Des façades avec un décor plus épuré et plus contemporain sont admises si elles s'inscrivent dans le respect des architectures locales et trouvent leur sources d'inspiration dans une réinterprétation du vocabulaire des constructions anciennes environnantes.</p> <p>Les éléments de ferronneries doivent être réalisés en fer, acier ou aluminium de teinte sombre et mate.</p>	<p>Les façades orientées vers la rue doivent reprendre les caractéristiques du bâti ancien (encadrement, soubassement). Ces encadrements et soubassements doivent être traités en enduit lissé en surépaisseur ou en pierre naturelle.</p> <p>Des traitements contemporains des décors de façade sont admis s'ils s'inscrivent dans un vocabulaire architectural de composition, de proportions et de hiérarchie et qu'ils trouvent leur sources d'inspiration dans une réinterprétation du vocabulaire des constructions anciennes environnantes.</p>	<p>Des façades avec un décor plus épuré et plus contemporain sont admises si elles s'inscrivent dans le respect des architectures locales et trouvent leur sources d'inspiration dans une réinterprétation du vocabulaire des constructions anciennes environnantes.</p> <p>Les éléments de ferronneries doivent être réalisés en fer, acier ou aluminium de teinte sombre et mate.</p>
14. Éléments techniques	<p>Seuls sont autorisés les équipements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les antennes d'émission et de réception, implantées de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et de teinte sombre dans tous les cas ; - Les châssis de désenfumage en couverture, qui doivent être non visibles depuis l'espace public ; - Les caissons de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs, placés à l'intérieur des constructions ou éventuellement, en cas d'impossibilité techniques, à l'extérieur mais non visibles depuis l'espace public et intégré dans un dispositif dissimulant compatible avec l'architecture (coffret bois, ouvrage maçonné, etc.) ; - Les gaines de ventilation et conduits d'évacuation des gaz brûlés, passant à l'intérieur des constructions et débouchant sur des souches de cheminée (ou des dispositifs architecturaux traités comme tel), éventuellement sur des courettes ou cours intérieures, à l'arrière des constructions et non visibles depuis l'espace public. - Les coffrets d'électricité, les boîtiers téléphone, compteurs d'eau ou boîtes aux lettres, dissimulés dans des coffrets bois ou encastrés dans les murs. Il seront de teinte sombre. <p>Les équipements techniques, de quelque nature qu'ils soient, sont interdit en façade principale des immeubles et doivent, s'ils ne peuvent être positionnés à un autre emplacement, être intégrés dans un dispositif de dissimulation intégré à l'architecture, comme un coffret en bois ou un ouvrage maçonné.</p> <p>En ce qui concerne les dispositifs d'énergies renouvelables, se reporter au paragraphe prévu à cet effet.</p>				
15. Menuiserie	<p>Les matériaux autorisés pour les menuiseries sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le bois peint dans une teinte plus soutenue que les enduits ; • Les châssis métalliques vitrés dans une teinte plus soutenue que les enduits, pour les grandes baies qui seront partitionnées dans des proportions verticales; <p>Les volets roulants en bois ou métal sont autorisés, sous réserve que les coffres soient invisibles en façade et qu'ils soient de teinte soutenue.</p> <p>L'emploi du PVC est strictement interdit pour toutes les menuiseries extérieures, visibles ou non depuis l'espace public.</p>	<p>Les volets seront en bois peint suivant les modèles traditionnels (persienne, volet battant sans écharpe, etc.), composés de planches verticales de largeur variable et sans écharpes.</p>	<p>L'aluminium est autorisé pour tout type de menuiseries (porte, fenêtre et baie vitrée)</p> <p>Les volets (autre que roulant) seront en bois ou en aluminium peints, les volets en écharpe sont proscrit.</p>	<p>Les volets seront en bois peint suivant les modèles traditionnels (persienne, volet battant sans écharpe, etc.), composés de planches verticales de largeur variable et sans écharpes.</p>	<p>L'aluminium est autorisé pour tout type de menuiseries (porte, fenêtre et baie vitrée)</p> <p>Les volets (autre que roulant) seront en bois ou en aluminium peints, les volets en écharpe sont proscrit.</p>

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION

	Règles communes à l'ensemble des secteurs	LA LOIRE ET SES VARENNES NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE COTEAU ARBORÉ ET HABITÉ NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : ***	VALLONS SECONDAIRES DE LOIRE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE PLATEAU VITICOLE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE CONFIDENTIELLE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **
13. Éléments de modénature et décoration	<p>Les éléments de modénature (corniche, bandeau, encadrement, etc.) en pierre naturelle ou béton sont autorisés, dans le respect du matériau constructif employé et dans des formes simples.</p> <p>Les soubassements des constructions nouvelles doivent être marqués (enduit, pierre ou matériau minéral matricé contemporain).</p> <p>Des traitements contemporains des décors sont admis s'ils s'inscrivent dans un vocabulaire architectural de composition, de proportions et de hiérarchie.</p> <p>Les ferronneries doivent être sobres de structure et de dessin, et obligatoirement en fer ou acier. Il en est de même des garde-corps, portails et portillons.</p> <p>Les garde-corps translucides sont interdits.</p>	<p>Les bâtiments agricoles peuvent présenter un traitement de façade simple, avec seulement un soubassement minéral marqué, y compris dans le cas d'un revêtement en bardage bois.</p>	<p>Les façades orientées vers la rue doivent reprendre les caractéristiques du bâti ancien (encadrement, soubassement). Ces encadrements et soubassements doivent être traités en enduit lissé en surépaisseur ou en pierre naturelle.</p> <p>Des traitements contemporains des décors de façade sont admis s'ils s'inscrivent dans un vocabulaire architectural de composition, de proportions et de hiérarchie et qu'ils trouvent leur sources d'inspiration dans une réinterprétation du vocabulaire des constructions anciennes environnantes.</p>	<p>Les façades orientées vers la rue doivent reprendre les caractéristiques du bâti ancien (encadrement, soubassement). Ces encadrements et soubassements doivent être traités en enduit lissé en surépaisseur ou en pierre naturelle.</p> <p>Des traitements contemporains des décors de façade sont admis s'ils s'inscrivent dans un vocabulaire architectural de composition, de proportions et de hiérarchie et qu'ils trouvent leur sources d'inspiration dans une réinterprétation du vocabulaire des constructions anciennes environnantes.</p>	<p>Les bâtiments agricoles ou les chais peuvent présenter un traitement de façade simple, avec seulement un soubassement minéral marqué, y compris dans le cas d'un revêtement en bardage bois.</p>	<p>Des façades avec un décor plus épuré et plus contemporain sont admises si elles s'inscrivent dans le respect des architectures locales et trouvent leur sources d'inspiration dans une réinterprétation du vocabulaire des constructions anciennes environnantes.</p> <p>Les éléments de ferronneries doivent être réalisés en fer, acier ou aluminium de teinte sombre et mate.</p>
14. Éléments techniques	<p>Seuls sont autorisés les équipements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les antennes d'émission et de réception, implantées de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et de teinte sombre dans tous les cas ; - Les châssis de désenfumage en couverture, qui doivent être non visibles depuis l'espace public ; - Les caissons de climatisation, pompes à chaleur et extracteurs, placés à l'intérieur des constructions ou éventuellement, en cas d'impossibilité techniques, à l'extérieur mais non visibles depuis l'espace public et intégré dans un dispositif dissimulant compatible avec l'architecture (coffret bois, ouvrage maçonné, etc.) ; - Les gaines de ventilation et conduits d'évacuation des gaz brûlés, passant à l'intérieur des constructions et débouchant sur des souches de cheminée (ou des dispositifs architecturaux traités comme tel), éventuellement sur des courettes ou cours intérieures, à l'arrière des constructions et non visibles depuis l'espace public. - Les coffrets d'électricité, les boîtiers téléphone, compteurs d'eau ou boîtes aux lettres, dissimulés dans des coffrets bois ou encastrés dans les murs. Il seront de teinte sombre. <p>Les équipements techniques, de quelque nature qu'ils soient, sont interdit en façade principale des immeubles et doivent, s'ils ne peuvent être positionnés à un autre emplacement, être intégrés dans un dispositif de dissimulation intégré à l'architecture, comme un coffret en bois ou un ouvrage maçonné.</p> <p>En ce qui concerne les dispositifs d'énergies renouvelables, se reporter au paragraphe prévu à cet effet.</p>					
15. Menuiserie	<p>Les matériaux autorisés pour les menuiseries sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le bois peint dans une teinte plus soutenue que les enduits ; • Les châssis métalliques vitrés dans une teinte plus soutenue que les enduits, pour les grandes baies qui seront partitionnées dans des proportions verticales; <p>Les volets roulants en bois ou métal sont autorisés, sous réserve que les coffres soient invisibles en façade et qu'ils soient de teinte soutenue.</p> <p>L'emploi du PVC est strictement interdit pour toutes les menuiseries extérieures, visibles ou non depuis l'espace public.</p>		<p>Les volets seront en bois peint suivant les modèles traditionnels (persienne, volet battant sans écharpe, etc.), composés de planches verticales de largeur variable et sans écharpes.</p>	<p>Les volets seront en bois peint suivant les modèles traditionnels (persienne, volet battant sans écharpe, etc.), composés de planches verticales de largeur variable et sans écharpes.</p>	<p>L'aluminium est autorisé pour tout type de menuiseries (porte, fenêtre et baie vitrée)</p> <p>Les volets (autre que roulant) seront en bois ou en aluminium peints, les volets en écharpe sont proscrit.</p>	<p>L'aluminium est autorisé pour tout type de menuiseries (porte, fenêtre et baie vitrée)</p> <p>Les volets (autre que roulant) seront en bois ou en aluminium peints, les volets en écharpe sont proscrit.</p>

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION

	Règles communes à l'ensemble des secteurs	LA VALLÉE DE VAUFOYNARD NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE VALLON SECONDAIRE DE LA BÉDOIRE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE HABITÉE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : ***	URBANISATION RÉCENTE DE PLATEAU NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : *
16. Matériaux de couverture et ouvertures en toiture	<p>Les matériaux de couverture doivent être choisis en fonction de la typologie de l'immeuble. Ne sont admis que les matériaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • la petite tuile plate de pays petit format pour les annexes ; • le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers <p>Les faitages doivent être en tuiles « demi-rondes » scellées à crête et embarrures au mortier de chaux, avec éventuellement 1 ou 2 rangs de petites tuiles plates.</p> <p>Les châssis de toit sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'être à dominante verticale et de dimensions maximales 80cm (l) X 100 cm (h) ; • d'être encastrés dans le plan de la toiture, alignés entre eux, implantés dans la partie inférieure des combles et d'être de même dimension. Ils seront axés sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. ; • d'être toujours en nombre inférieur au nombre de travées. <p>Les éventuels rideaux de protection thermique doivent être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores doit être de la teinte de la couverture.</p> <p>Les verrières métalliques sont autorisées en toiture dans la mesure où elles sont encastrées et reprennent un dessin vertical pour les vantaux (découpé et menuisé) et s'inscrivent dans la composition de la façade.</p> <p>Les chevrons doivent rester apparents ou doivent être maçonnés. Les bardelis sont interdits. Les débords de toit en pignon sont limités à 20 cm.</p> <p>Les égouts (bas de pente de toit, dit aussi « gouttière ») doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en débord du toit avec une gouttière; • soit supportés par une corniche en pierre ; celle-ci pourra être en béton enduit. <p>Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières doivent être en zinc naturel pré-patiné ou en cuivre.</p> <p>Les équipements d'écoulement des eaux pluviales en PVC ou en aluminium sont interdits.</p> <p>La typologie du bâti détermine la typologie des lucarnes, ainsi que leur positionnement et leur nombre. Les lucarnes des constructions nouvelles doivent reprendre le modèle traditionnel à fronton triangulaire ou à croupes, en pierre ou en bois.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • la petite tuile plate de pays petit format est autorisée pour tout type de constructions ; <p>Dans le cadre d'expression architecturale résolument contemporaine et sous réserve de justifier d'une intégration avérée dans l'environnement (couleur, forme, matière), des couvertures en zinc sur des volumes principaux peuvent être autorisées. Elles devront alors être pré-patinées et de teinte grise (ardoise, quartz, pigmento).</p> <p>De même, certaines couvertures en ardoises pourront recevoir un faitage en zinc si le parti général de la construction est résolument contemporain et que cela ne contrevient pas à l'harmonie des toitures et à l'homogénéité des matériaux aperçus depuis les points hauts (covisibilité de coteau à coteau par exemple, ou depuis le fond de vallée vers le coteau)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions à vocation agricole uniquement : le bacacier de teinte sombre (couleur ardoise) à joint debout, imitant le zinc ; • les toitures pourront être en zinc naturel pré-patiné ou quartz, en cuivre ou en plomb • la petite tuile plate de pays petit format pour tout type de constructions ; <p>Les faitages doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en tuiles « demi-rondes » scellées à crête et embarrures au mortier de chaux, avec éventuellement 1 ou 2 rangs de petites tuiles plates, • soit en zinc. <p>Les châssis de toit peuvent être de dimension variées sur un même pan de toit, ils doivent être implantés dans la partie inférieure de la toiture sur une même ligne de niveau et encastrés.</p> <p>Les lucarnes plus contemporaines sont possibles mais doivent s'inspirer et réinterpréter les formes traditionnelles du bâti rural ou du centre-bourg.</p>	<p>Dans le cadre d'expression architecturale résolument contemporaine et sous réserve de justifier d'une intégration avérée dans l'environnement (couleur, forme, matière), des couvertures en zinc sur des volumes principaux peuvent être autorisées. Elles devront alors être pré-patinées et de teinte grise (ardoise, quartz, pigmento).</p> <p>De même, certaines couvertures en ardoises pourront recevoir un faitage en zinc si le parti général de la construction est résolument contemporain et que cela ne contrevient pas à l'harmonie des toitures et à l'homogénéité des matériaux aperçus depuis les points hauts (covisibilité de coteau à coteau par exemple, ou depuis le fond de vallée vers le coteau)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • les toitures pourront être en zinc naturel pré-patiné ou quartz, en cuivre ou en plomb • la petite tuile plate de pays petit format pour tout type de volumes ; <p>Les faitages doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en tuiles « demi-rondes » scellées à crête et embarrures au mortier de chaux, avec éventuellement 1 ou 2 rangs de petites tuiles plates, • soit en zinc. <p>Les châssis de toit peuvent être de dimension variées sur un même pan de toit, ils doivent être implantés dans la partie inférieure de la toiture sur une même ligne de niveau et encastrés.</p> <p>Les lucarnes plus contemporaines sont possibles mais doivent s'inspirer et réinterpréter les formes traditionnelles du bâti rural ou du centre-bourg.</p>

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION

	Règles communes à l'ensemble des secteurs	LA LOIRE ET SES VARENNES NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE COTEAU ARBORÉ ET HABITÉ NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : ***	VALLONS SECONDAIRES DE LOIRE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE PLATEAU VITICOLE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE CONFIDENTIELLE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **
16. Matériaux de couverture et ouvertures en toiture	<p>Les matériaux de couverture doivent être choisis en fonction de la typologie de l'immeuble.</p> <p>Ne sont admis que les matériaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'ardoise naturelle de petit format, posée à pureau droit • la petite tuile plate de pays petit format pour les annexes ; • le zinc naturel, pré-patiné ou quartz, le cuivre ou le plomb pour les parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise, pour les ornements et pour des ouvrages particuliers <p>Les faitages doivent être en tuiles « demi-rondes » scellées à crête et embarrures au mortier de chaux, avec éventuellement 1 ou 2 rangs de petites tuiles plates.</p> <p>Les châssis de toit sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'être à dominante verticale et de dimensions maximales 80cm (l) X 100 cm (h) ; • d'être encastrés dans le plan de la toiture, alignés entre eux, implantés dans la partie inférieure des combles et d'être de même dimension. Ils seront axés sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. ; • d'être toujours en nombre inférieur au nombre de travées. <p>Les éventuels rideaux de protection thermique doivent être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores doit être de la teinte de la couverture.</p> <p>Les verrières métalliques sont autorisées en toiture dans la mesure où elles sont encastrées et reprennent un dessin vertical pour les vantaux (découpé et menuisé) et s'inscrivent dans la composition de la façade.</p> <p>Les chevrons doivent rester apparents ou doivent être maçonnés. Les bardelis sont interdits. Les débords de toit en pignon sont limités à 20 cm.</p> <p>Les égouts (bas de pente de toit, dit aussi « gouttière ») doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en débord du toit avec une gouttière ; • soit supportés par une corniche en pierre ; celle-ci pourra être en béton enduit. <p>Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières doivent être en zinc naturel pré-patiné ou en cuivre.</p> <p>Les équipements d'écoulement des eaux pluviales en PVC ou en aluminium sont interdits.</p> <p>La typologie du bâti détermine la typologie des lucarnes, ainsi que leur positionnement et leur nombre. Les lucarnes des constructions nouvelles doivent reprendre le modèle traditionnel à fronton triangulaire ou à croupes, en pierre ou en bois.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions à vocation agricole uniquement : le bacacier de teinte sombre (couleur ardoise) à joint debout, imitant le zinc ; 	<p>Dans le cadre d'expression architecturale résolument contemporaine et sous réserve de justifier d'une intégration avérée dans l'environnement (couleur, forme, matière), des couvertures en zinc sur des volumes principaux peuvent être autorisées. Elles devront alors être pré-patinées et de teinte grise (ardoise, quartz, pigmento).</p> <p>De même, certaines couvertures en ardoises pourront recevoir un faitage en zinc si le parti général de la construction est résolument contemporain et que cela ne contrevient pas à l'harmonie des toitures et à l'homogénéité des matériaux aperçus depuis les points hauts (covisibilité de coteau à coteau par exemple, ou depuis le fond de vallée vers le coteau)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • la petite tuile plate de pays petit format est autorisée pour tout type de constructions ; <p>Dans le cadre d'expression architecturale résolument contemporaine et sous réserve de justifier d'une intégration avérée dans l'environnement (couleur, forme, matière), des couvertures en zinc sur des volumes principaux peuvent être autorisées. Elles devront alors être pré-patinées et de teinte grise (ardoise, quartz, pigmento).</p> <p>De même, certaines couvertures en ardoises pourront recevoir un faitage en zinc si le parti général de la construction est résolument contemporain et que cela ne contrevient pas à l'harmonie des toitures et à l'homogénéité des matériaux aperçus depuis les points hauts (covisibilité de coteau à coteau par exemple, ou depuis le fond de vallée vers le coteau)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions à vocation agricole uniquement : le bacacier de teinte sombre (couleur ardoise) à joint debout, imitant le zinc ; • les toitures pourront être en zinc naturel pré-patiné ou quartz, en cuivre ou en plomb • la petite tuile plate de pays petit format pour tout type de volumes ; <p>Les faitages doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en tuiles « demi-rondes » scellées à crête et embarrures au mortier de chaux, avec éventuellement 1 ou 2 rangs de petites tuiles plates, • soit en zinc. <p>Les châssis de toit peuvent être de dimension variées sur un même pan de toit, ils doivent être implantés dans la partie inférieure de la toiture sur une même ligne de niveau et encastrés.</p> <p>Les lucarnes plus contemporaines sont possible mais doivent s'inspirer et réinterpréter les formes traditionnelles du bâti rural ou du centre-bourg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • les toitures pourront être en zinc naturel pré-patiné ou quartz, en cuivre ou en plomb • la petite tuile plate de pays petit format pour tout type de volumes ; <p>Les faitages doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en tuiles « demi-rondes » scellées à crête et embarrures au mortier de chaux, avec éventuellement 1 ou 2 rangs de petites tuiles plates, • soit en zinc. <p>Les châssis de toit peuvent être de dimension variées sur un même pan de toit, ils doivent être implantés dans la partie inférieure de la toiture sur une même ligne de niveau et encastrés.</p> <p>Les lucarnes plus contemporaines sont possible mais doivent s'inspirer et réinterpréter les formes traditionnelles du bâti rural ou du centre-bourg.</p>

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

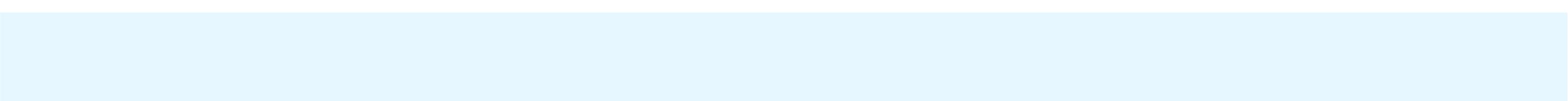
5.5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÈGLES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION

	Règles communes à l'ensemble des secteurs	LA VALLÉE DE VAUFOYNARD NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE VALLON SECONDAIRE DE LA BÉDOIRE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE HABITÉE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : ***	URBANISATION RÉCENTE DE PLATEAU NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : *
17. Couleurs	<p>Le choix des couleurs des menuiseries se fait en fonction du type architectural du bâtiment, étant entendu que la teinte des menuiseries est toujours plus soutenue (plus forte) que la teinte de l'enduit de façade, et que les portes d'entrée et de garage doivent être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.</p> <p>Les menuiseries des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> de ton clair, selon des nuances de gris plus ou moins colorées : gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige, etc. de ton soutenu, selon des nuances de gris : gris quartz, gris sable, gris terre d'ombre, etc. <p>Plus la construction neuve s'inspirera des formes rurales, plus les tons sont soutenus, pouvant même être colorés (des rouges brun, des ocres brun par exemple), tandis qu'une construction s'inspirant de la typologie de la maison de maître ou de bourg doit chercher des couleurs plus claires.</p> <p>Dans tous les cas, le blanc, le blanc cassé et le beige sont proscrits et des couleurs différentes de celles énoncées pourront être admises sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en fonction de la coloration de la façade et de l'ambiance colorimétrique environnante.</p> <p>La teinte des enduits devra s'approcher des couleurs des matériaux locaux, selon trois déclinaisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> un ton sable tirant sur l'ocre beige et s'inspirant de la teinte du tuffeau jaune ; un ton sable clair, tirant sur le blanc et s'inspirant de la teinte du tuffeau blanc ; un ton ocre tirant sur le brun s'inspirant des maçonneries traditionnelles en moellons hourdis à la terre à réserver pour les annexes 	<p>Des enduits de teinte plus soutenue (ton ocre brun) s'inspirant des maçonneries traditionnelles rurales de moellons hourdis à la terre sont possibles sur des volumes principaux pour mieux s'insérer dans la palette chromatique environnante (tuffeau jaune, moellons).</p>	<p>Les menuiseries des bâtiments agricoles (portes, verrière, portes de garage, etc.) seront de teinte sombre (gris quartz, gris sable, etc.) ou de teinte plus colorée si la construction nouvelle est implantée à proximité d'un ensemble bâti ancien qui présente lui-même des couleurs vives (rouge, brun, ocre, etc.).</p> <p>Dans les secteurs pavillonnaires, on doit chercher au maximum à choisir des teintes d'enduit s'insérant dans les palettes chromatiques des enduits déjà existant, en y introduisant toutefois des nuances.</p>	<p>L'ensemble des menuiseries doit être de teinte claire à l'exception des annexes et des extensions qui doivent être de teinte sombre. Ceci a pour objectif de marquer la hiérarchie entre les volumes et de conserver l'ambiance colorimétrique assez noble (claire) du centre-bourg.</p> <p>Dans les secteurs pavillonnaires, on doit chercher au maximum à choisir des teintes d'enduit s'insérant dans les palettes chromatiques des enduits déjà existant, en y introduisant toutefois des nuances.</p>	<p>Dans les secteurs pavillonnaires, on doit chercher au maximum à choisir des teintes d'enduit s'insérant dans les palettes chromatiques des enduits déjà existant, en y introduisant toutefois des nuances.</p>
18. Développement durable	<p>Les panneaux thermiques sont uniquement autorisés en couverture d'annexes ou d'appentis dans le plan de toiture, selon la composition de la façade et ne doivent pas être visibles depuis les rues principales. Les panneaux thermiques placés sous une couverture en ardoise sont autorisés sur un volume principal.</p> <p>La couleur des panneaux thermiques doit être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les jonctions entre les panneaux et le matériau de couverture encore en place, la rive de la couverture ou l'éégout, doivent être d'aspect mat et foncé.</p> <p>Les éoliennes de toit sont interdites. Les éoliennes de jardin sont interdites.</p> <p>L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée pour les constructions nouvelles, à condition de la pose d'un parement extérieur minéral (enduit de ton pierre)</p> <p>Tout système isolant innovant est autorisé dès lors que le matériau de revêtement de façade et de toiture utilisé est conforme en termes d'aspect et de couleur au règlement écrit</p> <p>Peuvent être employés en matériaux de revêtement de façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> les enduits à base de terre, la chaux naturelle aérienne couplée au sable de carrière locale et à l'eau, les enduits chaux/chanvre, d'autres écomatériaux justifiant d'une composition naturelle et ayant un aspect minéral de teinte claire. 	<p>En raison de leur incompatibilité avec la nature des matériaux de couverture traditionnels et de leur impact visuel sur le paysage végétal et bâti, les panneaux photovoltaïques sont interdits.</p>	<p>Les équipements agricoles peuvent recevoir des panneaux photovoltaïques sur les pans de toiture orientés au sud. La couleur des panneaux solaires doit être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les jonctions entre les panneaux et le matériau de couverture encore en place, la rive de la couverture ou l'éégout, doivent être d'aspect mat et foncé.</p> <p>Pour le sous-secteur de La Planche Des panneaux thermiques peuvent être installés sur les pans de toit des volumes principaux à condition d'être positionnés suivant la composition de la façade (travée ou trumeau) et en partie basse de la couverture. L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée si :</p> <ul style="list-style-type: none"> elle recouvre l'ensemble de la couverture du bâtiment ou privilégie une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. la couleur des panneaux solaires doit être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les jonctions entre les panneaux et le matériau de couverture encore en place, la rive de la couverture ou l'éégout, doivent être d'aspect mat et foncé. 	<p>En raison de leur incompatibilité avec la nature des matériaux de couverture traditionnels et de leur impact visuel sur le paysage végétal et bâti, les panneaux photovoltaïques sont interdits.</p>	<p>Des panneaux thermiques peuvent être installés sur les pans de toit des volumes principaux à condition d'être positionnés suivant la composition de la façade (travée ou trumeau) et en partie basse de la couverture. L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée si :</p> <ul style="list-style-type: none"> elle recouvre l'ensemble de la couverture du bâtiment ou privilégie une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. la couleur des panneaux solaires doit être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les jonctions entre les panneaux et le matériau de couverture encore en place, la rive de la couverture ou l'éégout, doivent être d'aspect mat et foncé.

5. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

5.5. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION ET DE VALORISATION IDENTIFIÉS

	Règles communes à l'ensemble des secteurs	LA LOIRE ET SES VARENNES NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE COTEAU ARBORÉ ET HABITÉ NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : ***	VALLONS SECONDAIRES DE LOIRE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LE PLATEAU VITICOLE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **	LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE CONFIDENTIELLE NIVEAU DE PROTECTION (INDICE PATRIMONIAL DU SECTEUR) : **
17. Couleurs	<p>Le choix des couleurs des menuiseries se fait en fonction du type architectural du bâtiment, étant entendu que la teinte des menuiseries est toujours plus soutenue (plus forte) que la teinte de l'enduit de façade, et que les portes d'entrée et de garage doivent être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.</p> <p>Les menuiseries des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> de ton clair, selon des nuances de gris plus ou moins colorées : gris clair, gris vert pastel, gris bleu pastel, gris brun, gris beige, etc. de ton soutenu, selon des nuances de gris : gris quartz, gris sable, gris terre d'ombre, etc. <p>Plus la construction neuve s'inspirera des formes rurales, plus les tons sont soutenus, pouvant même être colorés (des rouges brun, des ocres brun par exemple), tandis qu'une construction s'inspirant de la typologie de la maison de maître ou de bourg doit chercher des couleurs plus claires.</p> <p>Dans tous les cas, le blanc, le blanc cassé et le beige sont proscrits et des couleurs différentes de celles énoncées pourront être admises sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en fonction de la coloration de la façade et de l'ambiance colorimétrique environnante.</p> <p>La teinte des enduits devra s'approcher des couleurs des matériaux locaux, selon trois déclinaisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> un ton sable tirant sur l'ocre beige et s'inspirant de la teinte du tuffeau jaune ; un ton sable clair, tirant sur le blanc et s'inspirant de la teinte du tuffeau blanc ; un ton ocre tirant sur le brun s'inspirant des maçonneries traditionnelles en moellons hourdis à la terre à réserver pour les annexes 	<p>Les menuiseries des bâtiments agricoles (portes, verrière, portes de garage, etc.) seront de teinte sombre (gris quartz, gris sable, etc.) ou de teinte plus colorée si la construction nouvelle est implantée à proximité d'un ensemble bâti ancien qui présente lui-même des couleurs vives (rouge, brun, ocre, etc.).</p> <p>Des enduits de teinte plus soutenue (ton ocre brun) s'inspirant des maçonneries traditionnelles rurales de moellons hourdis à la terre sont possibles sur des volumes principaux pour mieux s'insérer dans la palette chromatique environnante (tuffeau jaune, moellons).</p>	<p>L'ensemble des menuiseries doit être de teinte claire à l'exception des annexes et des extensions qui doivent être de teinte sombre. Ceci a pour objectif de marquer la hiérarchie entre les volumes et de conserver l'ambiance colorimétrique assez noble (claire) du quai de Loire.</p> <p>Les bâtiments à usage artisanal ou les chais doivent avoir des menuiseries de teinte soutenues et colorées s'inspirant des coloris traditionnels ruraux (ocre rouge, ocre brun, ocre jaune, etc.)</p>	<p>Les bâtiments à usage artisanal ou les chais doivent avoir des menuiseries de teinte soutenues et colorées s'inspirant des coloris traditionnels ruraux (ocre rouge, ocre brun, ocre jaune, etc.).</p> <p>Des enduits de teinte plus soutenue (ton ocre brun) s'inspirant des maçonneries traditionnelles rurales de moellons hourdis à la terre sont possibles sur des volumes principaux pour mieux s'insérer dans la palette chromatique environnante (tuffeau jaune, moellons).</p>	<p>Les menuiseries des bâtiments agricoles (portes, verrière, portes de garage, etc.) seront de teinte sombre (gris quartz, gris sable, etc.) ou de teinte plus colorée si la construction nouvelle est implantée à proximité d'un ensemble bâti ancien qui présente lui-même des couleurs vives (rouge, brun, ocre, etc.).</p> <p>Des enduits de teinte plus soutenue (ton ocre brun) s'inspirant des maçonneries traditionnelles rurales de moellons hourdis à la terre sont possibles sur des volumes principaux pour mieux s'insérer dans la palette chromatique environnante (tuffeau jaune, moellons).</p>	<p>Dans les secteurs pavillonnaires, on doit chercher au maximum à choisir des teintes d'enduit s'insérant dans les palettes chromatiques des enduits déjà existant, en y introduisant toutefois des nuances.</p>
18. Développement durable	<p>Les panneaux thermiques sont uniquement autorisés en couverture d'annexes ou d'appentis dans le plan de toiture, selon la composition de la façade et ne doivent pas être visibles depuis les rues principales.</p> <p>Les panneaux thermiques placés sous une couverture en ardoise sont autorisés sur un volume principal.</p> <p>La couleur des panneaux thermiques doit être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les jonctions entre les panneaux et le matériau de couverture encore en place, la rive de la couverture ou l'éégout, doivent être d'aspect mat et foncé.</p> <p>Les éoliennes de toit sont interdites.</p> <p>Les éoliennes de jardin sont interdites.</p> <p>L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée pour les constructions nouvelles, à condition de la pose d'un parement extérieur minéral (enduit de ton pierre)</p> <p>Tout système isolant innovant est autorisé dès lors que le matériau de revêtement de façade et de toiture utilisé est conforme en termes d'aspect et de couleur au règlement écrit</p> <p>Peuvent être employés en matériaux de revêtement de façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> les enduits à base de terre, la chaux naturelle aérienne couplée au sable de carrière locale et à l'eau, les enduits chaux/chanvre, d'autres écomatériaux justifiant d'une composition naturelle et ayant un aspect minéral de teinte claire. 	<p>En raison de leur incompatibilité avec la nature des matériaux de couverture traditionnels et de leur impact visuel sur le paysage végétal et bâti, les panneaux photovoltaïques sont interdits.</p>	<p>En raison de leur incompatibilité avec la nature des matériaux de couverture traditionnels et de leur impact visuel sur le paysage végétal et bâti, les panneaux photovoltaïques sont interdits.</p>	<p>En raison de leur incompatibilité avec la nature des matériaux de couverture traditionnels et de leur impact visuel sur le paysage végétal et bâti, les panneaux photovoltaïques sont interdits.</p> <p>Les équipements agricoles peuvent recevoir des panneaux photovoltaïques sur les pans de toiture orientés au sud. La couleur des panneaux solaires doit être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les jonctions entre les panneaux et le matériau de couverture encore en place, la rive de la couverture ou l'éégout, doivent être d'aspect mat et foncé.</p>	<p>En raison de leur incompatibilité avec la nature des matériaux de couverture traditionnels et de leur impact visuel sur le paysage végétal et bâti, les panneaux photovoltaïques sont interdits.</p> <p>Des panneaux thermiques peuvent être installés sur les pans de toit des volumes principaux à condition d'être positionnés suivant la composition de la façade (travée ou trumeau) et en partie basse de la couverture.</p> <p>L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée si :</p> <ul style="list-style-type: none"> elle recouvre l'ensemble de la couverture du bâtiment ou privilégie une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. la couleur des panneaux solaires doit être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les jonctions entre les panneaux et le matériau de couverture encore en place, la rive de la couverture ou l'éégout, doivent être d'aspect mat et foncé. 	



6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.1 LOGIQUE D'ENSEMBLE

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

6.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS

A partir de l'analyse des composantes du territoire réalisée à la phase Diagnostic (cf. tome 2 du Rapport de Présentation), des secteurs réglementaires ont été déterminés (cf. chapitre 5 précédent) au Règlement-Document graphique. Ces secteurs renvoient à un Règlement écrit dont les grandes lignes réglementaires sont explicitées également au chapitre 5.

Ces secteurs réglementaires permettent de protéger les grandes unités urbaines et paysagères et d'encadrer une évolution harmonieuse de ces entités en matière de constructions nouvelles et de traitement des espaces libres (implantation, hauteur, aspect extérieur des constructions, traitement des cours et des jardins, des espaces publics...).

Néanmoins, au vu de la qualité et de la diversité du patrimoine architectural, paysager et urbain de Rochecorbon, il est apparu nécessaire de doter le SPR d'outils permettant de préserver, de valoriser et de gérer aussi l'évolution de l'existant. Ainsi, notamment à partir de l'analyse morphologique et paysagère réalisée à la phase Diagnostic (cf. tome 2 du Rapport de Présentation), **une identification précise des éléments patrimoniaux identitaires à protéger, mais aussi des éléments discordants et des éléments à valoriser est effectuée au Règlement-Document graphique. Chaque identification est décrite ci-après.**

Chaque type d'identification fait l'objet d'une traduction réglementaire au livret 1 ou 2 du Règlement-pièce écrite exposant les mesures spécifiques à mettre en œuvre. Sont ainsi identifiés et de manière hiérarchisée en fonction des enjeux de protection les éléments ci-après (cf. Légende du Règlement-Document graphique et articulation avec les livrets du Règlement écrit pages suivantes).

Remarque : concernant le patrimoine vernaculaire, le plus emblématique fait effectivement l'objet d'une identification précise au Règlement-Document graphique. Toutefois, pour des raisons de représentation graphique et afin d'éviter tout oubli, il a été fait le choix que l'ensemble des escaliers à flanc de coteau ou de construction, du patrimoine hydraulique, des murs de clôture ou de soutènement, du petit patrimoine d'accompagnement et des entrées de cave ou d'habitat troglodytique est protégé au titre du SPR, sur l'ensemble du périmètre du SPR, même s'il n'est pas repéré au Règlement-Document graphique. Toute intervention sur ce patrimoine nécessite donc la consultation du livret 1 du Règlement écrit.



6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.1 LOGIQUE D'ENSEMBLE

LÉGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON

SPR - Livret 1
Annexe

Limites du SPR

 Délimitation du SPR

 Délimitation des secteurs de l'AVAP

Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques

 Immeuble protégé en totalité

 Façades et toitures protégées

 Espace libre à dominante minérale ou végétale, protégé au titre des monuments historiques

PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ

Immeuble protégé au titre de l'AVAP - démolition interdite

 Grande propriété remarquable
Immeubles remarquables formant un ensemble cohérent historique et stylistique accompagné d'un vaste parc boisé et paysagé. Ils comprennent des communs, des espaces extérieurs (parc, jardin, etc.) ainsi que des éléments bâtis d'accompagnement (mur, cour, etc.)

 Immeuble remarquable
 Ensemble d'immeubles remarquable
Immeuble remarquable pour la qualité de son architecture, son histoire ou son intérêt dans la composition urbaine. Immeuble à préserver dont la démolition et l'altération sont interdites et dont la modification est soumise à des conditions.

 Immeuble intéressant
 Ensemble d'immeubles intéressant
Immeuble dont la volumétrie et la composition de façade sont à préserver et dont la modification, le réaménagement ou l'extension sont possibles suivant certaines conditions

 Immeuble ancien
Immeuble présentant un intérêt du point de vue de la forme urbaine et dont la construction est antérieure à 1945

 Immeuble dénaturé ou transformé
Immeuble ancien, intéressant ou remarquable, dont les transformations ont pu altérer les qualités esthétiques. Tout projet visera à redonner une certaine unité au volume et à la composition de façade. Démolition et modification soumises à conditions.

1 Élément isolé ou partie d'immeuble protégés au titre de l'AVAP reportés sur le règlement graphique

 Façade d'habitat troglodytique à flanc de coteau à préserver
La construction de bâtiments devant le coteau est interdite sur ces parties

 Escalier remarquable à flanc de coteau témoin du fonctionnement topographique du vignoble, des circulations entre les hameaux, les berges et le plateau et participant des circulations douces
La démolition de ces éléments est interdite et la modification ou l'amélioration sont soumises à conditions

zonage spécifique du PLU

SPR - Livret 1
chapitres 1 à 4

SPR - Livret 1
chapitres 5 à 6

TYPES ARCHITECTURAUX

Fiche typologique spécifique par type architectural pour les immeubles remarquables ou intéressants

- A Logis seigneurial ou demeure aristocratique (XVe-XVIe)
Logis d'époque médiévale ou Renaissance, accompagné de son enceinte et de ses communs lorsqu'ils existent encore
- B Château ou manoir classique (XVIIe-XVIIIe siècle)
Immeuble de type château ou manoir accompagné de son parc, de ses communs et annexes
- 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
- D Maison de maître ou bourgeoise (XIXe et XXe siècle)
Immeuble classique ou éclectique, isolé et accompagné de son parc, de ses communs et annexes
- 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
- F Ferme ou bâti rural
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)
- 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
- H Équipement ou ancien équipement
Équipement public, religieux ou technique présentant une architecture singulière au regard de son usage ou de sa fonction
- I Annexe, communs ou bâtiment secondaire
Écurie, pressoir, chai, bâtiment annexe, extension, etc.
- 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
- 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

1

LIVRET 1 : Dispositions particulières concernant les constructions existantes

2

LIVRET 2 : Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements extérieurs

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.1 LOGIQUE D'ENSEMBLE

PATRIMOINE BÂTI SOUMIS À LA RÉGLEMENTATION GÉNÉRALE

Immeuble faisant l'objet de dispositions particulières

-  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
-  Maison individuelle récente
Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée
-  Immeuble collectif
Collectif ou intermédiaire récent

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

-  Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon
Immeuble dont l'amélioration est obligatoire à l'occasion de travaux et la démolition possible
-  Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

1

SPR - Livret 1
chapitres 13 à 17

PATRIMOINE PROTÉGÉ MAIS NON REPÉRÉ

Elément isolé ou partie d'immeuble protégés au titre de l'AVAP à l'échelle de tout le périmètre du SPR (non reportés au règlement graphique)

Escalier à flanc de coteau ou à flanc de construction témoignant de la construction dans la pente
La démolition et la modification ou l'amélioration de ces éléments sont soumises à conditions

Patrimoine hydraulique témoin de la présence et de l'usage de l'eau à travers les époques (pont, puits, fontaine, pompe, moulin, cale, vestige de port, etc.)
La démolition de ces immeubles ou parties d'immeuble est interdite et la modification soumise à conditions

Mur plein, mur bahut ou mur de soutènement à préserver
La démolition de ces éléments est interdite et la modification est soumise à conditions

Petit patrimoine architectural d'accompagnement à préserver (annexe, cheminée troglodytique, four, détail architectural, etc.)
La démolition de ces immeubles ou parties d'immeuble est interdite et la modification soumise à conditions

Entrée de cave ou d'habitat troglodytique à préserver, restaurer et dont la modification est soumise à conditions
Le comblement des caves est interdit excepté pour des raisons de sécurité et la modification des façades est soumise à conditions

1

SPR - Livret 1
chapitres 7 à 11

SPR
Livret 2 -
chapitre 1,
articles g à i

1 LIVRET 1 : Dispositions particulières concernant les constructions existantes

PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

Espace non bâti protégé au titre de l'AVAP

-  Espace paysager remarquable de type cour, jardin d'ornement, terrasse de coteau ou parc boisé participant de la mise en valeur du patrimoine bâti
Espaces libres composés du point de vue paysager, dont la préservation est obligatoire, et l'évolution soumise à des conditions spécifiques
-  Jardin nourricier, culture vivrière
Espaces naturels cultivés à des fins privées, participant de la qualité paysagère des espaces urbanisés et contribuant à la biodiversité

2

SPR
Livret 2 -
chapitre 1,
articles a à b

Trame végétale arbustive protégée au titre de l'AVAP

-  Boisement historique remarquable à préserver
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation
-  Boisement de crête de coteau à préserver
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation
-  Alignement d'arbres à préserver
Alignement d'arbres à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions
-  Arbre remarquable à préserver
Arbre à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions

2

SPR
Livret 2 -
chapitre 1,
articles c à f

Conditions particulières d'aménagement des immeubles ou espaces publics non bâtis

-  Espace public patrimonial à préserver et valoriser
Espace public à dominante minérale dont l'aménagement et la requalification sont soumis à des conditions particulières liées au contexte urbain, au fonctionnement et à des bâtiments remarquables.
-  Espace public d'accompagnement à requalifier et valoriser
Espace public à dominante minérale pouvant participer de la mise en valeur du territoire et dont la requalification est réglementée
-  Venelle ou cheminement piéton participant des circulations douces dans l'espace bâti à préserver ou à créer
Caractère public de ces espaces à préserver ou retrouver, traitement des revêtements et des ambiances soumis à conditions

2

2 LIVRET 2 : Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements extérieurs

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquables

► Immeubles ayant un intérêt architectural, esthétique et historique propre

La plupart des immeubles sont issus de l'architecture nobiliaire du XVIe au début du XXe siècle, mais il s'agit également d'ouvrages remarquables témoignant de l'histoire de la commune (ancienne chapelle, logis seigneurial, etc.). Ils présentent un intérêt patrimonial notamment :

- **pour l'extérieur** : volumétrie, structures et éléments décoratifs des façades et couvertures, vestiges archéologiques des états antérieurs et originels ;
- **pour leur histoire** : ils sont liés à une histoire singulière à l'échelle régionale ou locale ;
- **pour leur esthétique** qui témoigne d'une certaine époque de construction (ou d'un style) ;
- **pour leur authenticité** : la plupart ont conservé, malgré quelques modifications, leur apparence d'origine ;
- **pour leur second œuvre** : distributions, escaliers, y compris les éléments d'architecture et de décoration tels que revêtements de sols, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble.



Immeuble protégé au titre de l'AVAP - démolition interdite

-  Grande propriété remarquable
Immeubles remarquables formant un ensemble cohérent historique et stylistique accompagné d'un vaste parc boisé et paysagé. Ils comprennent des communs, des espaces extérieurs (parc, jardin, etc.) ainsi que des éléments bâtis d'accompagnement (mur, cour, etc.)
-  Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquable
Immeuble remarquable pour la qualité de son architecture, son histoire ou son intérêt dans la composition urbaine. Immeuble à préserver dont la démolition et l'altération sont interdites et dont la modification est soumise à des conditions.
-  Immeuble ou ensemble d'immeubles intéressant
Immeuble dont la volumétrie et la composition de façade sont à préserver et dont la modification, le réaménagement ou l'extension sont possibles suivant certaines conditions
-  Immeuble ancien
Immeuble présentant un intérêt du point de vue de la forme urbaine et dont la construction est antérieure à 1945
-  Immeuble dénaturé ou transformé
Immeuble ancien, intéressant ou remarquable, dont les transformations ont pu altérer les qualités esthétiques. Tout projet visera à redonner une certaine unité au volume et à la composition de façade. Démolition et modification soumises à condition.

Immeuble faisant l'objet de dispositions particulières

-  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
-  Maison individuelle récente
Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée
-  Immeuble collectif
Collectif ou intermédiaire récent

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

-  Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon
Immeuble dont l'amélioration est obligatoire à l'occasion de travaux et la démolition possible
-  Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

→ Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et de leurs caractéristiques

→ Des modifications sont admises si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur qui peut porter sur les éventuelles stratifications historiques qui peuvent être hiérarchisées en fonction de la valeur patrimoniale des différentes strates

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Immeuble ou ensemble d'immeubles intéressants

► **immeubles d'intérêt local, dont l'architecture et la volumétrie participent d'un ordonnancement ou d'une composition urbaine particulière**

Ils témoignent d'une architecture locale qui s'inscrit dans l'une des composantes du tissu ancien : bourg ancien, bâti rural, architecture de villégiature. Il s'agit d'architectures bien conservées et n'ayant pas été trop modifiées. Elles présentent une cohérence de style, de matériaux et de formes et participent d'une lecture de l'espace paysager de la commune.

Ces immeubles présentent un intérêt patrimonial notamment :

- pour l'extérieur : la volumétrie, l'implantation et le rapport aux espaces extérieurs et espaces publics ;
- pour la composition de leurs façades ;
- pour leur décors, leurs matériaux.

Ces bâtiments correspondent à :

- **des immeubles d'architecture vernaculaire** ayant conservé une volumétrie caractéristique (maison de faubourg, ferme, maison de maître, etc..) ;
- **des immeubles participant au paysage urbain**, éléments constitutifs d'un ensemble urbain ou au contraire se singularisant par rapport à celui-ci (immeubles d'angle, immeubles isolés dans une vallée, etc.).



Immeuble protégé au titre de l'AVAP - démolition interdite



Grande propriété remarquable

Immeubles remarquables formant un ensemble cohérent historique et stylistique accompagné d'un vaste parc boisé et paysagé. Ils comprennent des communs, des espaces extérieurs (parc, jardin, etc.) ainsi que des éléments bâtis d'accompagnement (mur, cour, etc.)



Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquable

Immeuble remarquable pour la qualité de son architecture, son histoire ou son intérêt dans la composition urbaine. Immeuble à préserver dont la démolition et l'altération sont interdites et dont la modification est soumise à des conditions.



Immeuble ou ensemble d'immeubles intéressant

Immeuble dont la volumétrie et la composition de façade sont à préserver et dont la modification, le réaménagement ou l'extension sont possibles suivant certaines conditions



Immeuble ancien

Immeuble présentant un intérêt du point de vue de la forme urbaine et dont la construction est antérieure à 1945



Immeuble dénaturé ou transformé

Immeuble ancien, intéressant ou remarquable, dont les transformations ont pu altérer les qualités esthétiques. Tout projet visera à redonner une certaine unité au volume et à la composition de façade. Démolition et modification soumises à condition.

Immeuble faisant l'objet de dispositions particulières



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



Maison individuelle récente

Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée



Immeuble collectif

Collectif ou intermédiaire récent

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP



Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon

Immeuble dont l'amélioration est obligatoire à l'occasion de travaux et la démolition possible



Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

➔ **Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés et améliorés. Les modifications suivantes sont admises :**

- **des restitutions documentées du volume extérieur, si elles vont dans le sens d'une mise en valeur portant sur les éventuelles stratifications historiques ;**

- **des modifications en façade, en particulier si elles portent sur l'adaptation des locaux afin d'intégrer les normes d'habitabilité, d'accessibilité et de sécurité, sans altérer les éléments protégés au titre de leur intérêt patrimonial.**

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Immeuble ancien

► constructions anciennes antérieures aux années 1950 (1943, année d'instauration du permis de construire)

Leur maçonnerie est constituée de moellons calcaires ou de pierre de taille. Ces éléments ne sont pas nécessairement protégés pour leur qualité propre, mais plutôt pour leur contribution à l'ambiance patrimoniale du paysage et pour leur nature constructive qui nécessite des conditions spécifiques de restauration ou d'évolution.



Immeuble protégé au titre de l'AVAP - démolition interdite

-  Grande propriété remarquable
Immeubles remarquables formant un ensemble cohérent historique et stylistique accompagné d'un vaste parc boisé et paysagé. Ils comprennent des communs, des espaces extérieurs (parc, jardin, etc.) ainsi que des éléments bâtis d'accompagnement (mur, cour, etc.)
-  Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquable
Immeuble remarquable pour la qualité de son architecture, son histoire ou son intérêt dans la composition urbaine. Immeuble à préserver dont la démolition et l'altération sont interdites et dont la modification est soumise à des conditions.
-  Immeuble ou ensemble d'immeubles intéressant
Immeuble dont la volumétrie et la composition de façade sont à préserver et dont la modification, le réaménagement ou l'extension sont possibles suivant certaines conditions
-  Immeuble ancien
Immeuble présentant un intérêt du point de vue de la forme urbaine et dont la construction est antérieure à 1945
-  Immeuble dénaturé ou transformé
Immeuble ancien, intéressant ou remarquable, dont les transformations ont pu altérer les qualités esthétiques. Tout projet visera à redonner une certaine unité au volume et à la composition de façade. Démolition et modification soumises à condition.

Immeuble faisant l'objet de dispositions particulières

-  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
-  Maison individuelle récente
Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée
-  Immeuble collectif
Collectif ou intermédiaire récent

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

-  Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon
Immeuble dont l'amélioration est obligatoire à l'occasion de travaux et la démolition possible
-  Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- Ces immeubles doivent être restaurés, réhabilités ou rénovés suivant des procédés constructifs et des matériaux qui respectent leur nature « traditionnelle »
- Ils peuvent être partiellement démolis si le projet qui les remplace vise à conserver leur participation à la structure urbaine, et à améliorer leur allure générale (réhabilitation avec démolition partielle par exemple)

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Immeuble dénaturé ou transformé

► immeubles qui ont perdu leur authenticité

Ils ont été modifiés ou transformés à la suite de plusieurs campagnes de travaux induisant une certaine dénaturation. Sans chercher à retrouver un état supposé d'origine, il conviendra d'alerter le propriétaire sur les réelles qualités patrimoniales de sa construction. Entrent dans cette catégorie les bâtiments présentant, dans leur état supposé d'origine, une qualité patrimoniale équivalente à celle d'un immeuble intéressant.

Les dénaturations peuvent être de plusieurs ordres :

- modification du volume de toiture ou ajout d'un volume appendice en façade ;
- ravalement de façade avec parement ciment et modification des ouvertures ;
- modification dénaturante des ouvertures.

Ces bâtiments concernent en particulier à des immeubles ayant connu des campagnes de "rénovation" après les années 1950, peu respectueuses des dispositions d'origine et des moyens et modes de faire traditionnels.

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

→ Lors de travaux de restauration, de réhabilitation ou de transformation, le projet devra être justifié par une étude ou une analyse historique, architecturale et patrimoniale sur le bâtiment visant à retrouver son état supposé d'origine afin de comprendre les valeurs patrimoniales de l'immeuble ou à supprimer les éléments contribuant à sa dénaturation.

- Toute démolition est interdite sauf mention contraire énoncés au règlement-pièce écrite
- Tout vestige archéologique retrouvé doit être conservé ou restauré
- L'Architecte des Bâtiments De France peut exiger la réalisation de sondage avant travaux afin d'étudier la nature de la structure de l'immeuble et retrouver les éventuelles traces archéologiques

Immeuble protégé au titre de l'AVAP - démolition interdite



Grande propriété remarquable

Immeubles remarquables formant un ensemble cohérent historique et stylistique accompagné d'un vaste parc boisé et paysagé. Ils comprennent des communs, des espaces extérieurs (parc, jardin, etc.) ainsi que des éléments bâtis d'accompagnement (mur, cour, etc.)



Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquable

Immeuble remarquable pour la qualité de son architecture, son histoire ou son intérêt dans la composition urbaine. Immeuble à préserver dont la démolition et l'altération sont interdites et dont la modification est soumise à des conditions.



Immeuble ou ensemble d'immeubles intéressant

Immeuble dont la volumétrie et la composition de façade sont à préserver et dont la modification, le réaménagement ou l'extension sont possibles suivant certaines conditions



Immeuble ancien

Immeuble présentant un intérêt du point de vue de la forme urbaine et dont la construction est antérieure à 1945



Immeuble dénaturé ou transformé

Immeuble ancien, intéressant ou remarquable, dont les transformations ont pu altérer les qualités esthétiques. Tout projet visera à redonner une certaine unité au volume et à la composition de façade. Démolition et modification soumises à condition.

Immeuble faisant l'objet de dispositions particulières



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



Maison individuelle récente

Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée



Immeuble collectif

Collectif ou intermédiaire récent

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP



Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon

Immeuble dont l'amélioration est obligatoire à l'occasion de travaux et la démolition possible



Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Maison individuelle du début du XXe siècle

► **type architectural qui correspond aux premières formes de maisons individuelles modestes**

Elles datent du début du XXe siècle et s'inscrivent dans la continuité du phénomène de villégiature.

Ces immeubles présentent un intérêt notamment :

- pour leur implantation au cœur d'une parcelle arborée, derrière un mur de clôture constitué d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique ;
- pour la diversité de leurs volumes ;
- pour la richesse de leurs décors et des matériaux employés (brique, faïence, grès cérame, etc.).

Il s'agit essentiellement de constructions situées le long des berges de la Loire et dans la vallée de la Bédouire habitée.

Certains immeubles présentent par ailleurs un intérêt patrimonial certain (richesse du décor, signature architecturale, etc.) qui explique son classement dans les immeubles protégés (renvoyant à un type architectural identique à cette catégorie).



Immeuble protégé au titre de l'AVAP - démolition interdite

-  Grande propriété remarquable
Immeubles remarquables formant un ensemble cohérent historique et stylistique accompagné d'un vaste parc boisé et paysagé. Ils comprennent des communs, des espaces extérieurs (parc, jardin, etc.) ainsi que des éléments bâtis d'accompagnement (mur, cour, etc.)
-  Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquable
Immeuble remarquable pour la qualité de son architecture, son histoire ou son intérêt dans la composition urbaine. Immeuble à préserver dont la démolition et l'altération sont interdites et dont la modification est soumise à des conditions.
-  Immeuble ou ensemble d'immeubles intéressant
Immeuble dont la volumétrie et la composition de façade sont à préserver et dont la modification, le réaménagement ou l'extension sont possibles suivant certaines conditions
-  Immeuble ancien
Immeuble présentant un intérêt du point de vue de la forme urbaine et dont la construction est antérieure à 1945
-  Immeuble dénaturé ou transformé
Immeuble ancien, intéressant ou remarquable, dont les transformations ont pu altérer les qualités esthétiques. Tout projet visera à redonner une certaine unité au volume et à la composition de façade. Démolition et modification soumises à condition.

Immeuble faisant l'objet de dispositions particulières

-  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
-  Maison individuelle récente
Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée
-  Immeuble collectif
Collectif ou intermédiaire récent

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

-  Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon
Immeuble dont l'amélioration est obligatoire à l'occasion de travaux et la démolition possible
-  Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

→ Ces immeubles peuvent être :

- conservés ou améliorés ;
- démolis et remplacés, en particulier en front de voie, afin de maintenir la continuité urbaine.

→ Ces immeubles bénéficient d'une réglementation spécifique permettant l'introduction d'une plus grande diversité de matériaux et l'emploi de techniques anciennes (enduit tyrolien, enduits ciments peint, etc.)

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Maison individuelle récente

► constructions courantes d'après-guerre

Elles retranscrivent le modèle d'avant-guerre avec des formes plus standardisées encore et souvent dans un style régionaliste assumé.

Il s'agit d'immeubles présentant des architectures simples : volumes parallélépipédiques couverts d'une toiture à deux ou quatre pans (les "pavillons" des années 1960), avec des ouvertures variées et une certaine indigence dans les décors (relativement à l'architecture ancienne).

Ces immeubles concernent des constructions contemporaines de type maison individuelle ou "pavillons" des années soixante à aujourd'hui.



Immeuble protégé au titre de l'AVAP - démolition interdite



Grande propriété remarquable

Immeubles remarquables formant un ensemble cohérent historique et stylistique accompagné d'un vaste parc boisé et paysagé. Ils comprennent des communs, des espaces extérieurs (parc, jardin, etc.) ainsi que des éléments bâtis d'accompagnement (mur, cour, etc.)



Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquable

Immeuble remarquable pour la qualité de son architecture, son histoire ou son intérêt dans la composition urbaine. Immeuble à préserver dont la démolition et l'altération sont interdites et dont la modification est soumise à des conditions.



Immeuble ou ensemble d'immeubles intéressant

Immeuble dont la volumétrie et la composition de façade sont à préserver et dont la modification, le réaménagement ou l'extension sont possibles suivant certaines conditions



Immeuble ancien

Immeuble présentant un intérêt du point de vue de la forme urbaine et dont la construction est antérieure à 1945



Immeuble dénaturé ou transformé

Immeuble ancien, intéressant ou remarquable, dont les transformations ont pu altérer les qualités esthétiques. Tout projet visera à redonner une certaine unité au volume et à la composition de façade. Démolition et modification soumises à condition.

Immeuble faisant l'objet de dispositions particulières



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



Maison individuelle récente

Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée



Immeuble collectif

Collectif ou intermédiaire récent

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP



Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon

Immeuble dont l'amélioration est obligatoire à l'occasion de travaux et la démolition possible



Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

→ Ces immeubles peuvent être :

- conservés ou améliorés ;
- démolis et remplacés, en particulier en front de voie, afin de maintenir la continuité urbaine

→ Ces immeubles bénéficient d'une réglementation spécifique permettant de mieux cadrer leur évolution par rapport aux caractéristiques architecturales :

- création de vérandas,
- d'extensions,
- ravalement de façade, etc.

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Immeuble collectif

► **immeubles collectifs construits dans la seconde moitié du XXe siècle et depuis le début du XXIe siècle**

Leurs volumes les démarquent considérablement du tissu environnant, mais leur écriture architecturale s'inscrit souvent en dialogue avec le tissu ancien.

Il s'agit pour l'essentiel des immeubles du centre-bourg (parc social notamment), dont il convient de veiller à la bonne intégration en apportant un regard particulier au traitement de façade.

Ils présentent les caractéristiques suivantes :

- volumétrie importante ;
- nombre important de travées ;
- deux trois étages carrés habitables.

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

→ Ces immeubles peuvent être :

- conservés ou améliorés ;
 - démolis et remplacés, en particulier en front de voie, afin de maintenir la continuité urbaine
- Ces immeubles bénéficient d'une réglementation spécifique permettant de mieux cadrer les travaux de restauration des façades.



Immeuble collectif rue du Moulin, réhabilitation récente

Immeuble collectif à l'arrière de la rue du Docteur Lebled

Immeuble protégé au titre de l'AVAP - démolition interdite



Grande propriété remarquable

Immeubles remarquables formant un ensemble cohérent historique et stylistique accompagné d'un vaste parc boisé et paysagé. Ils comprennent des communs, des espaces extérieurs (parc, jardin, etc.) ainsi que des éléments bâtis d'accompagnement (mur, cour, etc.)



Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquable

Immeuble remarquable pour la qualité de son architecture, son histoire ou son intérêt dans la composition urbaine. Immeuble à préserver dont la démolition et l'altération sont interdites et dont la modification est soumise à des conditions.



Immeuble ou ensemble d'immeubles intéressant

Immeuble dont la volumétrie et la composition de façade sont à préserver et dont la modification, le réaménagement ou l'extension sont possibles suivant certaines conditions



Immeuble ancien

Immeuble présentant un intérêt du point de vue de la forme urbaine et dont la construction est antérieure à 1945



Immeuble dénaturé ou transformé

Immeuble ancien, intéressant ou remarquable, dont les transformations ont pu altérer les qualités esthétiques. Tout projet visera à redonner une certaine unité au volume et à la composition de façade. Démolition et modification soumises à condition.

Immeuble faisant l'objet de dispositions particulières



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



Maison individuelle récente

Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée



Immeuble collectif

Collectif ou intermédiaire récent

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP



Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon

Immeuble dont l'amélioration est obligatoire à l'occasion de travaux et la démolition possible



Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon

► immeubles présentant une architecture qui s'inscrit en rupture (par sa volumétrie, son implantation, ses matériaux) avec l'ambiance générale du village

Leur différence avec les immeubles présentant une dénaturation réside dans le fait qu'ils ne présentent pas à proprement parler de qualité patrimoniale a priori.

Il peut s'agir :

- des bâtiments anciennement annexes ou à vocation artisanale et agricole, qui se retrouvent aujourd'hui dans le cœur historique ;
- des bâtiments modernes construits en plein milieu du tissu urbain ancien dans des matériaux et des formes radicalement différents ;
- de bâtiments dont l'esthétique crée une dissonance avec son contexte environnant.

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- ➔ Toute intervention sur les immeubles en rupture doit être pensée globalement et contribuer à l'amélioration générale de l'immeuble.
- ➔ A défaut d'un parti global de rénovation, il pourra être imposé la démolition du bâtiment.

Immeuble protégé au titre de l'AVAP - démolition interdite



Grande propriété remarquable

Immeubles remarquables formant un ensemble cohérent historique et stylistique accompagné d'un vaste parc boisé et paysagé. Ils comprennent des communs, des espaces extérieurs (parc, jardin, etc.) ainsi que des éléments bâtis d'accompagnement (mur, cour, etc.)



Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquable

Immeuble remarquable pour la qualité de son architecture, son histoire ou son intérêt dans la composition urbaine. Immeuble à préserver dont la démolition et l'altération sont interdites et dont la modification est soumise à des conditions.



Immeuble ou ensemble d'immeubles intéressant

Immeuble dont la volumétrie et la composition de façade sont à préserver et dont la modification, le réaménagement ou l'extension sont possibles suivant certaines conditions



Immeuble ancien

Immeuble présentant un intérêt du point de vue de la forme urbaine et dont la construction est antérieure à 1945



Immeuble dénaturé ou transformé

Immeuble ancien, intéressant ou remarquable, dont les transformations ont pu altérer les qualités esthétiques. Tout projet visera à redonner une certaine unité au volume et à la composition de façade. Démolition et modification soumises à condition.

Immeuble faisant l'objet de dispositions particulières



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



Maison individuelle récente

Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée



Immeuble collectif

Collectif ou intermédiaire récent

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP



Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon

Immeuble dont l'amélioration est obligatoire à l'occasion de travaux et la démolition possible



Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Immeuble soumis à la réglementation générale du SPR

► **immeubles courants, dont certains participent à la continuité urbaine, sans pour autant présenter de qualité patrimoniale particulière**

Ces immeubles concernent :

- des bâtiments du milieu XXe du siècle ne présentant pas de décors spécifiques ou n'appartenant pas au type architectural de la villégiature ;
- des constructions modestes de toute époque ;
- des bâtiments annexes, des locaux d'activités ou tout autre construction à usage purement fonctionnel sans qualité patrimoniale propre.

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

→ Ces immeubles peuvent être :

- conservés ou améliorés ;
- démolis et remplacés, en particulier en front de voie, afin de maintenir la continuité urbaine

Immeuble protégé au titre de l'AVAP - démolition interdite



Grande propriété remarquable

Immeubles remarquables formant un ensemble cohérent historique et stylistique accompagné d'un vaste parc boisé et paysagé. Ils comprennent des communs, des espaces extérieurs (parc, jardin, etc.) ainsi que des éléments bâtis d'accompagnement (mur, cour, etc.)



Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquable

Immeuble remarquable pour la qualité de son architecture, son histoire ou son intérêt dans la composition urbaine. Immeuble à préserver dont la démolition et l'altération sont interdites et dont la modification est soumise à des conditions.



Immeuble ou ensemble d'immeubles intéressant

Immeuble dont la volumétrie et la composition de façade sont à préserver et dont la modification, le réaménagement ou l'extension sont possibles suivant certaines conditions



Immeuble ancien

Immeuble présentant un intérêt du point de vue de la forme urbaine et dont la construction est antérieure à 1945



Immeuble dénaturé ou transformé

Immeuble ancien, intéressant ou remarquable, dont les transformations ont pu altérer les qualités esthétiques. Tout projet visera à redonner une certaine unité au volume et à la composition de façade. Démolition et modification soumises à condition.

Immeuble faisant l'objet de dispositions particulières



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



Maison individuelle récente

Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée



Immeuble collectif

Collectif ou intermédiaire récent

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP



Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon

Immeuble dont l'amélioration est obligatoire à l'occasion de travaux et la démolition possible



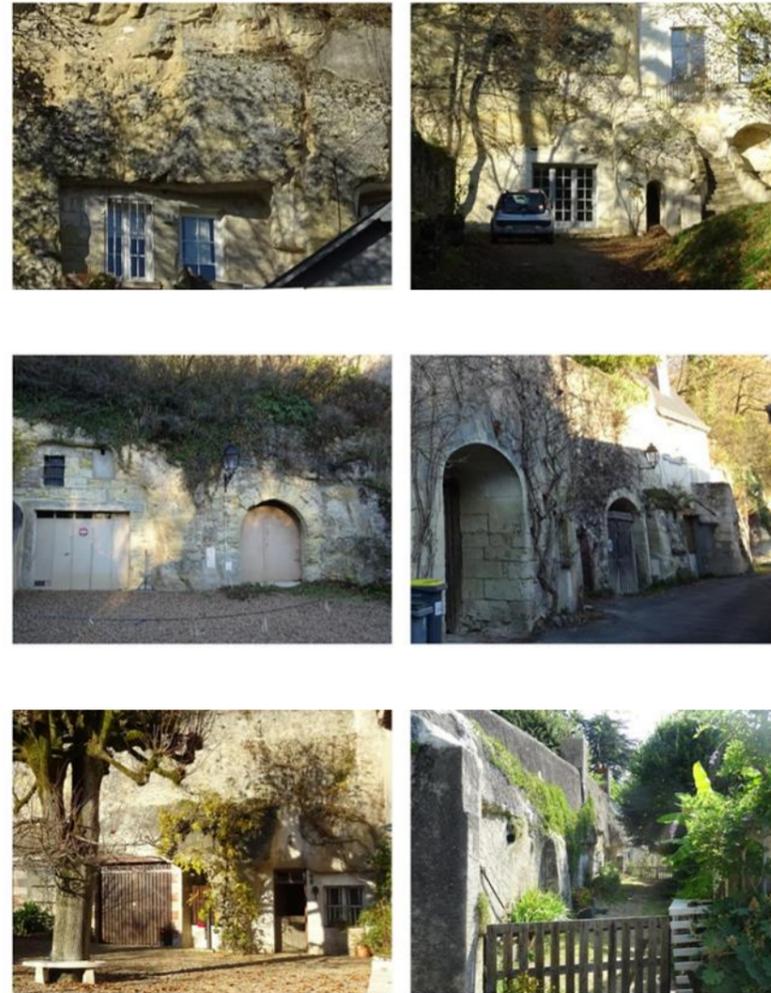
Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Façade d'habitat troglodytique à flanc de coteau

Les parois rocheuses abritent des successions de façades d'habitat troglodytique, disposées en "enfilade". Les différentes cavités sont souvent reliées entre elles par des galeries intérieures. Les parcelles situées devant ont souvent été bâties, mais la lecture de la façade rocheuse habitée persiste. Les percements réalisés dans la paroi témoignent de l'usage ancien des cavités : communs, logement modeste, cave, cuisine, etc. Cette configuration caractéristique du Val de Loire, mode d'occupation le plus anciens du site, est constitutive des éléments de patrimoine exceptionnels de Rochecorbon



Eléments isolés ou parties d'immeubles protégés au titre de l'AVAP reportés sur le règlement graphique

----- Façade d'habitat troglodytique à flanc de coteau à préserver
La construction de bâtiments devant le coteau est interdite sur ces parties

- e Escalier remarquable à flanc de coteau témoin du fonctionnement topographique du vignoble, des circulations entre les hameaux, les berges et le plateau et participant des circulations douces
La démolition de ces éléments est interdite et la modification ou l'amélioration sont soumises à conditions

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

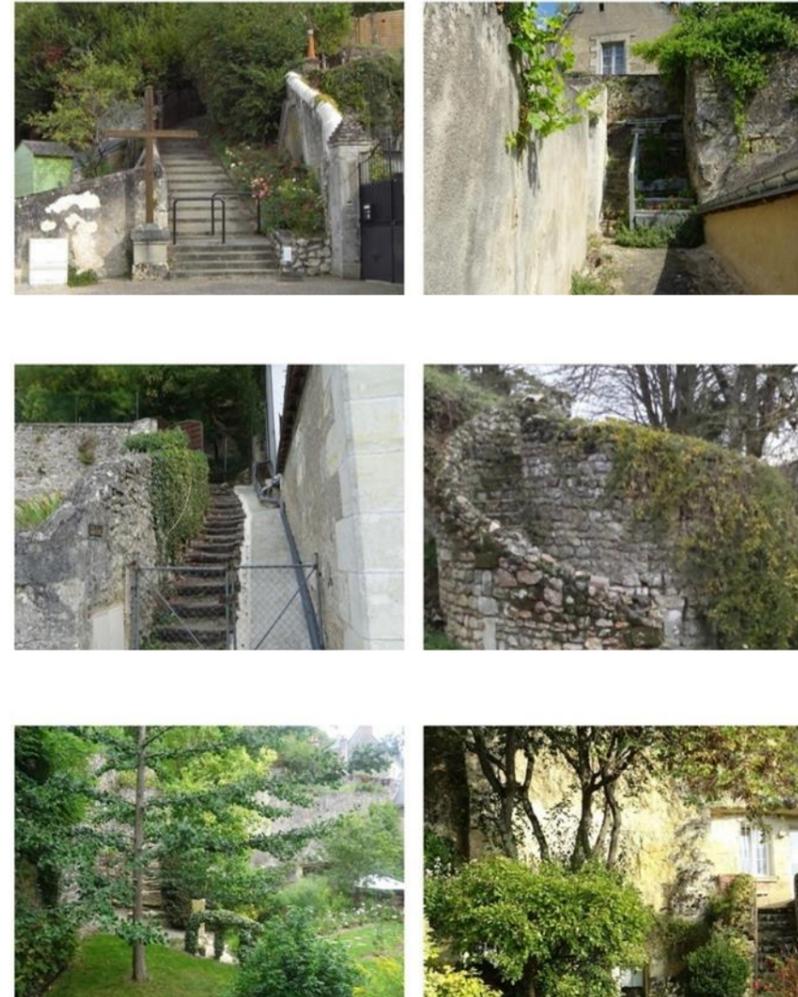
- **Maintien et restauration des éléments**
- **Impossibilité de construire devant les façades protégées qui doivent rester des façades « rocheuses »**

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Escalier remarquable à flanc de coteau

Les escaliers à flanc de coteau sont de deux ordres, il peut s'agir d'escaliers taillés directement dans la roche pour accéder en haut du coteau ou bien d'escaliers d'accès aux maisons qui sont construites à mi-coteau et qui peuvent être également taillés dans la roche. Ces escaliers sont souvent des cheminements piétons anciens qui permettaient de relier les plateaux (lieu de production viticole) et la vallée de la Loire (d'où l'on exportait). Les escaliers repérés au document graphique ont une présence dans le paysage des coteaux particulièrement remarquable. Ils sont imposants et peuvent occuper des dénivelés avec plusieurs dizaines de marches. Leur insertion dans le paysage s'effectue essentiellement par la qualité matérielle des marches en pierre naturelle.



Éléments isolés ou parties d'immeubles protégés au titre de l'AVAP reportés sur le règlement graphique

..... Façade d'habitat troglodytique à flanc de coteau à préserver
La construction de bâtiments devant le coteau est interdite sur ces parties

e Escalier remarquable à flanc de coteau témoin du fonctionnement topographique du vignoble, des circulations entre les hameaux, les berges et le plateau et participant des circulations douces
La démolition de ces éléments est interdite et la modification ou l'amélioration sont soumises à conditions

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- **Maintien et restauration des éléments**
- **Restitution ou création de cheminements publics**

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Escalier à flanc de coteau ou de construction

Les constructions à mi-coteau engendrent des dénivelés importants entre les chemins d'accès et les constructions, que de nombreux emmarchements et escaliers viennent compléter.

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- **Maintien et restauration des éléments.**
- **Restitution ou création de cheminements publics.**

Patrimoine hydraulique

Les vallées de la Loire et de la Bédouire furent aménagées, à des échelles différentes et à différentes époques et il persiste de nombreux témoins de ces campagnes de travaux visant à utiliser la force motrice de l'eau pour produire de l'énergie, à canaliser les débordements des cours d'eau ou à organiser la circulation marchande et fluviale. Les usages ont aujourd'hui changé mais ces éléments de patrimoine ont vocation à être préservés et à pouvoir évoluer dans leur utilisation, notamment en ce qui concerne les anciens moulins (situés sur la Bédouire).

Les ouvrages et infrastructures liés à la navigation sur la Loire et à l'endiguement sont également des témoins remarquables de l'histoire du fleuve et constituent un patrimoine à très forte valeur historique, protégé au Patrimoine Mondial.

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- **Maintien et restauration des éléments bâtis et ouvrages techniques.**
- **Changement d'usage possible, mais en conservant les caractéristiques architecturales (pour les moulins).**

Mur plein, mur bahut ou mur de soutènement

Les murs et clôtures font partie du patrimoine exceptionnel du village. Ils sont constitués soit de murs pleins, soit de murs bahuts surmontés de grilles (plus rares). Les éléments d'accompagnement font partie de ces clôtures (portails, piliers, grilles d'entrée...).

Rochecorbon comporte également de nombreux témoins de murs de soutènement participant de la structuration du coteau rocheux. Ceux-ci doivent être tout autant préservés, non pas uniquement pour leur intérêt esthétique mais également pour leur intérêt structurel.

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- **Conservation et restauration des murs.**
- **Restitution si dégradation importante et traces archéologiques suffisantes.**
- **Démolition interdite.**

Elément isolé ou partie d'immeuble protégés au titre de l'AVAP à l'échelle de tout le périmètre du SPR (non reportés au règlement graphique)

Escalier à flanc de coteau ou à flanc de construction témoignant de la construction dans la pente
La démolition et la modification ou l'amélioration de ces éléments sont soumises à conditions

Patrimoine hydraulique témoin de la présence et de l'usage de l'eau à travers les époques (pont, puits, fontaine, pompe, moulin, cale, vestige de port, etc.)
La démolition de ces immeubles ou parties d'immeuble est interdite et la modification soumise à conditions

Mur plein, mur bahut ou mur de soutènement à préserver
La démolition de ces éléments est interdite et la modification est soumise à conditions

Petit patrimoine architectural d'accompagnement à préserver (annexe, cheminée troglodytique, four, détail architectural, etc.)
La démolition de ces immeubles ou parties d'immeuble est interdite et la modification soumise à conditions

Entrée de cave ou d'habitat troglodytique à préserver, restaurer et dont la modification est soumise à conditions
Le comblement des caves est interdit excepté pour des raisons de sécurité et la modification des façades est soumise à conditions

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Petit patrimoine architectural d'accompagnement

Il s'agit des éléments de patrimoine qui ne sont pas nécessairement de grands ensembles remarquables mais participent de la qualité des espaces bâtis et sont les témoins d'une histoire des usages des lieux. Ils sont qualifiés de « petits » parce que leur taille physique est modeste, mais leur valeur peut être très grande. C'est essentiellement le passé agricole et troglodytique de Rochecorbon qui lui donne ses raisons d'être. Si son usage peut avoir aujourd'hui disparu, le petit patrimoine a un passé fonctionnel très actif, la notion de réutilisation est donc fondamentale pour la restauration de ce patrimoine.

Entrée de cave ou d'habitat troglodytique

Le patrimoine troglodytique (cavité, habitations souterraines, etc.) est très riche sur la commune et témoigne d'une occupation humaine ancestrale et évolutive en fonction des activités agricoles. Ces éléments, dans la mesure où ils sont visibles et encore en état de conservation convenable, doivent être préservés et réaffectés à des usages spécifiques, car c'est bien sûr l'absence d'usage concret qui risque d'accélérer la dégradation de ce type de bien ; déjà souvent transformé en annexe au logement plutôt qu'en habitat à proprement parler.

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- **Maintien et restauration des éléments.**
- **Changement d'usage possible, mais en conservant les caractéristiques architecturales.**

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- **Conservation des entrées de cave et d'habitat troglodytique.**
- **Restauration selon les dispositions d'origine.**
- **Modifications de façades pour changement de destination.**

Elément isolé ou partie d'immeuble protégés au titre de l'AVAP à l'échelle de tout le périmètre du SPR (non reportés au règlement graphique)

Escalier à flanc de coteau ou à flanc de construction témoignant de la construction dans la pente
La démolition et la modification ou l'amélioration de ces éléments sont soumises à conditions

Patrimoine hydraulique témoin de la présence et de l'usage de l'eau à travers les époques (pont, puits, fontaine, pompe, moulin, cale, vestige de port, etc.)
La démolition de ces immeubles ou parties d'immeuble est interdite et la modification soumise à conditions

Mur plein, mur bahut ou mur de soutènement à préserver
La démolition de ces éléments est interdite et la modification est soumise à conditions

Petit patrimoine architectural d'accompagnement à préserver (annexe, cheminée troglodytique, four, détail architectural, etc.)
La démolition de ces immeubles ou parties d'immeuble est interdite et la modification soumise à conditions

Entrée de cave ou d'habitat troglodytique à préserver, restaurer et dont la modification est soumise à conditions
Le comblement des caves est interdit excepté pour des raisons de sécurité et la modification des façades est soumise à conditions

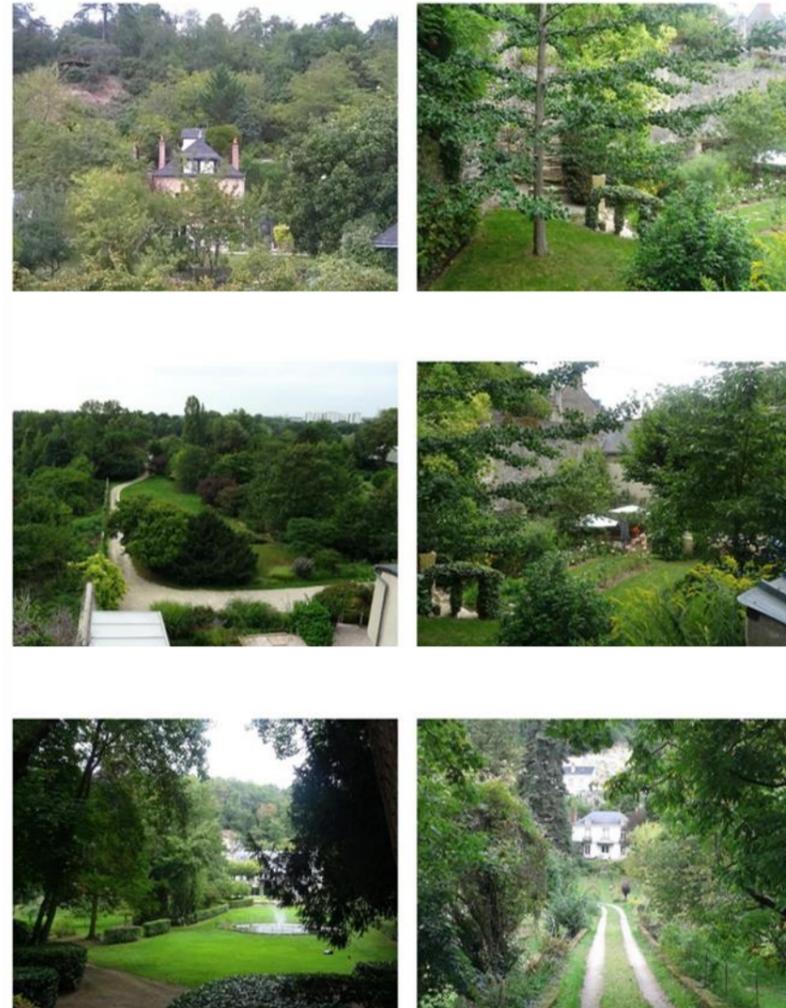
6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Espace paysager remarquable

Les espaces paysagers remarquables sont de natures variées et contribuent de manière plus prononcée à la mise en valeur patrimoniale et paysagère de la commune. Ils peuvent accompagner une architecture remarquable ou intéressante ou même constituer un élément paysager à part entière, indépendamment de toute construction. Ils présentent à la fois :

- une richesse d'essences et parfois des sujets très anciens ;
- des éléments architecturés intéressants (mur de soutènement, emmarchement, bassin, puits, belvédère, murets bas, massifs, etc.) ;
- un plan de composition remarquable (allée de circulation, massif, bosquet, boisement, etc.) ;
- des matériaux qualitatifs (pierre naturelle au sol, murs traditionnels de moellons, etc.).



Espace non bâti protégé au titre de l'AVAP

 Espace paysager remarquable de type cour, jardin d'ornement, terrasse de coteau ou parc boisé participant de la mise en valeur du patrimoine bâti
Espaces libres composés du point de vue paysager, dont la préservation est obligatoire, et l'évolution soumise à des conditions spécifiques

 Jardin nourricier, culture vivrière
Espaces naturels cultivés à des fins privées, participant de la qualité paysagère des espaces urbanisés et contribuant à la biodiversité

Trames végétales arbustives protégées au titre de l'AVAP

 Boisement historique remarquable à préserver
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation

 Boisement de crête de coteau à préserver
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation

 Alignement d'arbres à préserver
Alignement d'arbres à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions

 Arbre remarquable à préserver
Arbre à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- toute intervention doit contribuer à la mise en valeur de l'espace
- modifications ponctuelles de la configuration et de la composition d'ensemble, destruction partielle possibles sous conditions
- préservation des vues particulières sur les coteaux, la Loire, la vallée de la Bédouire
- destruction de sujets végétaux non justifiés interdite
- création de surface imperméabilisée interdite

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Jardin nourricier, culture vivrière

Les espaces de culture vivrière sont précieux à l'échelle des vallées, tant pour le réservoir de biodiversité qu'ils représentent que pour la qualité du paysage horizontal et tramé qu'ils dessinent.



Espace non bâti protégé au titre de l'AVAP



Espace paysager remarquable de type cour, jardin d'ornement, terrasse de coteau ou parc boisé participant de la mise en valeur du patrimoine bâti

Espaces libres composés du point de vue paysager, dont la préservation est obligatoire, et l'évolution soumise à des conditions spécifiques



Jardin nourricier, culture vivrière

Espaces naturels cultivés à des fins privées, participant de la qualité paysagère des espaces urbanisés et contribuant à la biodiversité

Trames végétales arbustives protégées au titre de l'AVAP



Boisement historique remarquable à préserver

Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation



Boisement de crête de coteau à préserver

Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation



Alignement d'arbres à préserver

Alignement d'arbres à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions



Arbre remarquable à préserver

Arbre à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- modifications ponctuelles, destruction partielle possibles sous conditions
- fonction vivrière à conserver
- destruction de sujets végétaux non justifiés interdite
- création de surface imperméabilisée interdite

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Boisement historique remarquable

Ces boisements protégés correspondent à des boisements marquants dans le grand paysage, soit parce qu'ils cadrent une vue, soit parce qu'ils matérialisent une limite dans la pente, le plus souvent dans la vallée de la Bédouire. Ces boisements sont rattachés à une ancienne seigneurie et sont présents sur les cartes anciennes. Les essences sont généralement mixtes. Ces boisements représentent des gisements écologiques importants.

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- défrichement interdit
- coupes forestières liées à un Plan Simple de Gestion autorisées
- abatage ponctuel autorisé sous conditions
- maintien de l'état naturel des sols
- constructions nouvelles à vocation de loisirs et de détente uniquement autorisées, sous conditions

Espace non bâti protégé au titre de l'AVAP

-  Espace paysager remarquable de type cour, jardin d'ornement, terrasse de coteau ou parc boisé participant de la mise en valeur du patrimoine bâti
Espaces libres composés du point de vue paysager, dont la préservation est obligatoire, et l'évolution soumise à des conditions spécifiques
-  Jardin nourricier, culture vivrière
Espaces naturels cultivés à des fins privatives, participant de la qualité paysagère des espaces urbanisés et contribuant à la biodiversité

Trames végétales arbustives protégées au titre de l'AVAP

-  **Boisement historique remarquable à préserver**
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation
-  **Boisement de crête de coteau à préserver**
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation
-  **Alignement d'arbres à préserver**
Alignement d'arbres à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions
-  **Arbre remarquable à préserver**
Arbre à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Boisement de crête de coteau

Ces boisements habillent le paysage de la vallée de la Loire et du vallon de la Bédouire et soulignent les crêtes des coteaux et les ondulations du paysage. Ils sont plus ou moins récents et sont essentiellement apparus avec l'arrêt de la culture de la vigne à la fin du XIXe siècle. Leur intérêt réside dans les limites qu'ils dessinent le long des coteaux et dans les écrans qu'ils constituent pour certains lieux-dits, ou constructions récentes.

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- défrichage interdit
- gestion raisonnée autorisée notamment celle conduisant à l'entretien du coteau et la limitation des risques incendies et de la fragilisation du coteau
- introduction de nouveaux sujets soumis à condition par rapport au maintien du coteau
- évolution de l'épaisseur du boisement autorisée sous condition
- coupes forestières liées à un Plan Simple de Gestion autorisées
- abatage ponctuel autorisé sous conditions
- constructions nouvelles à vocation de loisirs et de détente uniquement autorisées, sous conditions

Espace non bâti protégé au titre de l'AVAP

-  Espace paysager remarquable de type cour, jardin d'ornement, terrasse de coteau ou parc boisé participant de la mise en valeur du patrimoine bâti
Espaces libres composés du point de vue paysager, dont la préservation est obligatoire, et l'évolution soumise à des conditions spécifiques
-  Jardin nourricier, culture vivrière
Espaces naturels cultivés à des fins privatives, participant de la qualité paysagère des espaces urbanisés et contribuant à la biodiversité

Trames végétales arbustives protégées au titre de l'AVAP

-  Boisement historique remarquable à préserver
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation
-  Boisement de crête de coteau à préserver
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation
-  Alignement d'arbres à préserver
Alignement d'arbres à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions
-  Arbre remarquable à préserver
Arbre à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Alignement d'arbres

Les alignements d'arbres (souvent formés de deux rangées d'arbres) sont un élément essentiel de la structuration du paysage. Autrefois, pratiquement systématiques le long des chemins, ils sont aujourd'hui plus rares et deviennent de ce fait remarquables dans le grand paysage. Les alignements sont largement réintroduits dans les aménagements paysagers à la fin du XIXe et au début du XXe siècle, notamment avec des alignements de tilleuls qui longent les terrasses sur les coteaux.



Espace non bâti protégé au titre de l'AVAP



Espace paysager remarquable de type cour, jardin d'ornement, terrasse de coteau ou parc boisé participant de la mise en valeur du patrimoine bâti

Espaces libres composés du point de vue paysager, dont la préservation est obligatoire, et l'évolution soumise à des conditions spécifiques



Jardin nourricier, culture vivrière

Espaces naturels cultivés à des fins privées, participant de la qualité paysagère des espaces urbanisés et contribuant à la biodiversité

Trames végétales arbustives protégées au titre de l'AVAP



Boisement historique remarquable à préserver

Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation



Boisement de crête de coteau à préserver

Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation



Alignement d'arbres à préserver

Alignement d'arbres à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions



Arbre remarquable à préserver

Arbre à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- conservation des alignements
- abatage partiel ou total admis sous conditions strictes avec obligation de remplacement
- nouveaux alignements à composer uniquement par des feuillus et en tenant compte du contexte local et des implantations d'origine

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Arbre remarquable

Les arbres isolés, lorsqu'ils sont positionnés sur des lieux stratégiques, comme un fond de vallon ou une crête de coteau, représentent des repères visuels et d'échelle très importants. Il peut s'agir également d'arbres très anciens attachés à une propriété. Le volume et l'épaisseur du tronc en font alors un sujet particulier dans le paysage. On en trouve un certain nombre dans les grandes propriétés du plateau ainsi que sur les quais de Loire, dans les plus anciens jardins d'ornement.



Espace non bâti protégé au titre de l'AVAP

-  Espace paysager remarquable de type cour, jardin d'ornement, terrasse de coteau ou parc boisé participant de la mise en valeur du patrimoine bâti
Espaces libres composés du point de vue paysager, dont la préservation est obligatoire, et l'évolution soumise à des conditions spécifiques
-  Jardin nourricier, culture vivrière
Espaces naturels cultivés à des fins privées, participant de la qualité paysagère des espaces urbanisés et contribuant à la biodiversité

Trames végétales arbustives protégées au titre de l'AVAP

-  Boisement historique remarquable à préserver
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation
 -  Boisement de crête de coteau à préserver
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation
 -  Alignement d'arbres à préserver
Alignement d'arbres à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions
-  Arbre remarquable à préserver
Arbre à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- conservation des arbres remarquables
- abatage admis sous conditions strictes avec obligation de remplacement
- nouvelle plantation choisie parmi les essences traditionnellement rencontrées sur le territoire et en tenant compte du contexte local et de l'implantation d'origine

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Espace public patrimonial

Les espaces publics constituent l'écrin du patrimoine architectural et urbain, ils accompagnent autant qu'ils soulignent ou mettent en valeur. Leur propre mise en valeur contribue donc à l'amélioration des qualités patrimoniales. A Rochecorbon, certains espaces qui ont un aspect aujourd'hui plus routier, présentent cependant un rôle important dans le dégagement des vues sur les Monuments, sur le Val de Loire, et plus largement dans l'histoire des espaces publics (notamment des carrefours ou carrous) à Rochecorbon.

Il s'agit des espaces urbains situés à l'articulation entre le centre-bourg et ses espaces périphériques, ou à l'entrée des vallons secondaire, dont la requalification permettrait une mise en valeur du patrimoine environnant. Le plus souvent, il s'agit de carrefours liés à un bâtiment emblématique (débouché d'un vallon, croisements de plusieurs chemins, etc.)

Sans avoir de véritables usages aujourd'hui, ces carrefours offrent cependant des points de vue particuliers sur les grands monuments et les axes historiques du village. Leur mise en valeur peut également avoir comme conséquence d'apaiser la circulation automobile et de mieux articuler les déplacements piétons avec les cheminements des venelles.



Conditions particulières d'aménagement des immeubles ou espaces publics non bâtis

-  Espace public patrimonial à préserver et valoriser
Espace public à dominante minérale dont l'aménagement et la requalification sont soumis à des conditions particulières liées au contexte urbain, au fonctionnement et à des bâtiments remarquables.
-  Espace public d'accompagnement à requalifier et valoriser
Espace public à dominante minérale pouvant participer de la mise en valeur du territoire et dont la requalification est règlementée
-  Venelle ou cheminement piéton participant des circulations douces dans l'espace bâti à préserver ou à créer
Caractère public de ces espaces à préserver ou retrouver, traitement des revêtements et des ambiances soumis à conditions

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- espaces publics à réaménager en relation avec les monuments et le patrimoine urbain environnant
- respect de l'esprit des lieux
- composition sobre
- travaux nécessaires à l'entretien ou au confortement des réseaux autorisés sous conditions
- mise en œuvre des matériaux encadrée

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Espace public d'accompagnement à requalifier et valoriser

Les espaces publics urbains de Rochecorbon jouent un rôle important dans la lecture historique de l'organisation urbaine. Ils comportent des traces (bordures pierres, murs maçonnés) des dispositifs anciens ou des aménagements du XIXe siècle, notamment autour de la levée de la Loire ou dans le centre-bourg. Pour ces raisons, leur mise en valeur doit être soignée, tant du point de vue esthétique, qu'archéologique et fonctionnel.

La richesse des espaces publics ruraux tient souvent de leur simplicité, de la modestie des matériaux (mais de leur robustesse) et des éléments simples qui les accompagnent (arbre, puits, mur, etc.).

Certains espaces plus structurants comme la rue du Docteur Lebled ou la place de la mairie nécessitent un traitement particulier avec des matériaux plus nobles, mais toujours de facture locale.

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- espaces publics à réaménager dans le respect des caractéristiques rurales des lieux
- travaux nécessaires à l'entretien ou au confortement des réseaux autorisés sous conditions
- mise en œuvre des matériaux encadrée

Conditions particulières d'aménagement des immeubles ou espaces publics non bâtis

-  Espace public patrimonial à préserver et valoriser
Espace public à dominante minérale dont l'aménagement et la requalification sont soumis à des conditions particulières liées au contexte urbain, au fonctionnement et à des bâtiments remarquables.
-  Espace public d'accompagnement à requalifier et valoriser
Espace public à dominante minérale pouvant participer de la mise en valeur du territoire et dont la requalification est règlementée
-  Venelle ou cheminement piéton participant des circulations douces dans l'espace bâti à préserver ou à créer
Caractère public de ces espaces à préserver ou retrouver, traitement des revêtements et des ambiances soumis à conditions

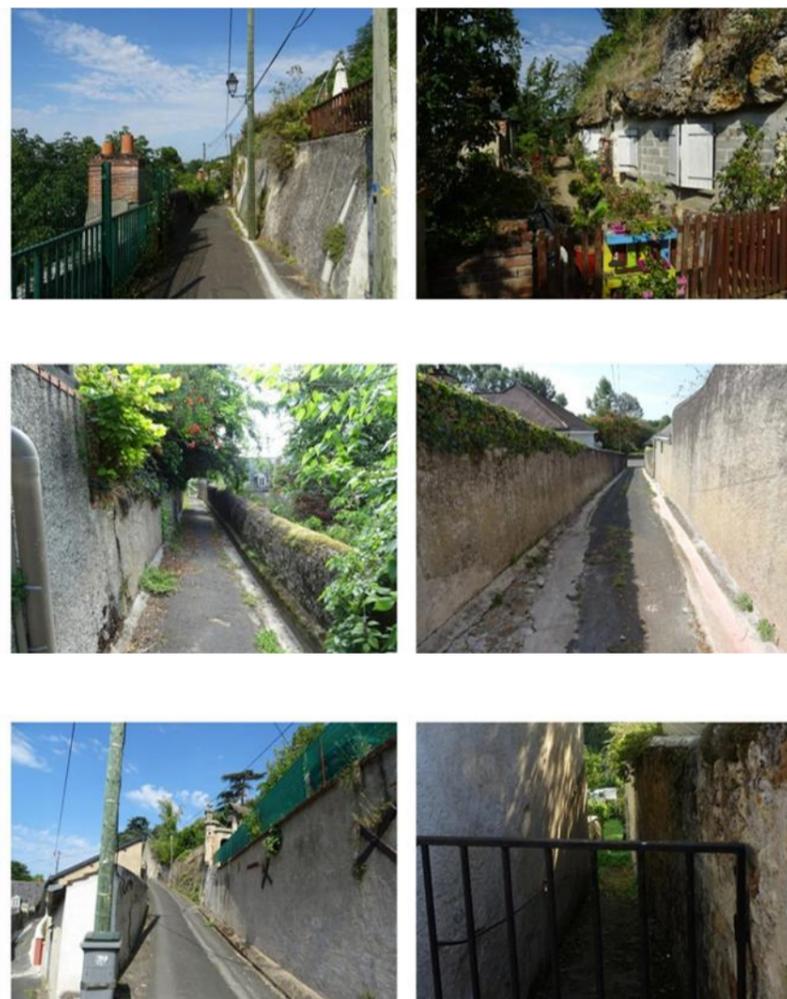
6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.2 DESCRIPTION ET ENJEUX DES PROTECTIONS GRAPHIQUES

Venelle ou cheminement piéton participant des circulations douces dans l'espace bâti

Les chemins et cheminements piétons participent de la mise en valeur du patrimoine d'une part, parce qu'ils permettent une déambulation dans le cœur des îlots, et d'autre part parce qu'ils donnent une échelle aux bâtiments environnants.

Ils desservent par ailleurs de nombreux terrains qui seraient enclavés sans cela.



Conditions particulières d'aménagement des immeubles ou espaces publics non bâtis

 Espace public patrimonial à préserver et valoriser
Espace public à dominante minérale dont l'aménagement et la requalification sont soumis à des conditions particulières liées au contexte urbain, au fonctionnement et à des bâtiments remarquables.

 Espace public d'accompagnement à requalifier et valoriser
Espace public à dominante minérale pouvant participer de la mise en valeur du territoire et dont la requalification est règlementée

 Venelle ou cheminement piéton participant des circulations douces dans l'espace bâti à préserver ou à créer
Caractère public de ces espaces à préserver ou retrouver, traitement des revêtements et des ambiances soumis à conditions

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

- conservation des venelles et cheminements
- travaux nécessaires à l'entretien, au confortement des réseaux et à la requalification générale autorisés sous conditions
- mise en œuvre des matériaux encadrée

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS

Légende graphique									
Dénomination des immeubles	Grande propriété, Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquables	Immeuble intéressant	Immeuble ancien	Immeuble dénaturé ou transformé	Maison individuelle du début du XXe	Maison individuelle récente	Immeuble collectif	Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère	Immeuble non protégés (réglementation générale)
Niveau de protection	****	***	**	**	*	o	o	o	o
Menuiseries									
Menuiseries bois chêne, petits bois assemblés, simple vitrage ou verre épais feuilleté. Peinture à l'huile de lin.	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Menuiseries bois d'essences locales, petits bois assemblés, simple vitrage ou verre épais feuilleté. Peinture à l'huile de lin ou microporeuse.	sans objet	×	×	×	×	×	×	×	×
Menuiseries bois, vitrage partitionné avec des éléments menuisés, simple vitrage, double vitrage ou verre épais feuilleté. La menuiserie doit être peinte.	sans objet	sans objet	×	×	×	×	×	×	×
Menuiseries bois peint.	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	×	×	×	×	×
Menuiseries en aluminium uniquement pour les baies de grande dimension	sans objet	sans objet	×	×	×	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Menuiseries en aluminium interdites sur les façades principales (sur rue notamment)	sans objet	sans objet	×	×	sans objet				
Menuiseries en aluminium avec éventuelle partition des vitrages	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	×	×	×	×	×
Moyens et modes de faire									
Techniques de restauration traditionnelles	×	×	×	×	Oui, mais avec possibilité de ciment et enduits particuliers	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Techniques constructives contemporaines	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	×	×	×	×
Restauration à l'identique de l'existant ou de l'état supposé d'origine	×	×	sans objet						
Restauration dans des formes et des matériaux équivalents à l'existant ou à l'état supposé d'origine	sans objet	interdite	×	×	×	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Restauration avec modification possible de la forme	interdite	interdite	interdite	×	sans objet	×	×	×	×

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS

Légende graphique									
Dénomination des immeubles	Grande propriété, Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquables	Immeuble intéressant	Immeuble ancien	Immeuble dénaturé ou transformé	Maison individuelle du début du XXe	Maison individuelle récente	Immeuble collectif	Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère	Immeuble non protégés (réglementation générale)
Niveau de protection	****	***	**	**	*	o	o	o	o
Matériaux de façade									
Les matériaux d'origine de la construction uniquement	×	×	sans objet						
Les matériaux d'origine de la construction uniquement, avec conservation possible des ajouts postérieurs	sans objet	sans objet	×	×	×	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Des matériaux équivalents aux matériaux d'origine en teinte, en aspect et en matière.	sans objet	sans objet	sans objet	×	×	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Pierre de taille (maçonnerie pleine, encadrements, chaîne d'angle, ou soubassement)	sans objet	sans objet	×	×	×	×	×	×	×
Moellons de calcaire enduit couvrant	sans objet	sans objet	×	×	×	×	×	×	×
Maçonnerie contemporaine	sans objet	sans objet	autorisée si parement avec matériaux anciens	autorisée si parement avec matériaux anciens	autorisée si parement avec matériaux anciens	×	×	×	×
Matériaux composite à base de matériau naturel (bois ou ardoise)	sans objet	sans objet	interdit	interdit	interdit	×	×	×	×
Zinc	sans objet	sans objet	interdit en façade						
Bardage bois à lames verticales	sans objet	sans objet	×	interdit en façade	interdit en façade	interdit en façade autorisé dans certains cas sur les annexes et extensions	interdit en façade	interdit en façade autorisé dans certains cas sur les annexes et extensions	interdit en façade autorisé dans certains cas sur les annexes et extensions
Brique traditionnelle apparente en façade	sans objet	sans objet	×	×	×	×	×	×	×
Béton préfabriqué avec finition de type enduit (finition béton ciré ou banché)	sans objet	sans objet	interdit	interdit	interdit	×	×	×	×
Pans de bois traditionnels ou contemporains	sans objet	sans objet	×	×	×	×	×	×	×
Matériaux des extensions existantes identiques à ceux de la construction principale	×	×	×	sans objet					
Matériaux des extensions dans la liste des matériaux autorisés mais pouvant être différents des constructions principale	sans objet	sans objet	sans objet	×	×	×	×	×	×

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS

Légende graphique									
Dénomination des immeubles	Grande propriété, Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquables	Immeuble intéressant	Immeuble ancien	Immeuble dénaturé ou transformé	Maison individuelle du début du XXe	Maison individuelle récente	Immeuble collectif	Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère	Immeuble non protégés (réglementation générale)
Niveau de protection	****	***	**	**	*	o	o	o	o
Matériaux de couverture									
Ardoises naturelles	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Petites tuiles plates traditionnelles	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Zinc posé à joints debout	en fonction de la typologie, sur des parties d'immeuble	en fonction de la typologie, sur des parties d'immeuble	en fonction de la typologie, sur des parties d'immeuble	sur des parties d'immeubles (raccord, annexe, etc.)	×	×	×	×	×
Faitage à crête et embarrures	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Faitage zinc	en fonction de la typologie	en fonction de la typologie	en fonction de la typologie	en fonction de la typologie	×	×	×	×	×
Tuile mécanique	en fonction de la typologie (villas)	en fonction de la typologie (villas)	interdit	interdit	×	interdit	interdit	interdit	interdit
Couverture mixte tuiles et ardoises en bas de toiture	interdit								
Ouvertures en couverture									
Uniquement lucarne traditionnelle s'inspirant des modèles existants	×	×	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Quel que soit le dispositif : sans saillie, dans le bas de toiture et composé par rapport à la façade	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Châssis de toit 80x100cm	sans objet	sans objet	limité à trois par pan de toiture	uniquement en façade arrière (la moins noble des façades) et non visible depuis la rue	uniquement en façade arrière (la moins noble des façades) et non visible depuis la rue	sans objet	sans objet	uniquement en façade arrière (la moins noble des façades)	uniquement en façade arrière (la moins noble des façades)
Verrière métallique dans le plan de la toiture avec partition des vitrages.	oui, mais non visible depuis la rue	oui, mais non visible depuis la rue	oui, mais non visible depuis la rue	×	×	×	×	×	×
Châssis de type tabatière, de dimension réduite avec un meneau central	×	×	×	×	×	×	×	×	×

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS

Légende graphique									
Dénomination des immeubles	Grande propriété, Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquables	Immeuble intéressant	Immeuble ancien	Immeuble dénaturé ou transformé	Maison individuelle du début du XXe	Maison individuelle récente	Immeuble collectif	Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère	Immeuble non protégés (réglementation générale)
Niveau de protection	****	***	**	**	*	o	o	o	o
Développement durable									
panneaux thermiques uniquement sur appentis ou ouvrages secondaires, de teinte sombre	interdit	interdit	non visibles depuis la rue	×	×	×	×	×	×
panneaux photovoltaïques uniquement sur appentis ou ouvrages secondaires, de teinte sombre	interdit	interdit	non visibles depuis la rue	×	×	×	×	×	×
panneaux thermiques de teinte sombre implantés à la façon d'une verrière, composés par rapport à la façade, et dans le plan de toiture	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	oui, mais cela dépend du secteur (préciser par secteur), et à l'exception des couvertures en tuiles			
panneaux photovoltaïques de teinte sombre implantés à la façon d'une verrière, composés par rapport à la façade, et dans le plan de toiture	interdit	interdit	interdit	non visible depuis la rue	non visible depuis la rue	oui, mais cela dépend du secteur (préciser par secteur), et à l'exception des couvertures en tuiles			
panneaux photovoltaïques de teinte sombre sur l'ensemble du pan de toiture	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
Isolation thermique par l'extérieur autorisée avec un revêtement identique aux matériaux autorisés dans le secteur	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	×	×	×	×
Isolation thermique par l'extérieur autorisée avec un revêtement identique aux matériaux autorisés sur l'immeuble	interdit	interdit	interdit	interdit	×	×	×	×	×
Isolation thermique par enduit écologique de surface (excepté sur la pierre de taille) : chaux/chanvre, enduits terre, etc.	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Éolienne de toit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
Éolienne de jardin	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit
Isolation en sur-toiture (même matériau mais modifications du volume)	interdit	interdit	interdit	interdit	interdit	×	×	×	×
Isolation en sous-toiture (même matériau mais sans modifications du volume)	×	×	×	×	×	×	×	×	×

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

6.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES VISANT À RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PROTECTION DES IMMEUBLES IDENTIFIÉS

Légende graphique									
Dénomination des immeubles	Grande propriété, Immeuble ou ensemble d'immeubles remarquables	Immeuble intéressant	Immeuble ancien	Immeuble dénaturé ou transformé	Maison individuelle du début du XXe	Maison individuelle récente	Immeuble collectif	Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère	Immeuble non protégés (réglementation générale)
Niveau de protection	****	***	**	**	*	o	o	o	o
Interdiction									
PVC (menuiserie et tout élément de façade)	×	×	×	×	×	×	×	×	×
Aluminium (ferronnerie, éléments de décor, etc.)	×	×	×	×	×	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Bardage bois peint à lames verticales	×	×	×	×	×	autorisé dans certains secteurs sur les annexes et extension	×	autorisé dans certains secteurs sur les annexes et extension	autorisé dans certains secteurs sur les annexes et extension
Transformation des décors de façade (comiche, bandeau, encadrements, etc.)	×	×	×	×	×	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Suppression d'éléments de second œuvre (garde-corps, clous, ferronnerie, lambrequin)	×	×	×	×	×	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Changement de matériau en façade avec un matériau équivalent en teinte, en aspect et en matière	×	×	×	sans objet					
Abords									
Perrons, emmarchements, bordures pierres, clôtures traditionnelles, allées empierrées et plus généralement dispositifs de distribution à conserver, restaurer ou remplacer par des dispositifs équivalents.	×	×	×	×	×	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet
Limiter l'imperméabilisation des sols extérieurs et notamment dans les dispositifs d'accès (rampe de garage, allée piétonnière, etc.)	×	×	×	×	×	×	×	×	×

7. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES

7. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES

7. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES

Comme expliqué précédemment, le Règlement écrit est composé de trois livrets :

i ⇒ **livret d'introduction : dispositions générales et mode d'emploi.**
L'instruction d'un projet nécessite donc de se référer obligatoirement au livret d'introduction ;

1 ⇒ **livret 1 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes.** Ce règlement écrit aborde les thématiques des interventions autorisées sur le bâti existant repéré ou non au Règlement-Document graphique (modification des façades, ravalement, menuiseries, couvertures...), des interventions sur les éléments du petit patrimoine (escaliers, lavoir, fontaines, loges de vignes...), de moyens et modes de faire applicables sur les constructions existantes, des dispositions relatives au développement durable et aux énergies renouvelables, de la restauration des murs anciens...

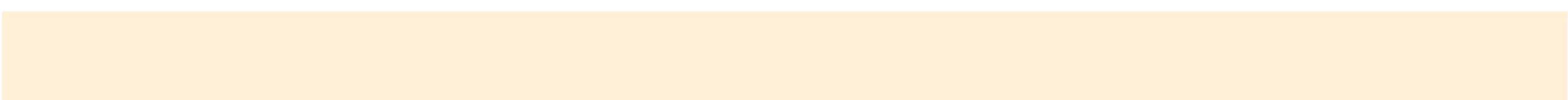
2 ⇒ **livret 2 - Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements par secteur :** le règlement décline, par secteur réglementaire, pour les constructions nouvelles et pour les espaces extérieurs repérés ou non au Règlement-Document graphique, les thématiques de l'implantation, volumétrie et aspects extérieurs des constructions nouvelles, de l'aménagement des espaces extérieurs (jardin, parc...), de l'aménagement des espaces publics, des devantures commerciales, des clôtures, des dispositions relatives au développement durable et aux énergies renouvelables sur les constructions neuves.

Cette organisation est mise en œuvre afin de simplifier les démarches du pétitionnaire, qu'il s'agisse d'un particulier ou d'une collectivité, qui consultera tel ou tel livret en fonction de ce qu'il envisage de faire :

- intervenir sur une construction existante = **livret 1**
- réaliser une construction nouvelle = **livret 2**
- aménager une parcelle libre = **livret 2**

Pour rappel, **le livret 1 fait référence aux éléments du patrimoine bâti identifiés au Règlement-Document graphique, tous secteurs confondus. Le livret 2 se consulte en revanche par secteur.** Dans le cas des aménagements extérieurs, les règles de chaque secteur sont à respecter, mais ces dernières **peuvent être complétées par les règles liées à une identification graphique d'un patrimoine végétal ou urbain qui sera repéré au Règlement-Document graphique.**

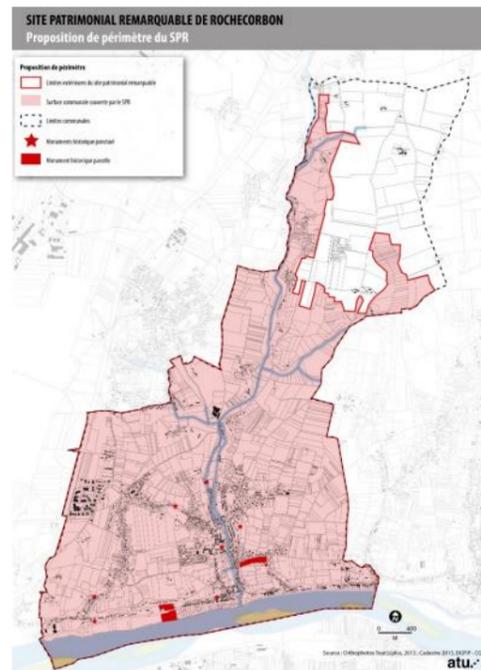
Les pages suivantes explicitent le fonctionnement du règlement sous forme de livrets et présentent quelques exemples de consultation.



7. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES

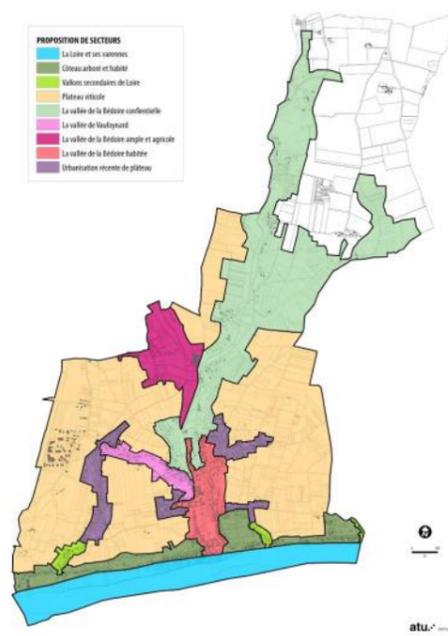
PÉRIMÈTRE DU SPR

- Détermine la partie de la commune couverte par une servitude protection du patrimoine
- Définit le territoire couvert par un règlement complémentaire à celui du PLU



SECTEURS DU SPR

- Définissent des grands ensembles paysagers qui répondent à des logiques cohérentes de topographie et d'usage
- Déterminent les conditions d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles
- Déterminent les conditions de réalisation des travaux concernant les abords des constructions (espaces extérieurs, clôtures, etc.)
- Peuvent faire référence à certains sous-secteurs (pour des formes urbaines singulières), en référence au zonage du PLU



DOCUMENT GRAPHIQUE

- Document applicable au sein du périmètre du SPR et protégeant les éléments de patrimoine identifiés
- Précise le type de protection par bâtiment
- Indique le type architectural des constructions protégées
- Les éléments repérés au plan renvoient à des conditions particulières de réalisation de travaux dans le règlement écrit

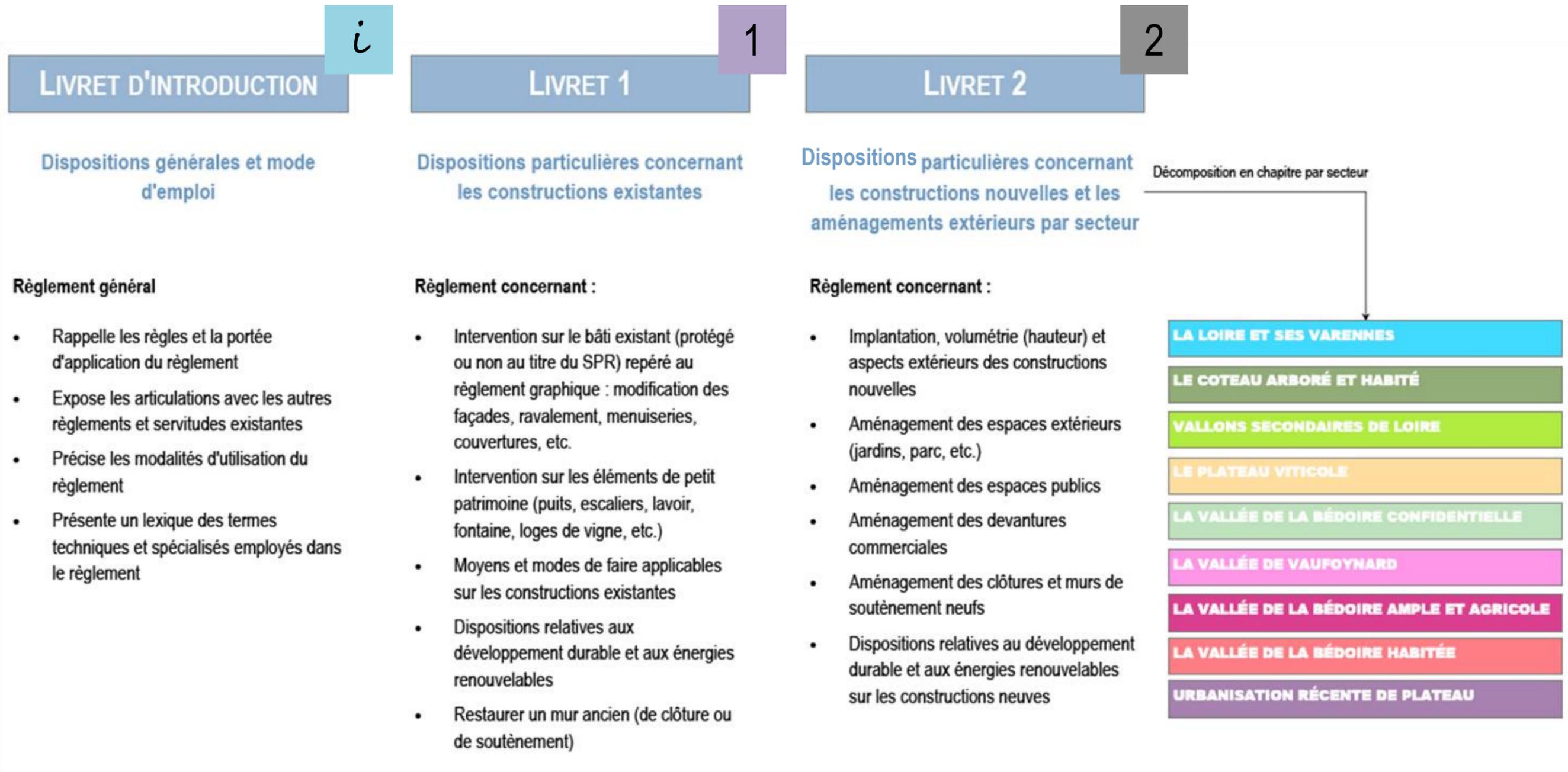


RÈGLEMENT ÉCRIT

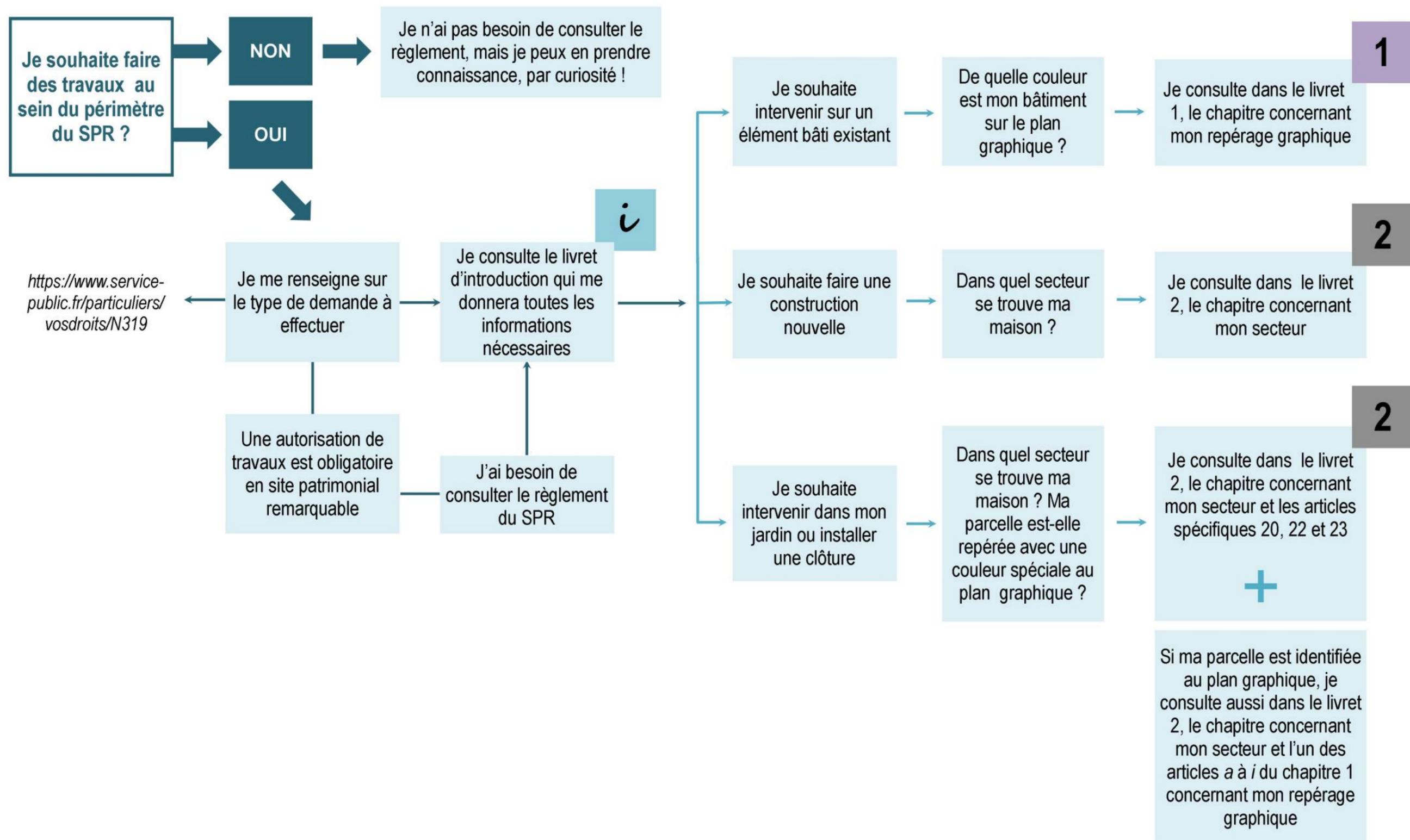
- Règlement rédigé qui détaille les conditions de réalisation des travaux modifiant l'aspect extérieur des immeubles bâtis ou non (parc, jardin).
- Est organisé en fonction de deux entrées différentes : les secteurs et les éléments relevés au titre du règlement graphique
- Détaille les moyens et modes de faire, les paramètres architecturaux et urbains des constructions nouvelles (en relation avec les secteurs)



7. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES



7. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES



LIVRET i Dispositions générales et mode d'emploi

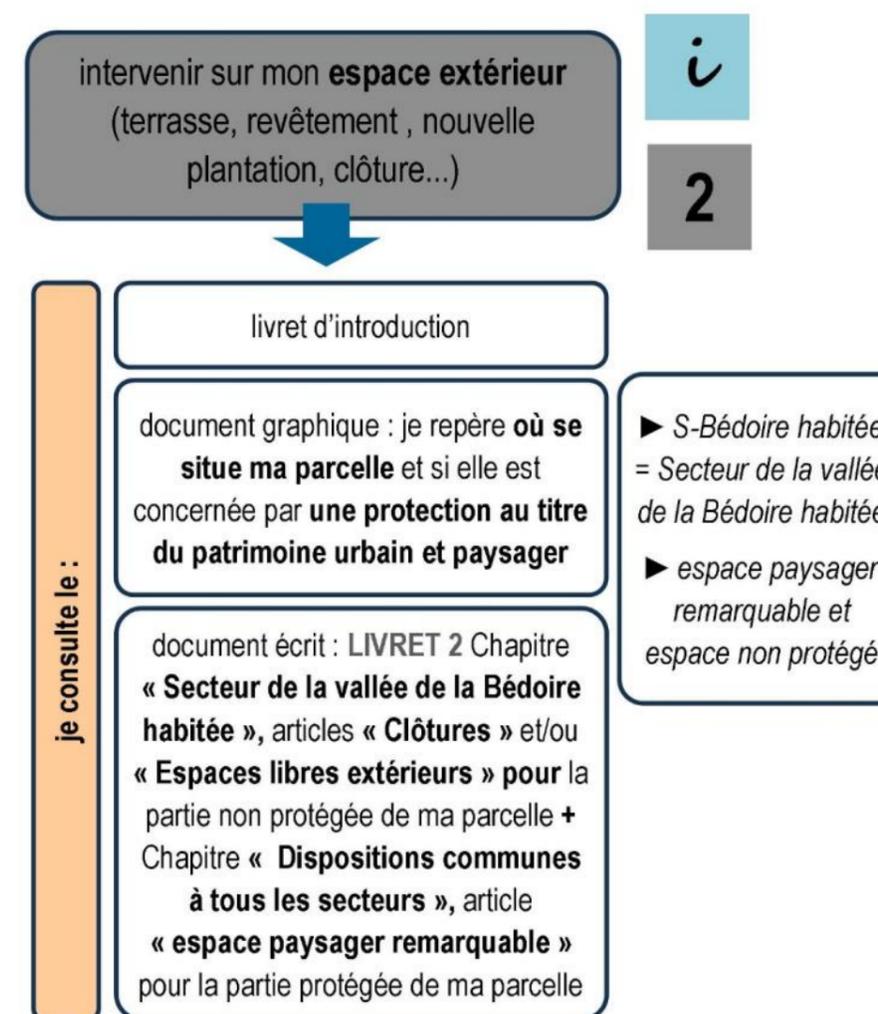
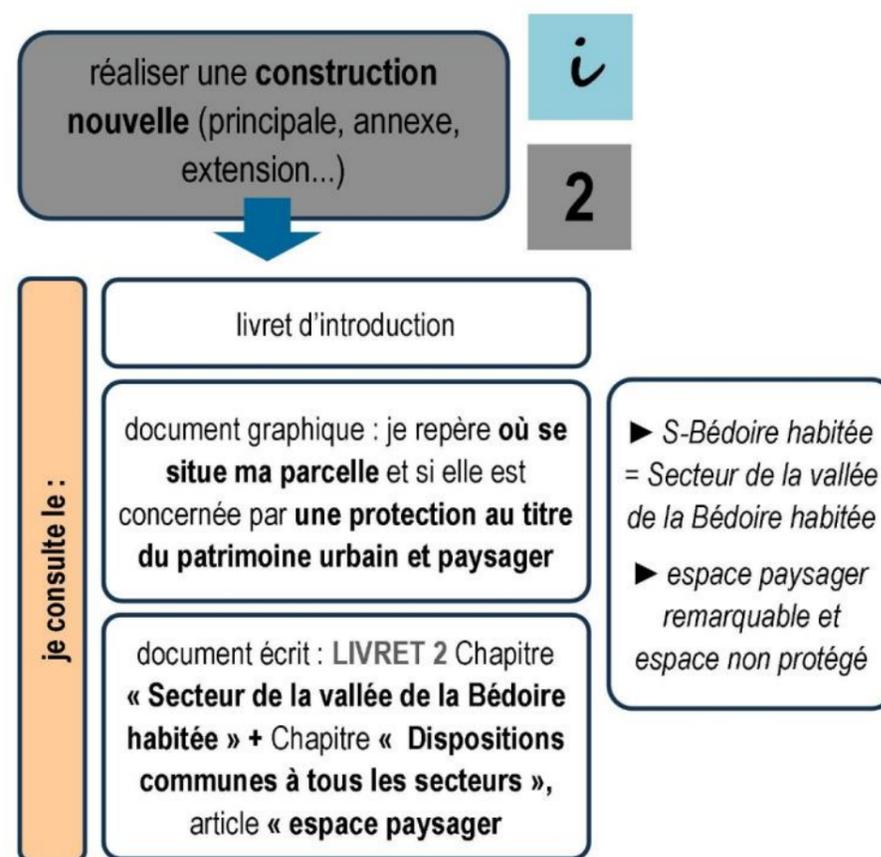
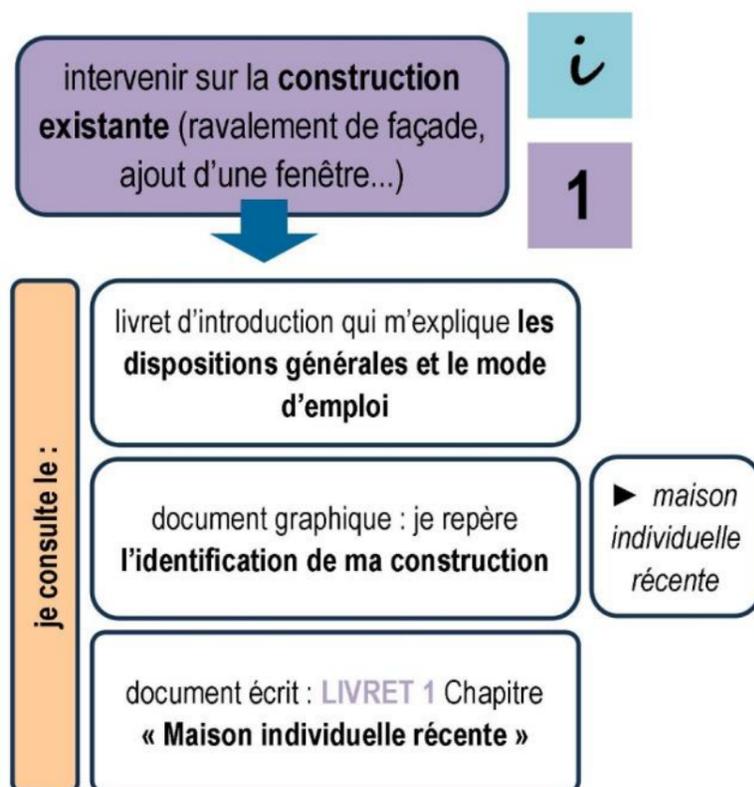
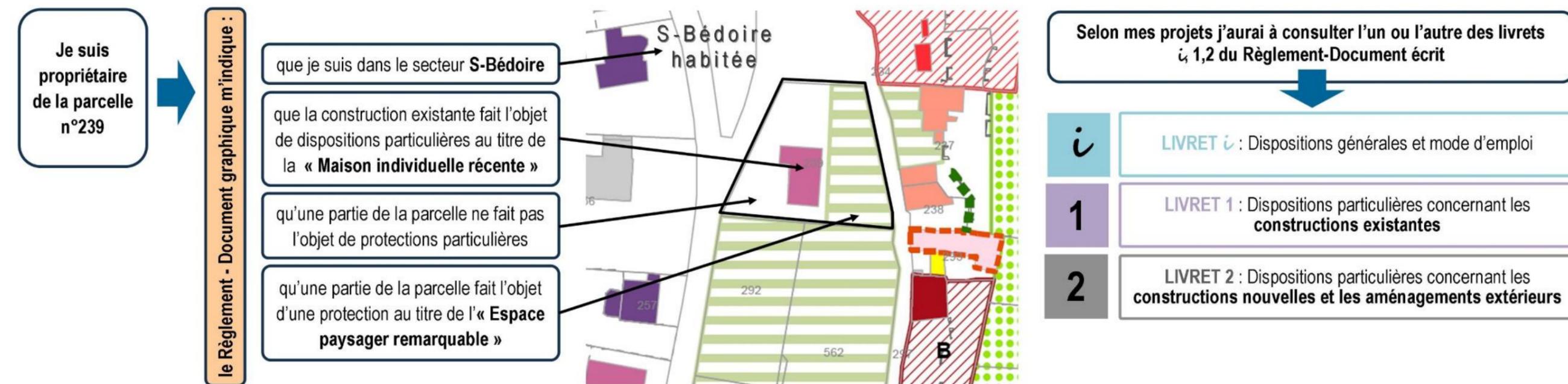


LIVRET 1 : Dispositions particulières concernant les constructions existantes



LIVRET 2 : Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements extérieurs

7. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES



7. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES

LÉGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON

SPR - Livret 1
Annexe

Limites du SPR

-  Délimitation du SPR
-  Délimitation des secteurs de l'AVAP

Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques

-  Immeuble protégé en totalité
-  Façades et toitures protégées
-  Espace libre à dominante minérale ou végétale, protégé au titre des monuments historiques

zonage
spécifique du
PLU

SPR - Livret 1
chapitres 1 à 4

SPR - Livret 1
chapitres 5 à 6

PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ

Immeuble protégé au titre de l'AVAP - démolition interdite

-  Grande propriété remarquable
Immeubles remarquables formant un ensemble cohérent historique et stylistique accompagné d'un vaste parc boisé et paysagé. Ils comprennent des communs, des espaces extérieurs (parc, jardin, etc.) ainsi que des éléments bâtis d'accompagnement (mur, cour, etc.)
-  Immeuble remarquable
Ensemble d'immeubles remarquable
Immeuble remarquable pour la qualité de son architecture, son histoire ou son intérêt dans la composition urbaine. Immeuble à préserver dont la démolition et l'altération sont interdites et dont la modification est soumise à des conditions.
-  Immeuble intéressant
Ensemble d'immeubles intéressant
Immeuble dont la volumétrie et la composition de façade sont à préserver et dont la modification, le réaménagement ou l'extension sont possibles suivant certaines conditions
-  Immeuble ancien
Immeuble présentant un intérêt du point de vue de la forme urbaine et dont la construction est antérieure à 1945
-  Immeuble dénaturé ou transformé
Immeuble ancien, intéressant ou remarquable, dont les transformations ont pu altérer les qualités esthétiques. Tout projet visera à redonner une certaine unité au volume et à la composition de façade. Démolition et modification soumises à conditions.

1

Elément isolé ou partie d'immeuble protégés au titre de l'AVAP reportés sur le règlement graphique

1

-  Façade d'habitat troglodytique à flanc de coteau à préserver
La construction de bâtiments devant le coteau est interdite sur ces parties
-  Escalier remarquable à flanc de coteau témoin du fonctionnement topographique du vignoble, des circulations entre les hameaux, les berges et le plateau et participant des circulations douces
La démolition de ces éléments est interdite et la modification ou l'amélioration sont soumises à conditions

TYPES ARCHITECTURAUX

Fiche typologique spécifique par type architectural pour les immeubles remarquables ou intéressants

- A Logis seigneurial ou demeure aristocratique (XVe-XVIe)
Logis d'époque médiévale ou Renaissance, accompagné de son enceinte et de ses communs lorsqu'ils existent encore
- B Château ou manoir classique (XVIIe-XVIIIe siècle)
Immeuble de type château ou manoir accompagné de son parc, de ses communs et annexes
- 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
- D Maison de maître ou bourgeoise (XIXe et XXe siècle)
Immeuble classique ou éclectique, isolé et accompagné de son parc, de ses communs et annexes
- 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
- F Ferme ou bâti rural
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)
- 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
- H Équipement ou ancien équipement
Équipement public, religieux ou technique présentant une architecture singulière au regard de son usage ou de sa fonction
- I Annexe, communs ou bâtiment secondaire
Écurie, pressoir, chai, bâtiment annexe, extension, etc.
- 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
- 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

1

1

LIVRET 1 : Dispositions particulières concernant les constructions existantes

2

LIVRET 2 : Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements extérieurs

7. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES

PATRIMOINE BÂTI SOUMIS À LA RÈGLEMENTATION GÉNÉRALE

Immeuble faisant l'objet de dispositions particulières

-  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
-  Maison individuelle récente
Immeuble construit après 1950, reprenant les codes architecturaux du pavillon à quatre pans ou de la longère, mais dans une version standardisée ou réinterprétée
-  Immeuble collectif
Collectif ou intermédiaire récent

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

-  Immeuble en rupture avec l'esthétique paysagère de Rochecorbon
Immeuble dont l'amélioration est obligatoire à l'occasion de travaux et la démolition possible
-  Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

1

SPR - Livret 1
chapitres 13 à 17

PATRIMOINE PROTÉGÉ MAIS NON REPÉRÉ

Elément isolé ou partie d'immeuble protégés au titre de l'AVAP à l'échelle de tout le périmètre du SPR (non reportés au règlement graphique)

Escalier à flanc de coteau ou à flanc de construction témoignant de la construction dans la pente

La démolition et la modification ou l'amélioration de ces éléments sont soumises à conditions

Patrimoine hydraulique témoin de la présence et de l'usage de l'eau à travers les époques (pont, puits, fontaine, pompe, moulin, cale, vestige de port, etc.)

La démolition de ces immeubles ou parties d'immeuble est interdite et la modification soumise à conditions

Mur plein, mur bahut ou mur de soutènement à préserver
La démolition de ces éléments est interdite et la modification est soumise à conditions

Petit patrimoine architectural d'accompagnement à préserver (annexe, cheminée troglodytique, four, détail architectural, etc.)

La démolition de ces immeubles ou parties d'immeuble est interdite et la modification soumise à conditions

Entrée de cave ou d'habitat troglodytique à préserver, restaurer et dont la modification est soumise à conditions

Le comblement des caves est interdit excepté pour des raisons de sécurité et la modification des façades est soumise à conditions

1

SPR - Livret 1
chapitres 7 à 11

SPR
Livret 2 -
chapitre 1,
articles g à i

1

LIVRET 1 : Dispositions particulières concernant les constructions existantes

PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

Espace non bâti protégé au titre de l'AVAP

 Espace paysager remarquable de type cour, jardin d'ornement, terrasse de coteau ou parc boisé participant de la mise en valeur du patrimoine bâti
Espaces libres composés du point de vue paysager, dont la préservation est obligatoire, et l'évolution soumise à des conditions spécifiques

 Jardin nourricier, culture vivrière
Espaces naturels cultivés à des fins privées, participant de la qualité paysagère des espaces urbanisés et contribuant à la biodiversité

2

SPR
Livret 2 -
chapitre 1,
articles a à b

Trame végétale arbustive protégée au titre de l'AVAP

 Boisement historique remarquable à préserver
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation

 Boisement de crête de coteau à préserver
Boisement dont les conditions d'évolution et l'entretien sont soumis à des règles permettant le maintien de la végétation

 Alignement d'arbres à préserver
Alignement d'arbres à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions

 Arbre remarquable à préserver
Arbre à conserver, dont l'entretien et le remplacement éventuel sont soumis à conditions

2

SPR
Livret 2 -
chapitre 1,
articles c à f

Conditions particulières d'aménagement des immeubles ou espaces publics non bâtis

 Espace public patrimonial à préserver et valoriser
Espace public à dominante minérale dont l'aménagement et la requalification sont soumis à des conditions particulières liées au contexte urbain, au fonctionnement et à des bâtiments remarquables.

 Espace public d'accompagnement à requalifier et valoriser
Espace public à dominante minérale pouvant participer de la mise en valeur du territoire et dont la requalification est réglementée

 Venelle ou cheminement piéton participant des circulations douces dans l'espace bâti à préserver ou à créer
Caractère public de ces espaces à préserver ou retrouver, traitement des revêtements et des ambiances soumis à conditions

2

2

LIVRET 2 : Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et les aménagements extérieurs

8. L'ARTICULATION ET LA COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PLU

8. L'ARTICULATION ET LA COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PLU

8. L'ARTICULATION ET LA COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PLU

La révision de la ZPPAUP en SPR et la révision du PLU ont été menées en parallèle afin de s'assurer de la compatibilité entière des deux documents. L'approbation du PLU étant prévue en concomitance avec celle du SPR, il apparaît inutile de démontrer ici la compatibilité avec le document d'urbanisme en vigueur avant l'approbation du PLU révisé. **En revanche, le texte ci-dessous et les schémas explicatifs pages suivantes exposent l'articulation recherchée entre le PLU et le SPR.**

Le PLU et le SPR sont donc des documents complémentaires qui encadreront les projets de construction et d'aménagement sur le territoire de Rochecorbon. Le PLU couvre l'ensemble du territoire, le SPR une large partie, à l'exception du territoire agricole au nord.

Le PLU découpe le territoire en zones qui correspondent à l'articulation entre les caractéristiques de l'espace et le projet. Les secteurs du SPR ont pour fondement des unités paysagères et géographiques. Il y a par conséquent une correspondance entre les deux types de découpages. Sauf cas spécifiques comme les vallons secondaires avec leurs coteaux et leurs constructions en contrebas, les délimitations de zones du PLU et des secteurs du SPR s'emboîtent :

- en cours d'étude, les secteurs de l'AVAP ont justement été redélimités à la marge afin d'être parfaitement superposables au PLU et permettre une articulation logique et simple entre les deux règlements, afin de faciliter les instructions d'urbanisme. Par exemple, la vallée de la Bédouire confidentielle correspond entièrement à la zone N du PLU. De même, le plateau viticole correspond parfaitement à la zone A du PLU ;
- toutefois, certains sites du SPR faisant l'objet d'un secteur au regard de l'unité paysagère et géographique, peuvent faire l'objet de 3 zones du PLU, justifiées par le besoin de réglementer différemment les occupations du sol. Exemple : à Saint-Georges, le SPR reconnaît le fond de vallée urbanisé, le coteau et le boisement du coteau comme un ensemble paysager en interaction. En revanche, le PLU, lui se doit de créer une zone urbaine constructible pour reconnaître le fond de vallée habité et une zone naturelle afin de protéger le coteau boisé ;
- autre exemple : dans le cas des propriétés remarquables, le jardin ou parc attenant, quelle que soit sa qualité est automatiquement protégé dans le cadre du SPR. Par rapport au PLU, afin de laisser plus de souplesse à ces grands ensembles en termes de valorisation patrimoniale par rapport à un classement en zone N, tout en garantissant une inconstructibilité des espaces libres, il est proposé de les classer en un secteur Np du PLU.

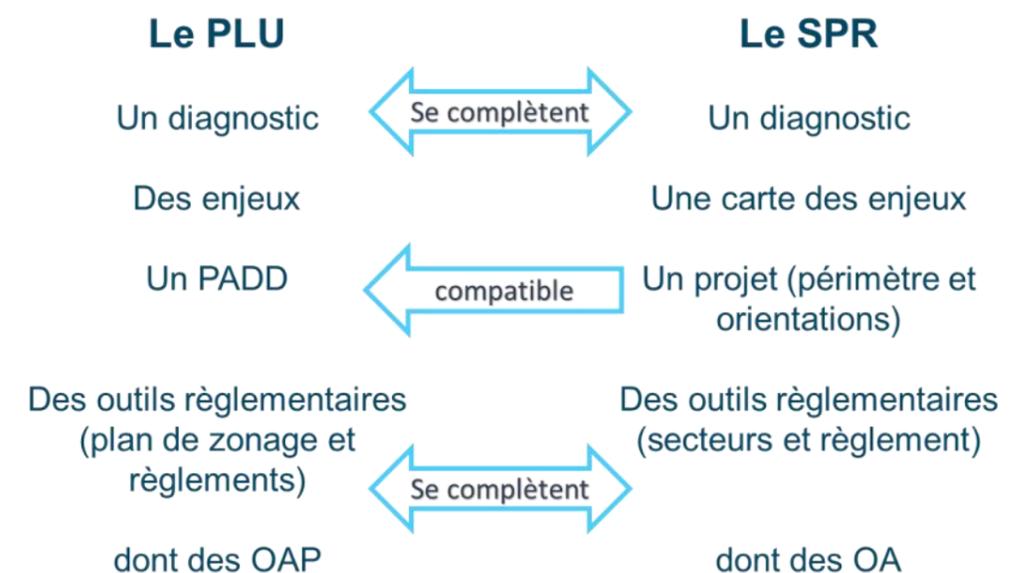
En termes de règlements, les rôles se répartissent de la manière suivante :

- le règlement du PLU permettra de répondre à la question **"Que puis-je construire ?"**, à savoir quelles sont les constructions autorisées et leurs conditions d'équipements et de desserte, ainsi que les obligations en matière de logements à caractère sociaux, les restrictions en matière de changement de destination des commerces... ?
- le règlement du SPR permettra de répondre à la question **"Comment dois-je construire ou réhabiliter ?"**, à savoir quelles sont les conditions d'insertion (implantation, hauteur, accompagnement paysager...), d'aspect extérieur et les modalités des travaux (description des matériaux, moyens de mise en œuvre...)?

Le règlement du PLU précise aussi les prescriptions en rapport avec l'environnement naturel : coefficient d'imperméabilisation, éléments classés au titre de l'article L151-23 ... ; le SPR protège davantage les éléments de patrimoine bâti.

Il existe une exception notable à cette répartition des rôles entre les deux documents : les zones A et N du PLU où, pour toute construction qui ne serait pas liée à l'agriculture, doivent obligatoirement être précisées dans le PLU les règles de volumétrie et d'implantation. Dans ce cas, les deux documents ont été harmonisés, le SPR pouvant venir préciser les règles du PLU.

Deux démarches parallèles



8. L'ARTICULATION ET LA COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PLU

Des secteurs réglementaires du PLU et du SPR coordonnés

Concernant les sous-secteurs du SPR, le tableau suivant détaille leurs vocations et correspondances avec les secteurs du PLU :

Secteur du SPR	Sous-secteur du SPR et vocation affichée	Zone du PLU correspondante	Secteur du PLU correspondant	Aspects réglementaires du PLU	Aspects réglementaires du SPR
Vallée de la Bédouire confidentielle	Centre-équestre	Zone naturelle et forestière N	Na	Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) du au sein desquels seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permettant la réalisation du projet identifié avec conditions d'implantations et de volumétrie imposées	Le SPR précise certaines règles concernant l'intégration paysagère des constructions
	Cimetière		Nb		Le SPR précise certaines règles concernant l'intégration paysagère de l'aménagement, les matériaux choisis pour les aménagements et les élévations qui doivent s'inscrire dans le paysage traditionnel des cimetières du XIXe siècle
Vallon secondaire de la Bédouire	La Planche (vocation habitat)	Zone à urbaniser 1AU	/	Ancien site industriel au sein duquel la création d'un hameau contemporain est projeté par le PLU. Le site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixant le programme de logements attendu et ses modalités de mise en œuvre (principes de desserte, d'intégration paysagère, de qualification du cadre de vie...)	Le SPR précise certaines règles concernant l'implantation des constructions devant s'intégrer dans la topographie et s'inspirer des hameaux traditionnels, le maintien d'espaces naturels généreux dans les cœurs d'îlots et l'utilisation de certains parements en façade et panneaux thermiques
Plateau viticole	Zones d'activités de Chatenay et extension future	Zone urbaine UX Zone à urbaniser AU	/ AUv et AUx	Zone d'activités existante dont l'extension est projetée par le PLU. Le site fait l'objet d'une OAP fixant le programme attendu (une partie est réservée à l'accueil d'activités agricoles et viticoles) et ses modalités de mise en œuvre (principes de desserte, d'intégration paysagère, de qualification générale de l'espace d'activités...)	Le SPR précise certaines règles concernant la volumétrie des constructions et leur insertion dans les paysages viticoles
Urbanisation récente de plateau	Urbanisation future de Mosny (vocation habitat)	Zone à urbaniser AU	AUh	Sites de densification à vocation d'habitat projetés par le PLU et faisant l'objet d'une OAP fixant le programme de logements attendu et ses modalités de mise en œuvre (principes de desserte, d'intégration paysagère, de qualification du cadre de vie...)	Le SPR précise certaines règles concernant l'implantation des constructions devant s'inspirer des hameaux traditionnels
	Urbanisation futures de la Vinetterie (vocation habitat)				
Vallée de la Bédouire habitée	Equipements de la vallée de la Bédouire (équipements publics et espaces jardinés)	Zone naturelle et forestière N	Nc	STECAL du PLU au sein duquel seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permettant la réalisation du projet identifié avec conditions d'implantations et de volumétrie imposées	Le SPR précise certaines règles concernant l'implantation des constructions qui doivent s'inscrire dans la composition de la vallée

8. L'ARTICULATION ET LA COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PLU

Des secteurs réglementaires du PLU et du SPR coordonnés

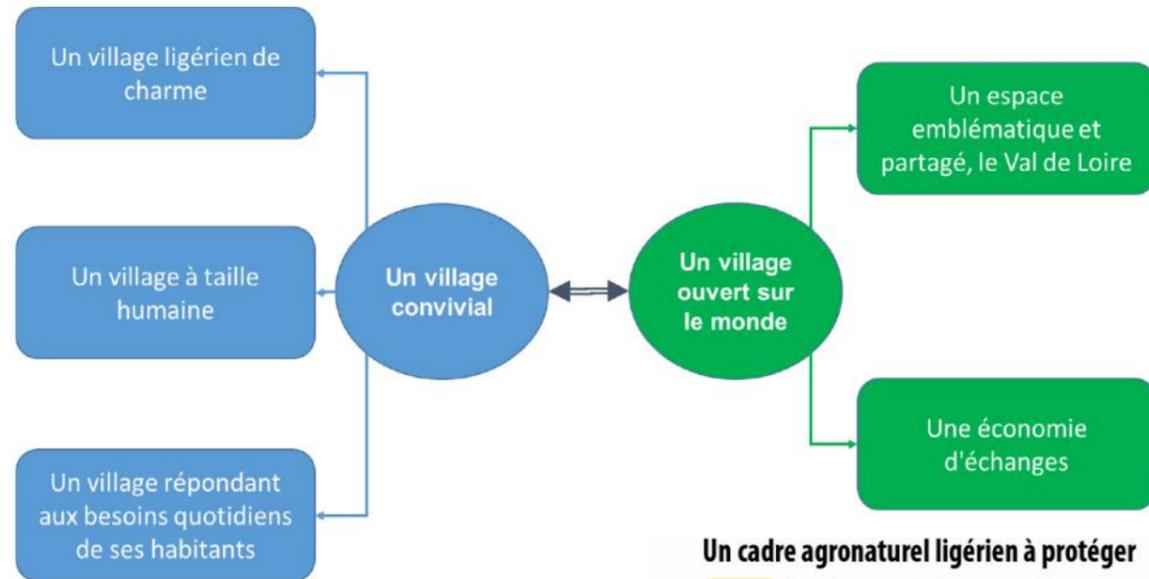
Concernant les sous-secteurs du SPR, le tableau suivant détaille leurs vocations et correspondances avec les secteurs du PLU :

Secteur du SPR	Sous-secteur du SPR et vocation affichée	Zone du PLU correspondante	Secteur du PLU correspondant	Aspects réglementaires du PLU	Aspects réglementaires du SPR
Coteau arboré et habité	Equipement sportif (tennis)	Zone naturelle et forestière N	Nd	STECAL du PLU au sein desquels seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol permettant la réalisation du projet identifié avec conditions d'implantations et de volumétrie imposées. L'ensemble de la vallée de la Loire fait l'objet d'une OAP fixant des principes d'aménagement à respecter visant à encadrer les usages du bord de Loire, mettre en valeur la façade ligérienne, aménager un espace d'accueil : la Loire urbaine	Pas de prescriptions particulières liées au secteur
Loire et ses varennes	Equipement de loisirs (jeux et guinguette)		Nf		Le SPR précise certaines règles concernant l'implantation des constructions qui doivent s'insérer dans la lecture naturelle des bords de Loire, l'homogénéité des teintes et aspects des matériaux, les éléments de structures bâties qui doivent s'inspirer des savoir-faire constructifs de la batellerie et la nature des essences à planter et leur implantation qui ne doivent pas créer d'effet masque vis-à-vis du Val de Loire ou des vallons secondaires
Coteau arboré et habité	Château de Sens (vocation future à préciser)	Zone à urbaniser 2AU	2AU et 2AUa	Il s'agit d'un ancien établissement s'inscrivant dans le parc et le château de Sens. Il comporte de nombreux bâtiments et des espaces libres présentant un potentiel intéressant à valoriser et réhabiliter pour une vocation habitat, d'équipements... Il fait l'objet d'une OAP visant à mettre en valeur la lecture d'une grande propriété, à respecter l'ordonnancement du parc et à protéger une grande partie du parc.	Le SPR renvoie aux dispositions de l'OAP du PLU

8. L'ARTICULATION ET LA COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PLU

Articulation entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et la carte des enjeux du SPR

Les grandes orientations du PADD



Un cadre agronaturel ligérien à protéger

- Le plateau agricole
- Le plateau viticole
- La Loire agronaturelle
- La Bédouire naturelle et les boisements d'accompagnement
- Les continuités agronaturelles et paysagères
- Les hameaux dans l'espace naturel

Des caractéristiques patrimoniales à mettre ne valeur

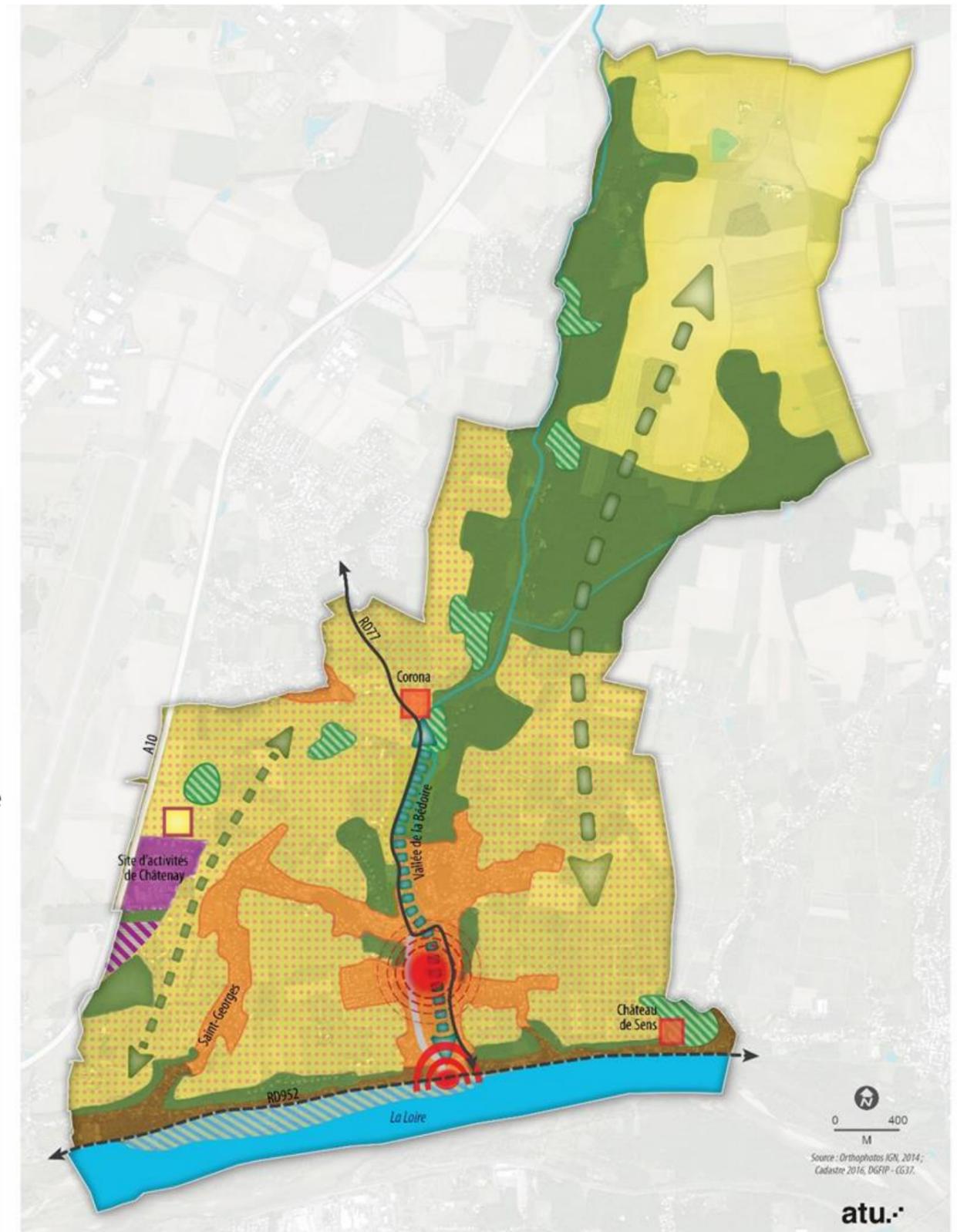
- Le coteau patrimonial
- Les grandes propriétés participant de l'animation du plateau viticole

Un village convivial

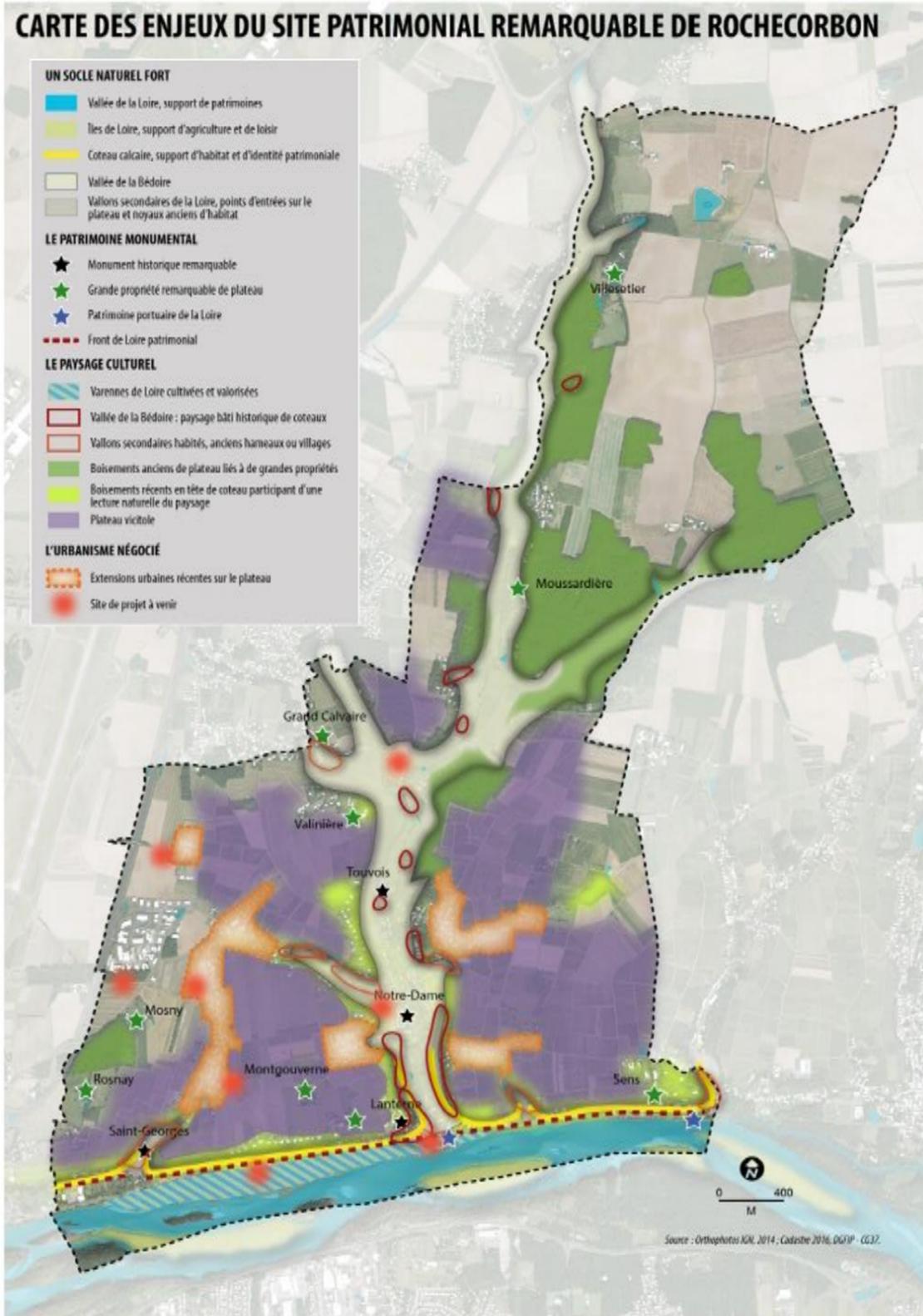
- Les espaces résidentiels à densifier
- L'espace de renforcement résidentiel
- Les espaces de projet
- Le centre-bourg
- Les circulations douces
- L'axe N/S support de mobilité automobile et TC

Des fonctions économiques à développer

- La Loire loisirs
- L'axe touristique
- La Loire urbaine
- Les espaces d'activités économiques

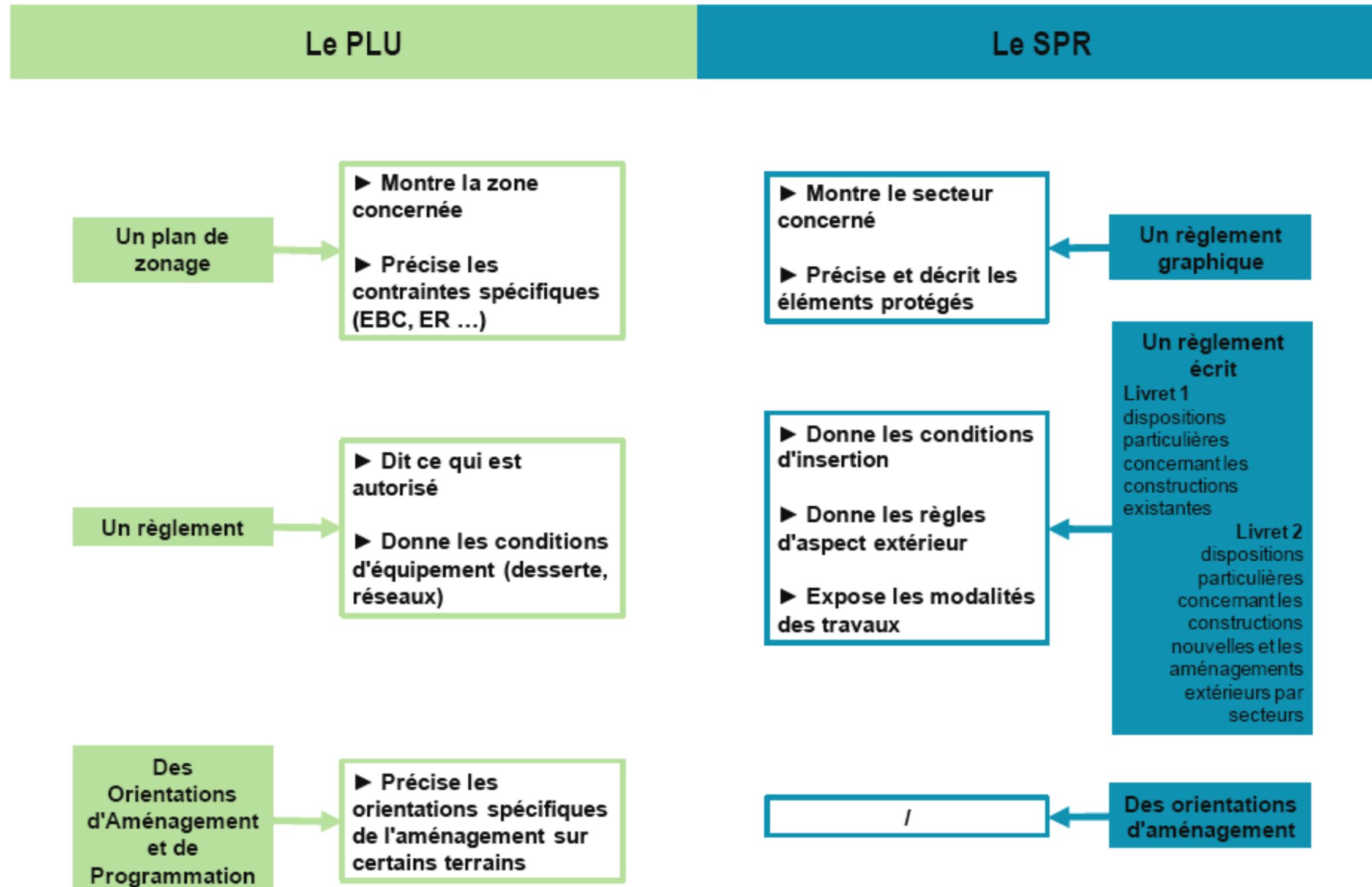


8. L'ARTICULATION ET LA COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PLU

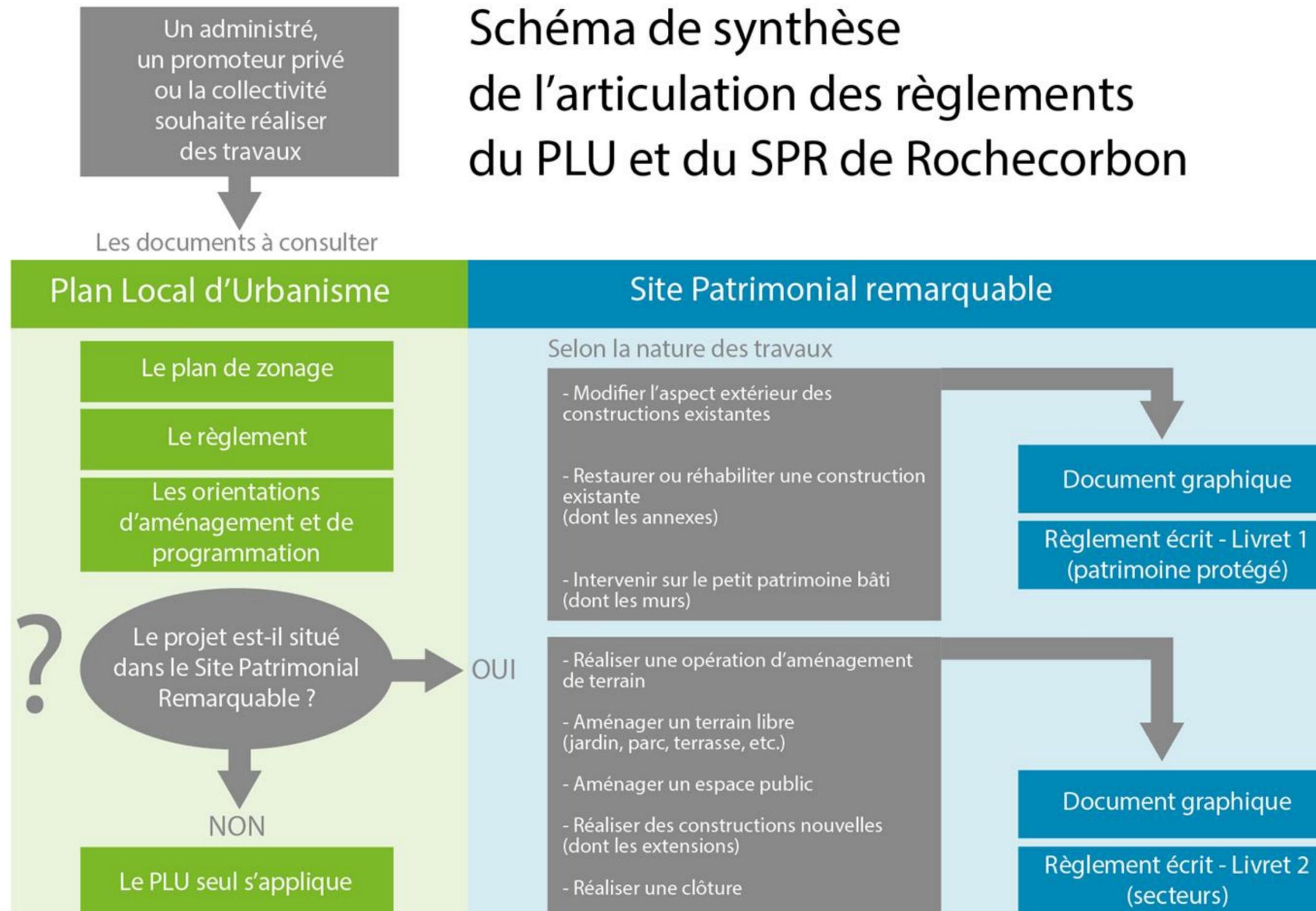


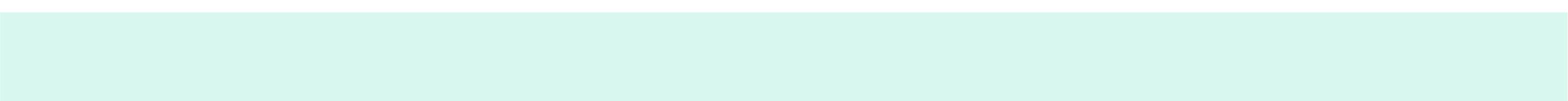
8. L'ARTICULATION ET LA COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PLU

Comparaison de l'organisation réglementaire PLU/SPR



8. L'ARTICULATION ET LA COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PLU





9. UNE PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

9. UNE PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

9. UNE PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

De la phase Diagnostic à la détermination des prescriptions réglementaires du Règlement-Documents graphique et écrit, la prise en compte du développement durable a sous-tendu l'ensemble de l'élaboration du Site Patrimonial Remarquable, cette prise en compte étant indispensable pour que le territoire puisse continuer sur le long terme de vivre, de se développer, d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité.

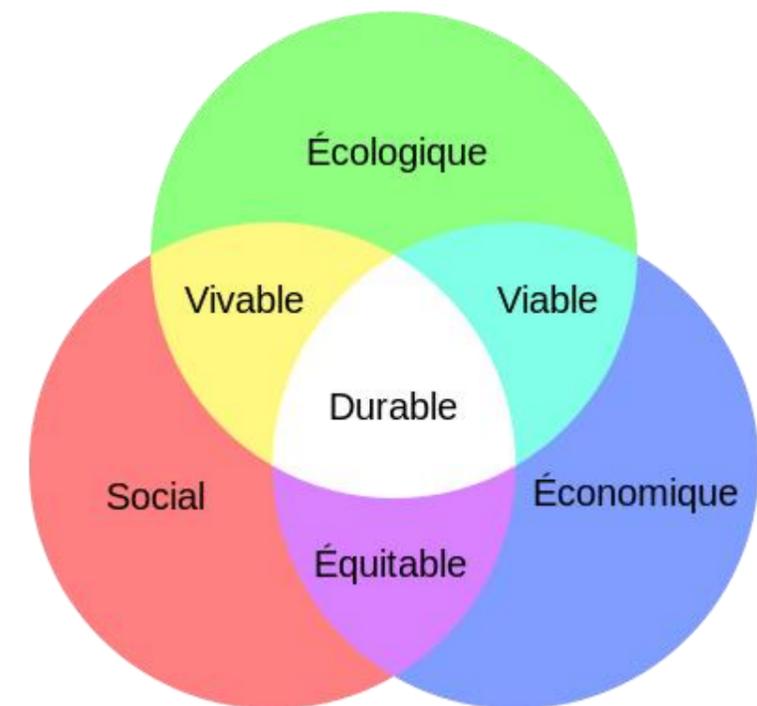
Les modalités de cette prise en compte sont détaillées, pages suivantes, à partir de tableaux de synthèse reprenant les enjeux de protection et de valorisation identifiés, complétés par les actions initiant un développement durable de la commune, mises en œuvre à travers le SPR.

Alors que nous avons connu depuis quelques décennies une évolution sans précédent, nous devons aujourd'hui apprendre à concilier les progrès économique et social sans mettre en péril l'équilibre naturel de la planète.

Un développement durable « qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » est indispensable. Pour y parvenir, tous les acteurs de la société doivent travailler main dans la main : les entreprises, les pouvoirs publics et la société civile.

Le développement durable est l'affaire de tous.

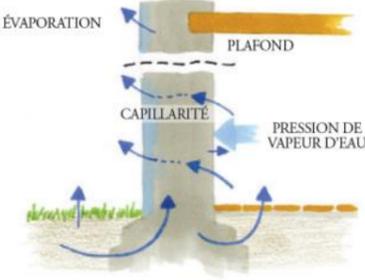
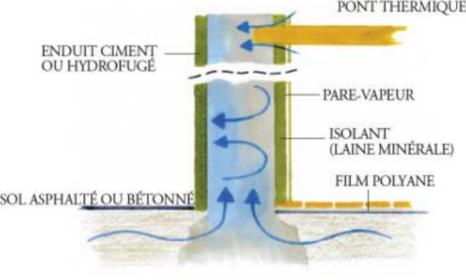
Extrait du site de l'ADEME



9. UNE PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX QUI EN DECOULENT	TRADUCTION DE LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE REGLEMENT DU SPR
<p style="text-align: center;">LA GEOMORPHOLOGIE COMME GENERATRICE DE PAYSAGES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un relief de coteau de Loire particulièrement marqué, un réseau de vallons secondaires, notamment celui de la Bédouire • Des formations calcaires souples, à l'origine d'un paysage de vallons boisés • Un plateau calcaire permettant l'extraction du tuffeau pour les constructions 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une palette chromatique et texturale identitaire à préserver, les matériaux de constructions, mais aussi ceux utilisés pour les chemins se déclinant autour des teintes plus ou moins claires et chaudes du tuffeau ⇒ Des coteaux calcaires se prêtant à la création d'un habitat troglodytique, patrimoine local à mettre en valeur ⇒ Des coteaux calcaires pouvant accueillir des gîtes à Chiroptères (chauves-souris), facteurs du maintien de la biodiversité, à préserver 	<p>➔ Prescriptions dans le Règlement écrit, livrets 1 et 2 aux articles Toitures et Façades et ouvertures et dans les Moyens et modes de faire, sur les couleurs et l'aspect des matériaux de constructions à mettre en œuvre dans le respect de la palette chromatique existante. Exemples des couleurs de menuiseries et ferronneries :</p> <div data-bbox="1952 577 2745 1669" style="border: 1px solid #f0e68c; padding: 10px;"> <p style="text-align: center; color: #f0e68c; font-size: small;">Principe de déclinaison des couleurs par typologie architecturale</p> </div> <p>➔ Identification et protection des entrées de caves et habitat troglodytique au Règlement graphique et écrit avec définition de prescriptions de nature à préserver ce patrimoine local et à tenir en compte du risque de mouvement de terrain et prescriptions particulières visant au maintien et à l'épanouissement des chauves-souris.</p>

9. UNE PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX QUI EN DECOULENT	TRADUCTION DE LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE REGLEMENT DU SPR
<p>LES CONDITIONS CLIMATIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un climat tempéré océanique doux 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Des composantes climatiques à prendre en compte pour le confort thermique des constructions 	<p>→ Insertion dans le Règlement écrit, livrets d'introduction, 1 et 2 Développement durable permettant de sensibiliser le pétitionnaire aux moyens d'aboutir à une construction durable et l'instruisant sur les grandes propriétés thermiques et isolantes qui caractérisent « naturellement » le bâti ancien et qu'il convient de ne pas remettre en cause par des restaurations hasardeuses :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>FONCTIONNEMENT HYGROMÉTRIQUE D'UN MUR TRADITIONNEL NON ISOLÉ</p> <p>FONCTIONNEMENT HYGROMÉTRIQUE D'UN MUR TRADITIONNEL, ISOLÉ CONVENTIONNELLEMENT, EN HIVER: L'EAU S'ACCUMULE DANS LE MUR</p> <p>→ Rédaction dans le Règlement écrit, livrets 1 et 2 Développement durable, permettant d'encourager certaines mises en œuvre innovantes en matière d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables et d'utilisation d'écomatériaux ou de matériaux renouvelables. Néanmoins, certaines particularités architecturales et patrimoniales nécessitent d'être préservées en ne permettant pas de telles innovations ou a minima en les encadrant en fonction des enjeux architecturaux et paysagers des secteurs règlementaires créés. On citera notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ tout système constructif innovant est autorisé dès lors que le matériau de revêtement de façade et de toiture utilisé est conforme au Règlement écrit. Peuvent ainsi être employés en matériaux de revêtement de façade : les enduits à base de terre, la chaux, le chanvre ou autre écomatériau justifiant d'une composition naturelle et ayant un aspect minéral de teinte claire. l'isolation par l'extérieur est interdite pour les façades en pierre, et pour les façades à pans de bois, elle est par contre autorisée pour tous les autres types de façades (à condition de la pose d'un parement extérieur minéral dans les secteurs du bourg et des villages) ; ⇒ l'utilisation du PVC est interdite quelle que soit les thématiques (menuiseries, clôtures, portails, véranda...). Ces dispositions participent à la réduction de consommation d'énergie pour leur fabrication (énergie grise) et leur recyclage et évite d'exposer les secours à des gaz toxiques en cas d'incendie; ⇒ Dans la plus part des secteurs et pour la quasi-totalité des patrimoines bâtis identifiés au Règlement graphique, la pose de panneaux solaires est interdite. Les panneaux thermiques sont autorisés sous conditions : implantation privilégiée sur les volumes secondaires ou implantation en respectant la composition de la façade et de la géométrie des versants sur le volume principal. Dans tous les cas, obligation d'encaster les panneaux dans le plan de la toiture, sans lignes blanches, entièrement sombres, y compris les supports, cadres et fixations ; ⇒ l'installation d'éoliennes de toit ou de jardins sont interdites dans tous les secteurs au regard de la forte sensibilité paysagère du territoire. <p>→ Prescriptions dans le Règlement écrit, livret 2 de règles favorisant l'accolement des constructions et les implantations à l'alignement et en limites séparatives, implantations favorables à une moindre consommation énergétique, à limiter les ombres portées sur les bâtis adjacents, à un plus grand dégagement des façades vers le sud, à l'obtention d'un jardin ensoleillé d'un seul tenant permettant les plantations d'arbres de hautes tiges...</p> <p>→ Protection au Règlement graphique et écrit de nombreux espaces arborés qui participent de la prise en compte de la réduction des gaz à effet de serre</p>

9. UNE PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX QUI EN DECOULENT	TRADUCTION DE LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE REGLEMENT DU SPR
<p>LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME GENERATRICE DE PAYSAGES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un relief à l'origine de perspectives et de mises en scènes sur le patrimoine naturel et bâti 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une interaction relief/insertion du bâti forte, à prendre en compte dans tout projet de réhabilitation ou de construction nouvelle 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Prescription dans le Règlement-Pièce écrite, pour chaque secteur (livret 2) de règles adaptées visant à une insertion paysagère réussie des constructions dans un contexte patrimonial fort. ➔ Règle dans le Règlement écrit, livret 2, indiquant que tout nouveau volume construit doit faire l'objet d'un accompagnement végétal propice à l'intégration paysagère de la construction et au développement de la biodiversité commune : haie, bosquets, arbres fruitiers... ➔ Identification et protection des formations végétales remarquables au Règlement-Document graphique et écrit avec définition de prescriptions de nature à protéger ce patrimoine naturel et maintenir et développer la biodiversité remarquable et commune (insectes, passereaux...) : interdiction de défricher les boisements ; protection de la ripisylve ; destruction partielle des masses boisées ou alignements arborés limitée à des opérations ponctuelles avec obligation de replantation dans certains cas ; rappel de conserver les arbres morts (sauf danger avéré et reconnu) pour leur rôle en tant que réservoirs et abris de biodiversités très importants (insectes, chauves-souris, rapaces nocturnes...)... ➔ Pour toutes les replantations et plantations, édicton de prescriptions réglementaires n'autorisant que les essences adaptées au climat local, minimisant les risques d'allergie, et interdisant les espèces dites « invasives » : « Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences doivent être variées et adaptées au climat local. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambrosie, buddleia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.), essences listées sur le site de la DREAL Centre ».
	<ul style="list-style-type: none"> • Une évolution paysagère marquée par une végétalisation notoire des coteaux, par un essor des parcs et jardins au travers des siècles. • Une trame végétale marquant encore fortement les paysages 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Des alignements arborés, des arbres remarquables, des parcs arborés, des boisements de coteaux... jouant un rôle prépondérant dans les perceptions paysagères, à conserver 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Des sites naturels exceptionnels reconnus au niveau européen et national, une Trame Verte et Bleue riche et diversifiée, mais aussi des milieux tout aussi essentiels à l'épanouissement de la biodiversité ordinaire, tout aussi importante pour l'équilibre des écosystèmes et la préservation des espèces faunistiques et floristiques emblématiques 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une trame arborée, la vallée de la Loire et les vallons secondaires à l'origine de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité ordinaire et remarquable à valoriser et à préserver 	



Extrait du Règlement-Document graphique, les trames de couleur verte correspondent aux diverses protections de la trame verte de Rochecorbon

9. UNE PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX QUI EN DECOULENT	TRADUCTION DE LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE REGLEMENT DU SPR
L'APPROCHE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE PERMETTANT DE COMPRENDRE LE TERRITOIRE	<ul style="list-style-type: none"> • Une occupation humaine très ancienne • Une mise en place progressive des édifices emblématiques de la commune • Des servitudes d'alignement ayant recomposées la trame viaire médiévale 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une lecture des paysages façonnée par les occupations humaines à perpétuer 	<p>→ Cf. explications précédentes</p> <p>→ Identification au Règlement-Document graphique et rédaction au Règlement écrit, livret 1, de mesures de préservation et de valorisation conséquentes, du patrimoine bâti existant qu'il soit remarquable, vernaculaire ou de type petit patrimoine. Exemples : immeuble ou ensemble d'immeubles remarquables, maison individuelle du XIXe siècle, façade troglodytique, patrimoine hydraulique, escalier à flanc de coteaux... Outre des prescriptions permettant leur réhabilitation ou extension dans les règles de l'art et dans le respect de l'esthétique de la ville, l'ensemble du patrimoine identifié est protégé de la démolition, sauf conditions spéciales.</p>
LA MORPHOLOGIE ARCHITECTURALE	<ul style="list-style-type: none"> • Un patrimoine monumental urbain et architectural enrichit par un patrimoine plus modeste et rural • Une diversité de typologies architecturales du manoir à la ferme en passant par la maison de villégiature et l'habitat troglodytique 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Des ambiances et des séquences urbaines riches et diversifiées, propices à la découverte et à l'origine d'un cadre de vie de qualité à maintenir et à développer ⇒ Des réhabilitations et restaurations généralement qualitatives à perpétuer, mais l'existence d'un patrimoine fragile, parfois délaissé comme le petit patrimoine d'accompagnement et l'habitat troglodytique à protéger 	<p>→ Repérage au Règlement graphique et mesures réglementaires prises en conséquence dans le Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ du patrimoine altéré, visant à sa restitution au regard d'analyses bibliographiques et historiques ; ⇒ des immeubles en rupture avec l'esthétique de Rochecorbon, visant à permettre leur démolition ou leur remise en état en adéquation avec la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire.
DEPLACEMENTS DOUX	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en évidence des nombreux sentiers, venelles et escaliers permettant des déplacements doux sécurisés au sein de la ville, mais aussi vers le plateau viticole 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un réseau piétonniers à conserver et développer pour la qualité du cadre de vie des habitants 	<p>→ Protection au Règlement-document graphique et écrit des cheminements et escaliers existants</p> <p>→ Règles au Règlement écrit, livret 2 visant à qualifier les espaces publics de nature à améliorer les circulations piétonnes</p>
GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de constats particuliers effectués en la matière dans le Diagnostic 	/	<p>Le document permettant de limiter la consommation de l'espace et de maîtriser l'étalement urbain s'avère davantage être le Plan Local d'Urbanisme révisé en parallèle du SPR. Les dispositions réglementaires du SPR interdisent tout étalement urbain et mitage de l'espace agricole et naturel, notamment grâce à la délimitation des secteurs déjà urbanisés, strictement limitée à l'enveloppe urbaine existante.</p>

9. UNE PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

THEMATIQUES	CONSTATS	ENJEUX QUI EN DECOULENT	TRADUCTION DE LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE REGLEMENT DU SPR
QUALITE ET GESTION DE L'EAU	<ul style="list-style-type: none"> • Une topographie particulière du territoire sous forme de coteaux/vallons arborés, susceptible de générer des écoulements d'eau plus ou moins importants • Des cours d'eau intermittents, un cours d'eau notoire, la Bédouire • La vallée de la Loire, zone humide favorable à une régulation des crues et à une dépollution des eaux 	<p>⇒ Une interaction relief/insertion du bâti forte, à prendre en compte dans tout projet de réhabilitation ou de construction nouvelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Prescriptions du Règlement écrit et identification au Règlement-Document graphique des espaces publics à préserver ou à qualifier avec préconisation de matériaux de revêtement des sols perméables, de même que pour toute voirie ou cheminement créés, afin de limiter (voir interdire, dans certains secteurs) l'imperméabilisation des sols en milieux urbains et ruraux. ➔ Prescriptions du Règlement écrit de matériaux limitant l'imperméabilisation des sols pour les cours et jardins, même non identifiés au Règlement-Document graphique. ➔ Protection au Règlement graphique et écrit de la vallée de la Loire, de la vallée de la Bédouire et sa ripisylve et protection des boisements des vallons ou des coteaux avec gestion appropriée de cette végétation.
CADRE DE VIE	<ul style="list-style-type: none"> • Description dans l'ensemble du Diagnostic 	<p>⇒ Somme des enjeux de protection et de valorisation exprimés dans le SPR</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ L'ensemble des actions mises en œuvre à travers le SPR ont pour objectif de préserver la qualité du cadre de vie du territoire. Elles sont développées précédemment, mais on insistera ici sur les actions plus spécifiques sur les espaces publics et privés qui participent directement de la qualité de vie au quotidien (livret 2 du Règlement écrit et protections graphiques) : ⇒ Pour les espaces publics : <ul style="list-style-type: none"> ★ sobriété du traitement des espaces publics avec utilisation de matériaux perméables et naturels (revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre...) ★ plantations constituées uniquement de végétaux adaptés au climat, en limitant, dans un souci de préservation de la santé publique, les essences fortement allergènes à quelques sujet, espèces invasives et espèces banalisantes interdites. ⇒ Pour les espaces privés : <ul style="list-style-type: none"> ★ arbres remarquables et alignements d'arbres préservés. L'abattage d'un sujet pour des raisons sécuritaires uniquement est admis à condition de garantir son remplacement par la même essence ou une essence équivalente ; ★ les cours et les espaces utilisés par les véhicules doivent être traités avec des matériaux naturels perméables (revêtement sablé ou gravillonné, dalles ou pavés de pierre...) ★ pour les plantations, préconisations afin de garantir le respect de l'identité et de la biodiversité locale, espèces invasives et espèces banalisantes interdites, des prescriptions sont données pour maintenir les corridors écologiques, limiter les risques d'érosion et protéger les Chiroptères qui limitent notamment les populations d'insectes nuisibles.

