

VILLE DE ROCHECORBON (37)

RAPPORT DE PRÉSENTATION

tome 0

Préambule

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Métropolitain de Tours Métropole Val de Loire

en date du 4 mars 2019

arrêtant le projet de création du Site Patrimonial
Remarquable de Rochecorbon.

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.

J'ai souhaité ces quelques lignes pour rendre hommage à mes prédécesseurs, qui dès 1979 se souciaient déjà du savoir-faire et des modes de « bien faire » à Rochecorbon¹ afin de préserver, entretenir et restaurer le riche patrimoine bâti de la commune.

Depuis, différents textes législatifs et règlementaires précisent et renforcent nos obligations envers le patrimoine architectural, naturel, ou paysagé dont nous sommes les héritiers.

Notre responsabilité est de le transmettre aux générations futures en parfait état, sorte de devoir de mémoire de l'histoire architecturale, naturelle et paysagère de notre commune.

*Bernard PLAT
Maire de Rochecorbon*

¹ Voir délibération de juin 1979 jointe en annexe du tome 2

1. QU'EST-CE QU'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ?	4
2. LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU SPR	5
3. L'AMBITION DU SPR DE ROCHECORBON	6
4. UNE ÉTUDE RÉALISÉE EN PARALLÈLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	8

1. QU'EST-CE QU'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ?

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.

Les SPR ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP). Cette servitude remplace désormais les anciennes AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Toutefois, lorsque la révision d'une ZPPAUP ou la création d'une AVAP est antérieure à la loi LCAP, la procédure qui s'applique reste celle en vigueur à la date de prescription de la révision ou de la création.

La ville de Rochecorbon a prescrit l'élaboration d'une AVAP sur son territoire lors du conseil municipal du **XX XXXX XXXX**, le présent dossier vise donc, du stricte point

de vue de la procédure, à créer une AVAP. Toutefois, lorsque l'AVAP sera approuvée, le territoire couvert par la servitude deviendra automatique un Site Patrimonial Remarquable, géré par un règlement d'AVAP.

Afin de conserver une certaine logique du dossier et à la demande des élus qui jugeaient cela plus pertinent pour la compréhension des concitoyens, **le dossier parlera par anticipation de Site Patrimonial Remarquable**, alors même que le règlement sera bien celui d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

2. LES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU SPR

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 règlementaires 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 règlementaire 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**).

3. L'AMBITION DU SPR DE ROCHECORBON

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 règlementaires, 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 règlementaires, d'organiser une lecture hiérarchisée des enjeux patrimoniaux de la commune et d'identifier et repérer les éléments patrimoniaux remarquables (portail, porche, modénature, etc.).



UN OUTIL AU SERVICE...

DES PATRIMOINES

- Monuments et architectures remarquables
- Architectures vernaculaires
- Ensembles bâtis
- Paysage urbain
- Paysage agricole
- Paysage végétal
- Environnement, etc.

**PRÉSERVATION ET VALORISATION DU
PATRIMOINE**



DES PROJETS

- Un document qui repose sur un projet de territoire
- Un document compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU
- Un document qui accompagne les projets de la collectivité
- Des outils pour faciliter les démarches des projets des particuliers

**DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES
DIDACTIQUES POUR LE PROJET**



DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Prise en compte des énergies renouvelables dans l'architecture
- Compréhension du bâti par rapport à un contexte climatique et environnemental
- Étude des savoir-faire locaux et des modes de restauration traditionnels
- Analyse fine du paysage urbain et végétal
- Un document de concertation avec un pilotage partagé

**CLSPR ET
APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DU
RÈGLEMENT**



L'AMBITION DU SPR DE ROCHECORBON

REPENSER UN PÉRIMÈTRE

- Périètre morcelé
- Difficulté de distinction entre les secteurs
- Pas d'échelle communale

NOUVEAU PÉRIMÈTRE



ADAPTER UN RÈGLEMENT

- Un règlement par style architectural difficile d'accès pour la population
- Peu d'illustrations pour expliquer les règles
- Certaines lacunes en matière de clôtures, de menuiseries, etc.
- Peu de prise en compte du paysage

**RÈGLEMENT REPENSÉ DANS SA
STRUCTURE**



DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Prise en compte des énergies renouvelables dans l'architecture
- Compréhension du bâti par rapport à un contexte climatique et environnemental
- Étude des savoir-faire locaux et des modes de restauration traditionnels
- Analyse fine du paysage urbain et végétal
- Un document de concertation avec un pilotage partagé

**APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DU
RÈGLEMENT**

4. UNE ÉTUDE RÉALISÉE EN PARALLÈLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Municipal de Rochecorbon a décidé de l'instauration d'un SPR qui viendra remplacer l'actuelle ZPPAUP. Cette élaboration est 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.

L'articulation entre les deux documents est décrite au tome 3 du Rapport de Présentation du SPR.



L'ARTICULATION SPR/PLU

SPR

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Justification du périmètre, des secteurs, et de la compatibilité avec le PADD
Proposition d'objectifs

DOCUMENT GRAPHIQUE

Traduction réglementaire des objectifs de l'AVAP dans le zonage

RÈGLEMENT ÉCRIT DU SPR (DE L'AVAP)

PLAN LOCAL D'URBANISME

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

PLA DE ZONAGE DU PLU

RÈGLEMENT DU PLU

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION