

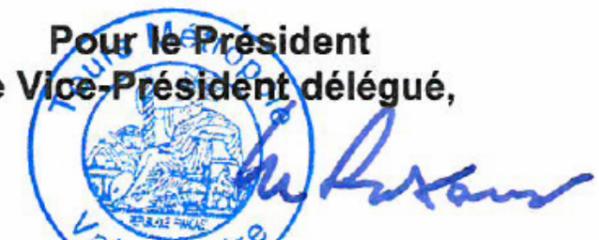
SPR Site Patrimonial Remarquable

VILLE DE ROCHECORBON (37)

SYNTHESE *du dossier d'Approbation du SPR*

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. QU'EST-CE QU'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ? QUELLE AMBITION POUR ROCHECORBON	4
2. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE	6
3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR	10
4. DES ENJEUX JUSTIFIANT DE LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DU SPR	32
5. UN RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX	40
6. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES	42
7. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ	50
8. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES	57
9. L'ARTICULATION ET LA COMPATIBILITÉ DU SPR AVEC LE PLU	62
10. UNE PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	64

1. QU'EST-CE QU'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ? QUELLE AMBITION POUR ROCHECORBON ?

1. QU'EST-CE QU'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ? QUELLE AMBITION POUR ROCHECORBON ?

Le Site Patrimonial Remarquable ou SPR détermine les espaces d'une ville, d'un village ou d'un territoire dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Ce classement a le caractère juridique d'une Servitude d'Utilité Publique affectant l'utilisation des sols et s'appliquant à toute demande d'urbanisme. Autrement dit, un lieu couvert par un SPR est soumis à une réglementation particulière qui vise à préserver et valoriser la patrimoine.

Le Site Patrimonial Remarquable détermine un **périmètre de protection du patrimoine**, au sein duquel un **Règlement graphique et écrit s'appliquent**. Le Règlement-Document graphique définit des secteurs réglementaires et identifie les éléments paysagers, urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection spécifique. Le Règlement-Document écrit définit les prescriptions permettant de garantir la préservation et la valorisation de chaque secteur réglementaire et/ou des éléments patrimoniaux faisant l'objet d'une protection ciblée. **L'ensemble des pièces constitutives du Règlement du SPR est à consulter et à respecter pour toute demande d'urbanisme.**

Au préalable à la définition d'un Règlement de SPR, un diagnostic territorial a été réalisé en parallèle d'une concertation avec les habitants. Ceci a permis de mieux repérer quels étaient les éléments environnementaux, architecturaux et urbains constitutifs de la richesse du territoire, afin de comprendre son histoire, son fonctionnement, son organisation... et de déterminer ainsi quelles sont les caractéristiques identitaires à valoriser et à préserver par le Site Patrimonial Remarquable. Par ailleurs, la ville de Rochecorbon étant dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, un bilan de la ZPPAUP a été réalisé. **Le Rapport de Présentation permet donc :**

- ➔ de synthétiser l'analyse et le bilan de fonctionnement de l'actuelle ZPPAUP (**tome 1**)
- ➔ de décrire les éléments de diagnostic (**tome 2**),
- ➔ de présenter les enjeux du SPR et de justifier des mesures de protections du Règlement du SPR qui permettront de répondre à ces enjeux (**tome 3**).

Au vu de la richesse patrimoniale de la commune, du classement du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO, des expériences tirées de l'application de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et des échanges effectués avec la population au long de la concertation (balades patrimoniales, réunions et expositions publiques), les élus de Rochecorbon ont pour ambition de proposer un document qui repose sur trois concepts :

- ➔ **valoriser le patrimoine d'hier**, le SPR étant un support permettant **d'informer les particuliers de la valeur du patrimoine dont ils sont les garants**. Par ce biais, l'objectif est notamment d'encourager à une restauration respectueuse du patrimoine bâti remarquable ou non (du manoir du XVI^e siècle au mur de soutènement en passant par le petit patrimoine...);
- ➔ **accompagner le patrimoine de demain, afin qu'il s'insère harmonieusement dans l'écrin paysager et architectural de Rochecorbon**. L'objectif est, grâce à un règlement illustré et pédagogique, de hiérarchiser les attentes en termes d'architecture et d'insertion paysagère en fonction des secteurs réglementaires, de cadrer la volumétrie et l'implantation des futures constructions, d'expliquer les mises en œuvre des différents matériaux, de proposer un cadre pour les extensions et les annexes ;
- ➔ **simplifier la lecture de la règle** : forts de la pratique de la ZPPAUP, l'objectif est de repenser le périmètre et les secteurs réglementaires, d'organiser une lecture hiérarchisée des enjeux patrimoniaux de la commune et d'identifier et repérer les éléments patrimoniaux remarquables (portail, porche, modénature, etc.).

Par ailleurs, cette élaboration du SPR **a été menée en parallèle de la révision du PLU**. L'objectif est d'aboutir à l'élaboration documents complémentaires, faciles à s'approprier par les particuliers et la collectivité et ne conduisant pas à des contradictions. **Les deux études ont véritablement été conduites de manière interactives, avec des réunions de travail et des moments de concertation communs.**

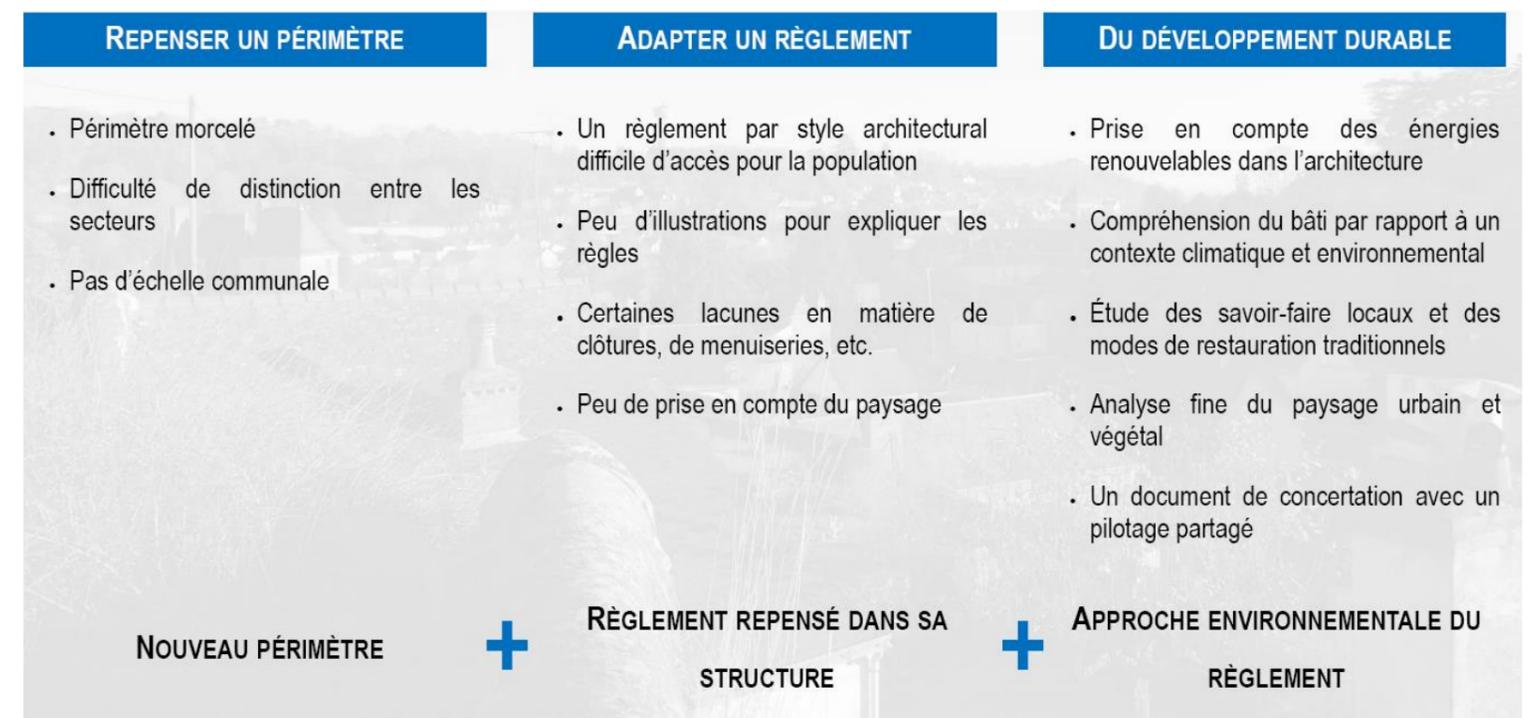
1. QU'EST-CE QU'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ? QUELLE AMBITION POUR ROCHECORBON ?



UN OUTIL AU SERVICE...

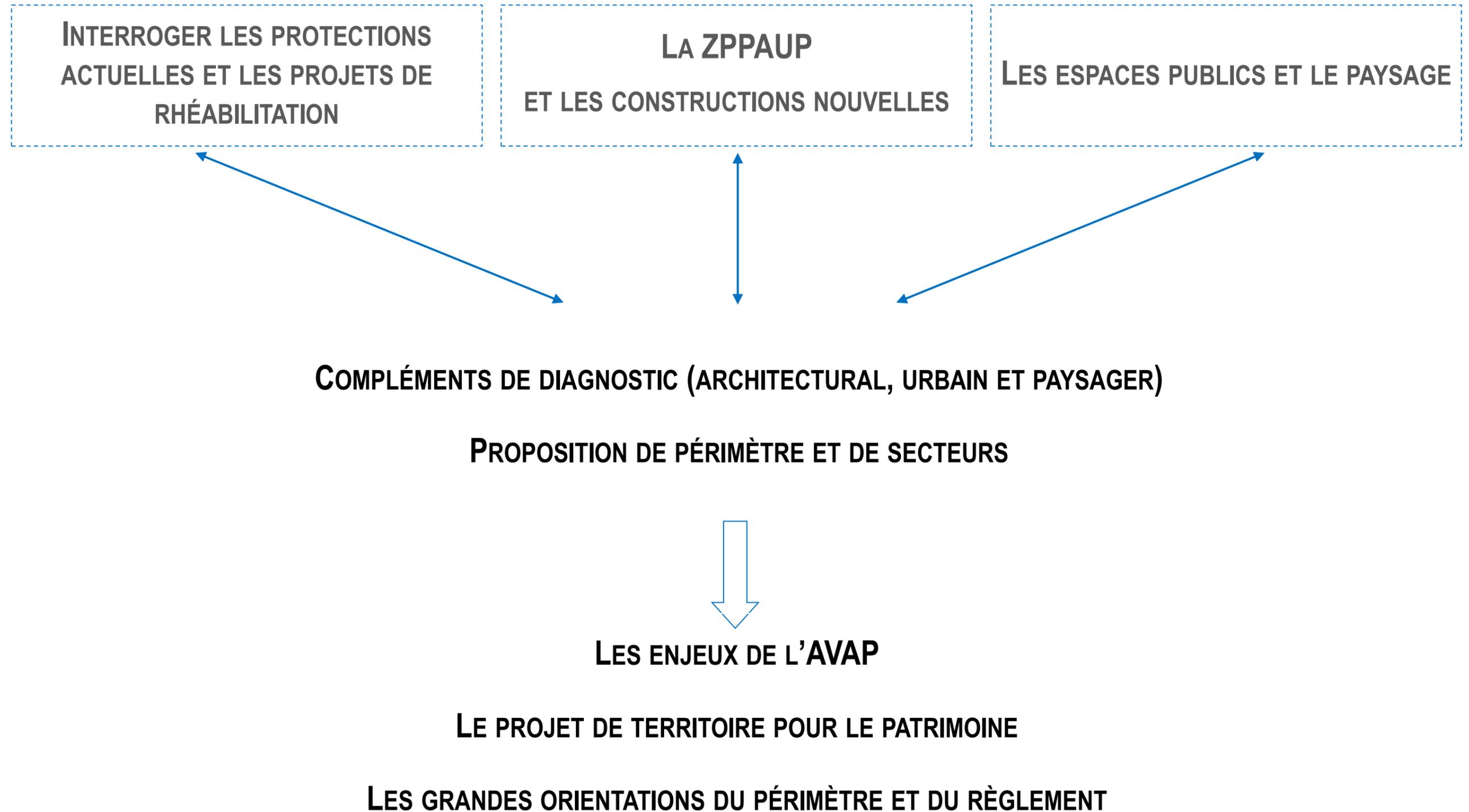


L'AMBITION DU SPR DE ROCHECORBON



2. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.1 ENJEUX À CIBLER

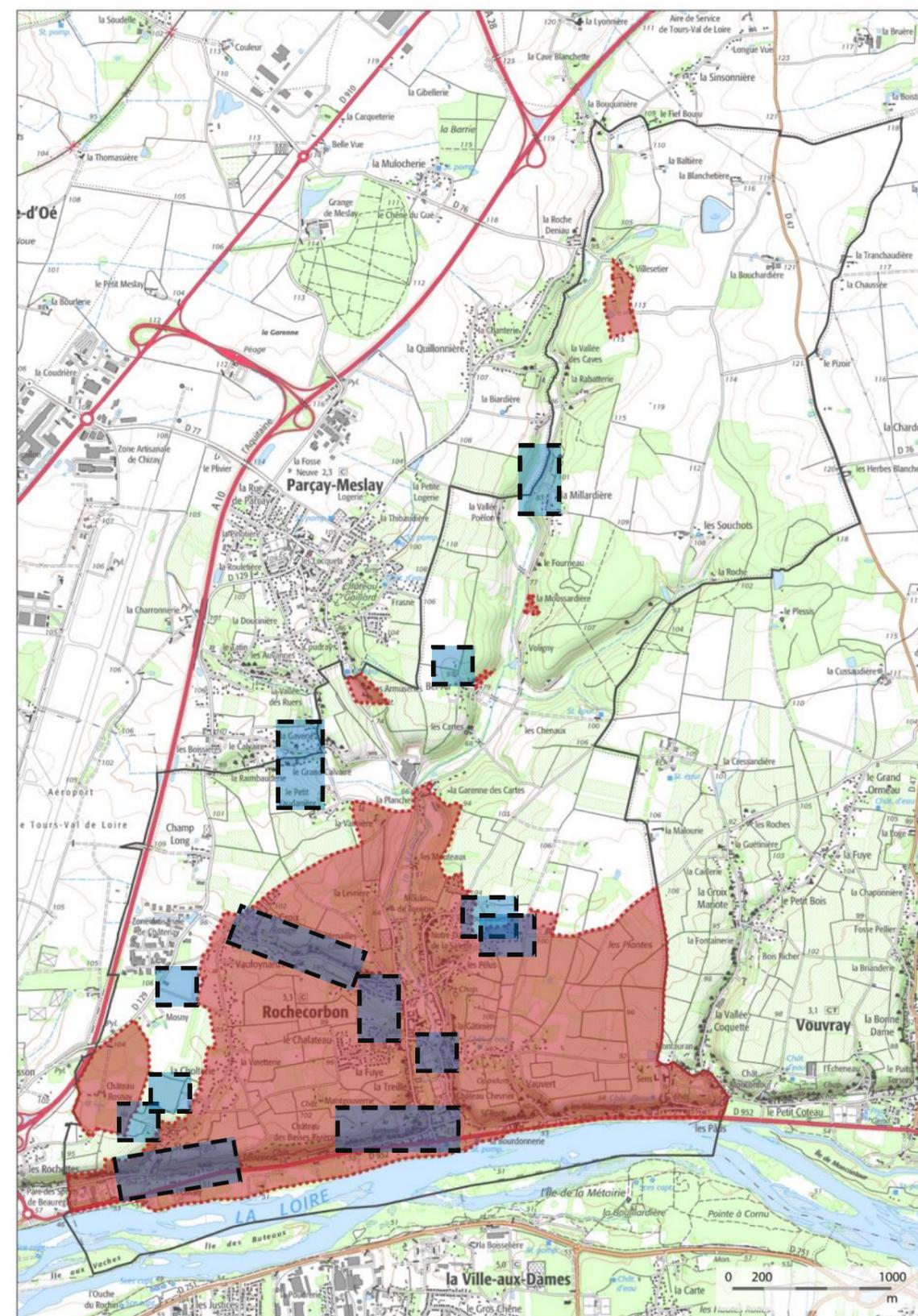
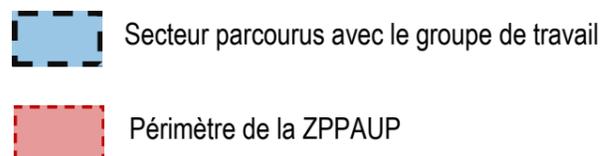


2. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.2 CARTOGRAPHIE ET MÉTHODE D'ANALYSE

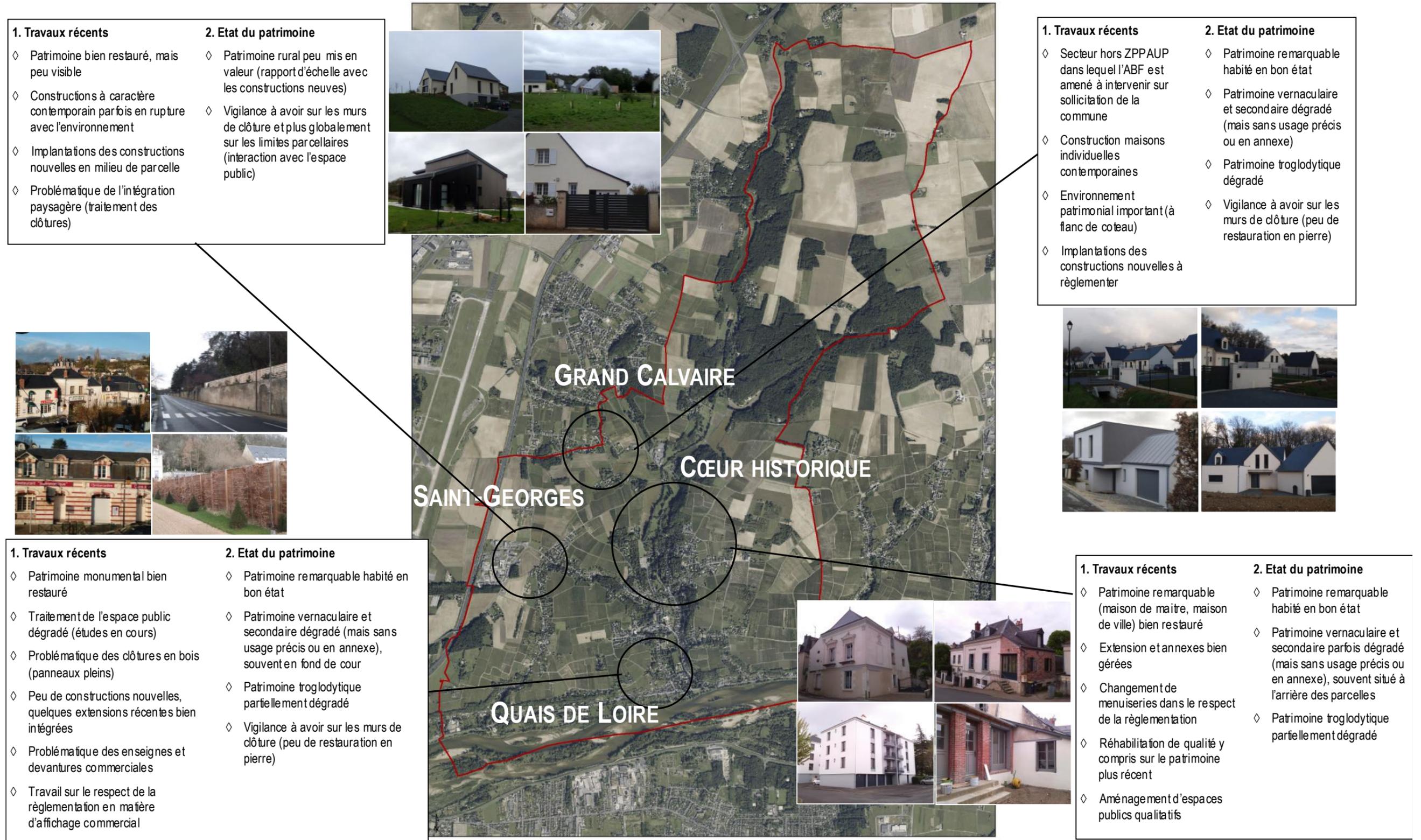
Afin d'analyser le fonctionnement de la ZPPAUP, le groupe de travail du SPR a parcouru le territoire communal pour identifier les secteurs de mutation urbaine importante. L'objectif était de pouvoir comparer les constructions réalisées dans le cadre réglementaire de la ZPPAUP avec celles réalisées en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

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



2. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.3 BILAN CARTOGRAPHIÉ DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP



2. BILAN DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP ACTUELLE

2.4 TABLEAUX DE SYNTHÈSE DU FONCTIONNEMENT DE LA ZPPAUP

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RESTAURATIONS



Thème
Constructions nouvelles

Approche
Application dans les projets

Analyse

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



Thème
Constructions nouvelles

Approche
Application dans les projets

Analyse

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



Thème
Restauration

Approche
Application dans les projets

Analyse

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



Thème
Entretien des murs

Approche
Accompagnement technique

Analyse

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



Thème
Clôtures

Approche
Application dans les projets

Analyse

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

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS



Thème
Portails

Approche
Restauration ou changement

Analyse

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



Thème
Menuiseries de façade

Approche
Changement

Analyse

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



Thème
Menuiseries de façade

Approche
Restauration

Analyse

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



Thème
Devantures commerciales

Approche
Amélioration

Analyse

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



Thème
Enseignes

Approche
Respect de la réglementation

Analyse

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

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.1 CHIFFRES-CLÉS

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

Nombre de ménages fiscaux : 1 317

Superficie : 16.8 km²

Densité : 189.5 hab/km²

Variation moyenne annuelle de population entre 2010 et 2015 : -0.8%

(+0.4% pour Tours Métropole Val de Loire)

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

Nombre de logements : 1530

Résidences principales : 87.6%

Résidences secondaires : 4.2%

Logements vacants : 8.2%

Part des propriétaires occupants : 75.8%

Maisons : 83.2%

Appartements : 16.3%

Constructions antérieures à 1946 : 31.6%

Constructions de 1946 à 1990 : 43.7%

Nombre moyen de pièces des résidences principales :

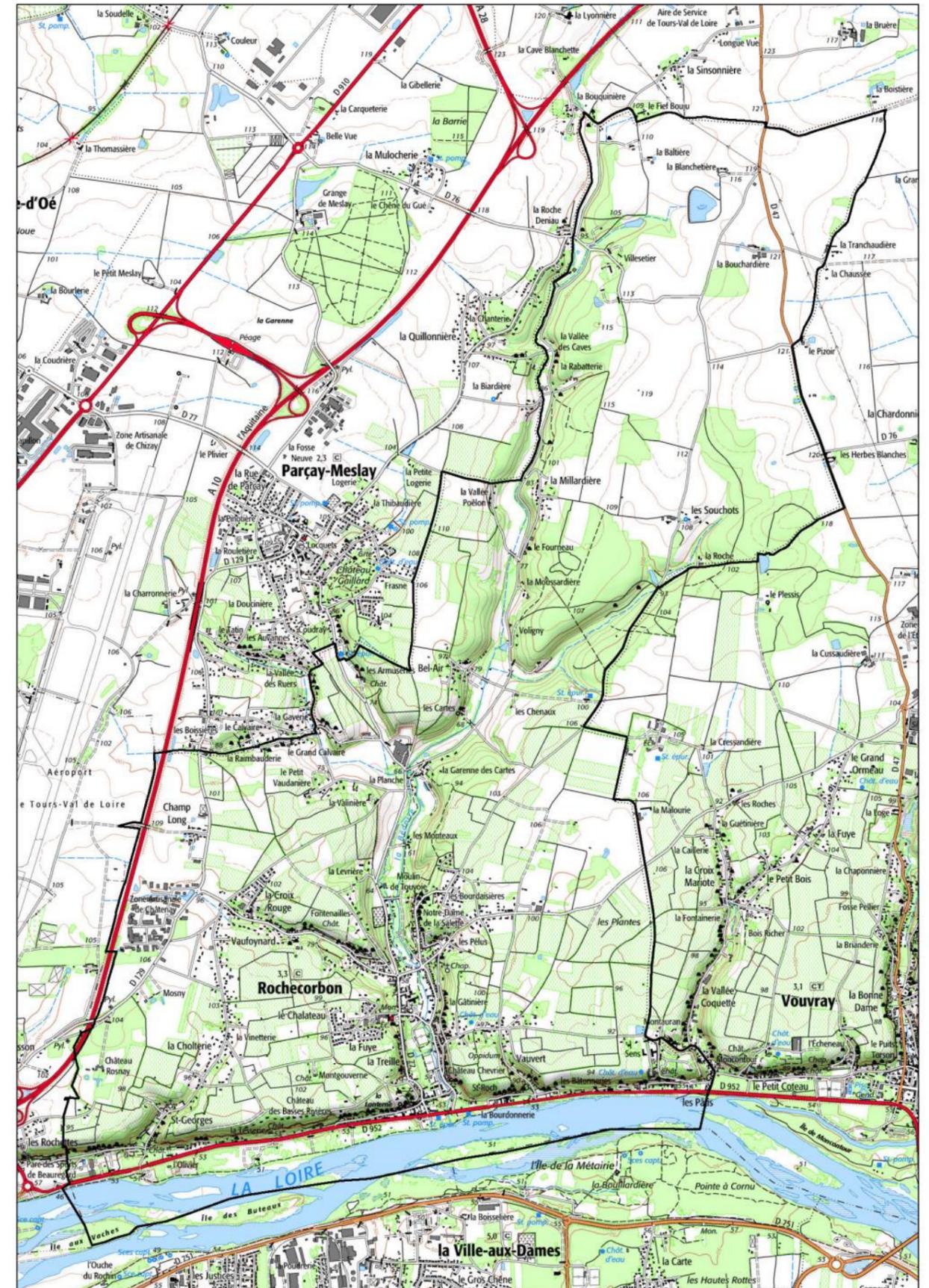
5.1 (maisons) et 3.0 (appartements)

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

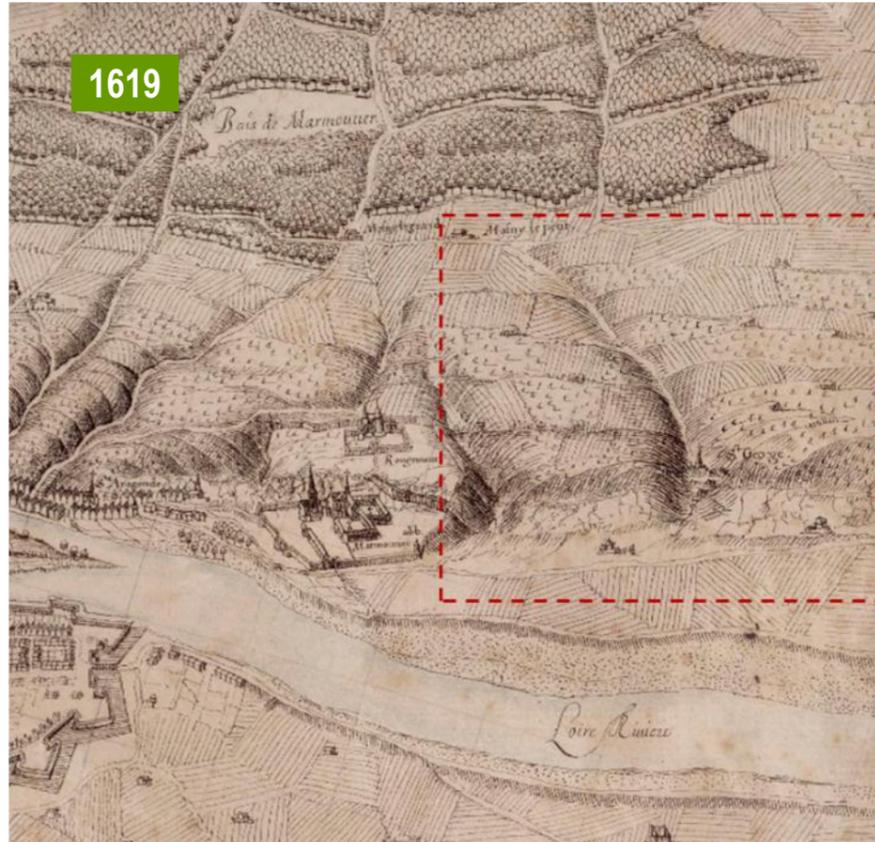
Nombre de voiture par ménage : 1 (41.3%) ou 2 ou plus (51.8%)

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

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



3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

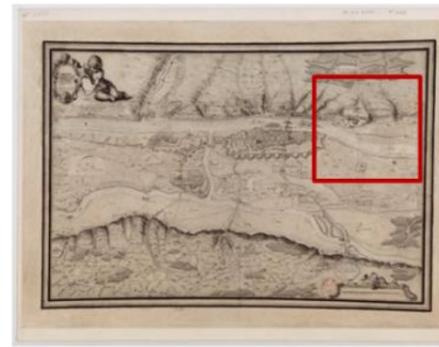


1619

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

► Organisation du territoire cultivé selon l'exploitation des terres

► Émergence d'un registre de grandes propriétés agricoles



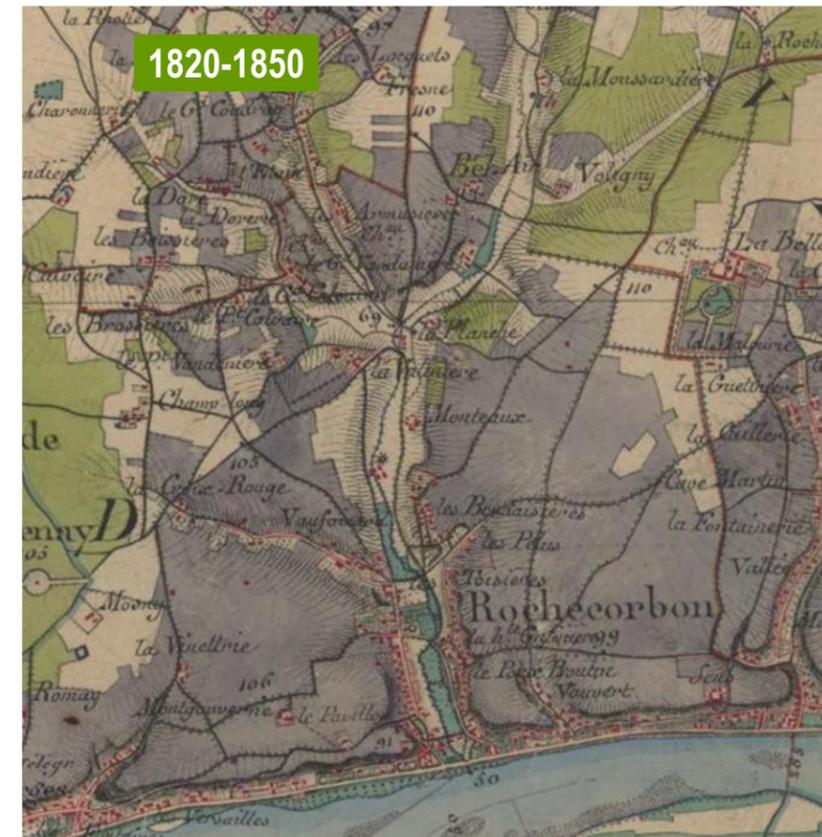
1755

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

Éditeur : [s.n.]
 Date d'édition : 1755
 Source : Bibliothèque nationale de France, GEFF-17578 (RES)

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

3.2 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE



1820-1850

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

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

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

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

CHRONOLOGIE INDICATIVE

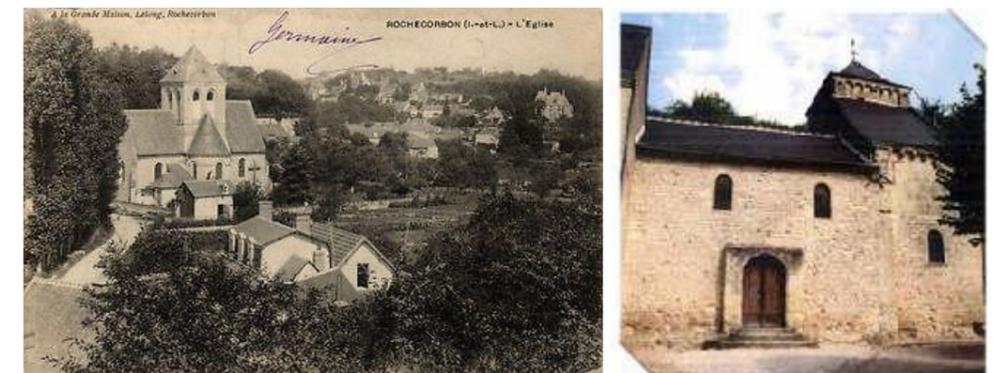
- Xe siècle** Construction du premier **château fort de Rochecorbon** par Hardouin, archevêque de Tours (960-980). Il comptait parmi les six existants en Touraine à cette époque. Hardouin le donnera à son neveu Corbon, premier seigneur connu de Rochecorbon. La légende dit que le chevalier Corbon se fit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

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

3.2 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE



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



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



Le château de Vaufoynard

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.2 L'ORGANISATION DU TERRITOIRE HISTORIQUE

CHRONOLOGIE INDICATIVE

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



Château de Fontenailles



Domaine des Armuseries (1669)



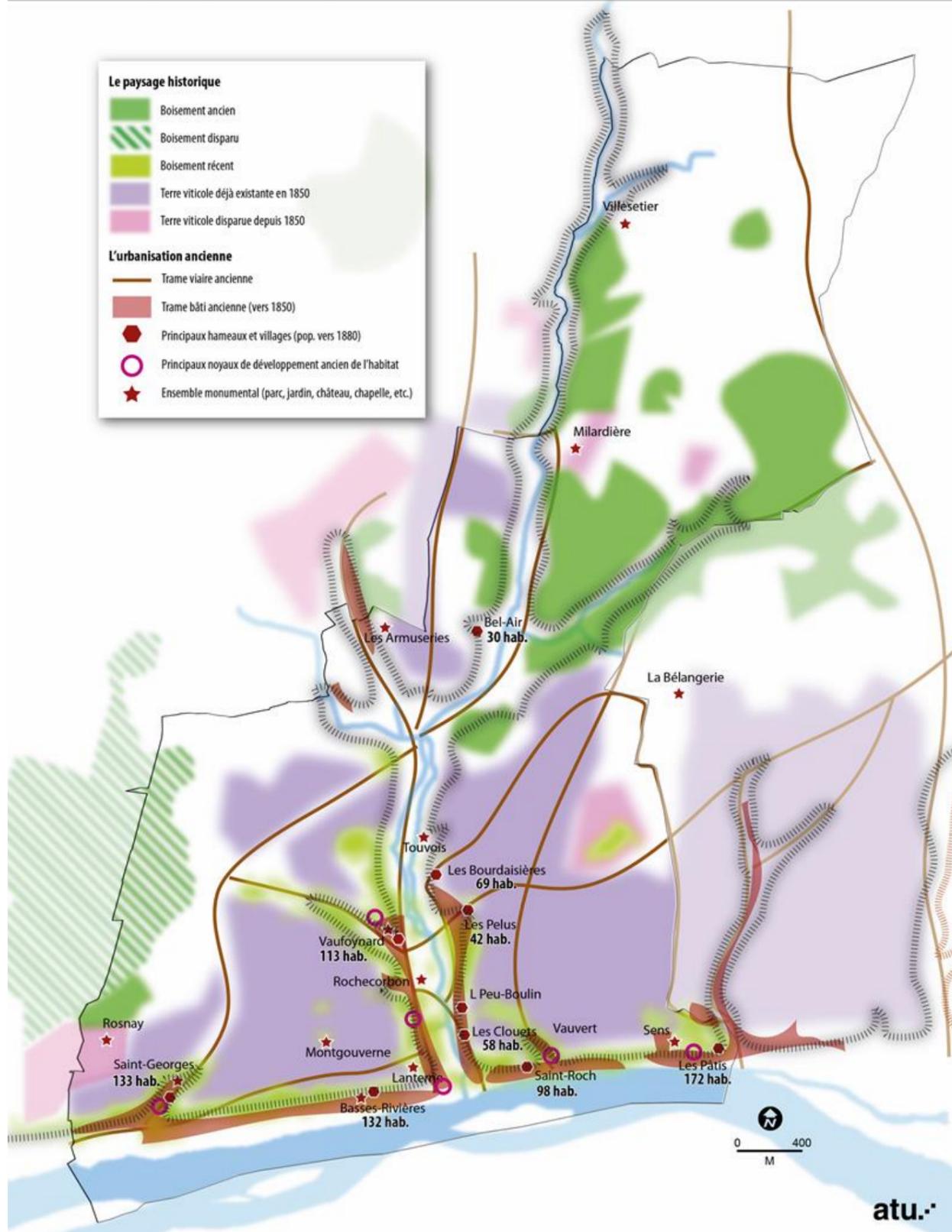
Château de l'Olivier

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

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.3 SYNTHÈSE DU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE ROCHECORBON Carte de topographie historique



Le paysage historique

- Boisement ancien
- Boisement disparu
- Boisement récent
- Terre viticole déjà existante en 1850
- Terre viticole disparue depuis 1850

L'urbanisation ancienne

- Trame viaire ancienne
- Trame bâti ancienne (vers 1850)
- Principaux hameaux et villages (pop. vers 1880)
- Principaux noyaux de développement ancien de l'habitat
- Ensemble monumental (parc, jardin, château, chapelle, etc.)

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

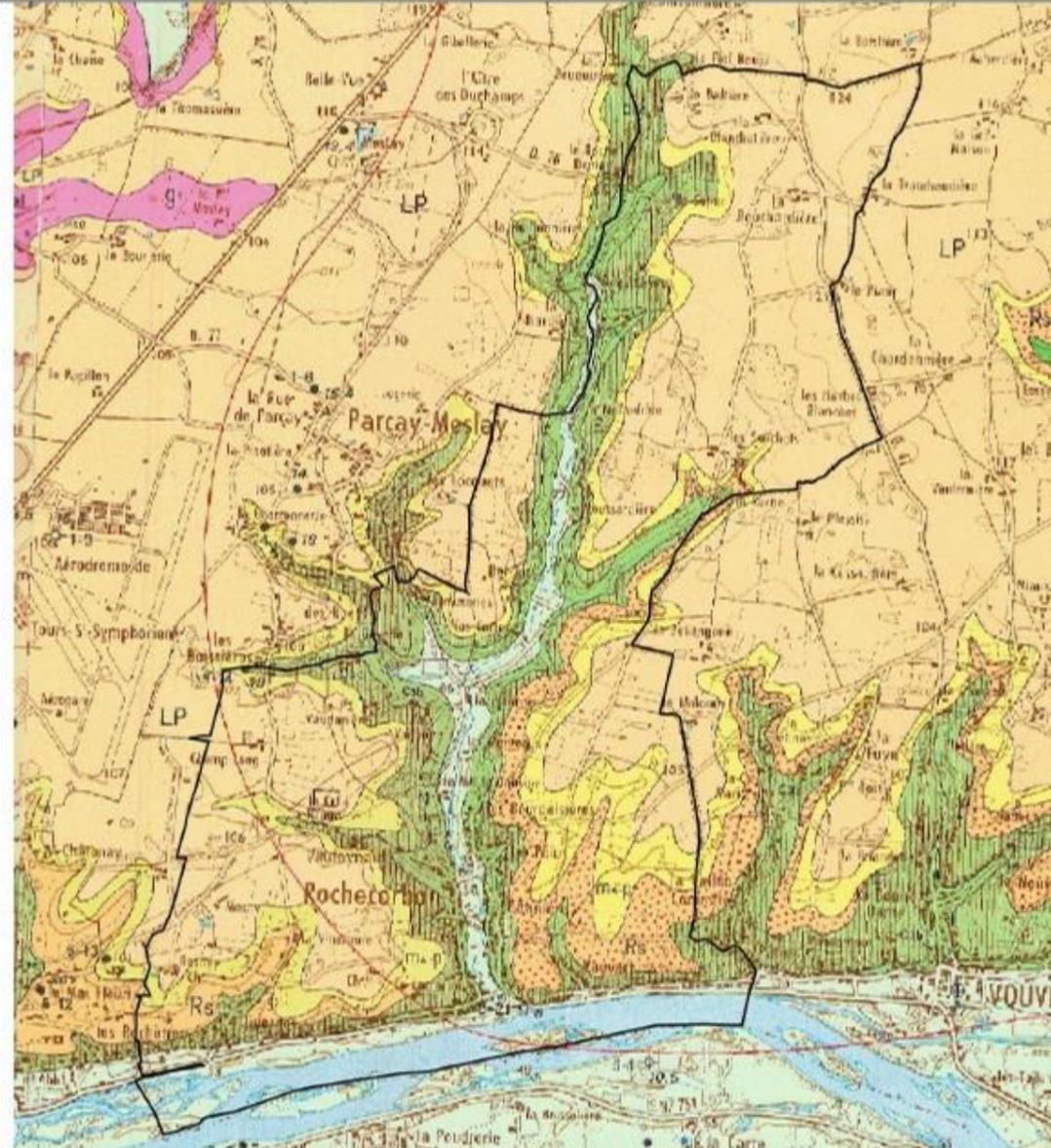
Mais il ne faut pas oublier que cette interaction engendre également des conflits d'espace et d'usage qui sont traduits à Rochecorbon par les risques (inondation, effondrement des cavités, etc.).

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

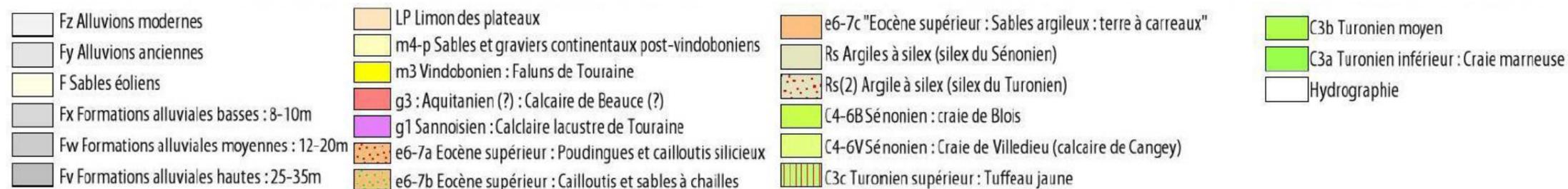
3.4 LA GÉOMORPHOLOGIE ET LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME GÉNÉRATRICES DE PAYSAGE

ROCHECORBON

Géologie



Source : Géologie WMS - BRGM



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

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

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

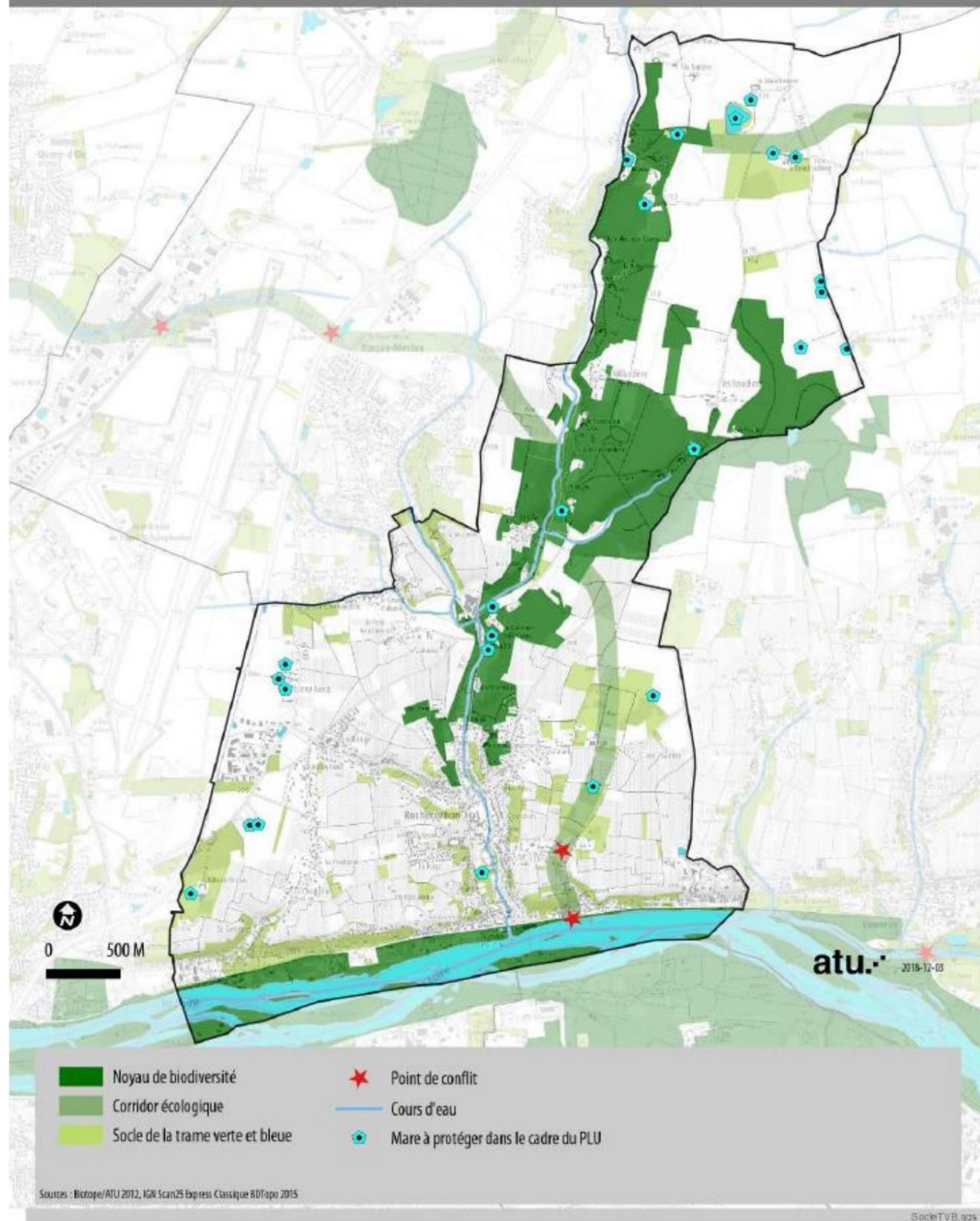
- sur le plateau, on trouve principalement des limons ;
- en bordure de coteau et sur les pentes des vallons, du tuffeau jaune de Touraine (Turonien supérieur), des sables et graviers continentaux post-vindoboniens ainsi que des argiles à silex ;
- des alluvions dans la plaine de la Loire et au creux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

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

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

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

La trame verte et bleue



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

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

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

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

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

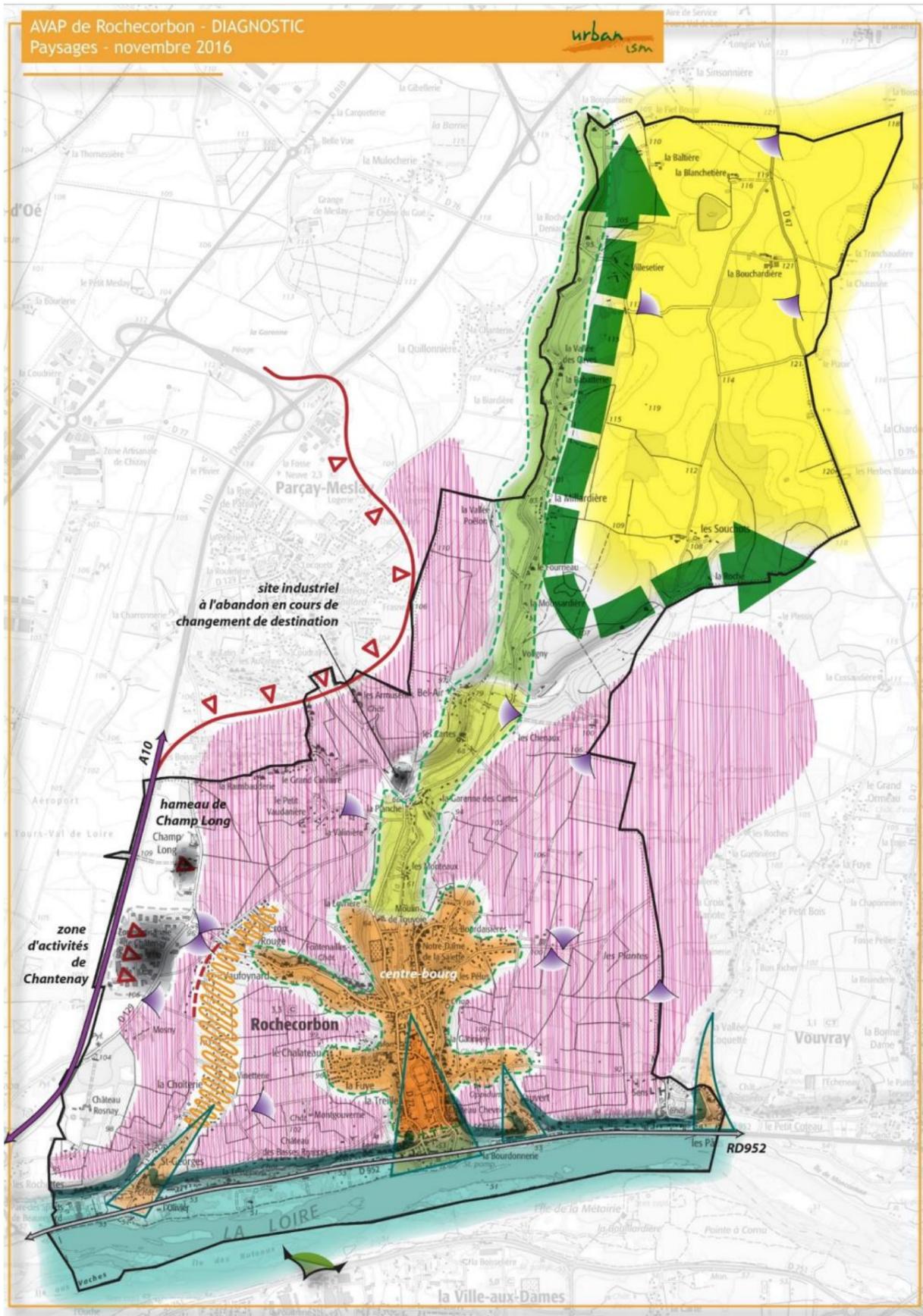
D'autres corridors plus diffus existent entre le plateau et la Loire, à la faveur de passages ménagés par le relief. Des sangliers s'y aventurent parfois, au risque d'une collision avec les véhicules circulant sur la levée de Loire.

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

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

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.5 CARTOGRAPHIE DES PAYSAGES DE ROCHECORBON



LEGENDE

UNITES PAYSAGERES



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



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



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



Vallon de la Bédouire appréhendé en trois séquences paysagères :



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



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



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

TRANSITIONS/COUPURES PAYSAGERES



Interface et transition boisées entre deux entités paysagères



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



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

COVISIBILITES



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



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

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR



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



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



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

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

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

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

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



3.5.1 LE VAL DE LOIRE

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

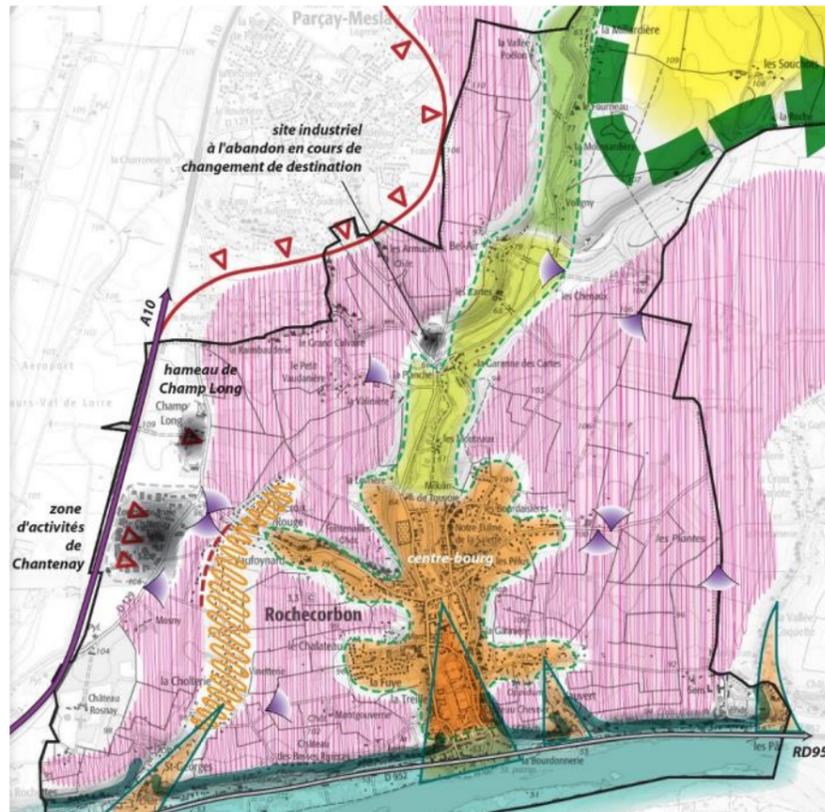
Le fleuve mis en scène :

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

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

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.5.2 LE PLATEAU VITICOLE



Très forte saisonnalité d'un paysage qui révèle le terroir

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



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

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

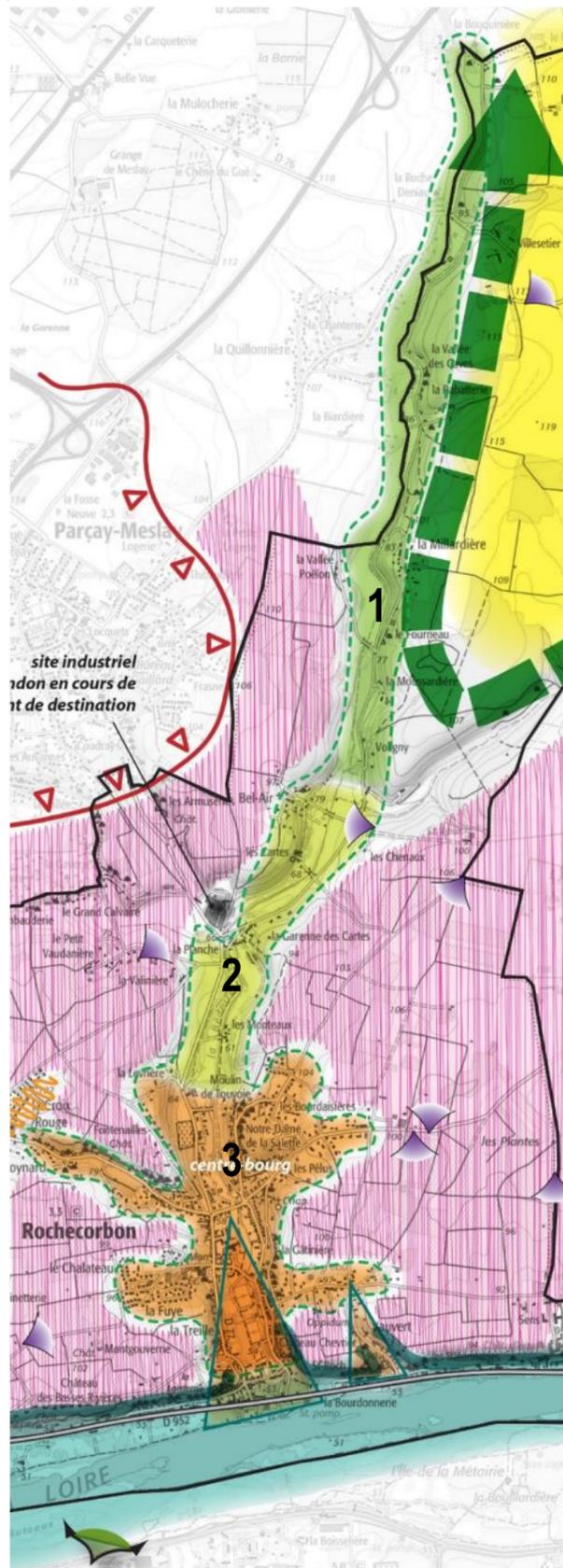
Un paysage sensible fortement impacté par :

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



3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.5.3 LA VALLÉE DE LA BÉDOIRE



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

1. le vallon étroit et fermé

densément végétalisé, cloisonné et aux vues courtes



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

2. le vallon agricole ample :

échelle paysagère agréable, cadrée par les masses boisées coiffant aujourd'hui les coteaux



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

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

3. le vallon urbanisé

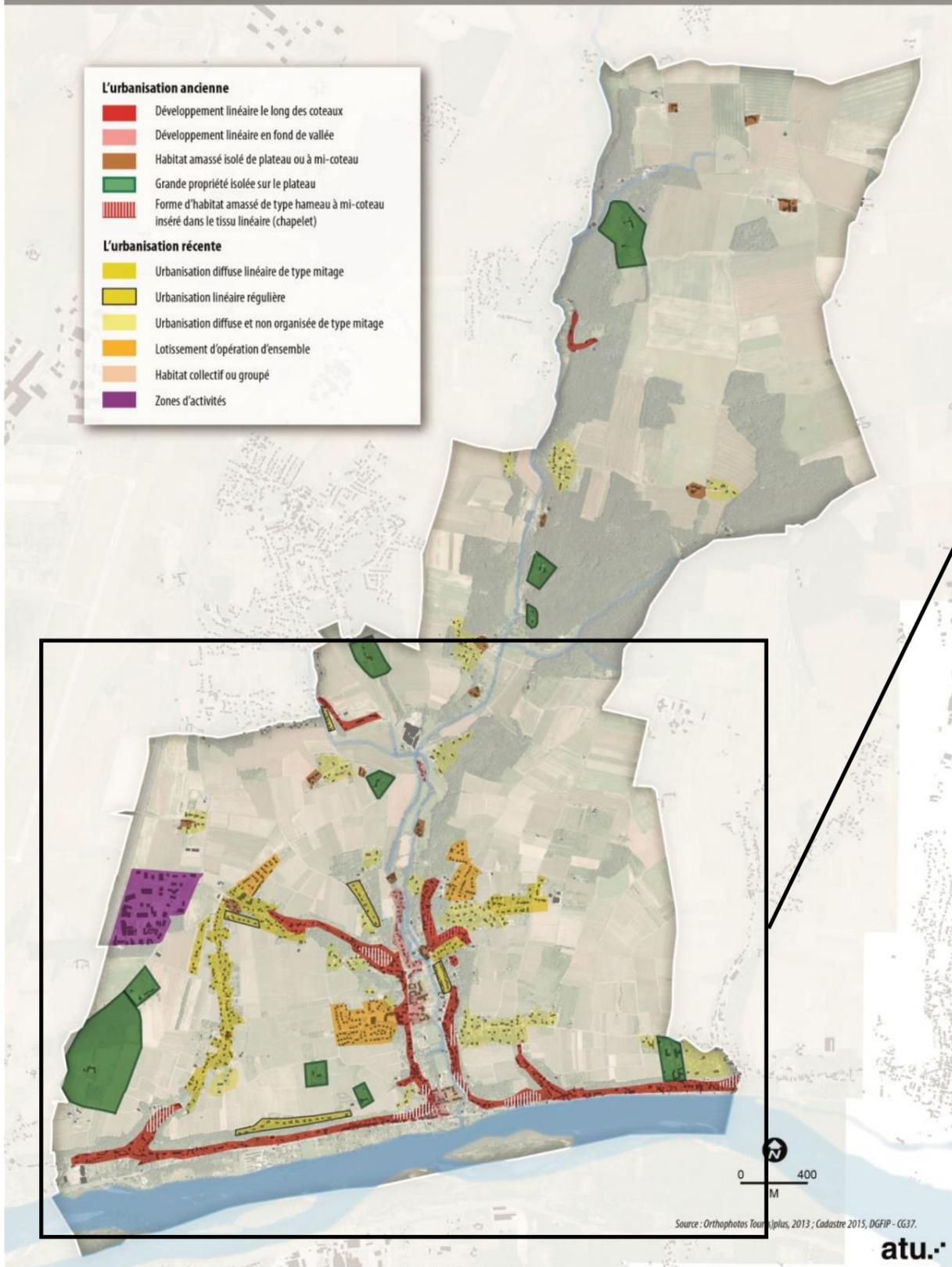
large, ample, marqué par de grandes covisibilités de coteau à coteau, animé par les ondulations des vallons tertiaires.



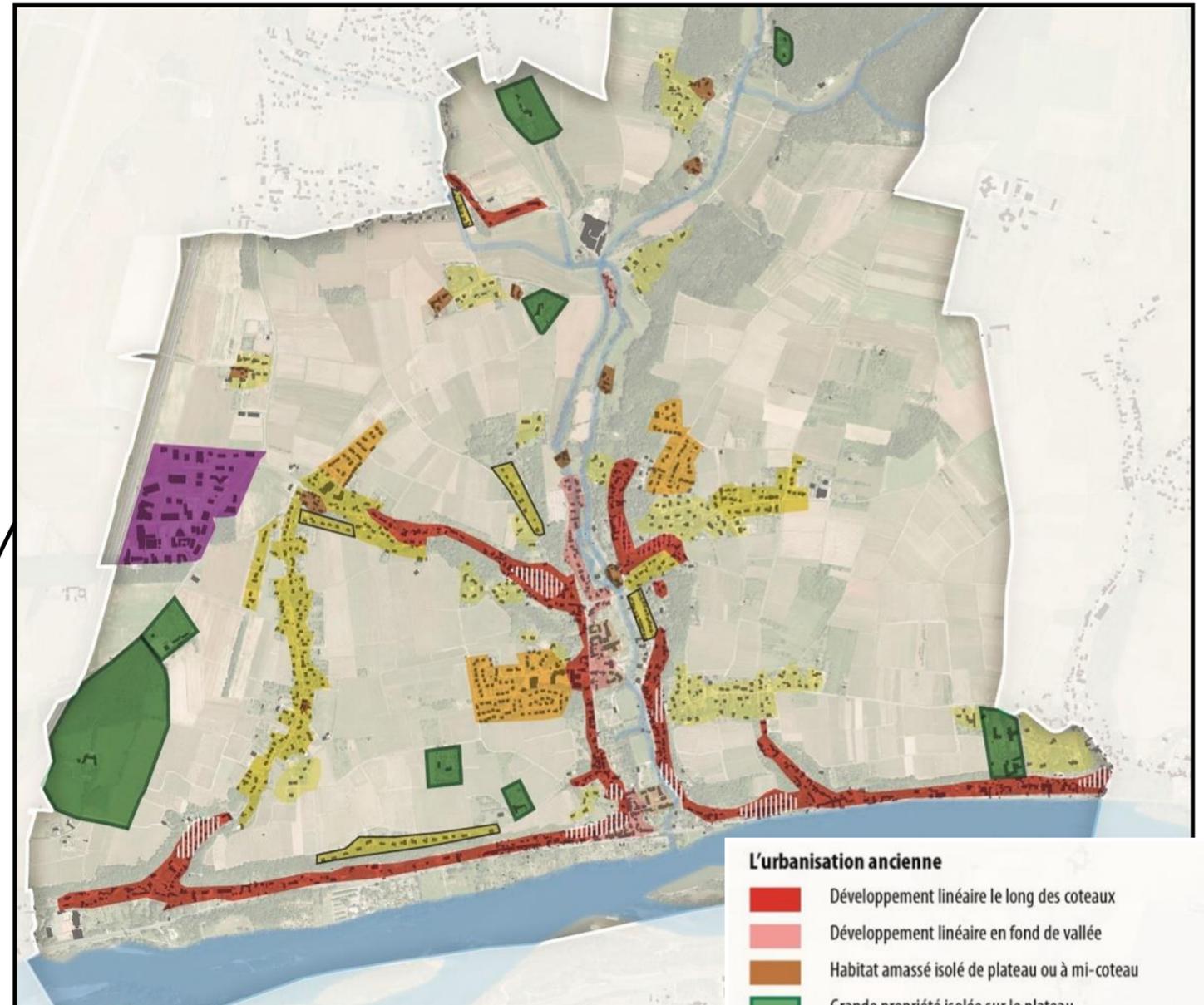
Un paysage très vallonné totalement investi par l'urbanisation sur les coteaux et au cœur de la vallée, un registre de végétation de jardin très diversifié

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

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



3.6 FORMES D'URBANISATION



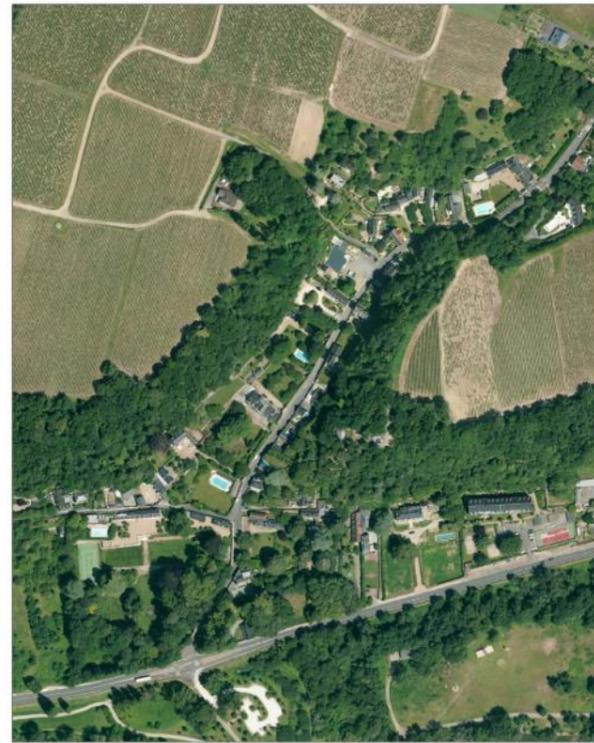
Un héritage de formes urbaines très riches, variées, et présentant des localisations qui répondent à l'environnement géographique. L'habitat ancien regroupé le long des coteaux, l'habitat récent sur les plateaux et les parties supérieures des vallons.

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.7 MORPHOLOGIE URBAINE, EXEMPLE DE LA SÉQUENCE DU BAS DE SAINT-GEORGES



Extrait du cadastre napoléonien de 1832



Photographie aérienne actuelle



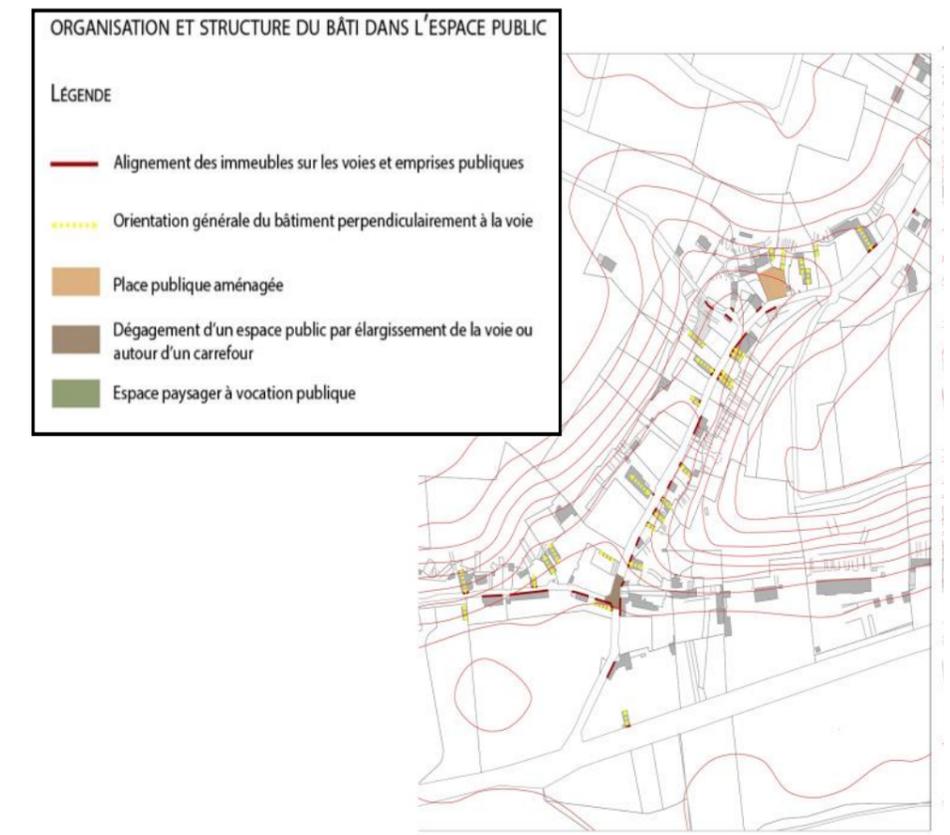
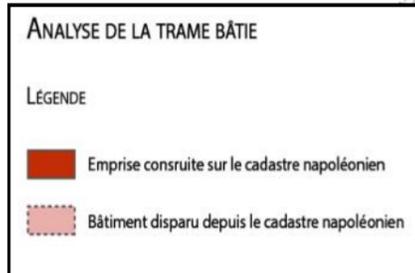
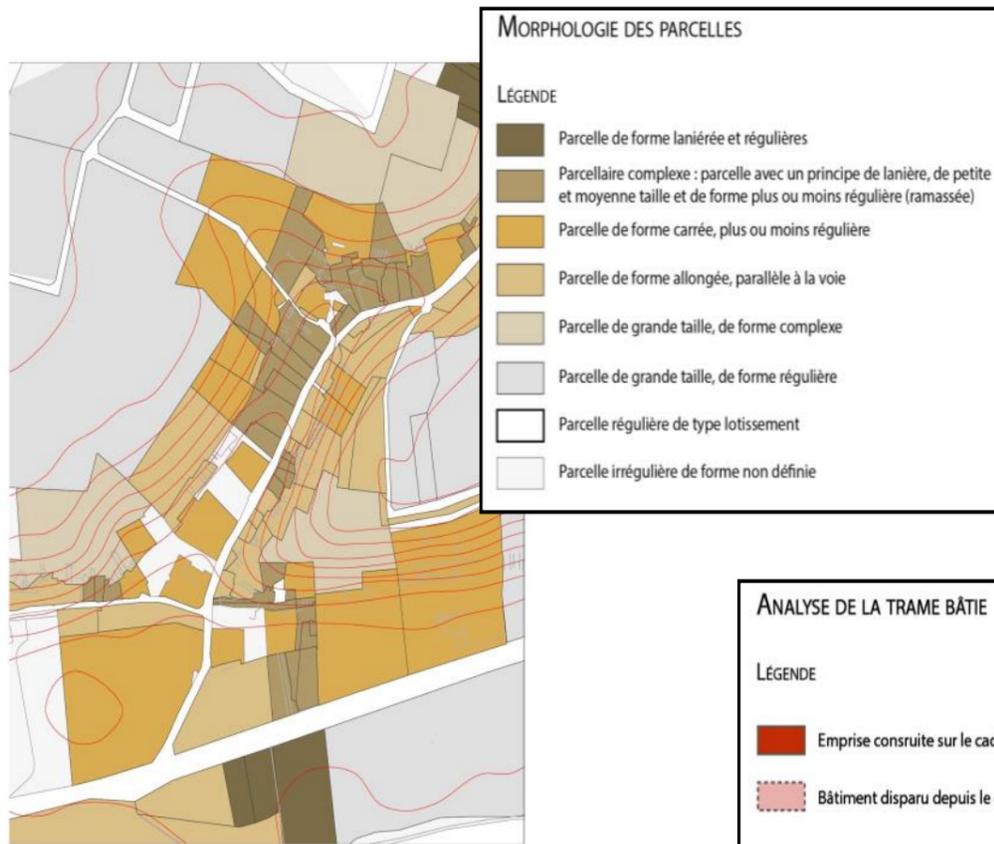
at.u.

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



3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.7 MORPHOLOGIE URBAINE, EXEMPLE DE LA SÉQUENCE DU BAS DE SAINT-GEORGES



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

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

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



3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

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

1- Tour dite de La Lanterne ; classé MH

Un château fort a été édifié en 1113 sur l'éperon dominant les vallées de la Loire et de la Bédouire. Quelques vestiges ont subsisté de l'enceinte carrée qui entourait la forteresse. La lanterne est une tour de guet élevée ou restaurée au XVe siècle.

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

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

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

Le moulin est cité dans une chartre du XIIIe siècle. Reconstitué au XVe, puis devenu habitation, la roue et le mécanisme ont disparu. Dans le jardin se trouve une fontaine qui avait pour réputation de guérir les rhumatismes.

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

Maison construite avant 1765, de plan rectangulaire. À l'Ouest de la maison, de profondes caves sont creusées dans le coteau. C'est aujourd'hui un musée du vin.

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

Cet édifice est l'ancienne église paroissiale de la commune de Saint-Georges, réunie à Rochecorbon en 1808, partiellement troglodyte. La nef est du XIe siècle, et le chœur carré des XIe-XIIe siècles.

6- Église paroissiale Notre-Dame ; classé MH

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

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

Ancienne closerie ayant appartenu à différents maires de Tours. De plan carré, le château fut d'abord constitué par le grand pavillon et une aile qui lui fut contigüe à l'ouest et était élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, avec comble.

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

En 1780, l'édifice comportait un rez-de-chaussée et un comble. Il fut surélevé d'un étage en 1890. À l'Est du manoir, les terrasses s'étagent au-dessus des jardins. Cette demeure est, en Touraine, l'un des rares spécimens de construction de la fin du XVIIIe siècle.

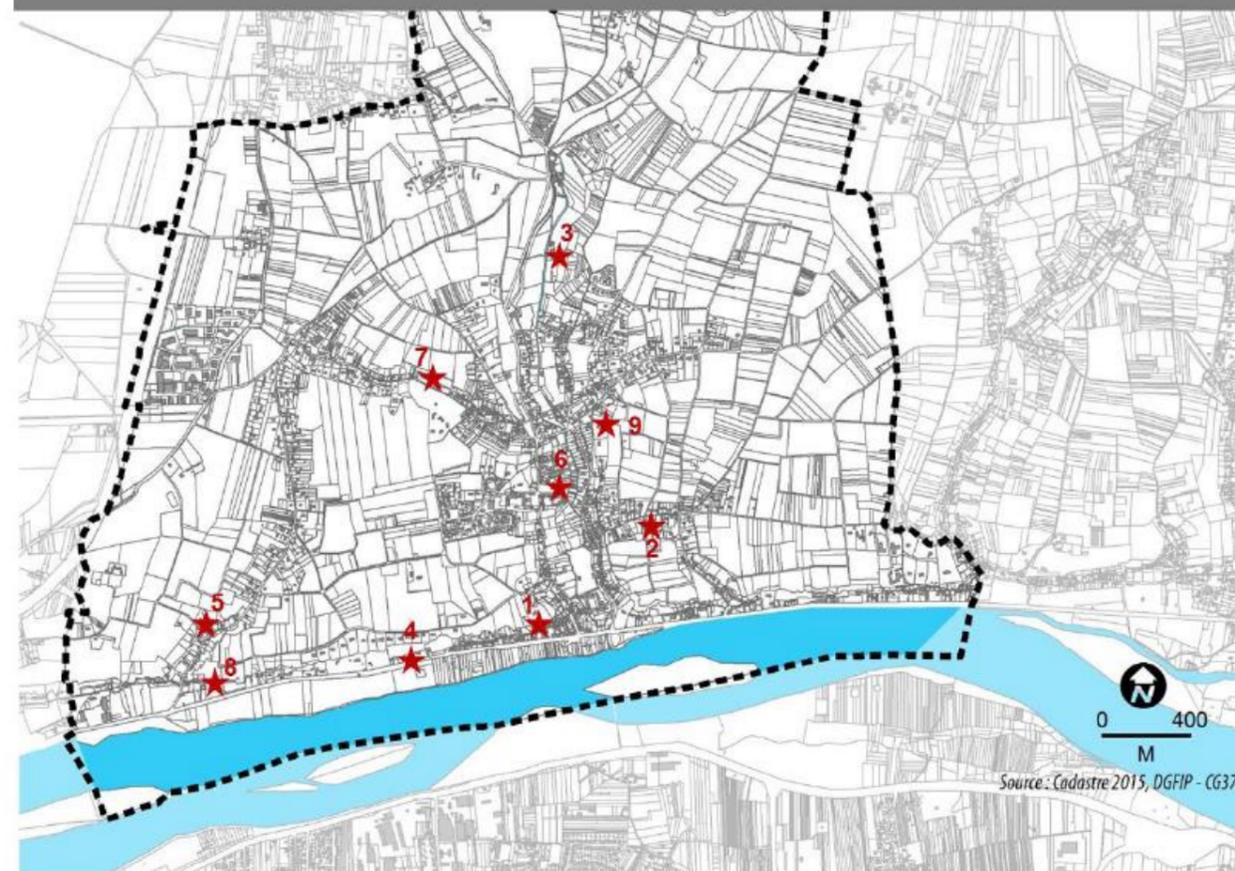
9- Chapelle troglodyte (Bellevue) ; inscrit MH

À l'intérieur, le retable de la fin de la Renaissance a été construit en pierre de taille. La place de l'autel est marquée par un creux. Une porte à chanfrein et arc surbaissé donne sur une pièce réduite taillée dans le roc. La voûte de la chapelle est également taillée dans le roc.

3.8 MONUMENTS HISTORIQUES

Rochecorbon

Le patrimoine bâti identifié au titre des Monuments historiques



3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

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

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

3.9 MORPHOLOGIE ARCHITECTURALE, EXEMPLES

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

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

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.9 MORPHOLOGIE ARCHITECTURALE, EXEMPLES

D MAISON BOURGEOISE ET MAISON DE MAÎTRE

Description générale

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

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

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

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

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

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



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



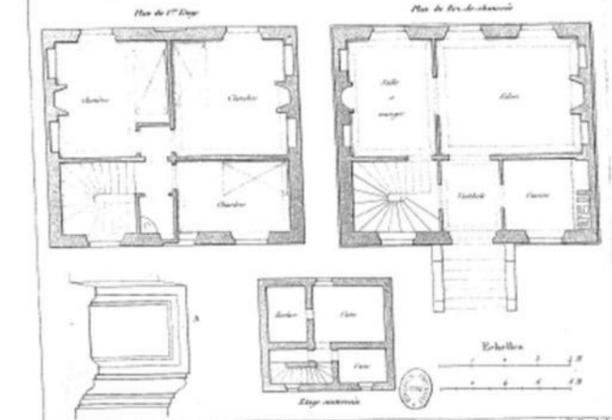
Maison maître plus modeste implantée à mi-coteau avec sa façade principale orientée vers la Loire



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



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

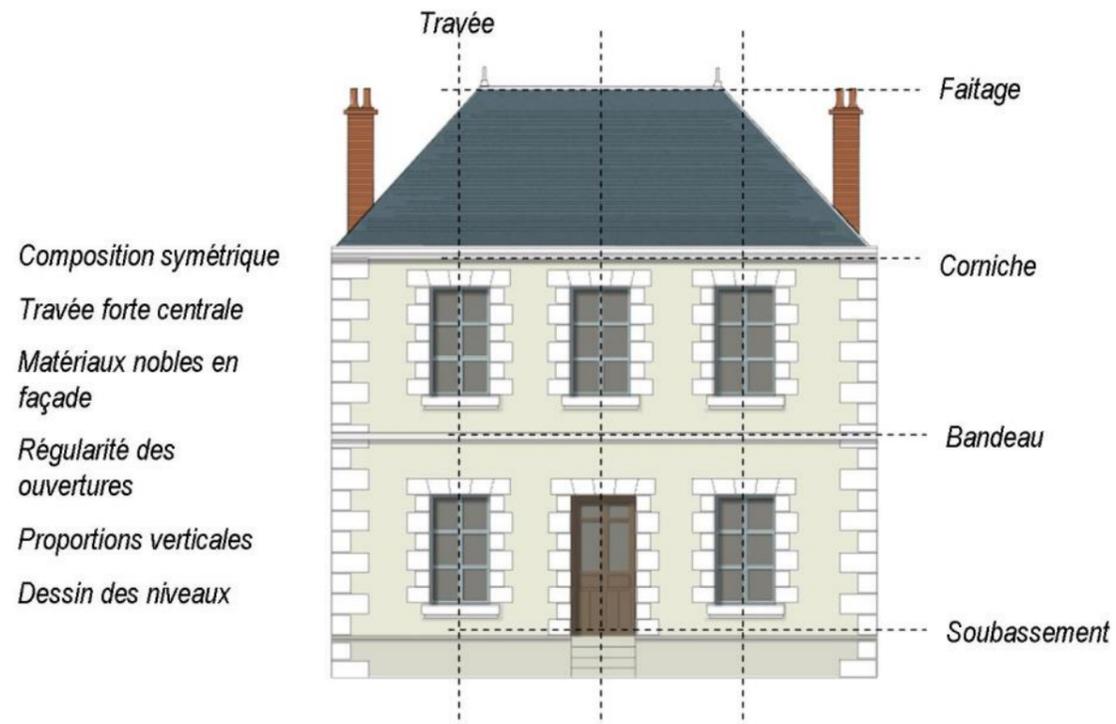


Petites maisons de plaisance et d'habitation choisies aux environs de Paris et dans les quartiers neufs de la capitale : présentées en plan, coupes, élévations, détails de décoration intérieure et extérieure, etc. (2e édition) gravés en trait d'après les dessins originaux de M. Duval, Kaufmann, Rena.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

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.9 MORPHOLOGIE ARCHITECTURALE, EXEMPLES

D MAISON BOURGEOISE ET MAISON DE MAITRE



IMPLANTATION

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

PROPORTION DES FAÇADES

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

MATERIAUX DE FAÇADE

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

EXPRESSION DES NIVEAUX

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

LOGIQUE ET PROPORTION DES PERCEMENTS

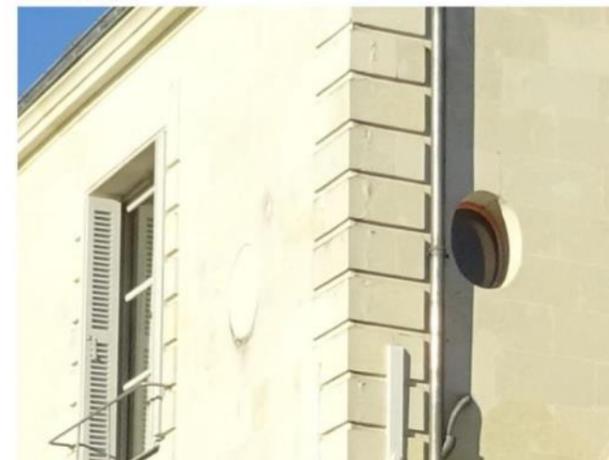
- Façade composée et ordonnancée avec axe de symétrie centrale. L'entrée se fait presque exclusivement dans l'axe
- Il n'y a généralement pas de grandes différences dans la taille des ouvertures entre le rez-de-chaussée et le premier étage, hors balcon évidemment.



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



Faitage et épi de faitage en zinc



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



Exemple de corniche à modillons



Exemple de corniche à modillons



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

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.10 DÉTAILS ARCHITECTURAUX

DÉTAIL DE DÉCORS DE FAÇADE



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



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



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



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

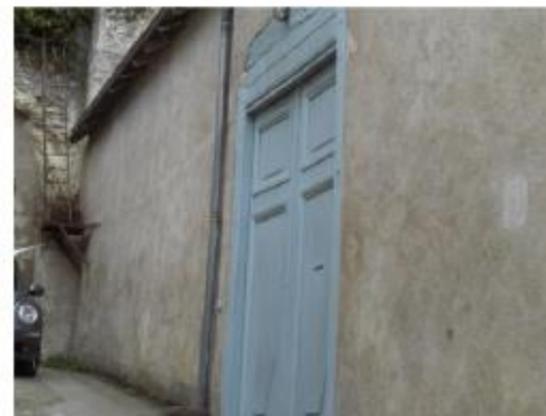


Clé de linteau sculptée en saillie. Linteau en anse de panier constitué d'é briques rouge (en panneresse et boutisse) surmonté d'un rang de briques Amaléc rose. N. H. 1911



Élément sculpté rapporté en façade et habillant le trumeau

MENUISERIES



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



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



Volets persiennes fermés de teinte plus soutenue que les enduits



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



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



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

3. QUELQUES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC À RETENIR

3.11 DÉTAILS ARCHITECTURAUX

ESCALIERS



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



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



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



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



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



Escalier d'accès au logement troglodytique

PATRIMOINE VERNACULAIRE



Puits situé au pied d'un coteau



Ancien évier en pierre en façade d'une construction



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



Ancienne ouverture utilisée comme niche abritant une statue en pierre



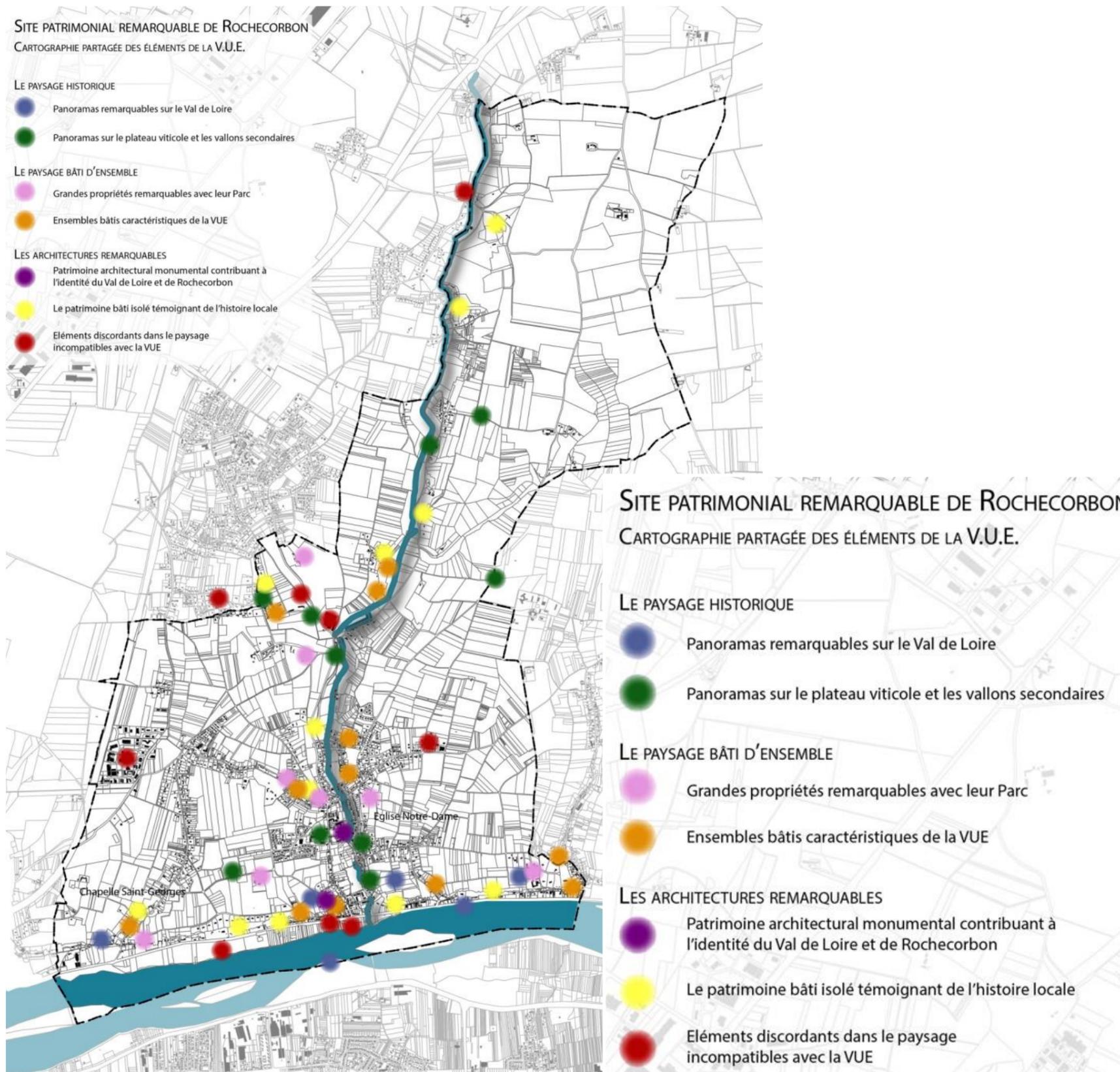
Escalier en brique permettant l'accès aux combles d'un bâtiment rural situé à Bel-Air



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

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

4.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE



Le diagnostic met 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

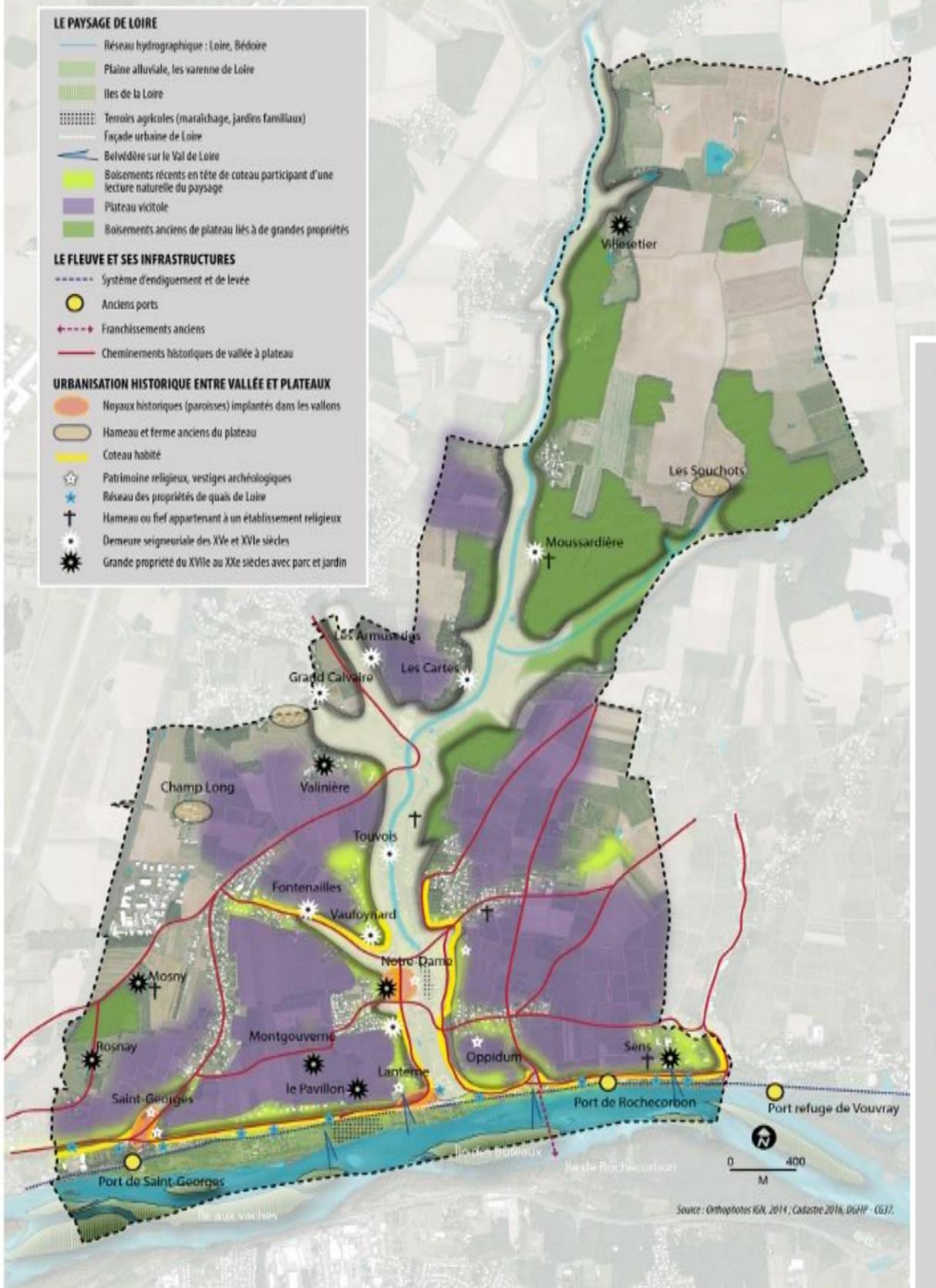
- par l'implantation qui répond toujours à une logique géographique et à un usage présent ou passé du sol
- par les volumes nobles, le registre de murs, les arbres des parcs

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, escalier à flanc de coteau, etc.) qui participent à construire une ambiance paysagère singulière

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

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



4.1 CARACTÉRISATION DE LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

Un plan de gestion du site Patrimoine Mondial a été adopté en 2012 afin d'accompagner les collectivités dans **une gestion partagée du site avec une prise en compte du label UNESCO dans les politiques d'aménagement, les projets architecturaux et la mise en valeur du territoire.**

Afin d'appliquer cette charte, il est demandé à chaque commune, de **caractériser les éléments constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle à l'échelle mondiale** qui ont justifié du classement UNESCO, à une échelle plus fine que l'ensemble du site, selon 3 critères sélectionnés :

- **Critère (i)** : le Val de Loire est remarquable pour la qualité de son patrimoine architectural, avec ses villes historiques, mais plus particulièrement pour ses châteaux de renommée mondiale ;
- **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 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.

Les diagnostics réalisés dans le cadre du PLU et du SPR ont permis d'effectuer cette analyse VUE à Rochecorbon. Ses composantes sont ainsi exprimées à l'aide de la carte ci-contre. **Ce qui constitue l'essence du Val de Loire sur la commune de Rochecorbon doit désormais être intégré dans les différents projets d'aménagement du territoire, par conséquent dans le SPR.**

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

4.2 DÉFINITION DES ENJEUX

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

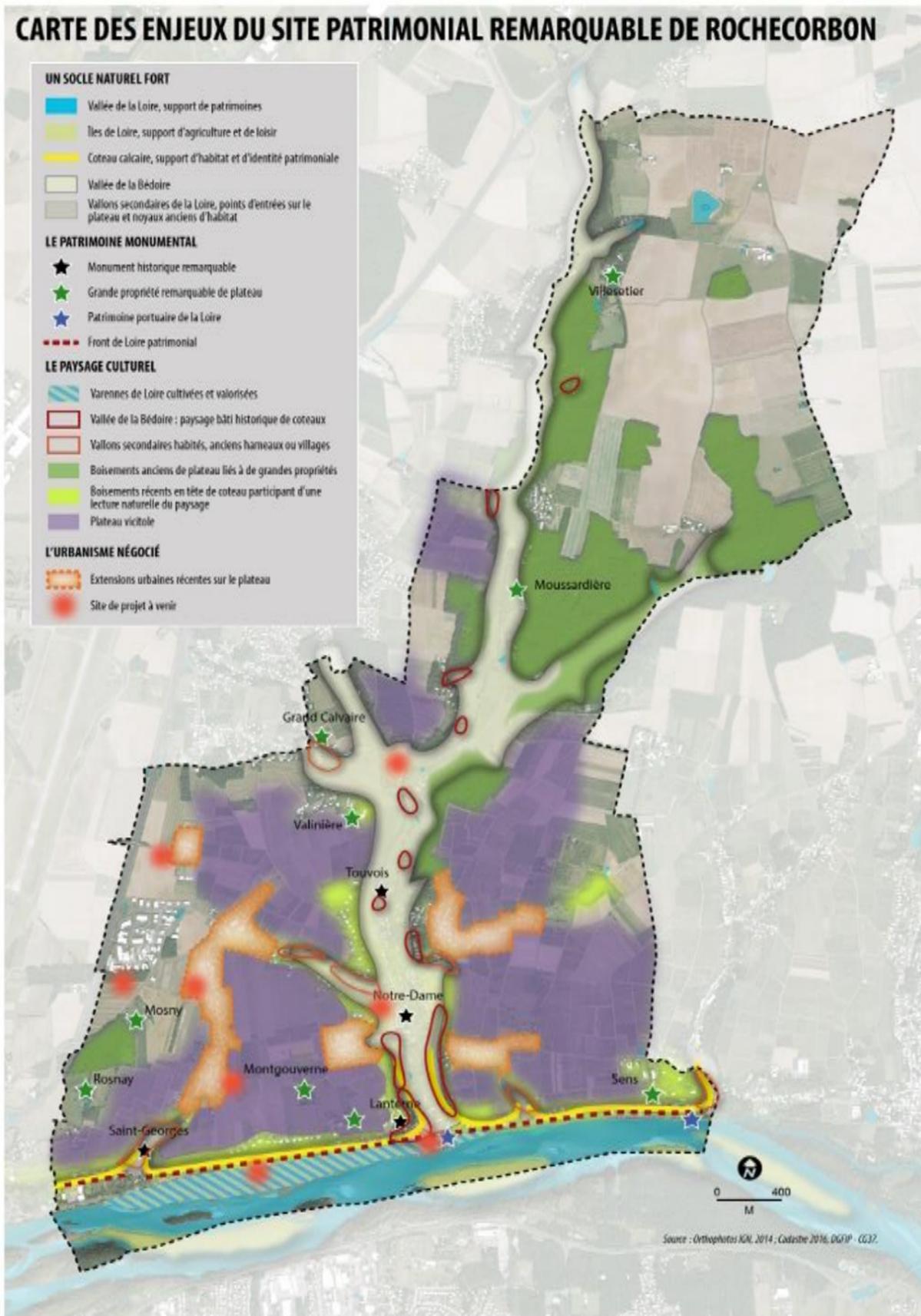
4. Un habitat vernaculaire diversifié à mieux explorer

- 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



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

4.2 DÉFINITION DES ENJEUX



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....

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

4.3 LES ENJEUX DU PÉRIMÈTRE

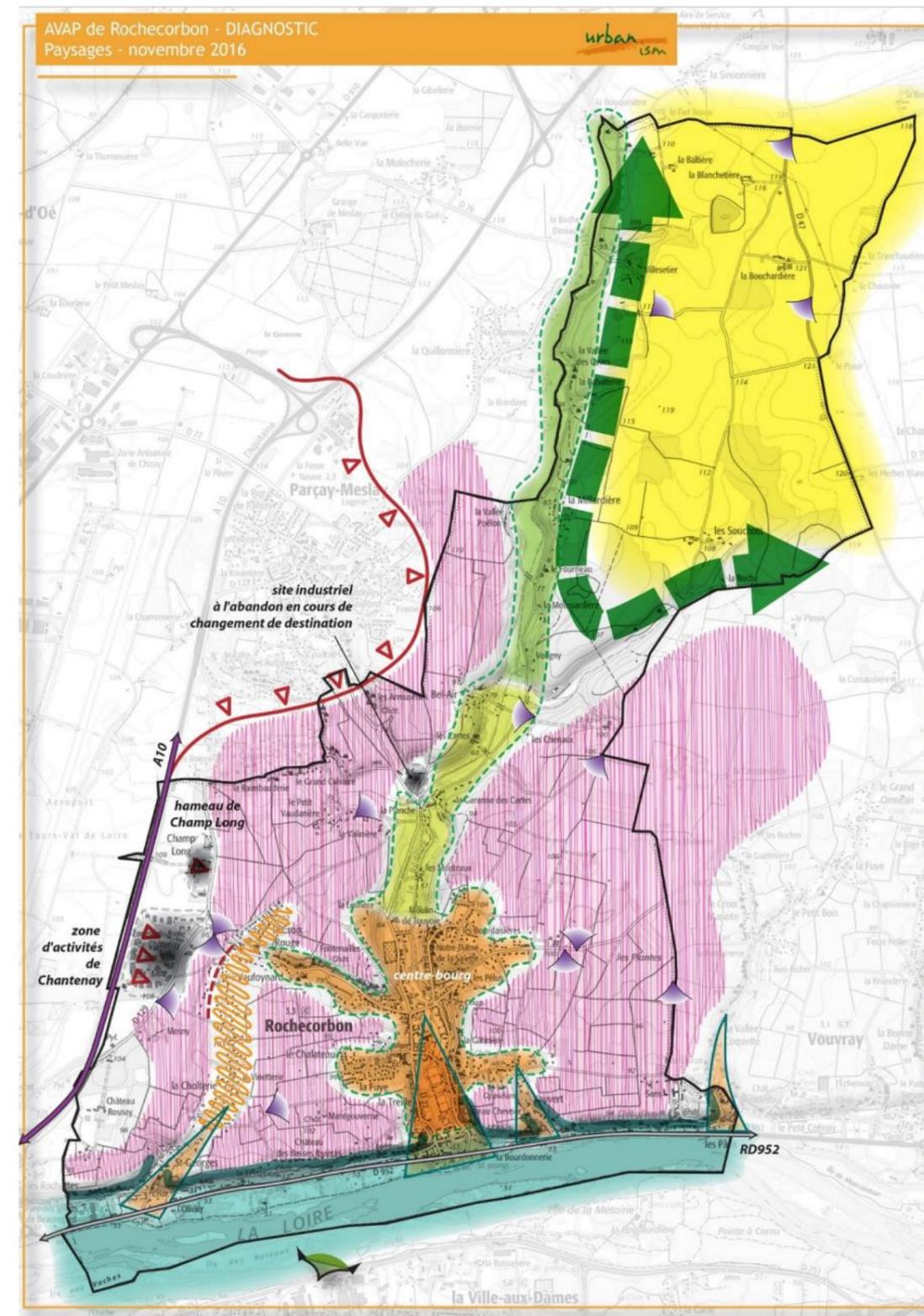
Une cohérence paysagère

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).



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

4.3 LES ENJEUX DU PÉRIMÈTRE

Une cohérence architecturale et urbaine

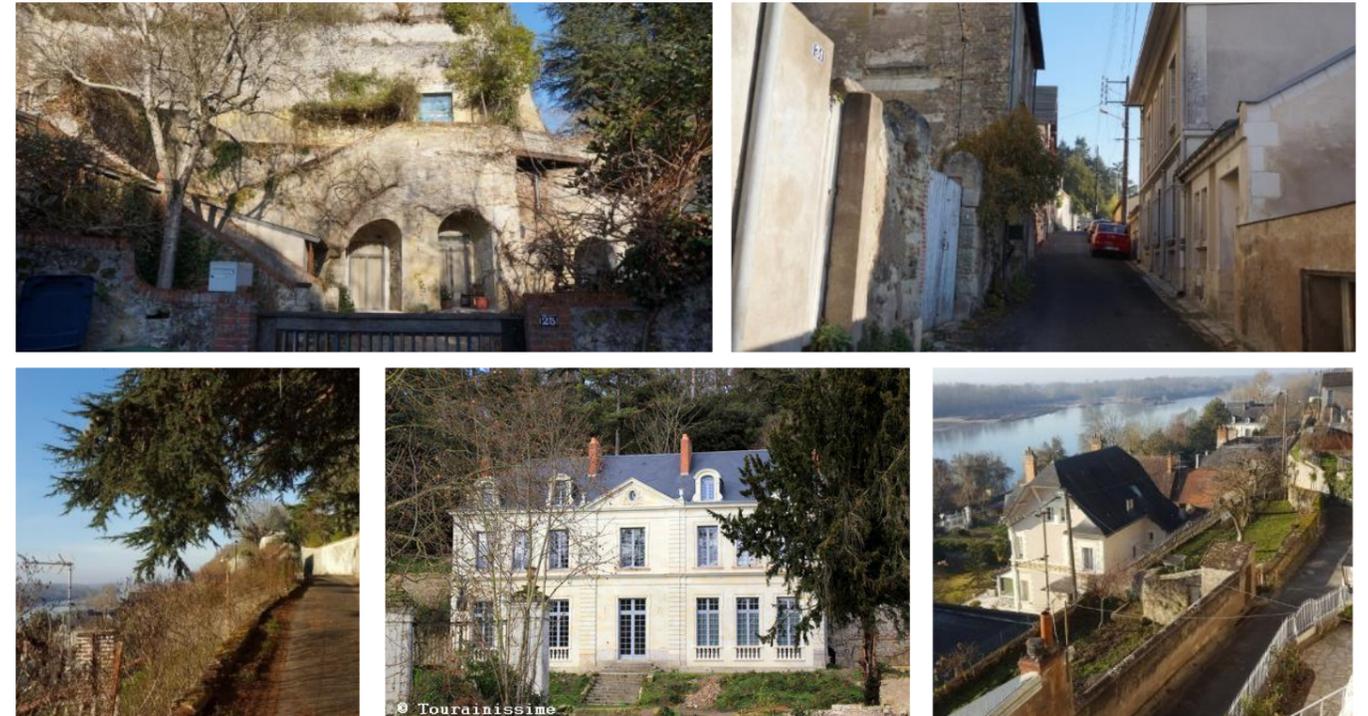
Le paysage bâti de Rochecorbon est caractérisé par les matériaux employés qui sont récurrents et renvoient à une histoire locale de la construction. Le tuffeau jaune extrait des carrières du coteau ou du creusement des habitats troglodytiques, le sable de la Loire et la présence de la petite tuile plate 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



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

4.3 LES ENJEUX DU PÉRIMÈTRE

Une cohérence environnementale

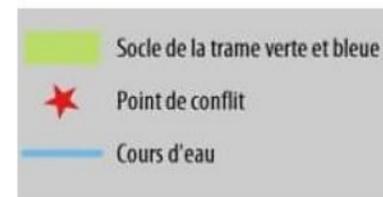
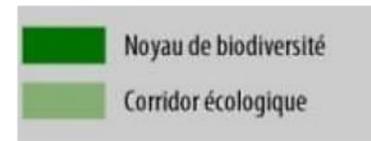
L'homogénéité de chaque paysage sensible, ses lignes de force et ses continuités, n'ont pas seulement des conséquences esthétiques, mais également écologiques.

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.

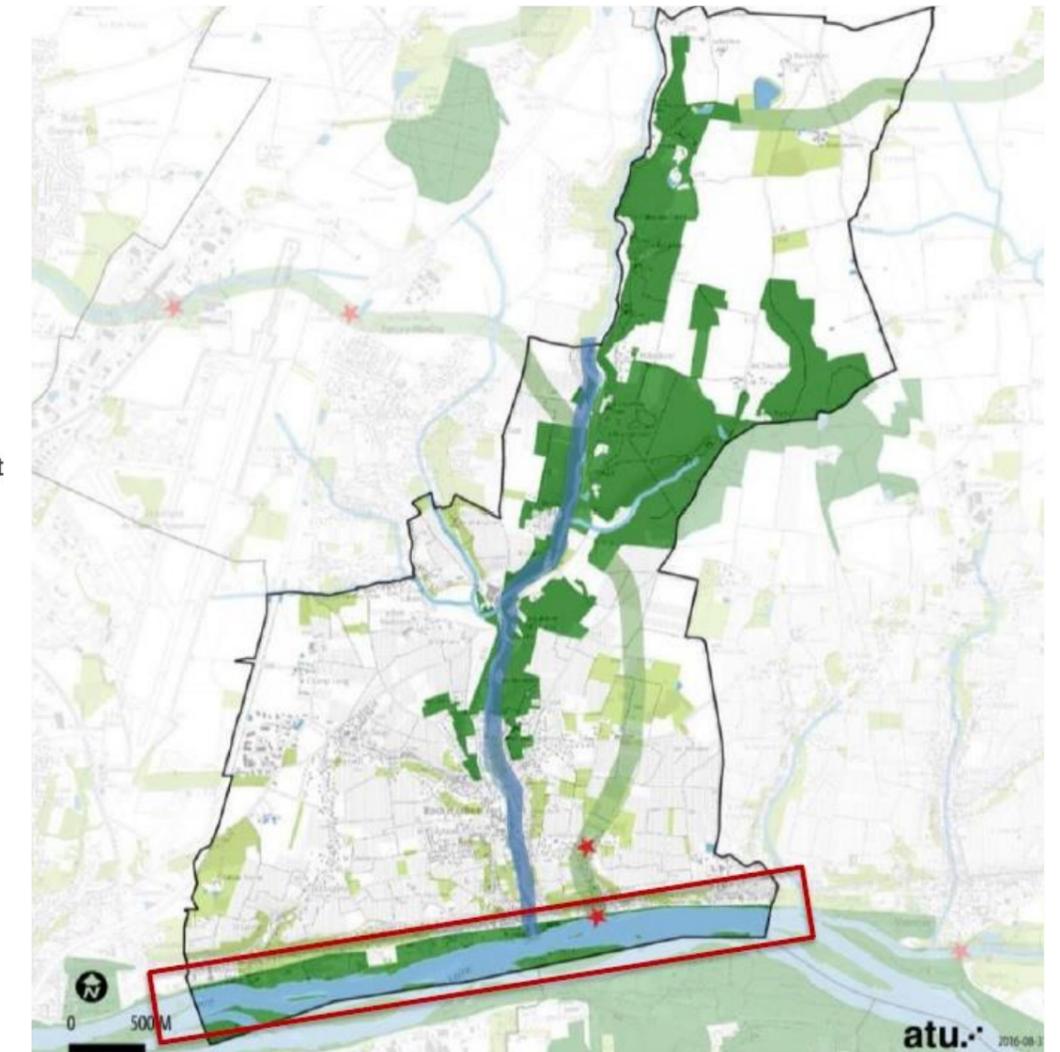
La relation entre les qualités du paysage et les qualités environnementales est très étroite et le projet de Site Patrimonial Remarquable doit s'inscrire dans cette logique de préservation de la cohérence écologique et environnementale d'un territoire. Ainsi, le choix du périmètre et des secteurs doit 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 arbustives 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



5. UN RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

5.1 DESCRIPTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET DU RÈGLEMENT ÉCRIT

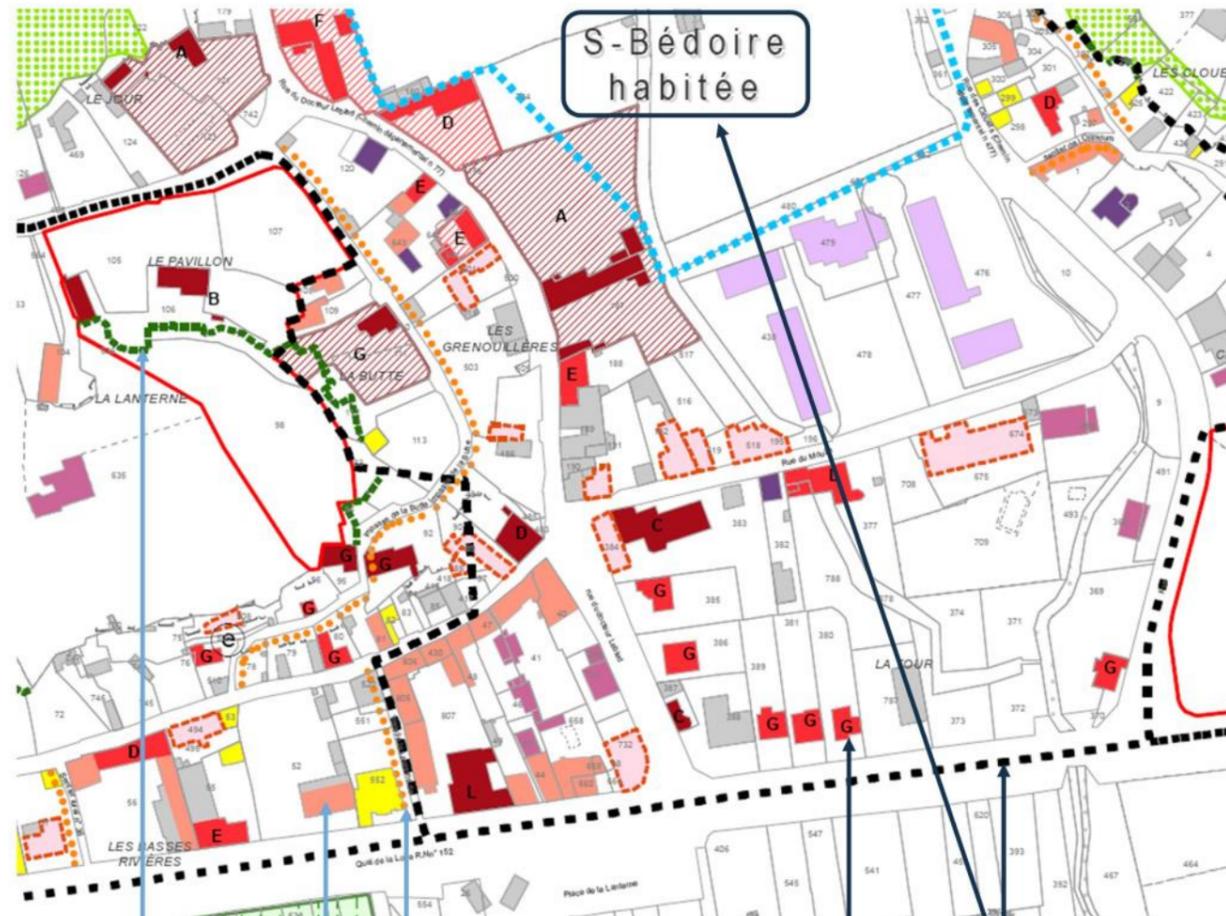
Des enjeux de protection et de valorisation validés à la suite de la phase Diagnostic et de la délimitation du périmètre du SPR découlent directement la rédaction du Règlement du Site Patrimonial Remarquable. **Ce dernier prend deux formes :**

- **un Règlement- Document graphique** 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.

5. UN RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

5.2 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 :

Inmeuble collectif	
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 :

Inmeuble collectif	
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 :

Inmeuble collectif	
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
Éolienne de toit	interdite
Éolienne 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

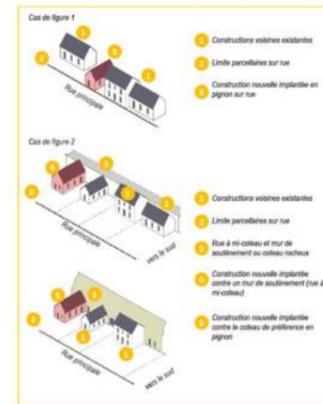
Se référer au Règlement-Plan local écrit du PLU.

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**

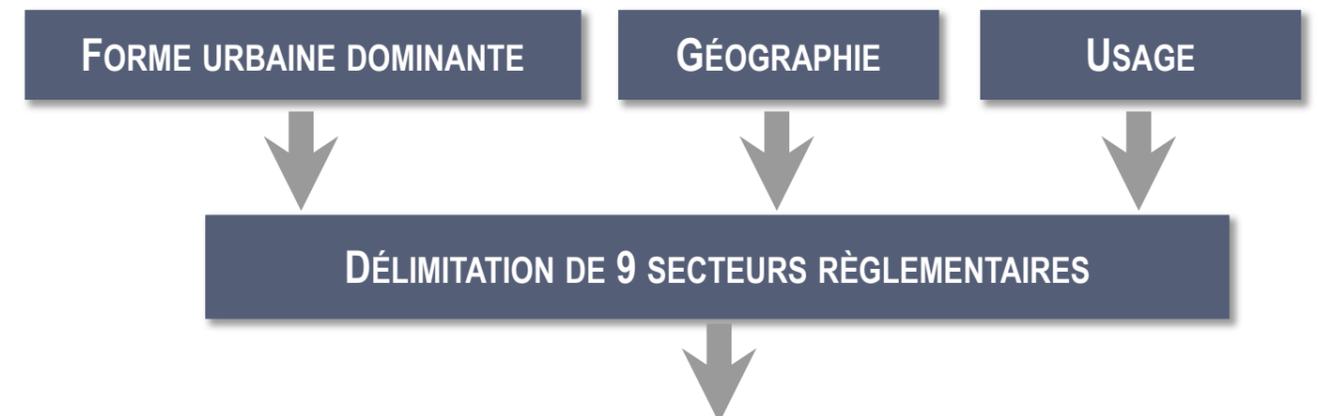


6. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

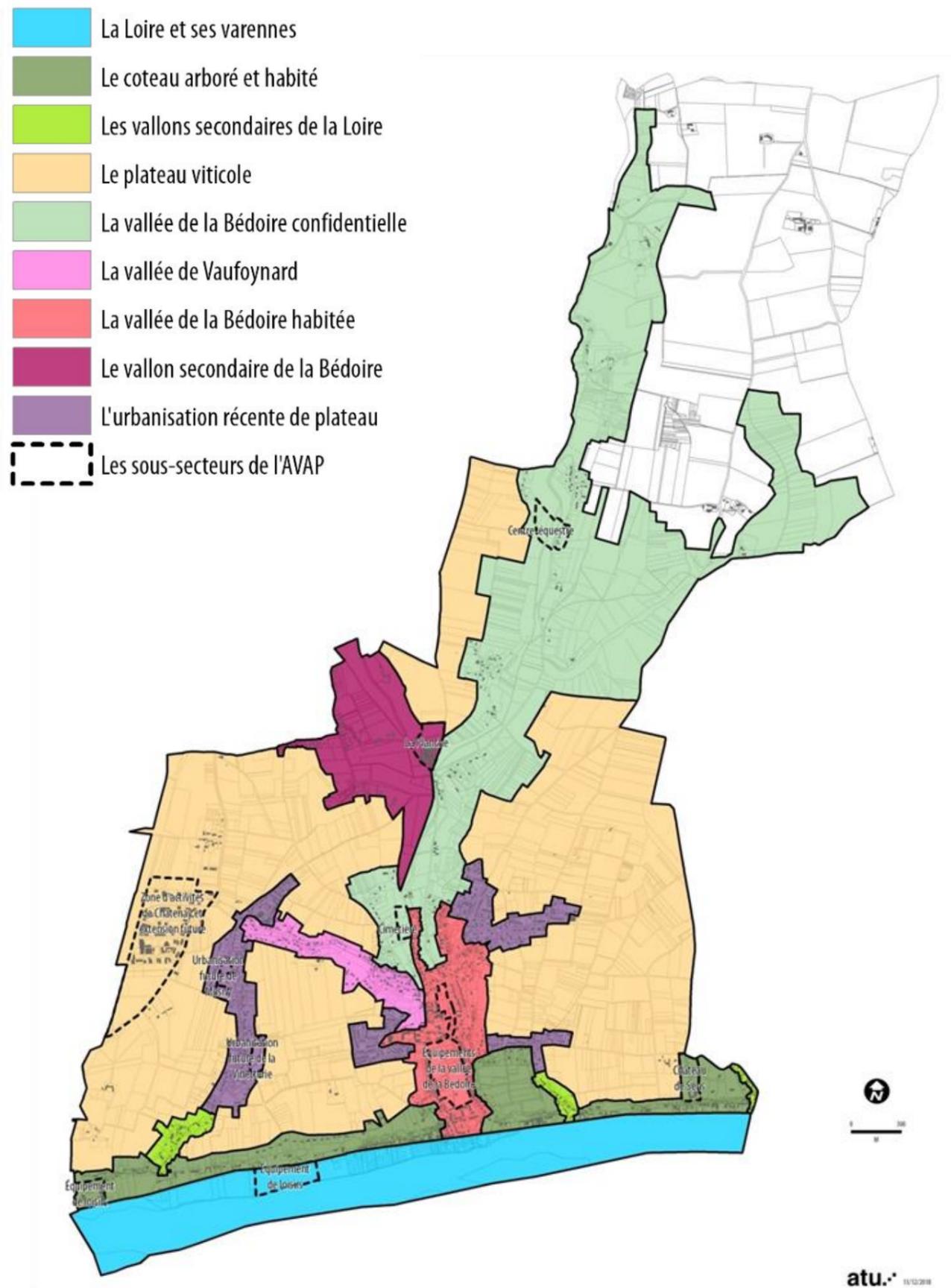
6.1 DÉMARCHÉ GÉNÉRALE

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

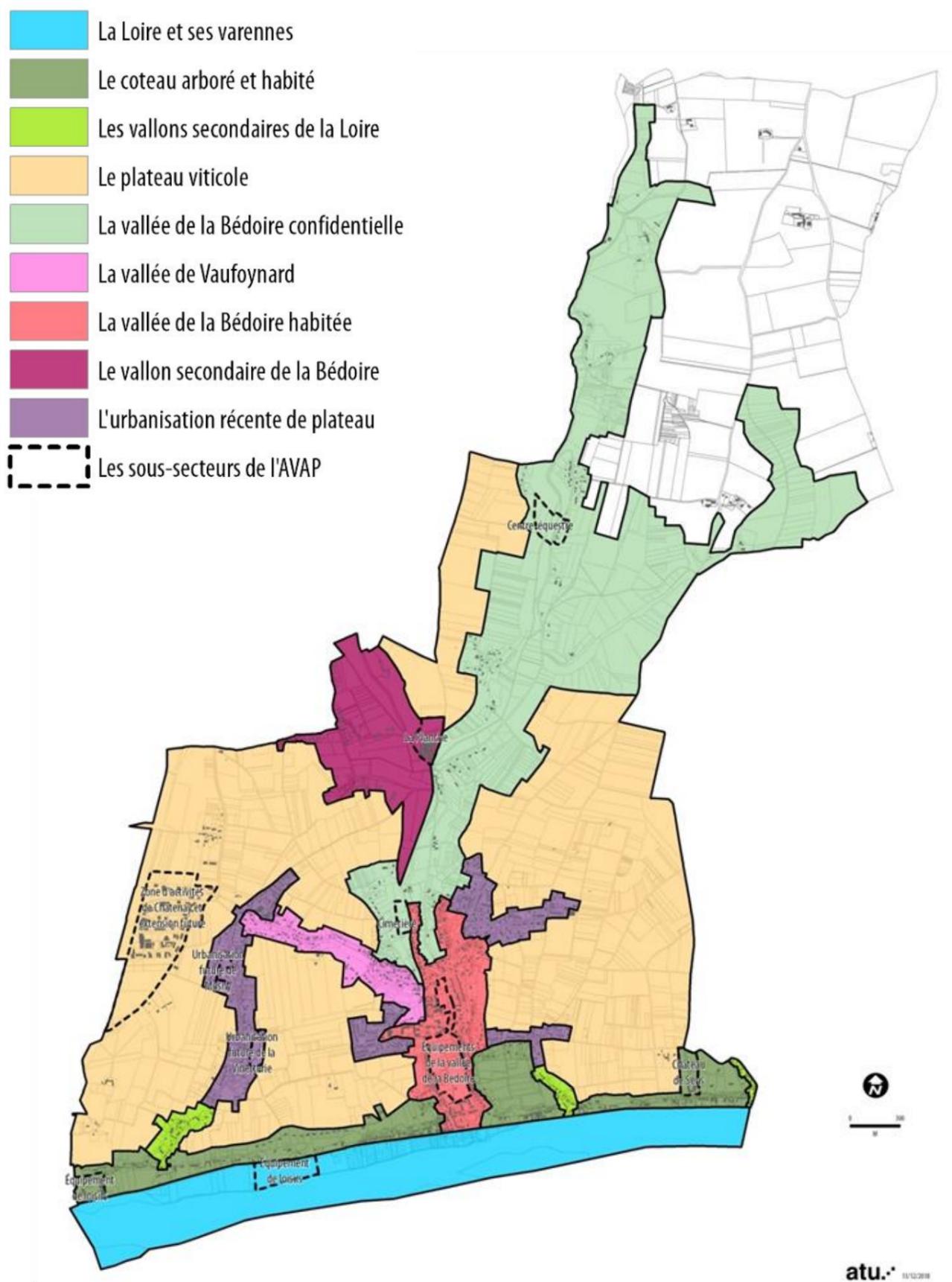


- S-Loire** : secteur de la Loire et ses varennes
- S-Coteau** : secteur du coteau arboré et habité
- S-Vallons** : secteur des vallons secondaires de Loire
- S-Plateau** : secteur du plateau viticole
- S-Bédouire confidentielle** : secteur de la vallée de la Bédouire confidentielle
- S-Vaufoynard** : 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



6. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

6.1 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

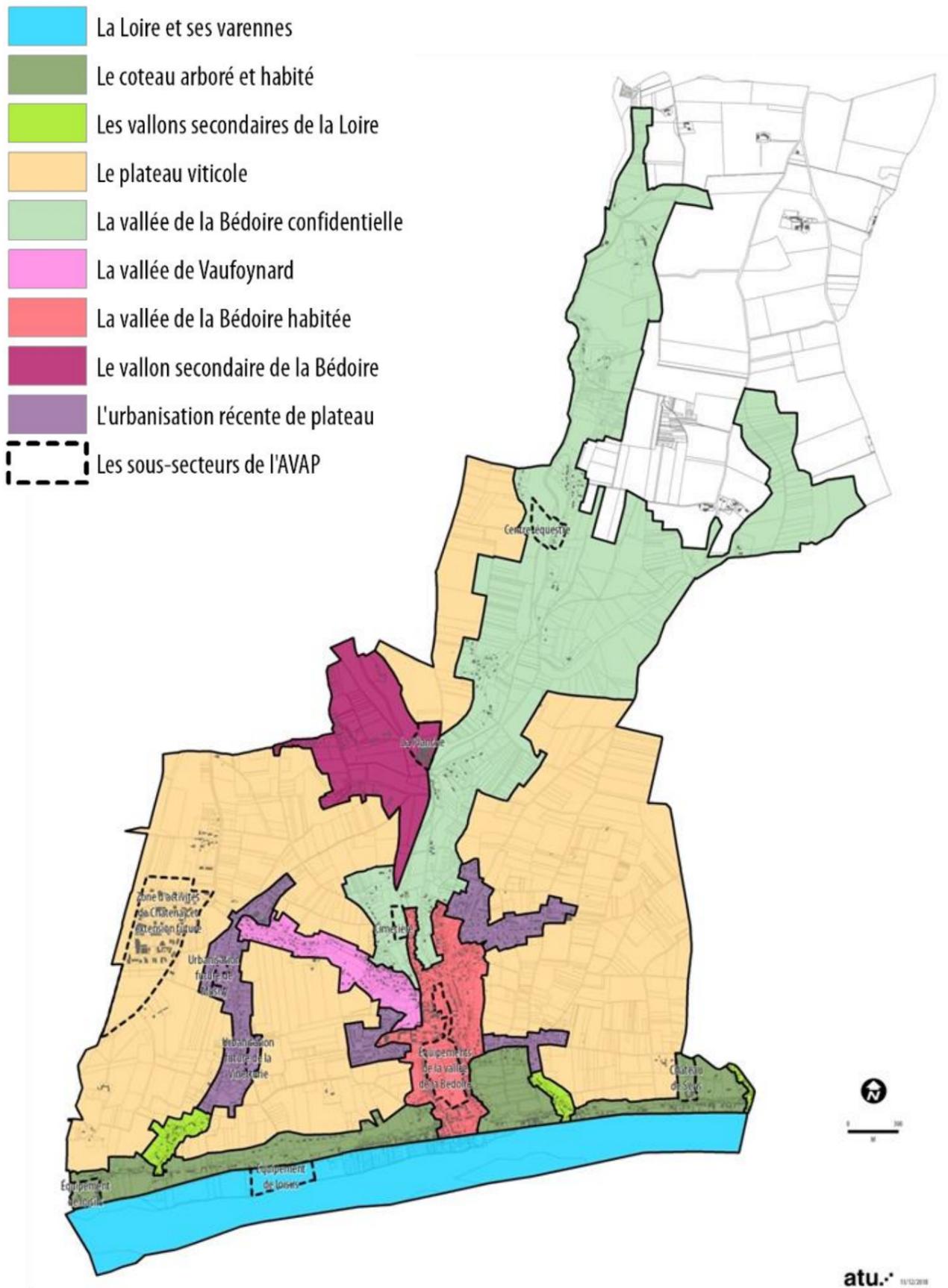
A l'interface avec un vallon qui remonte vers Parçay-Meslay, le versant ouest de la vallée de la Bédouire s'élargit et laisse cohabiter des espaces agricoles, des grandes propriétés et des secteurs d'extension urbaine plus récente.

- ◆ 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	+++

6. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

6.1 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	**

6. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

6.1 DÉMARCHE 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	**

6. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

6.2 EXEMPLE D'UNE FICHE DE DESCRIPTION DES SECTEURS

VALLÉE DE VAUFOYNARD

Description du secteur

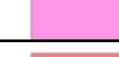
Vallon secondaire le plus important de la vallée de la Bédouire, il assure la relation topographique entre la vallée de la Bédouire et le village de Saint-Georges. Il s'agit d'une vallée resserrée, arborée et urbanisée. Elle est occupée par trois types de tissus urbains : les grands châteaux, anciens 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.



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

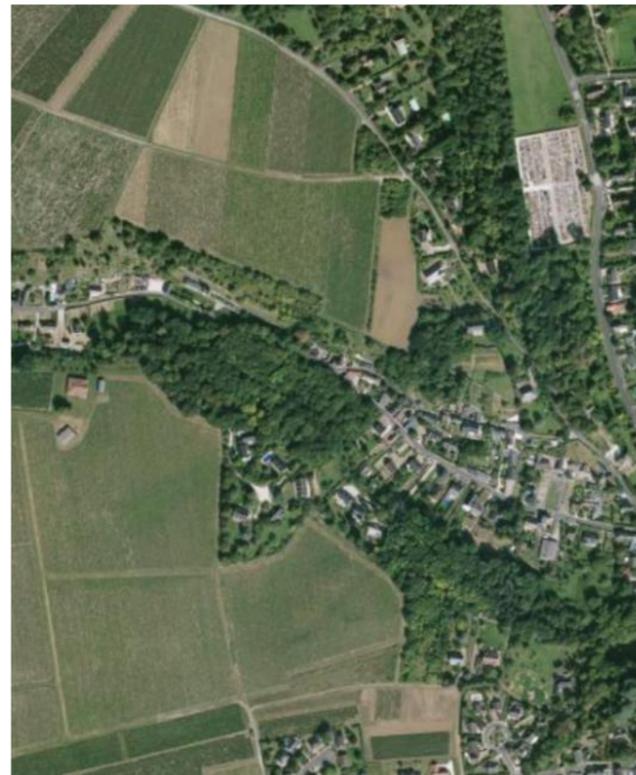
6. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

VALLÉE DE VAUFOYNARD

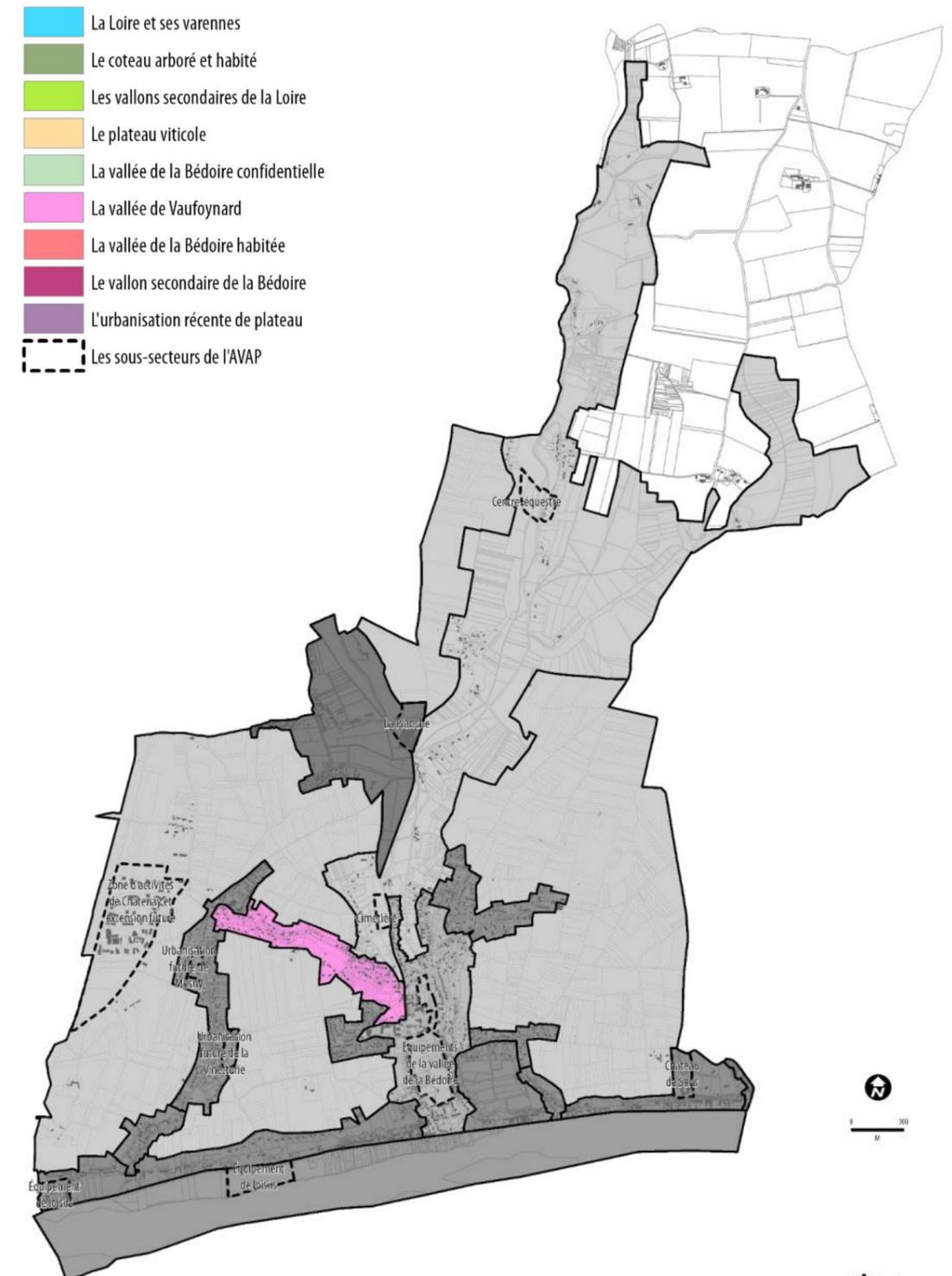
ENJEUX DU SECTEUR

- **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	+++



6.2 EXEMPLE D'UNE FICHE DE DESCRIPTION DES SECTEURS



6. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

6.3 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

6. LA CRÉATION DES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES

6.3 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

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

Ces secteurs règlementaires 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...).

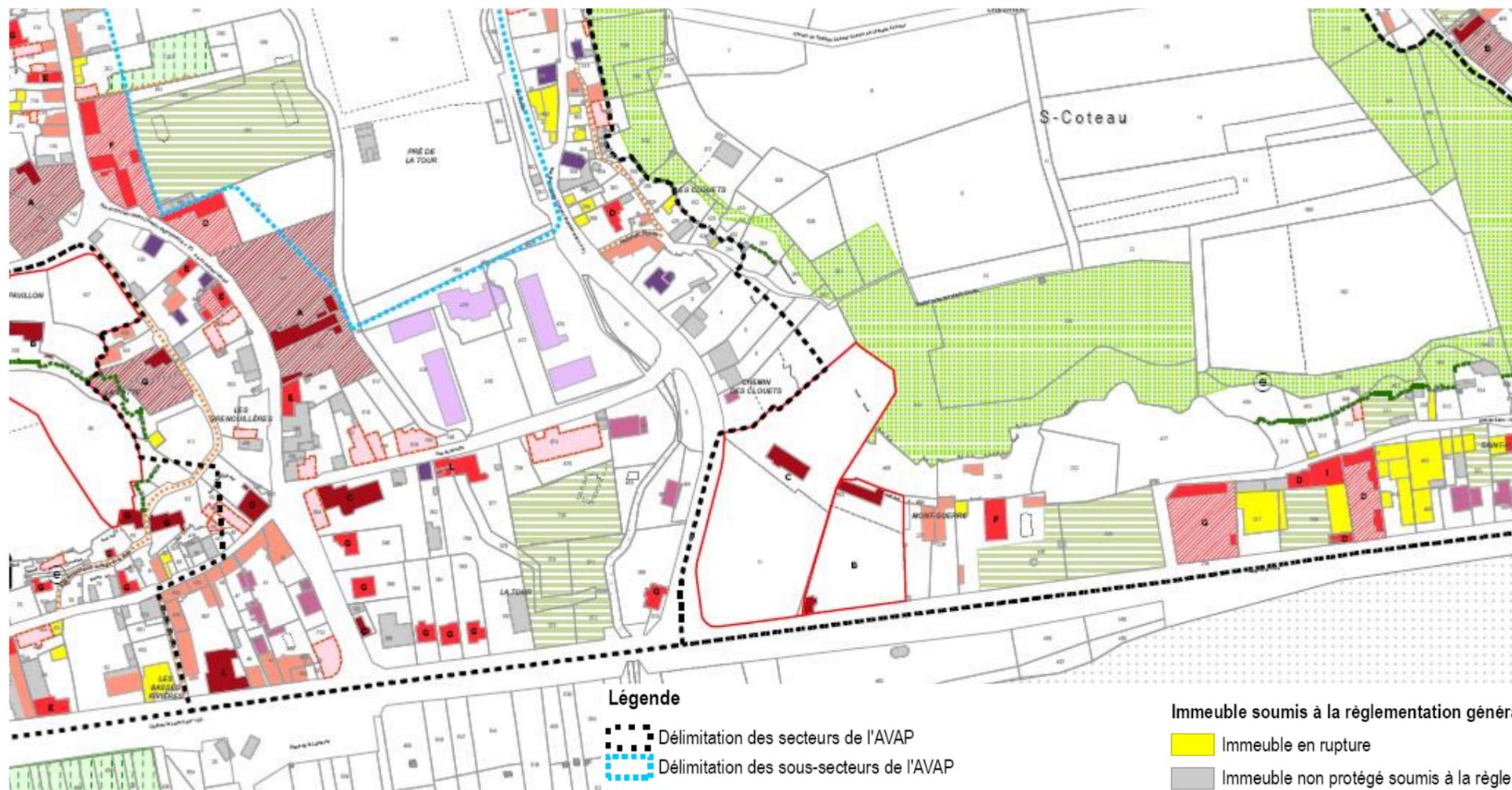
Néanmoins, au vu de la qualité et de la diversité du patrimoine architectural, paysager et urbain de Rochecorbon, il est apparu nécessaire de doter le SPR d'outils permettant de préserver, de valoriser et de gérer aussi l'évolution de l'existant. Ainsi, notamment à partir de l'analyse morphologique et 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 et est effectuée au Règlement-Document graphique. Chaque identification est décrite ci-après.**

Chaque type d'identification fait l'objet d'une traduction règlementaire 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.

7. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

7.1 LOGIQUE D'ENSEMBLE



Extrait du Règlement-Document graphique

Légende

- Délimitation des secteurs de l'AVAP
- Délimitation des sous-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
- Immeubles protégés au titre de l'AVAP**
 - Immeuble remarquable
 - Immeuble intéressant
 - Immeuble ancien
 - ▨ Immeuble remarquable - Ensemble
 - ▨ Immeuble intéressant - Ensemble
 - Grande propriété
 - Immeuble dénaturé ou transformé
- Immeubles faisant l'objet de dispositions particulières**
 - Maison individuelle du début du XXème siècle
 - Maison individuelle récente
 - Immeuble collectif

Immeuble soumis à la réglementation générale de l'AVAP

- Immeuble en rupture
- Immeuble non protégé soumis à la réglementation générale de l'AVAP

Eléments isolés ou parties d'immeubles protégés au titre de l'AVAP

- Façade d'habitat troglodytique à flanc de coteau à préserver
- ⊙ Escalier remarquable à flanc de coteau témoin du fonctionnement topographique du vignoble, des circulations entre les hameaux et le plateau et les berges et le plateau et participant des circulations douces

Espaces non bâtis protégés au titre de l'AVAP

- ▨ Espace paysager remarquable de type cour, jardin d'ornementation, terrasses de coteau ou parc boisé
- ▨ Jardin nourricier, culture vivrière
- ⋯ Venelle ou cheminement piéton participant des circulations douces dans l'espace communal à préserver ou à créer

Trame végétale arbustives protégés au titre de l'AVAP

- ▨ Boisement historique remarquable à préserver
- ▨ Boisement de crête de coteau à préserver
- ★★★ Alignement d'arbres à préserver
- ★ Arbre remarquable à préserver

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

- ▨ Espace public d'accompagnement à requalifier et valoriser
- ▨ Espace public patrimonial à préserver et valoriser

7. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

7.1 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

Règlementée
par le PLU

 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

SPR - Livret 1
chapitres 1 à 4

SPR - Livret 1
chapitres 5 à 6

 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

1

1

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 PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

7.1 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

Élément 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

7. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

7.2 EXEMPLES DE FICHES DE 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

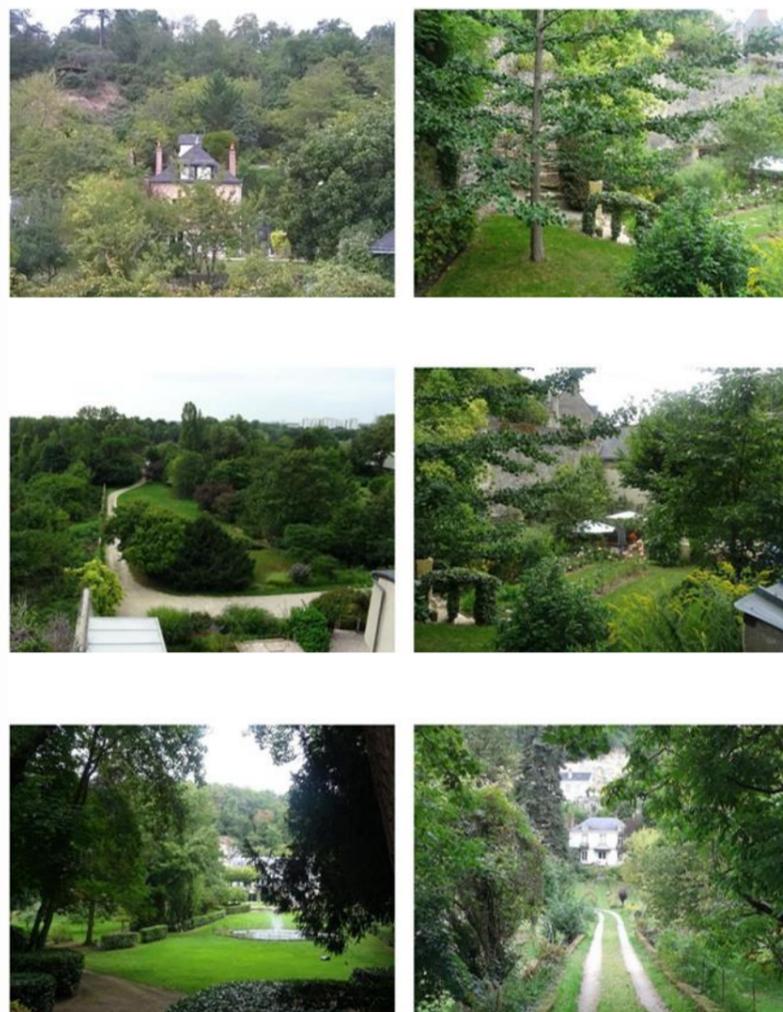
7. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER PROTÉGÉ

7.2 EXEMPLES DE FICHES DE 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

8. 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 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.

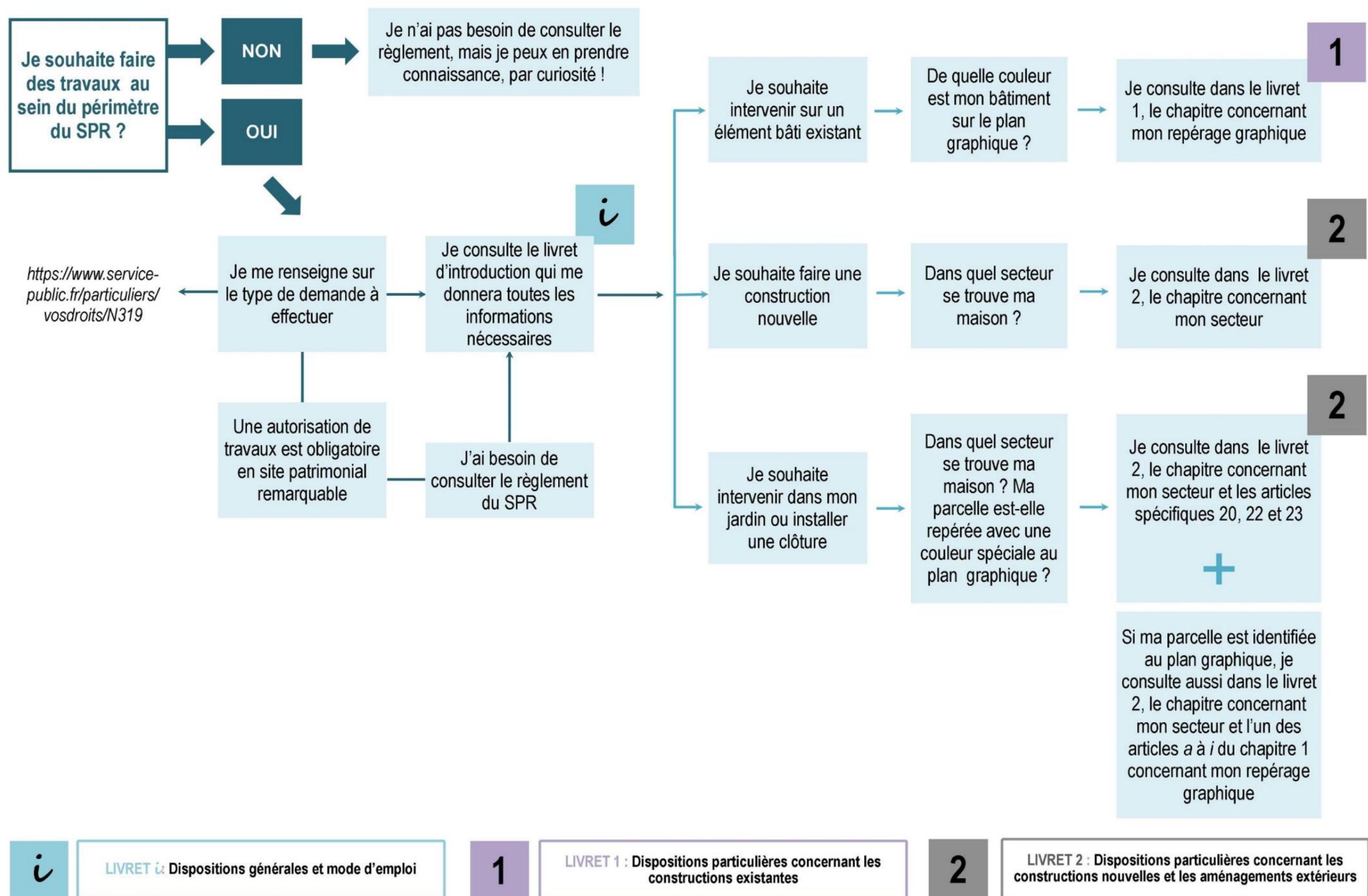
Cette organisation est mise en œuvre afin de simplifier les démarches du pétitionnaire, qu'il s'agisse d'un particulier ou d'une collectivité, qui consultera tel ou tel livret en fonction de ce qu'il envisage de faire :

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

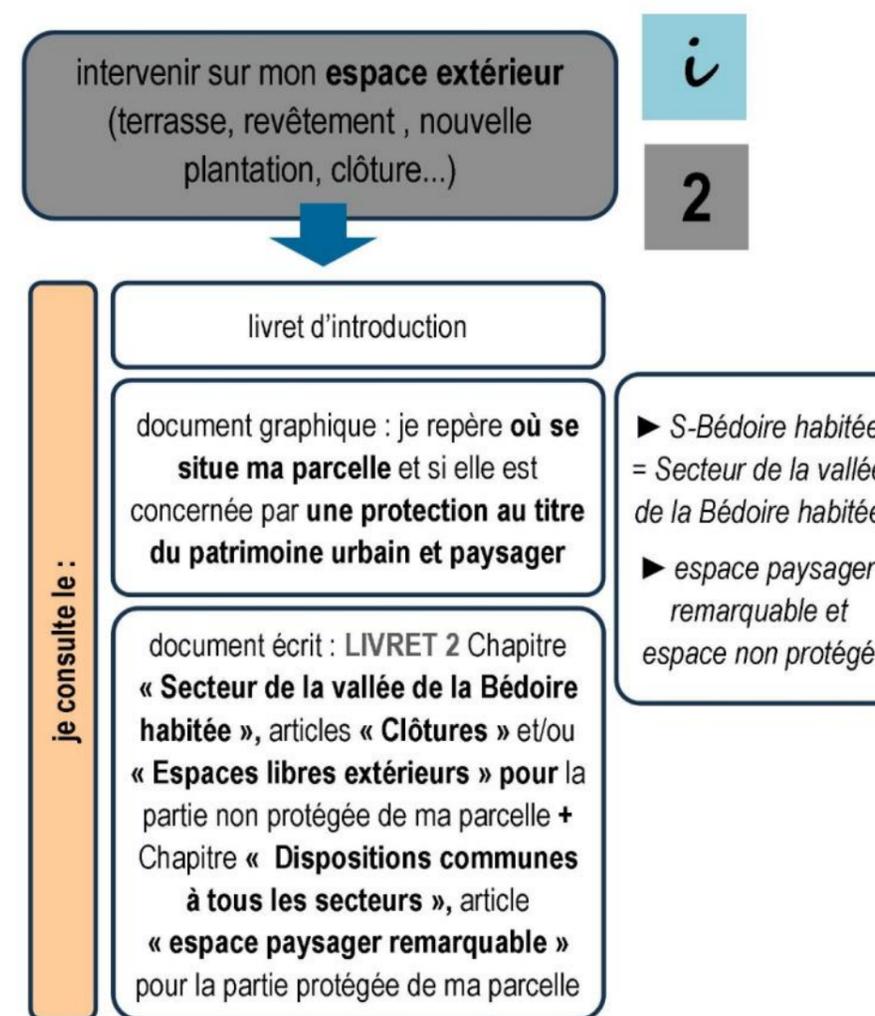
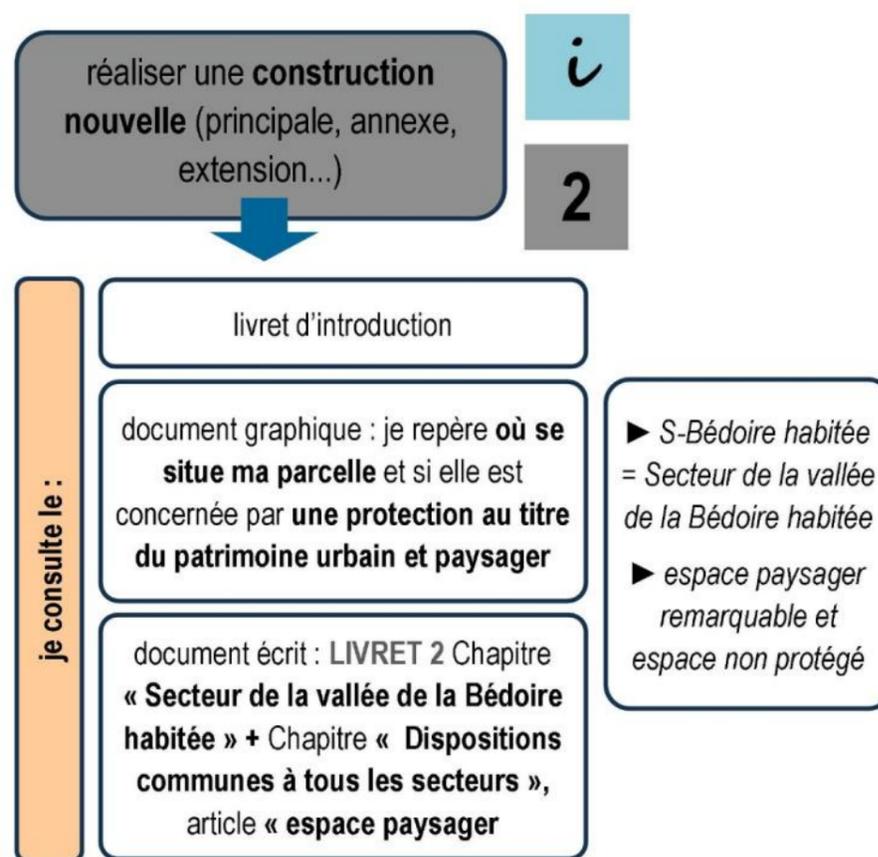
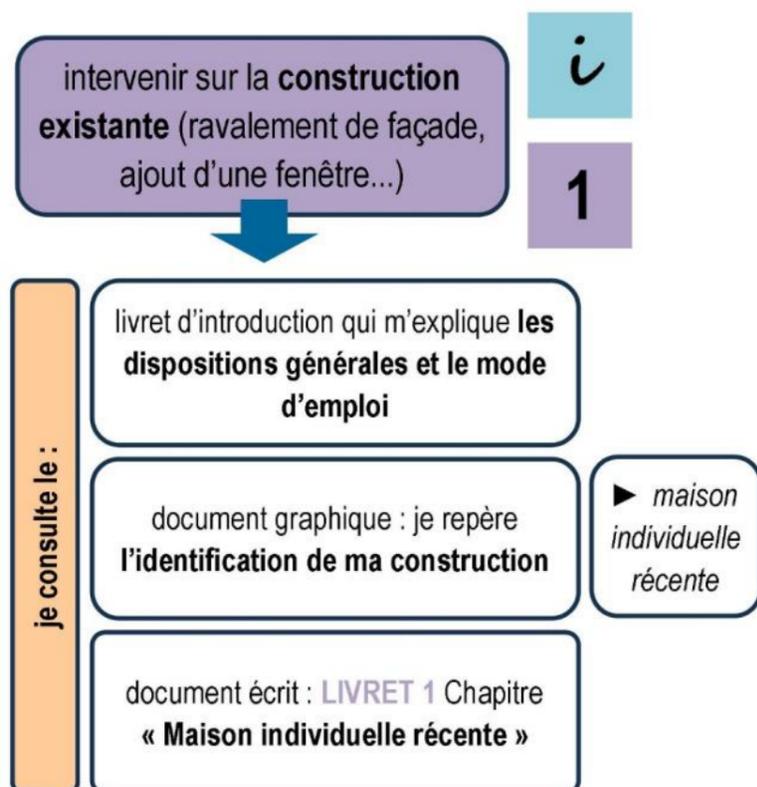
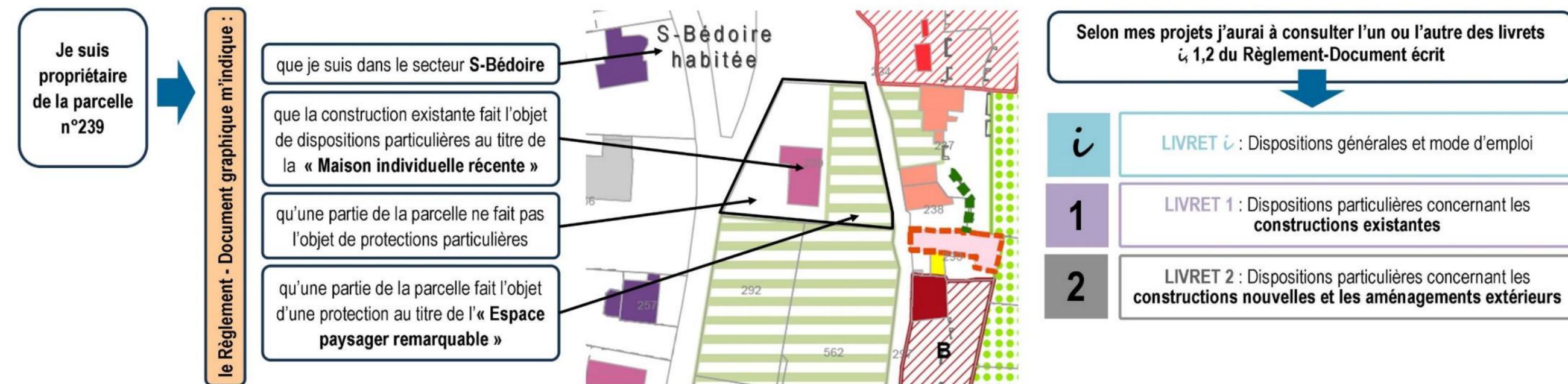
Pour rappel, **le livret 1 fait référence aux éléments du patrimoine bâti identifiés au Règlement-Document graphique, tous secteurs confondus. Le livret 2 se consulte en revanche par secteur.** Dans le cas des aménagements extérieurs, les règles de chaque secteur sont à respecter, mais ces dernières **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.

8. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES



8. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES



8. UN RÈGLEMENT ÉCRIT PAR THÉMATIQUES

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT, LIVRET 1

LIVRET 1 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes

Chapitre 3 - Immeuble ancien

Article 1.3.5 - Matériaux de façade

Les types de matériaux de façade devant être mis en œuvre sont les suivants :

Immeuble ancien	
Uniquement les matériaux existants d'origine ou supposé d'origine de l'immeuble	sans objet
Les matériaux supposés d'origine de la construction uniquement, avec conservation possible des ajouts postérieurs	autorisés
Des matériaux équivalents aux matériaux d'origine en teinte, en aspect et en matière.	sans objet
Pierre de taille (maçonnerie pleine, encadrement, chaîne d'angle, ou soubassement)	autorisée
Moellons de calcaire enduit couvrant	autorisés
Maçonnerie contemporaine	autorisée si parement avec matériaux anciens
Matériaux composites à base de matériaux naturels (bois, ardoise, pierre, etc.)	interdits
Zinc	interdit
Bardage bois à lames verticales	Autorisé uniquement si matériau d'origine
Brique traditionnelle apparente en façade	autorisée
Béton préfabriqué avec finition de type enduit (finition béton ciré ou banché)	interdit
Pans de bois traditionnels ou contemporains	autorisés
Changement de matériaux dénaturant (ciment, parpaing, etc.) par un matériau ancien (pierre de taille, moellons enduit ou brique traditionnelle)	Modalité obligatoire
Changement de matériaux sur certaines parties de l'immeuble dans la liste des matériaux autorisés dans le secteur	sans objet

Article 1.3.6 - Matériaux de couverture

Les types de matériaux de couverture devant être mis en œuvre sont les suivants :

Immeuble ancien	
Ardoises naturelles	autorisées
Petites tuiles plates traditionnelles	autorisées
Zinc posé à joints debout	en fonction du type, sur des parties d'immeuble
Faitage à crête et embarrures	autorisé
Faitage zinc	en fonction du type
Tuile mécanique	interdite
Couverture mixte tuiles et ardoises en bas de toiture	interdite

Article 1.3.7 - Ouvertures en couverture

Les types d'ouverture en couverture devant être mis en œuvre sont les suivants :

Immeuble ancien	
Lucarne traditionnelle s'inspirant des modèles existants	autorisée
Lucarne contemporaine s'inspirant des modèles anciens	interdite
Quel que soit le dispositif d'ouverture de toit, il est sans saillie par rapport au plan de toiture, dans le bas de toiture et composé par rapport à la façade	Modalité obligatoire
Châssis de toit maximum 80 x 120 cm	En nombre inférieur ou égal au nombre de travées, sinon maximum trois par pan de toiture
Verrière métallique avec partition des vitrages	oui, mais non visible depuis la rue
Châssis de type tabatière, de dimension réduite (maximum 60 x 100 cm) avec un meneau central	autorisé

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

Article 2.2.17 - Couleurs

1/Dispositions communes à tous les secteurs

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.

Les menuiseries des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être :

- **soit 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.
- **soit de ton soutenu**, selon des nuances de gris : gris quartz, gris sable, gris terre d'ombre, etc.

Plus la construction neuve s'inspire 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 du type de la maison de maître ou de bourg doit chercher des couleurs plus claires.

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.

La teinte des enduits devra s'approcher des couleurs des matériaux locaux, selon trois déclinaisons :

- 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.

Les ferronneries seront de teinte soutenue, dans une gamme de couleurs foncées mates (gris sombre, bleu foncé, vert foncé, brun-rouge, etc.), en fonction des couleurs déjà présentes dans l'environnement bâti et sur la construction elle-même (teintes de l'enduit et des menuiseries). De manière générale, la teinte des ferronneries devra être plus soutenue que la teinte des menuiseries.

Principe de déclinaison des couleurs par typologie architecturale

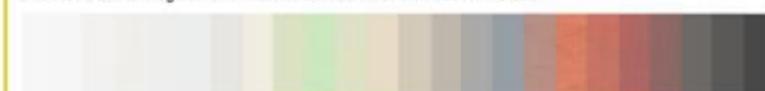
Bâti rural (ferme, maison de manouvrier, faubourg rural)



Maison de bourg du XIXe siècle



Architecture de villégiature / maison individuelle du début du XXe siècle



maçonneries foncées

maçonneries claires

Maison individuelle récente



Ferronneries tout type de bâtiment



2/Dispositions spécifiques au secteur de la vallée de Vaufoynard s'appliquant en plus des dispositions communes

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).

9. 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.

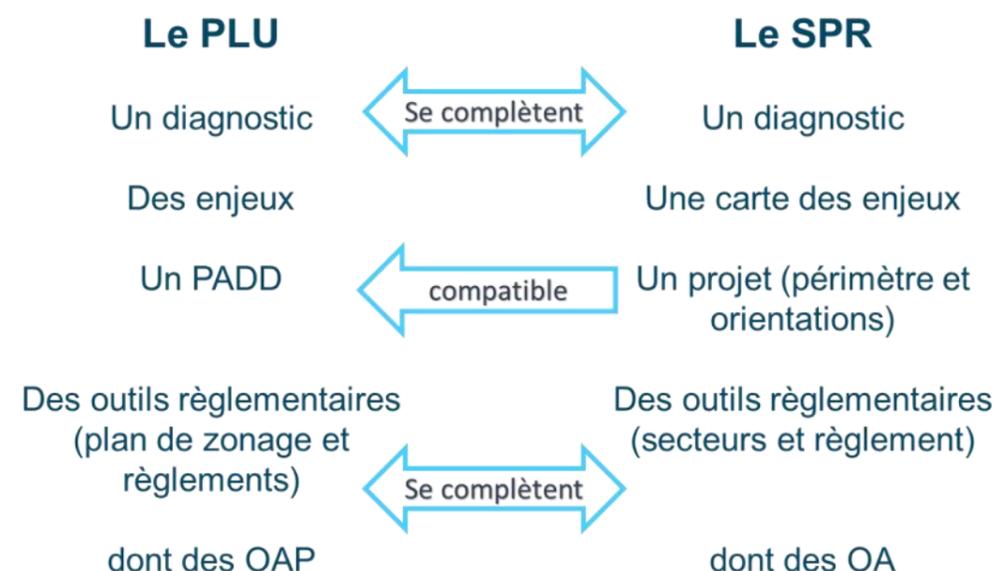
En termes de règlements, les rôles se répartissent de la manière suivante :

- 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...)?

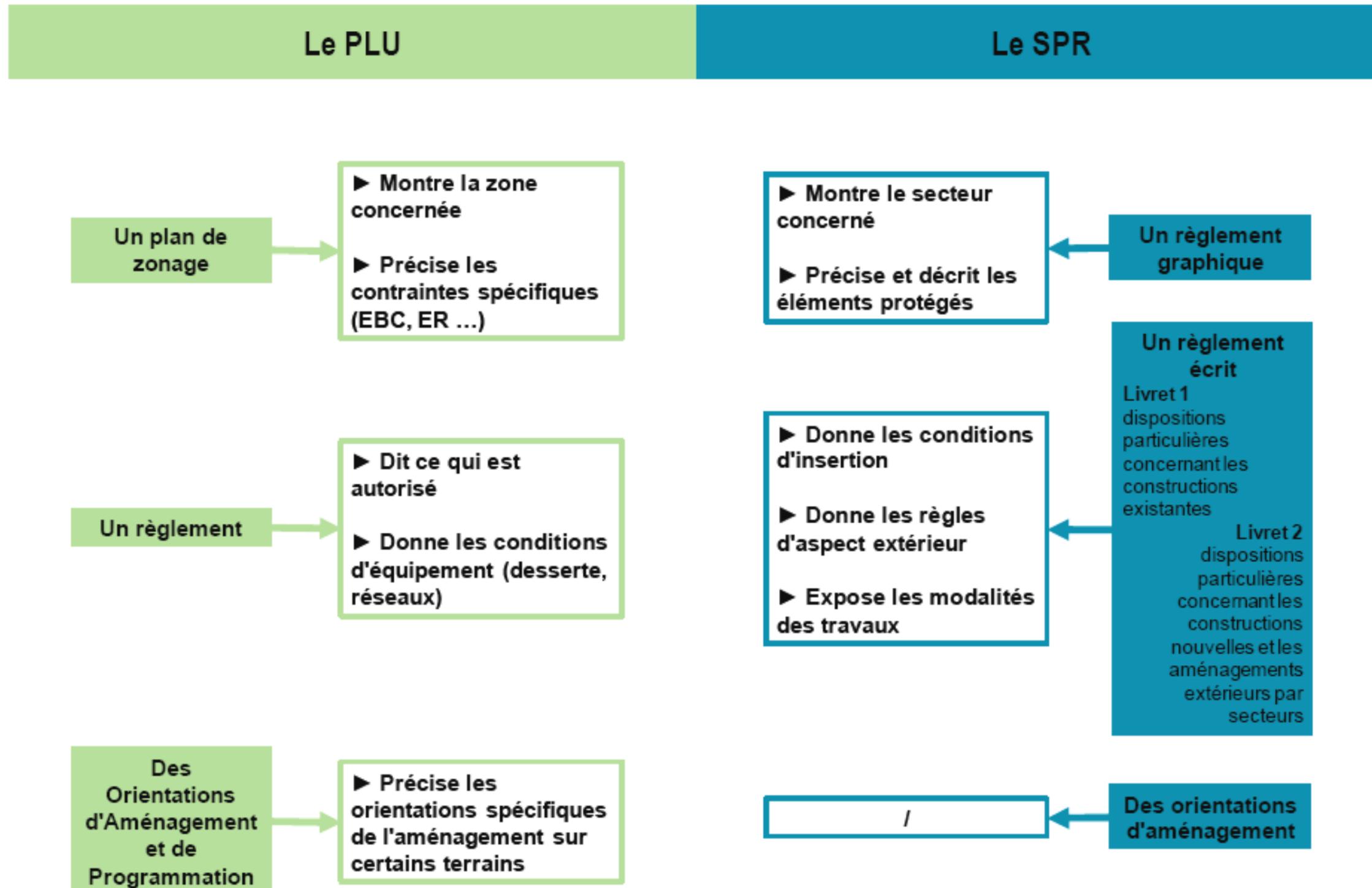
Le règlement du PLU précise aussi les prescriptions en rapport avec l'environnement naturel : coefficient d'imperméabilisation, éléments classés au titre de l'article L151-23 ... ; le SPR protège davantage les éléments de patrimoine bâti.

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



Comparaison de l'organisation réglementaire PLU/SPR



10. UNE PRISE EN COMPTE TRANSVERSALE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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

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

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

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.

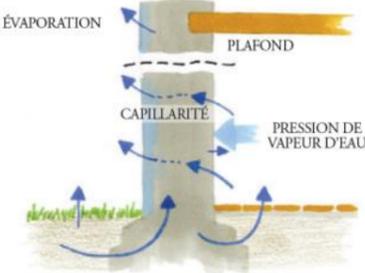
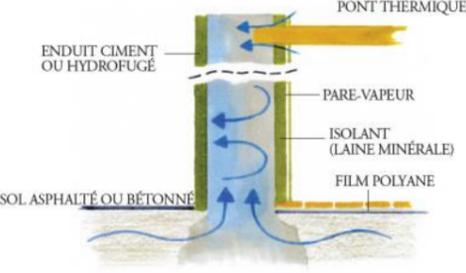
Le développement durable est l'affaire de tous.



10. 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="1929 567 2745 1669" style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <p style="text-align: center; color: #e67e22; font-weight: bold;">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>

10. 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 	<p>⇒ Des composantes climatiques à prendre en compte pour le confort thermique des constructions</p>	<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; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>FONCTIONNEMENT HYGROMÉTRIQUE D'UN MUR TRADITIONNEL NON ISOLÉ</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>FONCTIONNEMENT HYGROMÉTRIQUE D'UN MUR TRADITIONNEL, ISOLÉ CONVENTIONNELLEMENT, EN HIVER: L'EAU S'ACCUMULE DANS LE MUR</p> </div> </div> <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 réglementaires 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'encadrer 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>

10. 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

10. 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> <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.
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 	
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>

10. 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 	<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"> ➔ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Somme des enjeux de protection et de valorisation exprimés dans le SPR 	<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.

