

DRAC DU CENTRE CHINON, RÉVISION ET EXTENSION DU SECTEUR SAUVEGARDE

Commission Nationale des secteurs sauvegardés

Le 26 mai 2011

une
fenêtre
sur
la ville



Sommaire

Révision et extension du secteur sauvegardé

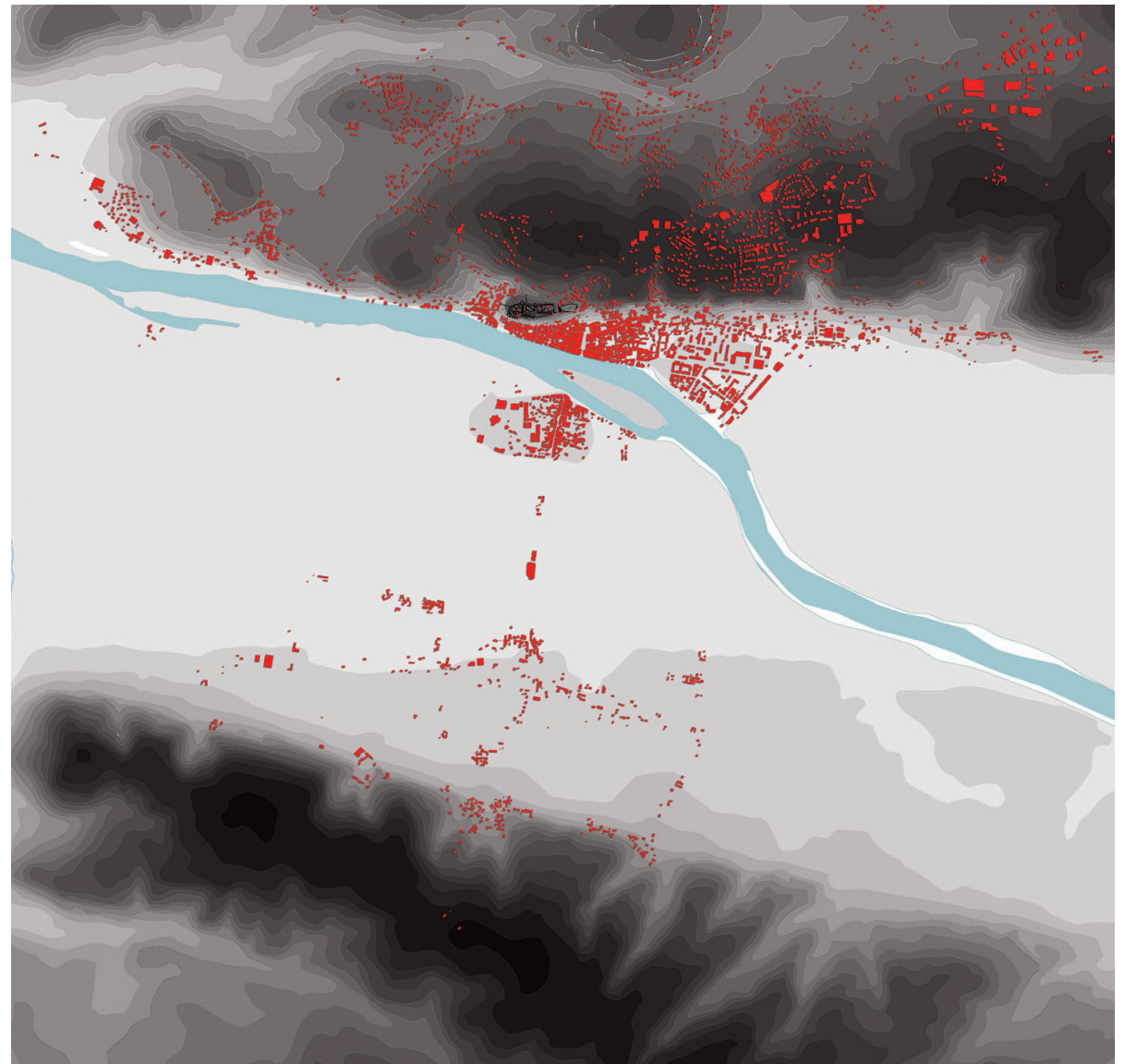
1. LA VILLE, SA CONSTITUTION	P. 3
2. LE PREMIER PSMV	P. 17
3. LES REALISATIONS	P. 25
4. LA NECESSITE DE RÉVISER LE PSMV	P. 29
5. LES PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENTS	P. 32
6. LES IMMEUBLES	P. 52
7. LE DOCUMENT GRAPHIQUE	P. 57
8. LE RÈGLEMENT	P. 59

1. La ville, sa constitution

Une situation propice

L'ancienne ville de Chinon est située au pied et à flanc du coteau calcaire exposé sud :

- L'éperon rocheux est le site d'implantation du château féodal en vis à vis de l'île de Tours.
- Le faubourg St-Jacques, première extension de la ville d'origine, s'est développé dans la plaine inondable tel une île.



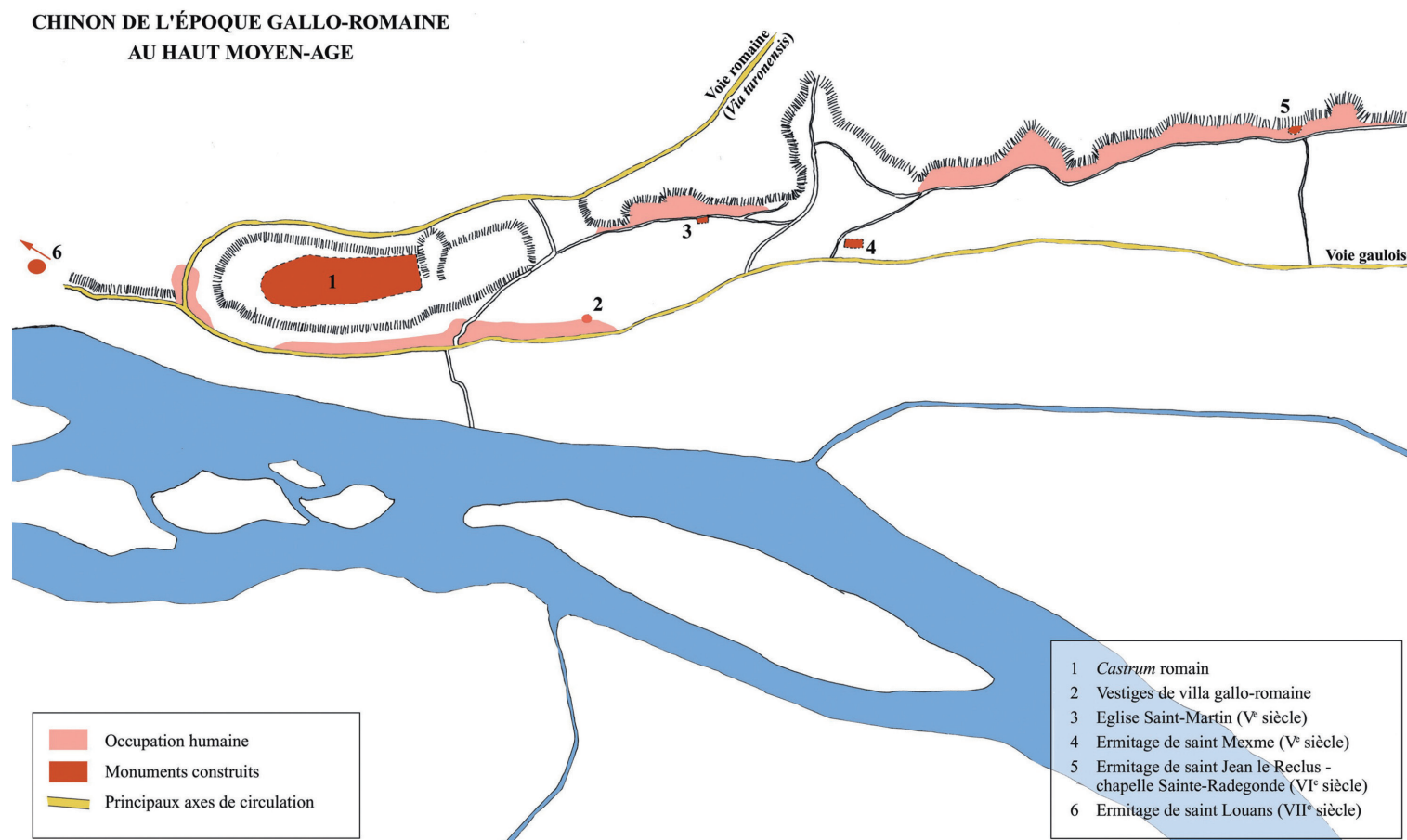
Carte «sensible» de l'installation du bâti sur la topographie chinonaise

Les grandes étapes de la morphogénèse

Jusqu'au VIIe siècle

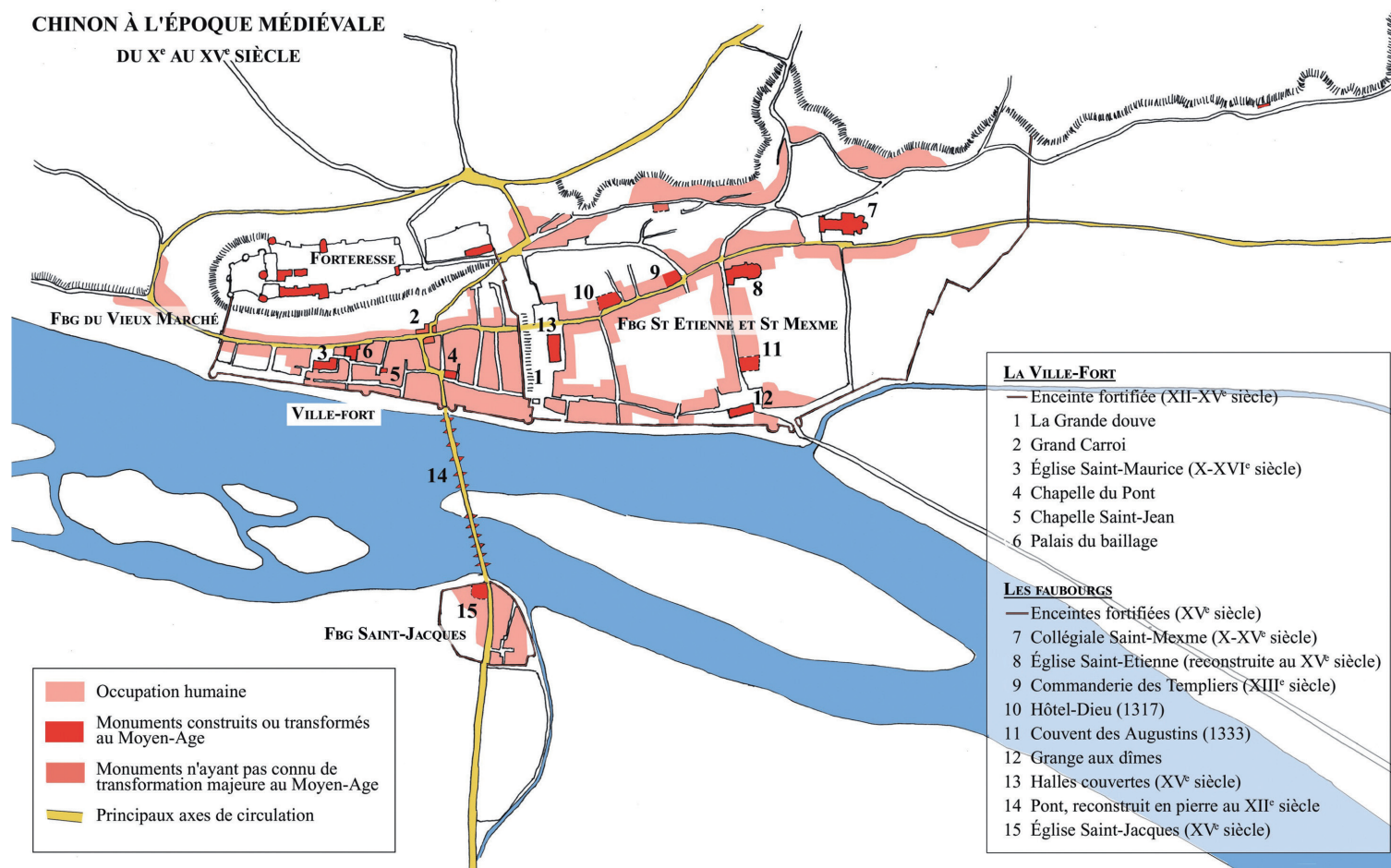
La structure urbaine de Chinon se développe selon l'ancien chemin gallo-romain parallèle à la Vienne.

Le castrum romain est implanté sur l'éperon rocheux



Du IXe au XVe siècle

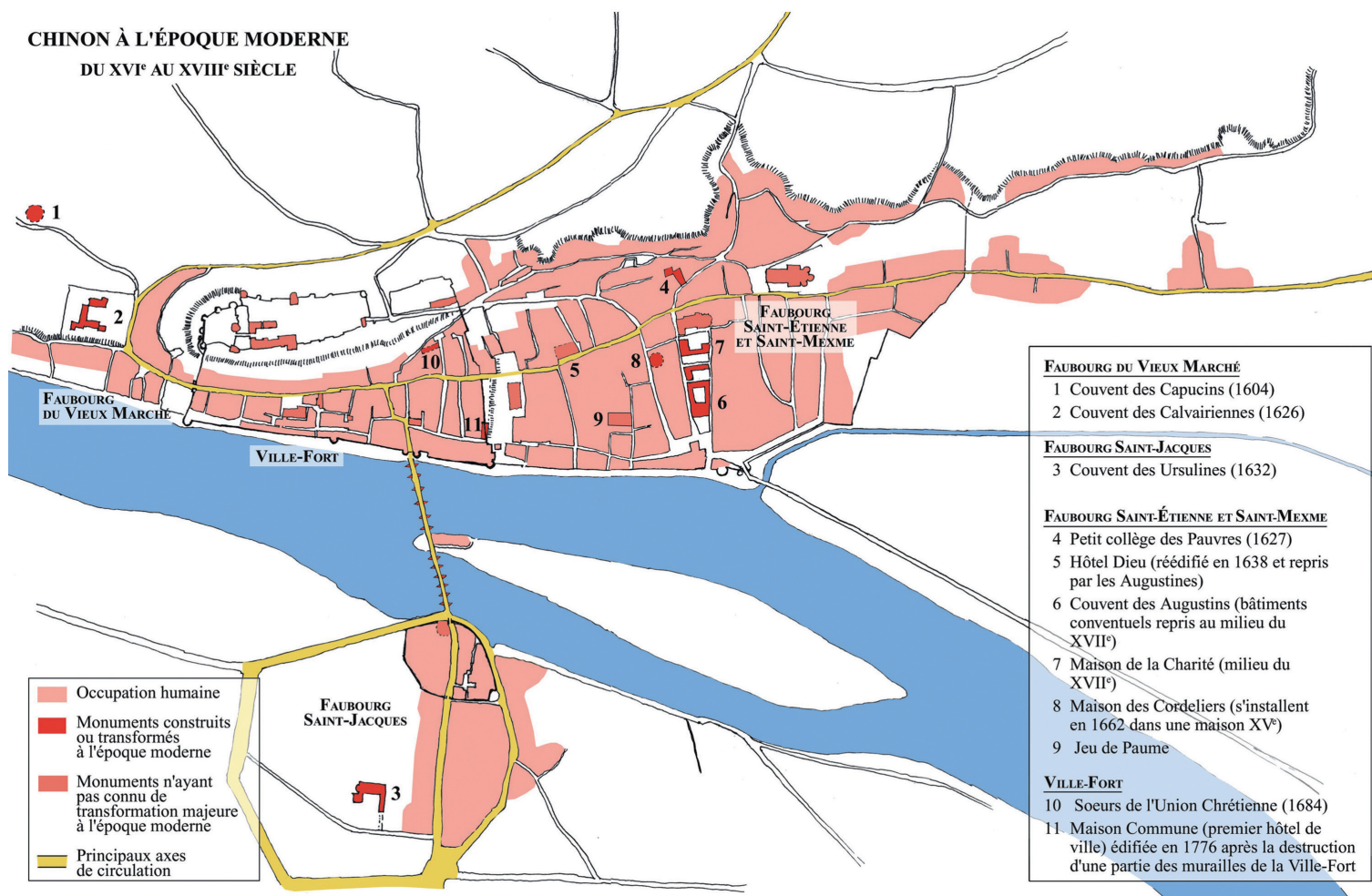
La forteresse féodale se retranche en lieu et place du castrum. Les abbayes et ensembles religieux s'implantent en contre bas.



Les enceintes fortifiées distinguent «la ville forte» et les faubourgs

Du XVI^e au XVIII^e siècle

La ville se densifie sur elle même. Le faubourg St-Jacques est endigué. Le château féodal est abandonné.



Les enceintes sont peu à peu démantelées

Vue vers 1603 par Alexandre Millard

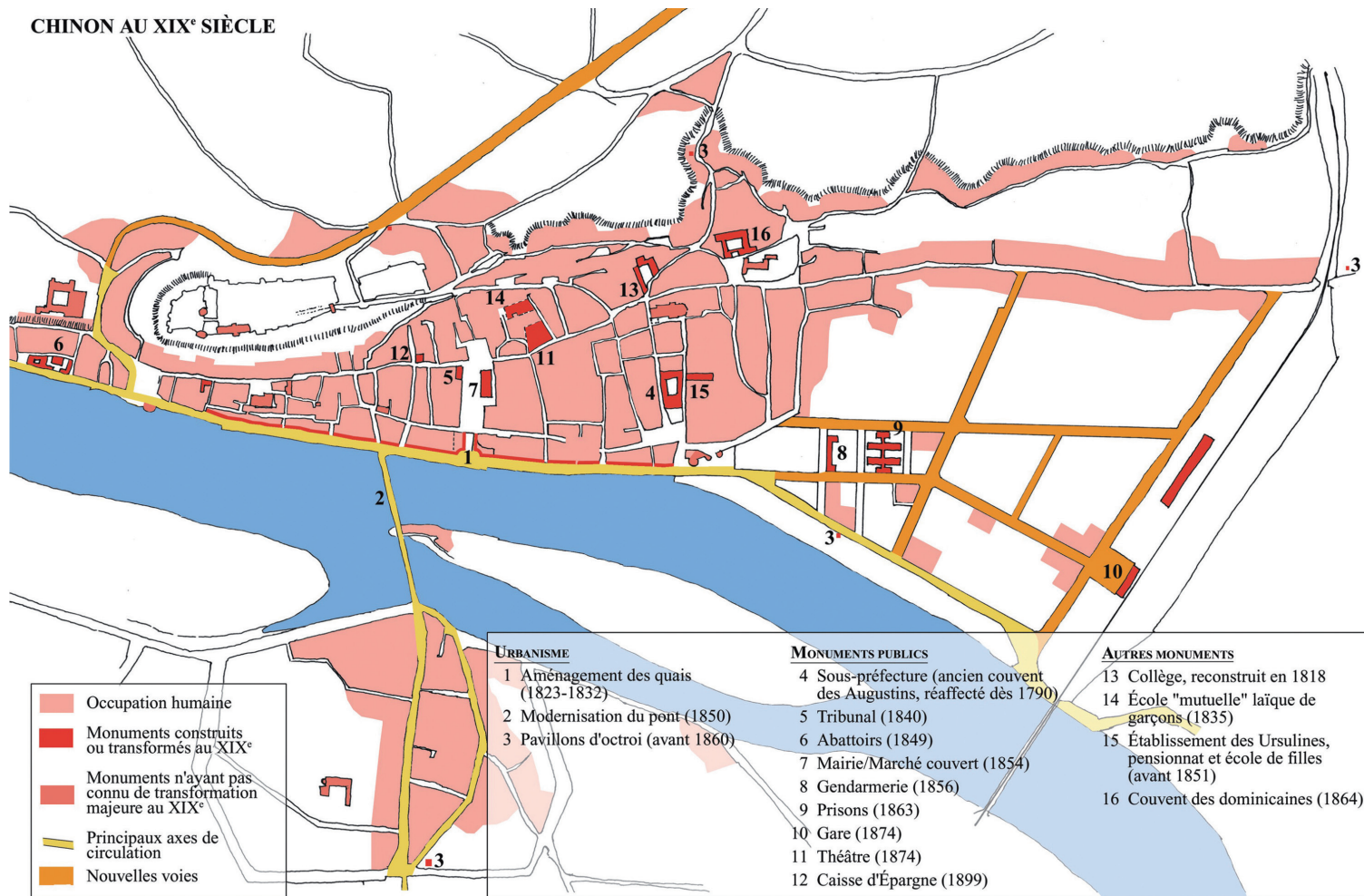


Vue supposée de Chinon au XVIIIe siècle



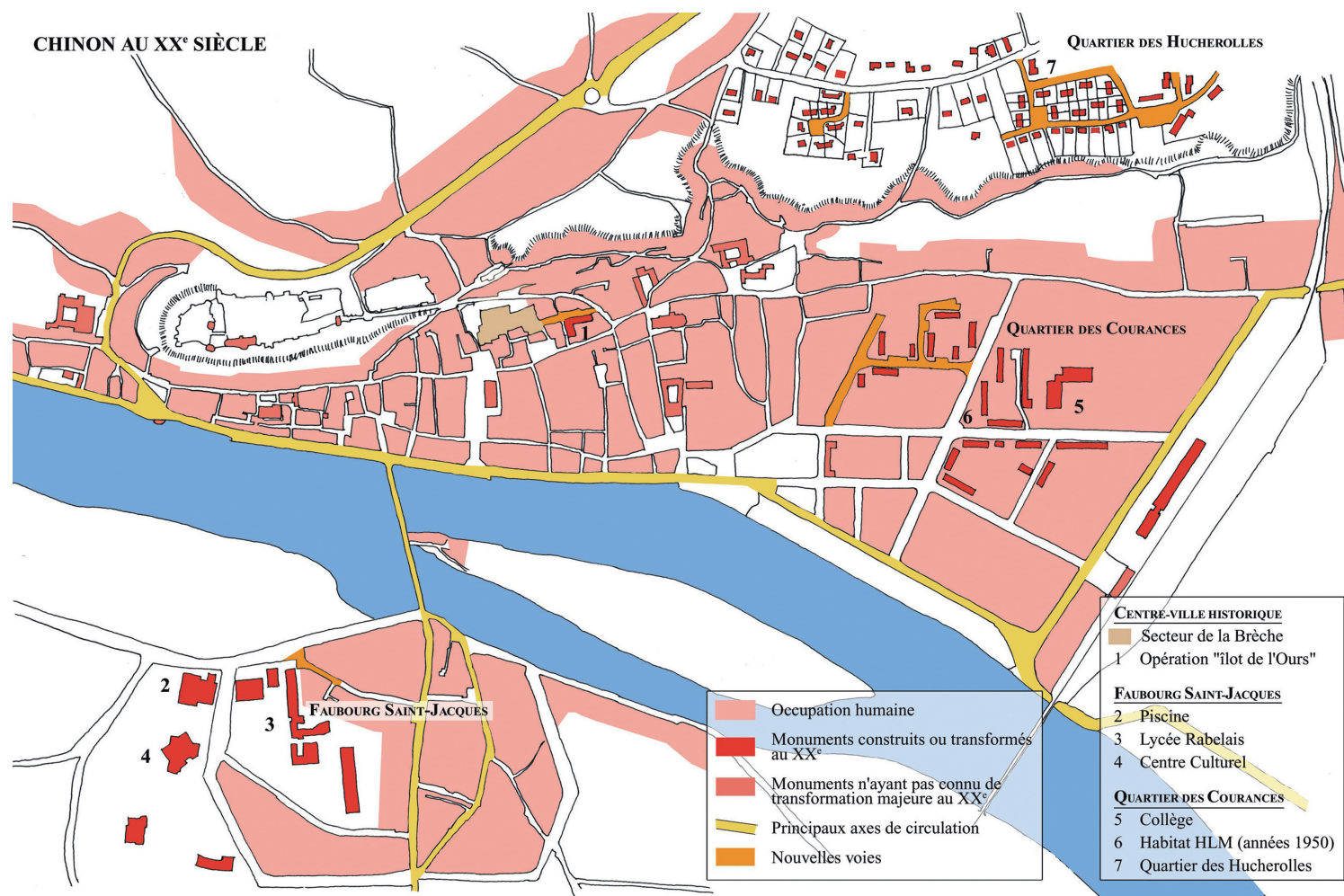
Au XIX^e siècle

Les dernières fortifications sont démolies. La ville s'ouvre sur le fleuve. Les édifices publics sont construits (Mairie, gendarmerie, tribunal, théâtre, prison).
Le chemin de fer dessert la ville.



Au XXe siècle

La ville s'étend bien au delà de ses anciennes emprises urbanisées. En 1921 l'éboulement du coteau Saint-Martin crée «la Brèche» dans le tissu médiéval. De grands équipements s'implantent rive gauche : lycée, piscine, espace culturel.



Les entités urbaines

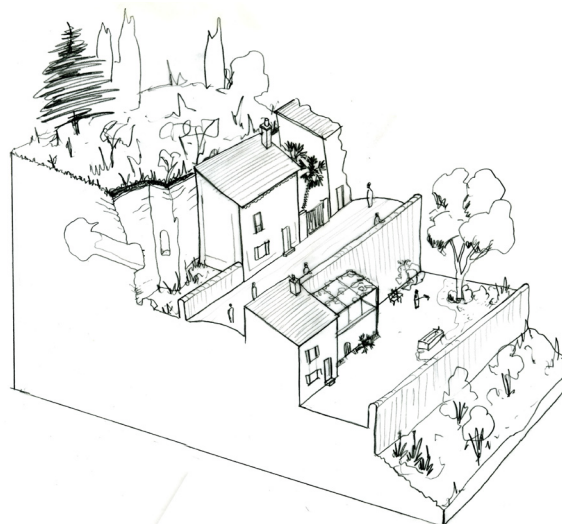
Le Coteau

Implantations troglodytes

Structure en terrasses

Bâti en adossement

Présence végétale de type méditerranéenne



Les murs de soutènement du coteau calcaire structurent son paysage





Chênes verts, arbre persistant des sols calcaires



Yuccas



Figuier de barbarie



Palmier de Chine et kaki



Cyprès de Florence



Olivier



Pin parasol et Cyprès



Myrthe

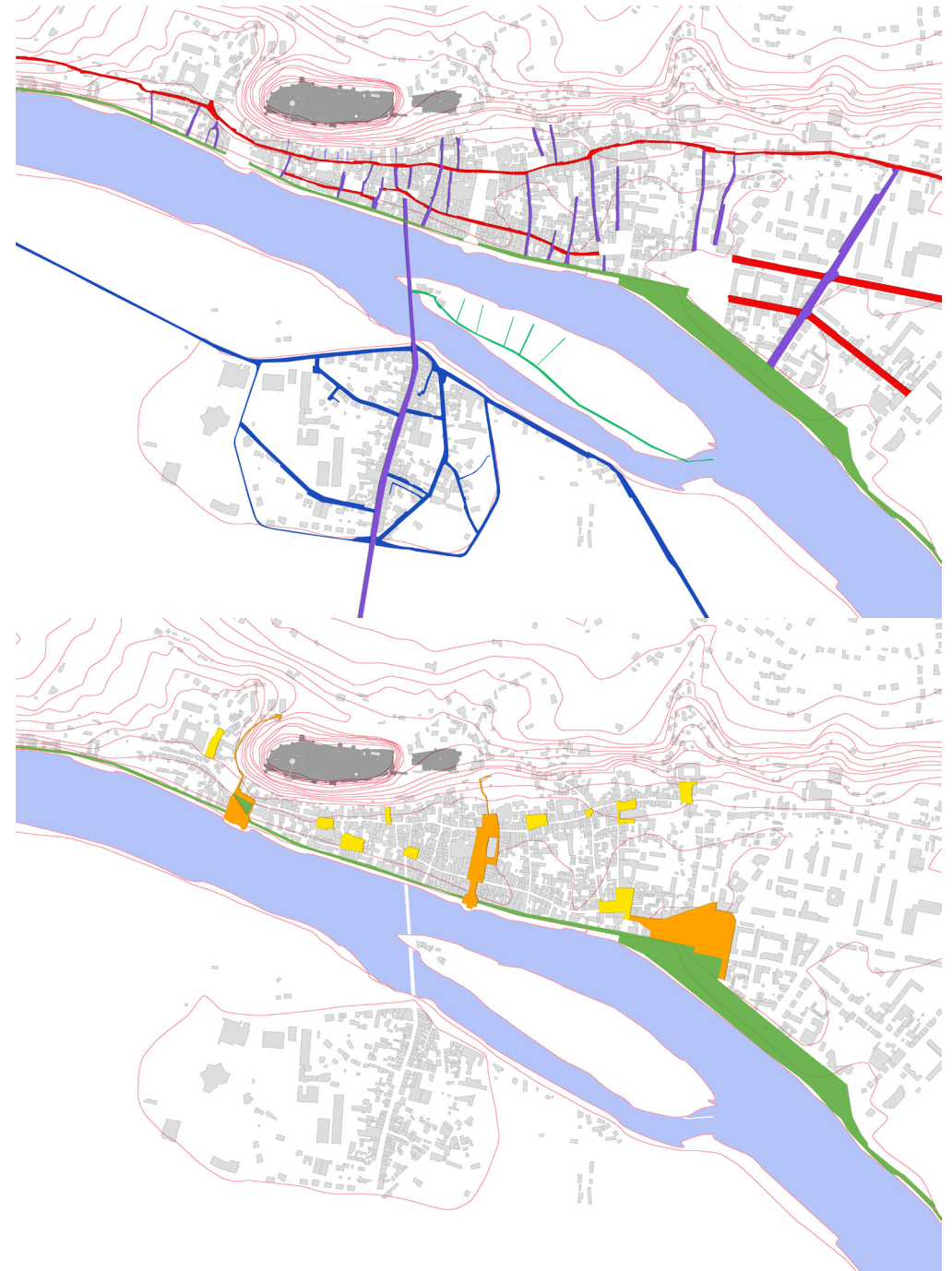
Un bâti à l'alignement sur des parcelles massées et en lanières

La ville entre coteau et Vienne

Une structure urbaine organisée parallèlement à la Vienne, articulée par de nombreuses placettes hiérarchisées.



Une présence végétale : arbustive sur les places et en pied de mur rhizome et rosier



Les rives de la Vienne

La Vienne offre le spectacle de la confrontation du milieu naturel et des implantations humaines.

Trois types de nature se côtoient :

- La nature maîtrisée (le quai)
- La nature cultivée (l'île de Tours)
- La nature préservée (le bras sud)

La promenade des Docteurs Mattrais tire sa richesse du mail, double alignement remarquable.

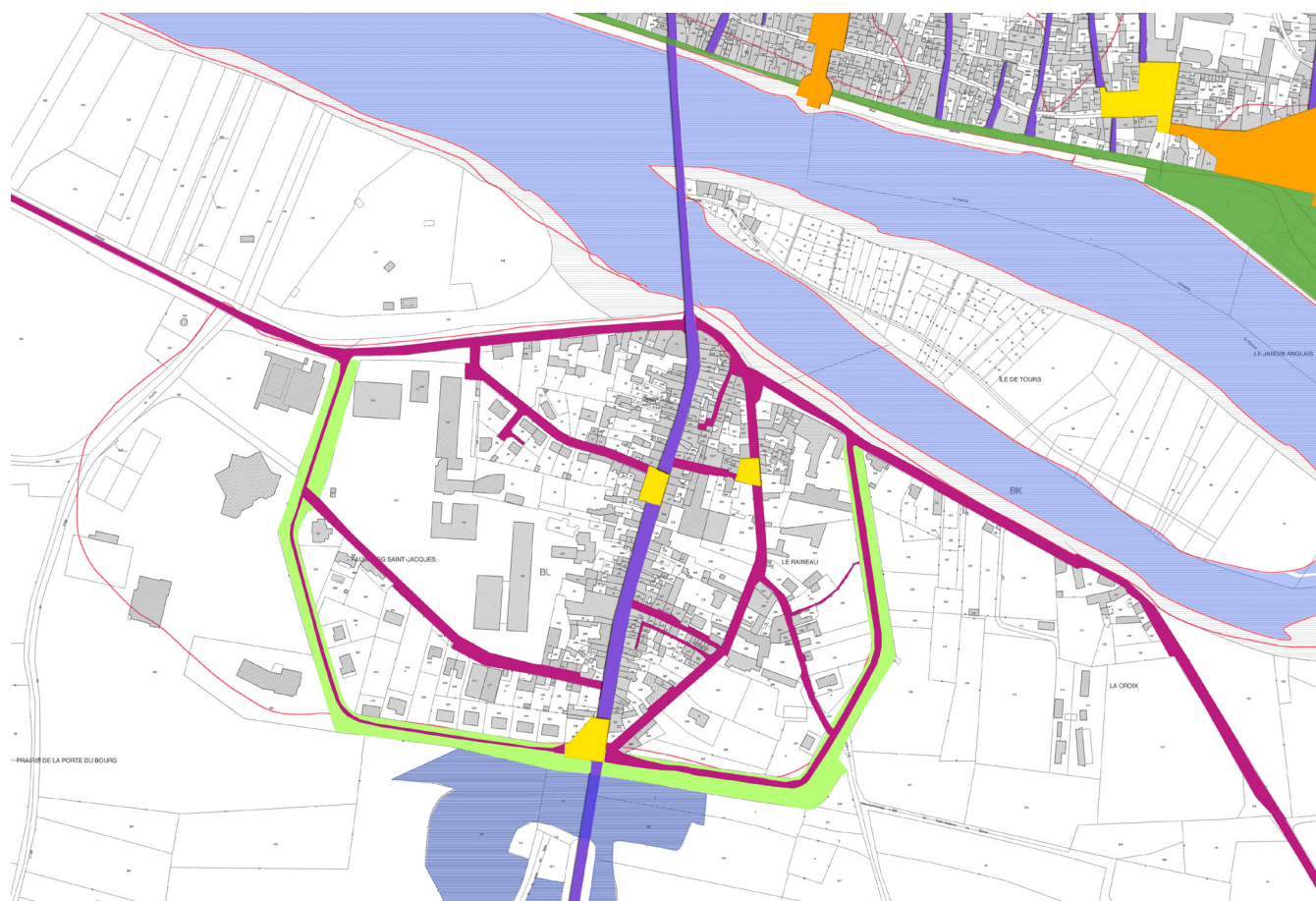


Le faubourg Saint-Jacques



Une structure urbaine originale :

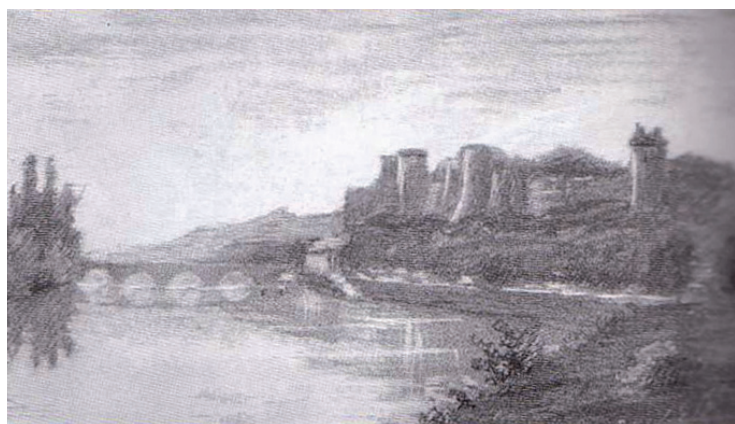
- Endiguée
- Un développement linéaire
- Un bâti avec des vestiges d'implantation médiévale en bord de Vienne et une forte présence d'architecture XIXe



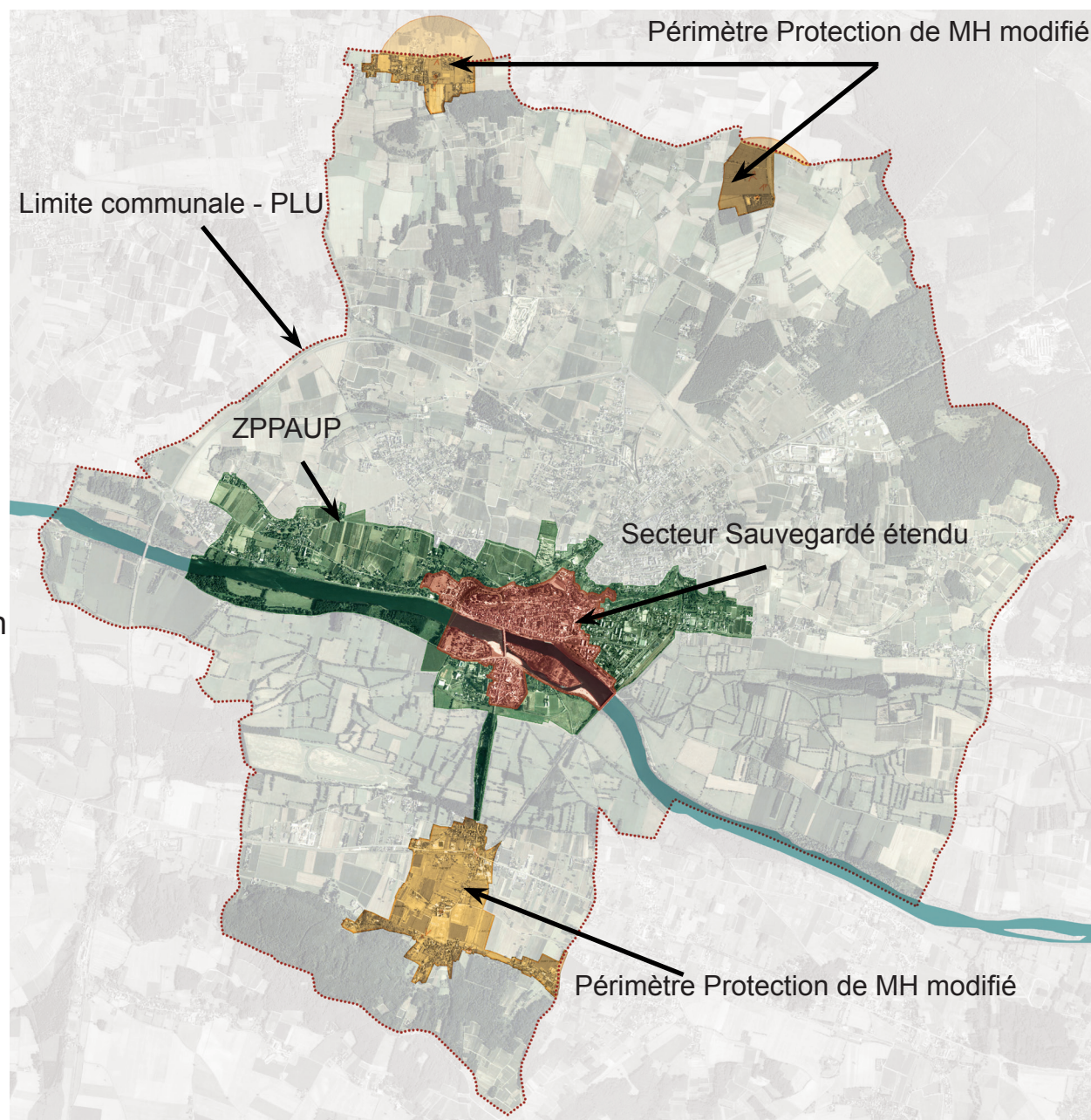
La prise en compte de la valeur patrimoniale de Chinon



Plan de Trudaine, 1756 - Source Ville de Chinon

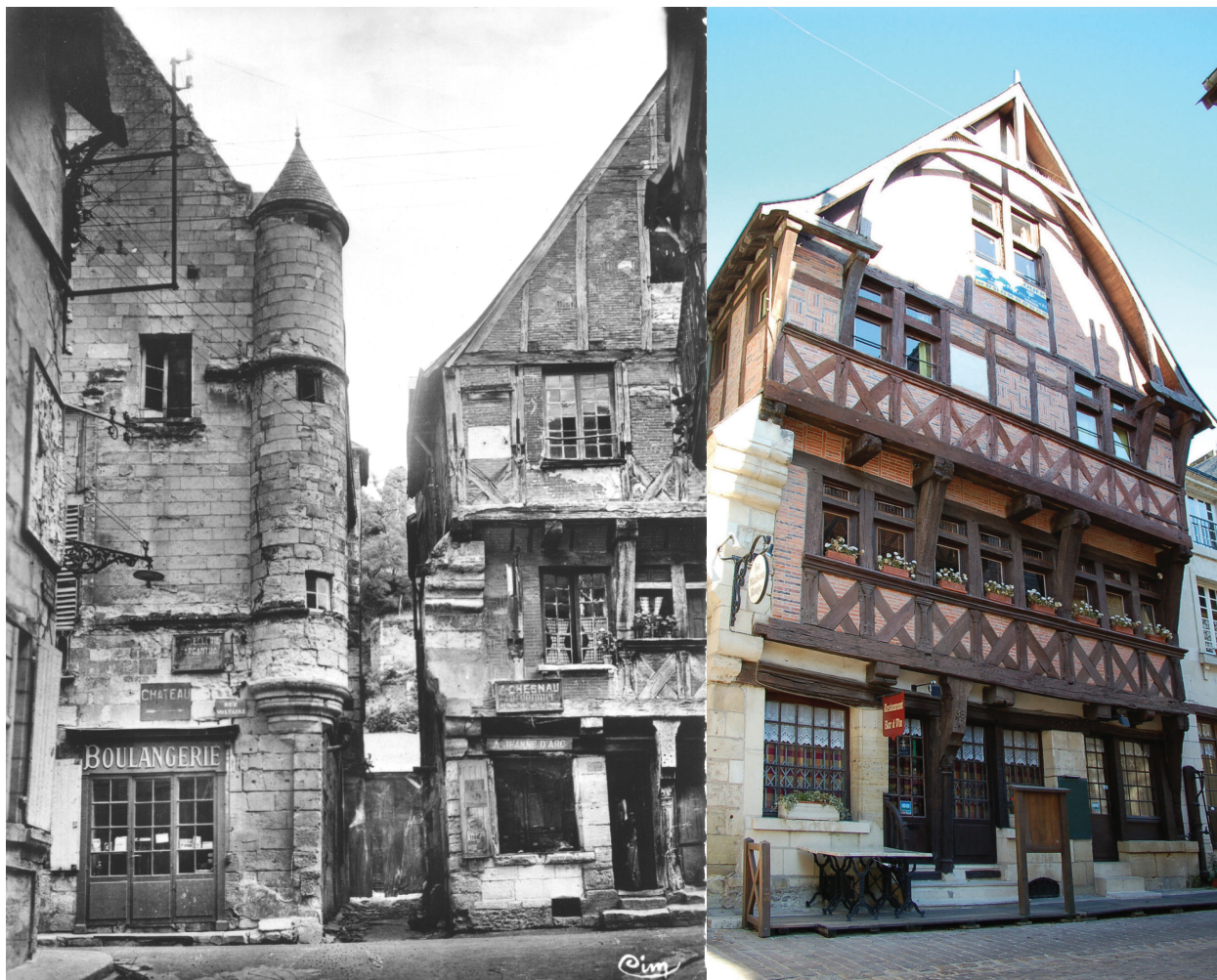


1925, par Magaret Aulton



2. Le premier PSMV

Le contexte historique du PSMV de Chinon



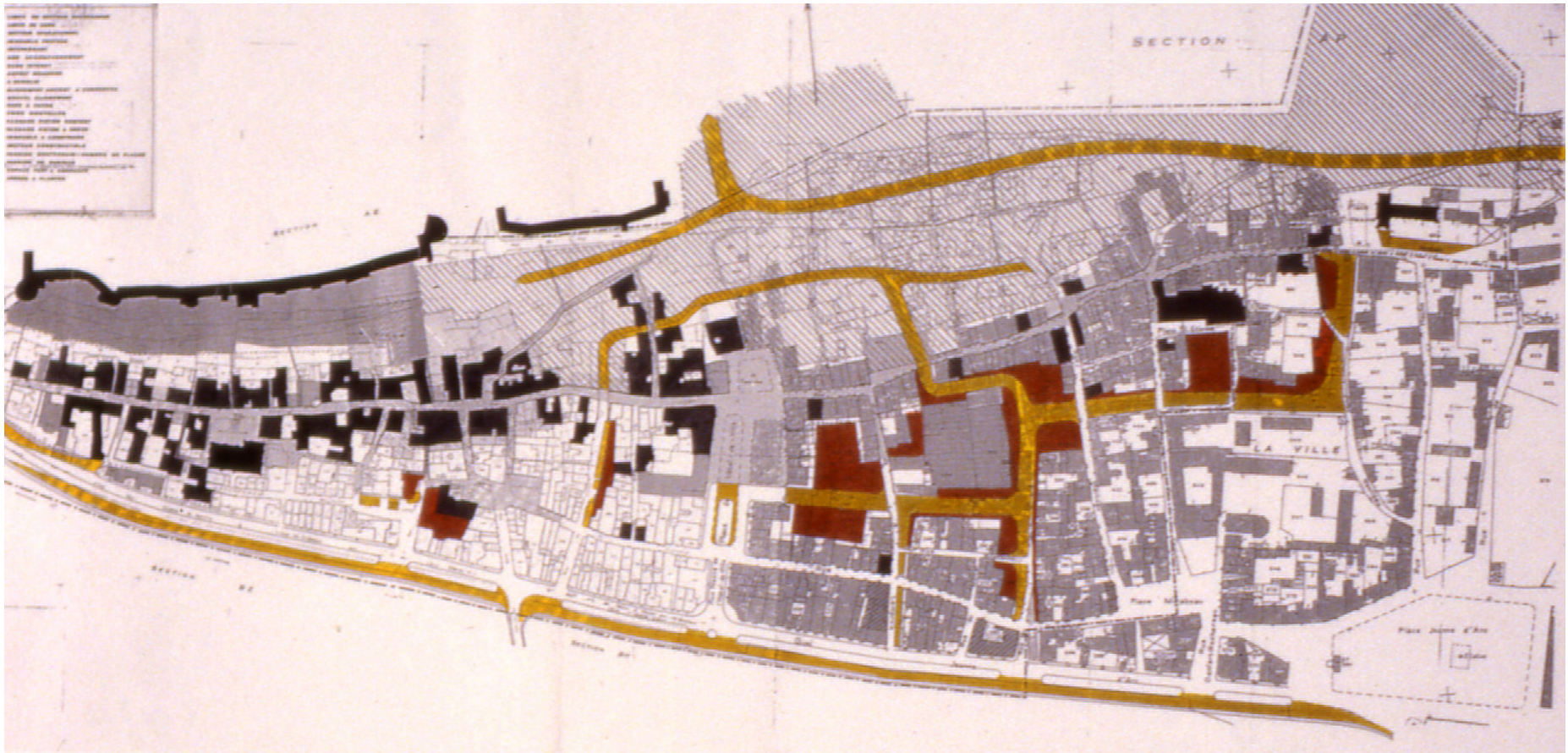
Hôtel particulier, 38 rue Voltaire - Origine anté XVe siècle

A la fin des années 1950, le centre historique de Chinon est dans un état très dégradé, de nombreuses habitations sont insalubres d'autres abandonnées.

La loi Malraux sur les secteurs sauvegardés, promulguée en 1962, apparaît comme particulièrement adapté au cas de Chinon. Dès 1963, le Conseil Municipal demande à en bénéficier. La commission nationale des secteurs sauvegardés rend un avis favorable en 1964, et le périmètre du secteur sauvegardé de Chinon, protégeant 22,58 hectares du centre historique, est adopté en 1968.

Les travaux autour du grand Carroi, cœur historique de la ville, commencent dès juillet 1969

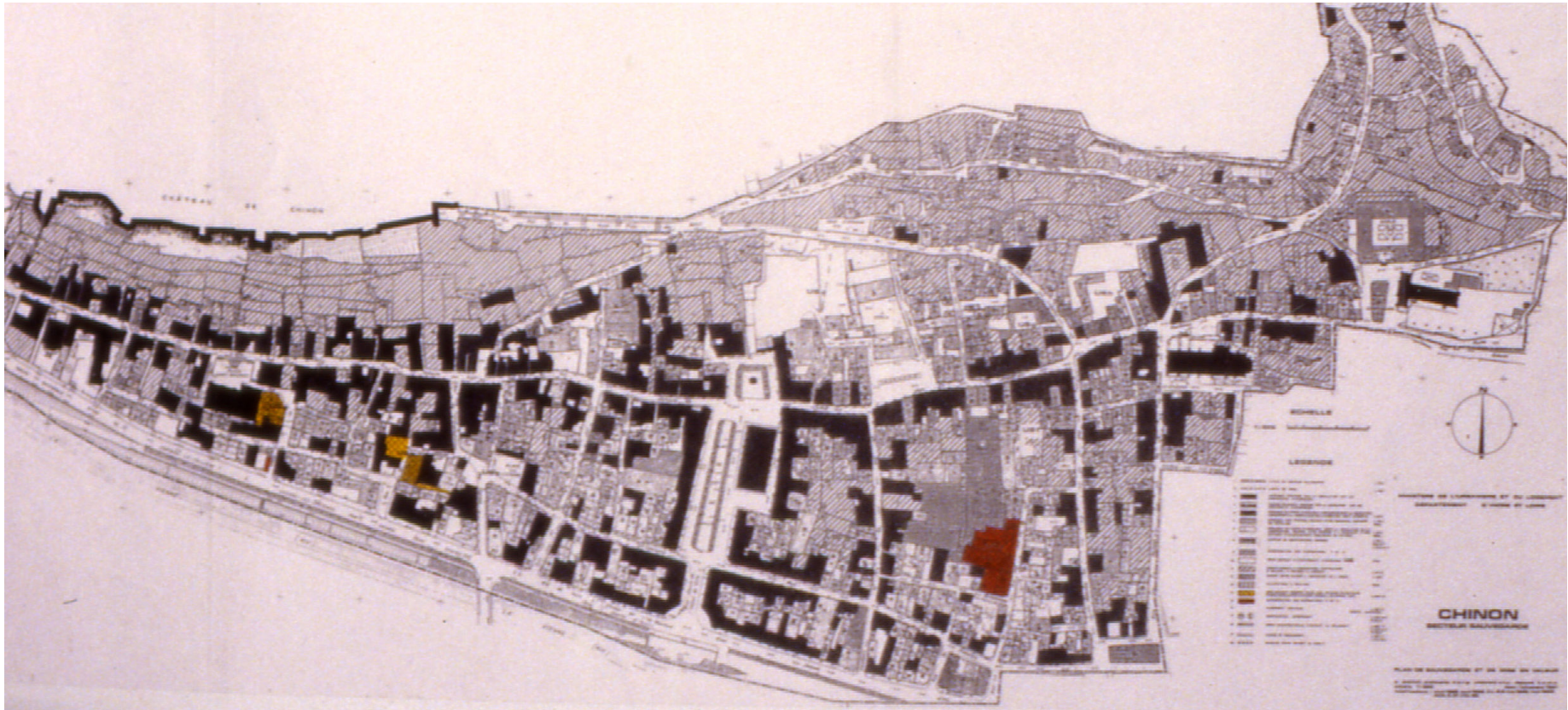
Projet PSMV 1971, Bernard VITRY



L'étude du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est confiée à Bernard Vitry, qui propose en 1971 un premier PSMV prévoyant l'aération du centre-ville ancien par le percement de plusieurs voies favorisant la circulation automobile.

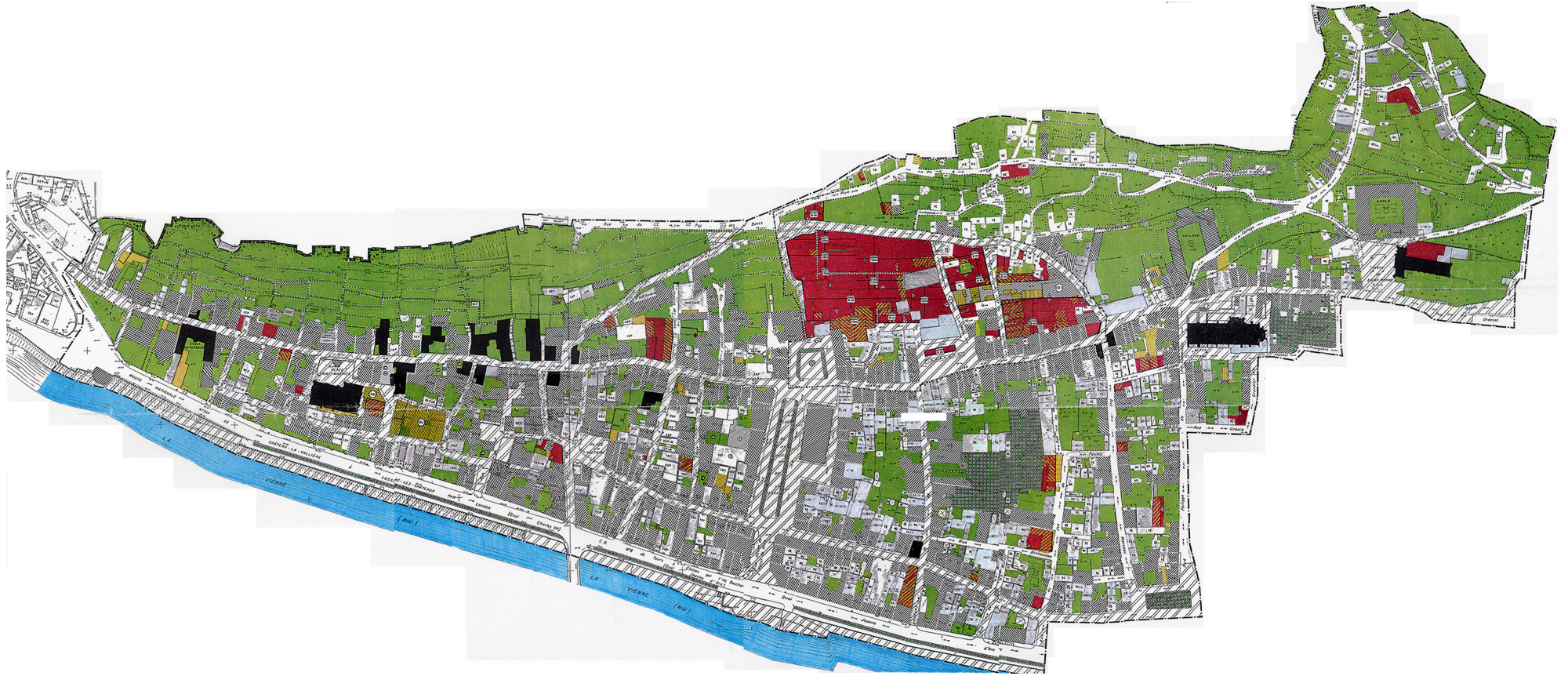
Ce projet est rejeté.

Projet PSMV 1981, Pierre STETTEN



A partir de 1977, l'étude en vue de l'élaboration d'un PSMV plus respectueux du tissu urbain ancien est menée par Pierre Stetten ; le résultat de ce travail est approuvé sur le fond en 1981, mais de nombreuses décisions modificatives de détail en retardent l'adoption...

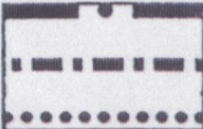






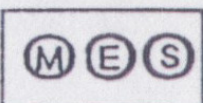
PSMV 2002, Alexandre MELISSINOS

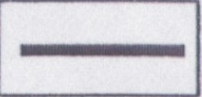
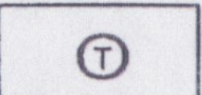

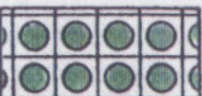

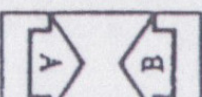

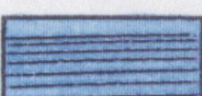
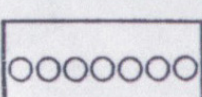


Alexandre Melissinos reprend le projet de Stetten en apportant les modifications demandées. Le percement de nouveaux axes est abandonné, la priorité est donnée aux piétons dans le centre-ville ancien.

L'approbation définitive du PSMV de Chinon intervient le 1er février 2002

LEGENDE du PSMV approuvé en 2002

	PERIMETRE DU SECTEUR SAUVEGARDE délimité par arrêté ministériel en date du 7.03.1968 PERIMETRE DU SECTEUR USS-A PERIMETRE DU PLAN D'EXPOSITION AUX RISQUES de Chinon, approuvé le 12.8.1991
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE OU ELEMENT PROTEGE par la législation sur les monuments historiques conformément à la Loi du 31.12.1913
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE OU ELEMENT A CONSERVER dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits conformément à l'art L 313-1 du Code de l'urbanisme
	IMMEUBLE NON PROTEGE pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé conformément à l'art L 313-1 du Code de l'urbanisme et au règlement
	EMPRISE IMPOSEE DE CONSTRUCTION conformément à l'art L 313-1 du Code de l'urbanisme
	EMPRISE CONSTRUCTIBLE conformément au règlement. Sa délimitation est figurée par un trait continu. Le nombre de mètres d'avancée ou de retrait autorisés est figuré sur le plan dans des triangles
	IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION POURRA ETRE IMPOSEE à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privés, conformément à l'art L 313-1 du Code de l'urbanisme
	MODIFICATION, ECRETEMENT, SURELEVATION pouvant être imposés à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privés, conformément à l'art L 313-1 du Code de l'urbanisme
	EMPLACEMENT RESERVE conformément à l'art L 123-1- 8° du Code de l'urbanisme

	SERVITUDE D'ALIGNEMENT conformément à l'art R 123-32-1 du Code l'urbansime
	SERVITUDE DE MAINTIEN OU DE CREATION DE TERRASSE conformément au règlement
	ESPACE PROTEGE par la législation sur les monuments historiques conformément à la Loi du 31.12.1913
	ESPACE BOISE CLASSE conformément à l'art L 130-1 du Code de l'urbanisme
	ESPACE LIBRE A CONSERVER OU A CREER au sol ou en terrasse conformément à l'art L 313-1 du Code de l'urbanisme et au règlement J, C : jardin, cour soumis à prescription particulière
	VOIE : Principe d'accès d'une voie traversant de "A" à "B"
	ESPACE LIBRE A CONSERVER SOUMIS A PRESCRIPTION PARTICULIERE conformément à l'art L 313-1 du Code de l'urbanisme
	PLAN ET COURS D'EAU A CONSERVER conformément à l'art L 313-1 du Code de l'urbanisme
	PASSAGE OUVERT AU PUBLIC à restituer ou à créer conformément au règlement

Chronologie du PSMV de Chinon

1963

Arrêté municipal pour une étude de délimitation en vue de la création du secteur sauvegardé de Chinon

1964

Avis favorable de la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés

1968 Création du secteur sauvegardé de 22,58 ha

1969 à 1971

Etude / Proposition du premier Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV Bernard Vitry architecte).

Projet basé sur de grandes percées dans les tissus anciens - Projet non appliqué.

1977 à 1981

Etude / Proposition du second PSMV (Pierre Stetten architecte). Des décisions modificatives en retardent l'adoption.

Des années 1990 au 1er février 2002

Reprise / Modifications du second PSMV (Alexandre Melissinos architecte).

Projet basé sur la piétonisation, les raccords entre ville haute et ville basse, une réglementation pointue.

2002 Approbation du PSMV (A. MELISSINOS architecte)

2005 Extension du secteur sauvegardé

Extension du secteur sauvegardé après validation par la CNSS - intégration de la motte féodale et du Château, de la première extension de la ville vers l'est, des rives de la Vienne, des hauteurs du coteau des faubourgs Saint-Jacques et Vieux Marché.

11 novembre 2007

Modification de l'étude de la révision du PSMV du secteur sauvegardé étendu (Une fenêtre sur la ville - Véronique MONSENEGO architecte urbaniste).

3. Les réalisations

Le bilan des opérations engagées depuis 2002

Un grand nombre d'immeubles restaurés dans le cadre du dispositif Malraux

4 OPAH à caractère social - 1 PRI en cours sur les Hospices St-Michel

Opération îlot de l'Ours

Percement d'une rue de desserte - Intégration au bâti ancien (implantation, volumes, matériaux) d'immeubles neufs à caractère social.

Réhabilitation de l'îlot Saint-Etienne

Restauration des façades noircies - Destruction de certains bâtiments trop vétustes pour être sauvés - Réhabilitation d'un immeuble insalubre - Création de 10 logements sociaux

Rue de Diderot



Place de la Mairie

Traitement des espaces publics

Aménagement piétonnier ou semi-piétonnier des rues du centre ville - enfouissement des réseaux aériens.

Restructuration de la place de l'Hôtel de Ville et de ses abords.

Objectif réduire les conflits d'usage. Harmonisation des matériaux de surface, du mobilier urbain, élargissement des trottoirs pour les piétons et les commerces, accessibilité aux personnes handicapées.

Place, rue Beaurepaire

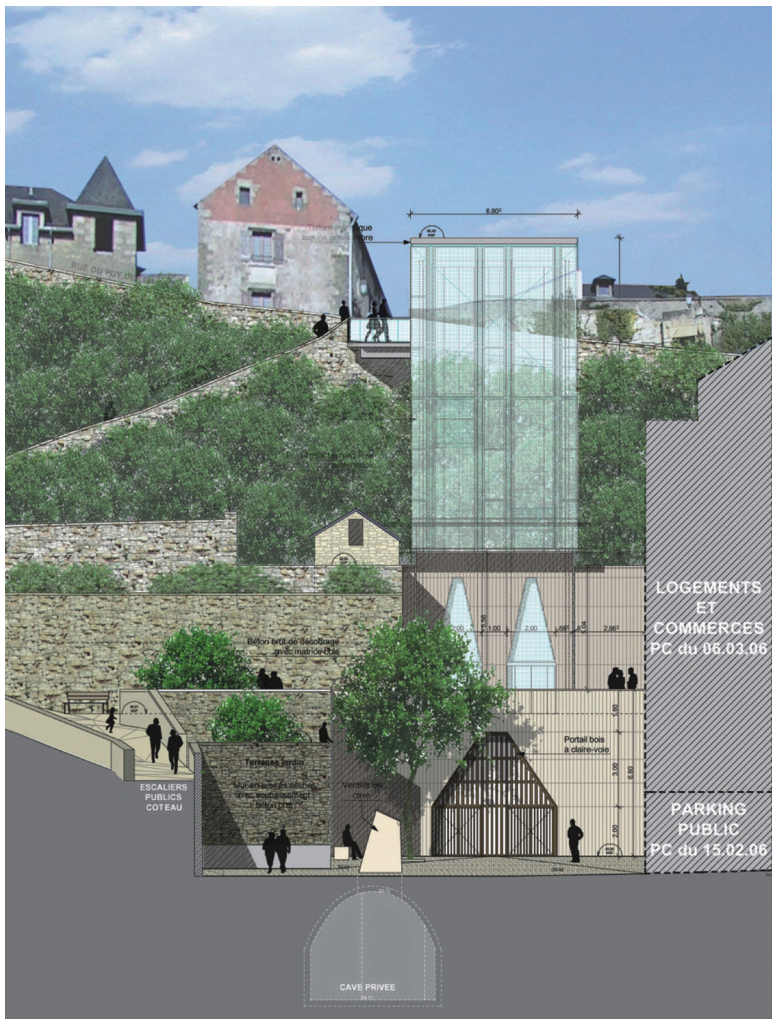
Démolition de l'îlot et aménagement d'une place publique en créant quelques places de parking.

Opération Saint-Mexme

Opération de type Malraux pour la création de logements dans l'ensemble conventuel.

La Brèche

Projet



Le projet consiste à conserver le parking public, reconstruire au-dessus un deuxième parking privé affectés aux logements neufs pourvus du confort moderne (ascenseurs).

D'ores et déjà, l'ascenseur reliant la ville haute à la ville basse est réalisé ainsi que l'aménagement de l'espace public à ses abords.



Réalisation

4. La nécessité de réviser le PSMV

2007 La nécessité de réviser et d'étendre le PSMV pour poursuivre les actions mises en place par la politique urbaine

EXTENSION

Dans un souci de prise en compte de la constitution urbaine et de son fonctionnement, le périmètre initial (1968) a été étendu en 2005 :

- au Château
- à la première extension de la ville vers l'est
- aux rives de la Vienne
- au coteau St-Martin
- aux faubourgs Saint-Jacques et Vieux Marché

LES OBJECTIFS DE LA REVISION

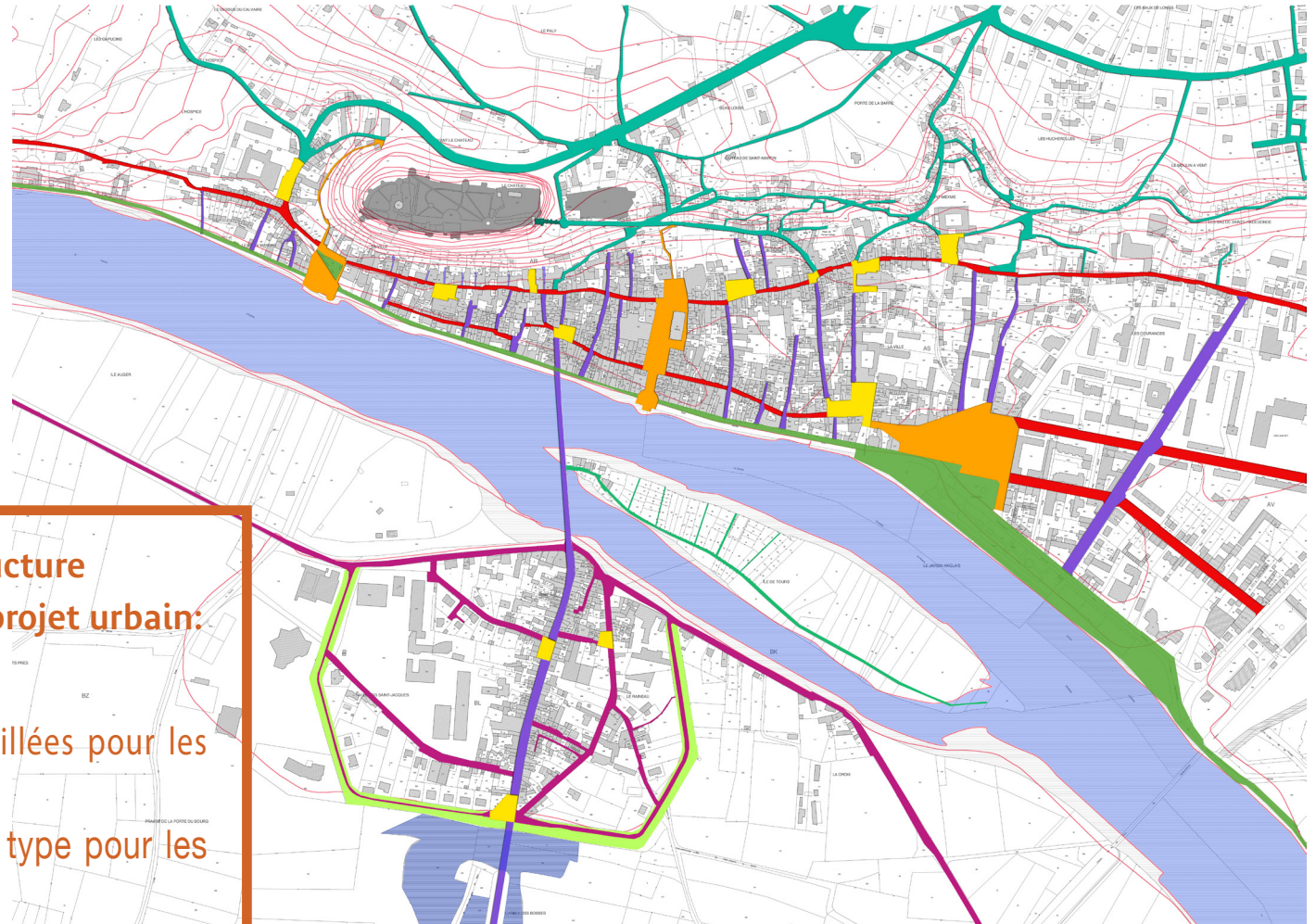
- La reconquête des berges et l'ouverture sur la Vienne - site classé au patrimoine mondial de l'humanité.
- Poursuivre l'aménagement de l'espace public en favorisant la mixité fonctionnelle (piéton, stationnement, circulation douce).
- Adapter le règlement du PSMV pour faciliter sa lecture, son interprétation, intégrer les évolutions des techniques y compris celles concernant la prise en compte environnementale.
- Réévaluer le règlement du PSMV au regard des problématiques rencontrées et des effets non attendus de ce règlement.
- Adapter le règlement aux secteurs d'extension et en particulier au Faubourg Saint-Jacques.
- Adapter le PSMV sur certains points particuliers sans remise en cause du parti initial: tracés ponctuels d'alignement, occupation des sols.

5. Les propositions d'aménagements

La trame urbaine caractéristique de Chinon

Le paysage urbain de la ville de Chinon est caractérisé par la ville fortifiée entre coteau et rivière, par les traces de l'évolution urbaine et la persistance de la trame médiévale à travers les époques.

- Centre ville dense et minéral
- Organisation spatiale caractéristique autour des placettes
- Trame de rue et de ruelles extrêmement hiérarchisée



La mise en évidence de cette structure spécifique est confortée dans le projet urbain:

- Prescriptions sur les espaces publics
- Orientations d'aménagement détaillées pour les espaces publics structurants
- Orientations d'aménagement par type pour les autres

Espaces libres et plantations

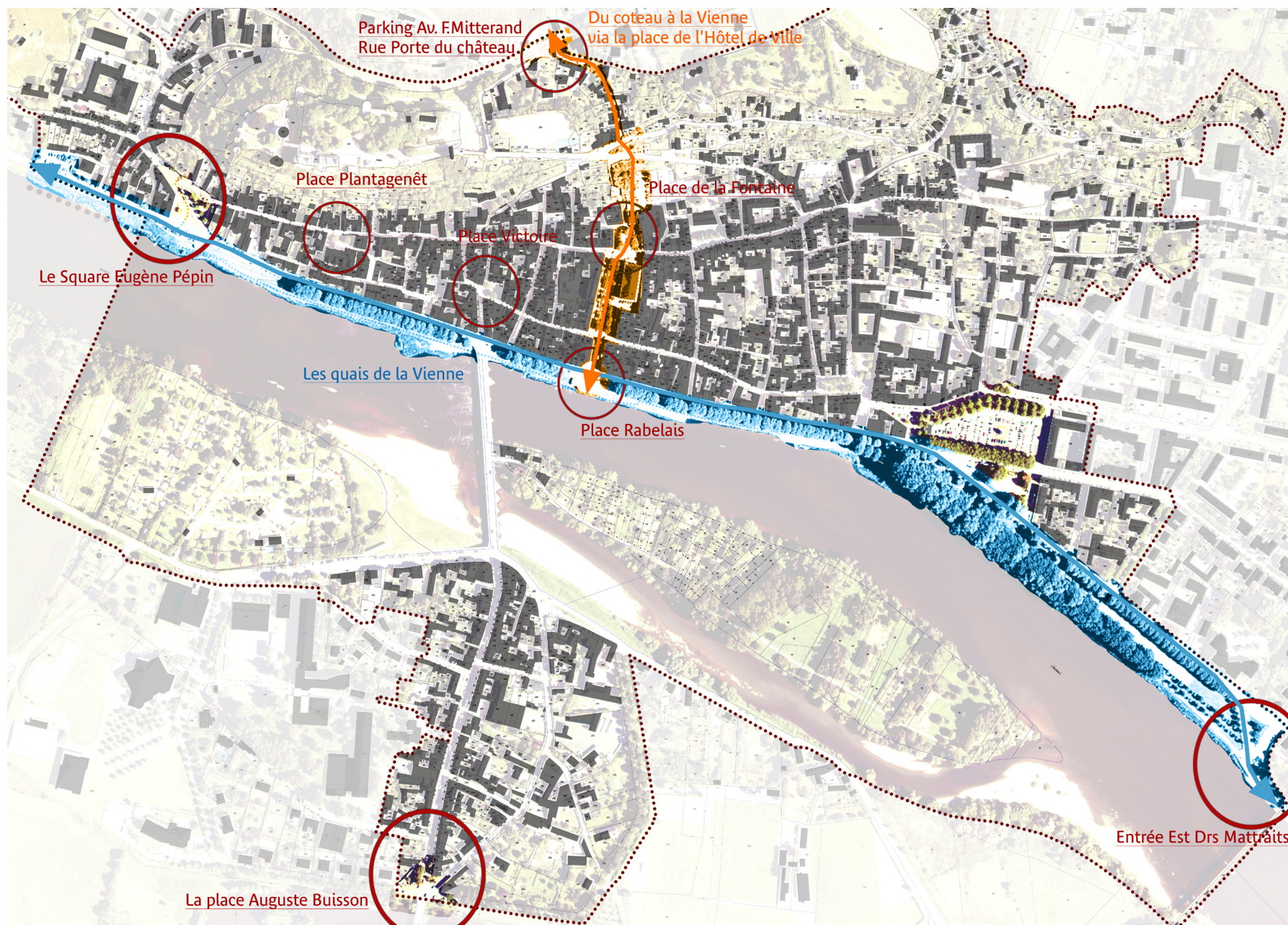
Des jardins et une végétation caractéristique selon les secteurs:

- murs de soutènement et végétation de type méditerranéen sur le coteau
- un centre ville minéral ponctué de quelques jardins et cours, de plantes en pieds de mur dans les rues et d'arbres sur les places
- sur l'île de Tours : une végétation entre nature sauvage et nature cultivée
- le Faubourg Saint-Jacques : un centre dense et minéral entouré d'espaces libres végétalisés

La confortation de ces spécificités se traduit dans le projet urbain par:

- La légende du PSMV est détaillée pour les plantations et les espaces libres :
pour les espaces libres privés, à conserver, à modifier ou à créer, selon deux possibilités : à dominante minérale ou à dominante végétale.
- Des prescriptions pour les végétaux des espaces publics
- Des prescriptions spécifiques aux sous-secteurs : Ile de Tours et Faubourg St-Jacques

Orientations d'aménagement



De la place Rabelais à la place de la Fontaine, une ouverture sur la Vienne

Etat des lieux :



Proposition:

Place de la Fontaine:

Le passage sous porche devient semi-piétonnier
L'espace piéton est étendu à la totalité de la surface de la place

L'espace est partagé et réservé au riverains en ce qui concerne les véhicules

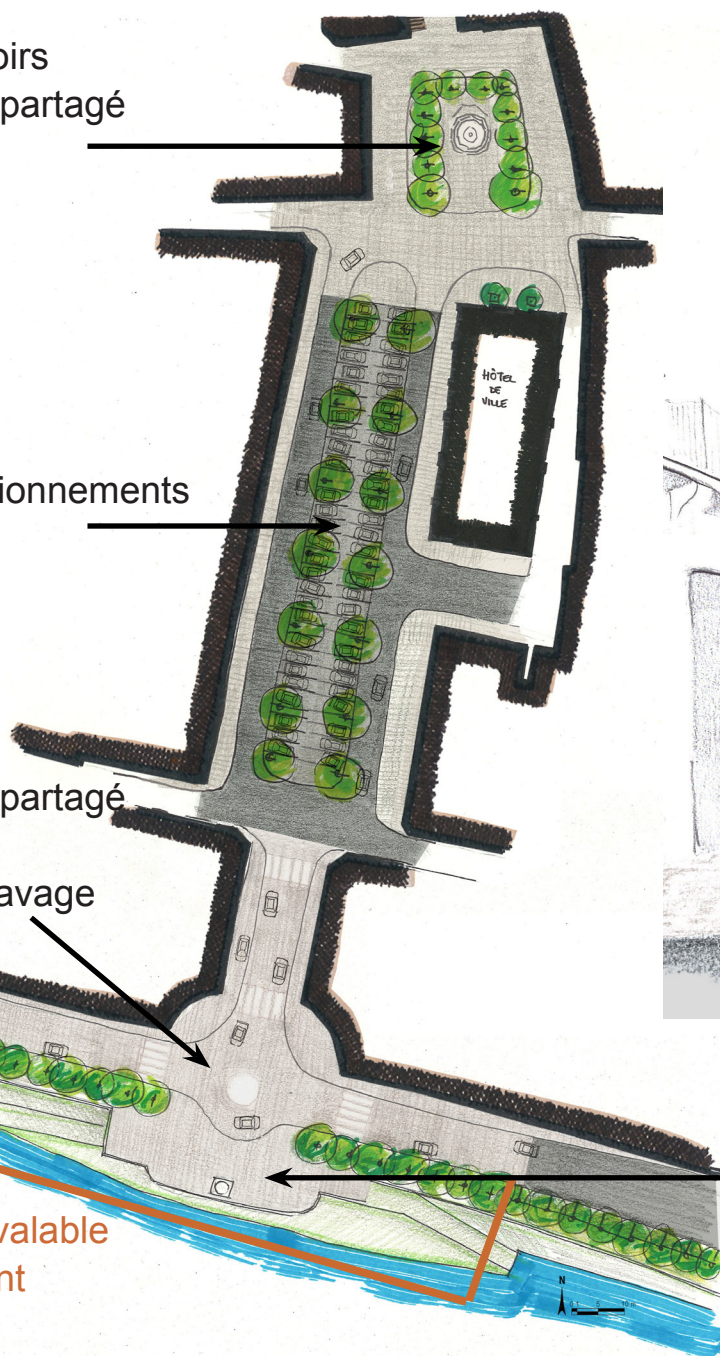


Suppression des trottoirs
Création d'un espace partagé
entre piéton et voiture

Conservation des stationnements

Création d'un espace partagé
entre piéton et voiture
Traitement de sols : pavage

Traitement valable
jusqu'au pont



Perspective vers la Place Rabelais








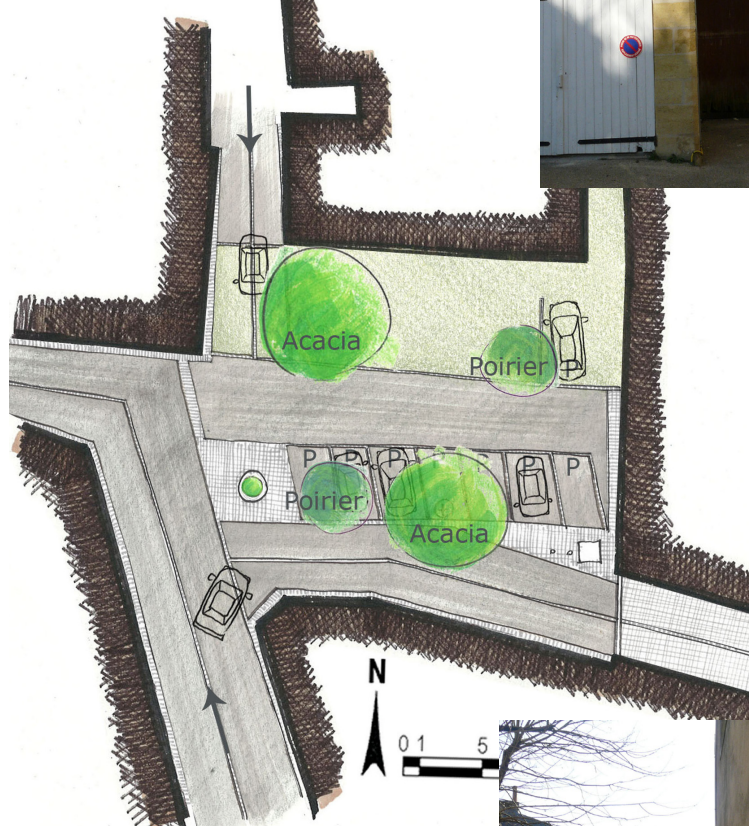
Suppression du stationnement
sur la séquence de la Place
Rabelais au pont

Place Victoire

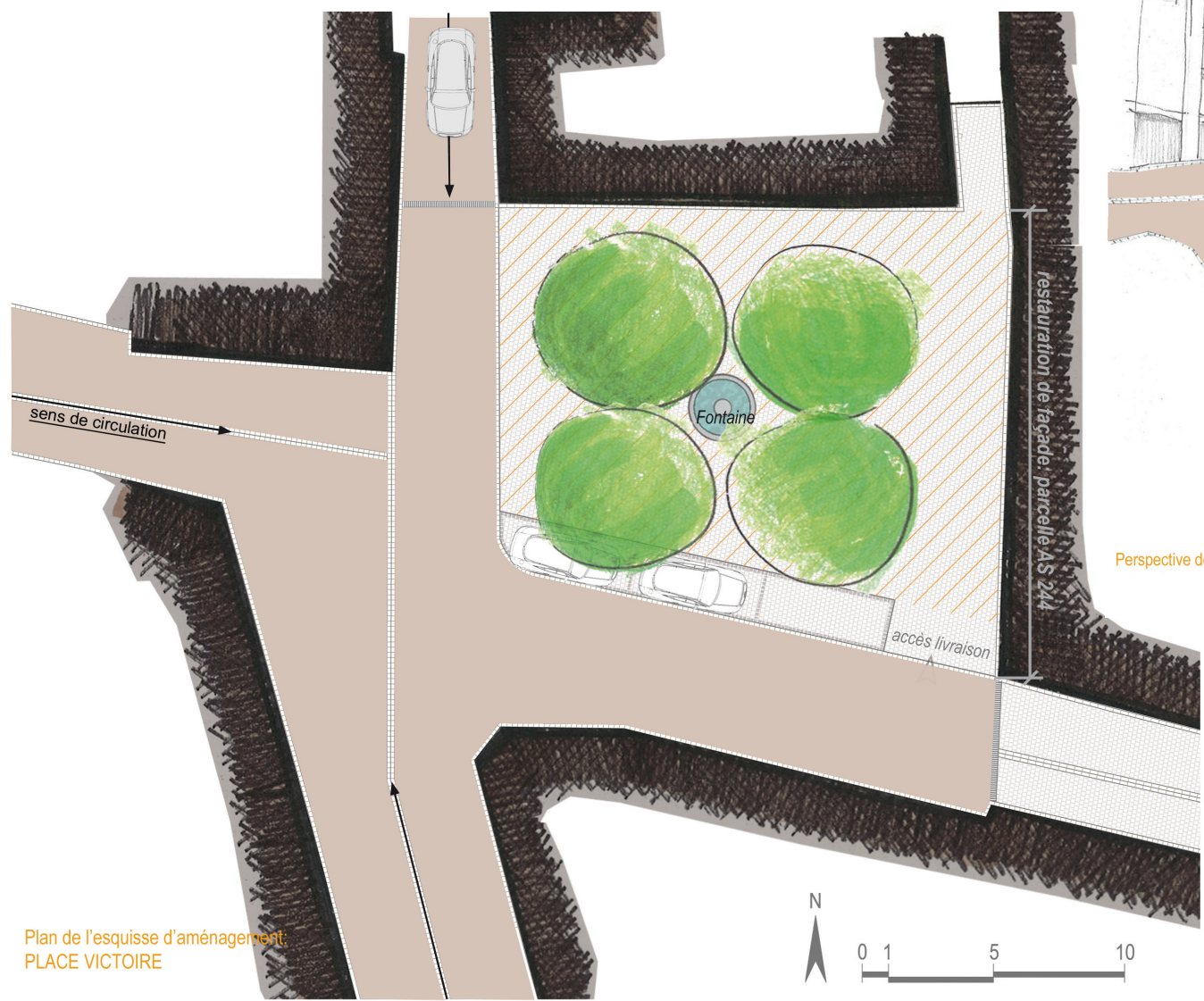
Etat des lieux :



-  Enrobé
-  Enrobé
-  Pavés
-  Stationnements
-  Sens de circulation



Proposition pour la place Victoire:



Plan de l'esquisse d'aménagement:
PLACE VICTOIRE



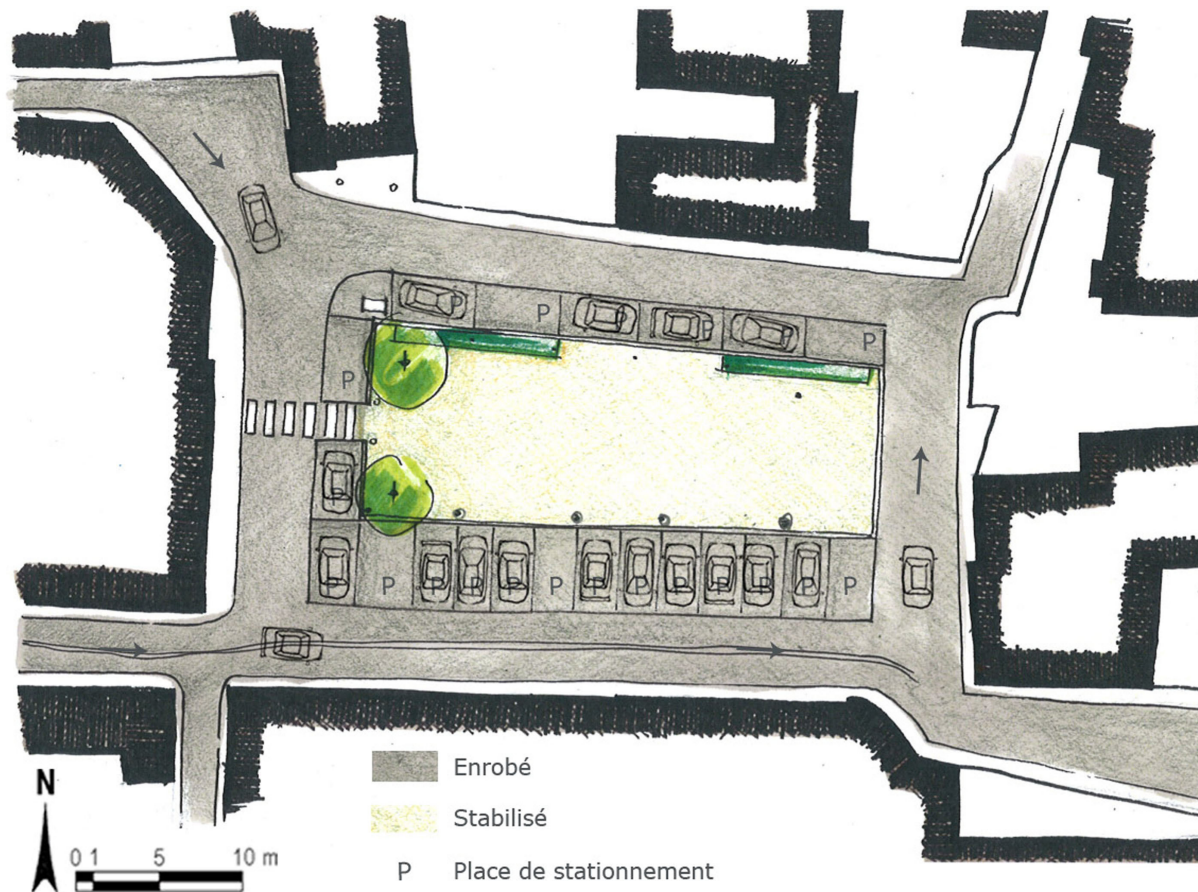
Perspective de l'esquisse d'aménagement

Légende

- terrasse en plateau traitée en pavés
- enrobé grenailé
- fil d'eau en pavés blancs
- emplacement réservé pour une oeuvre au sol d'E. Saulnier
- trois places de stationnement minute
- sens de circulation

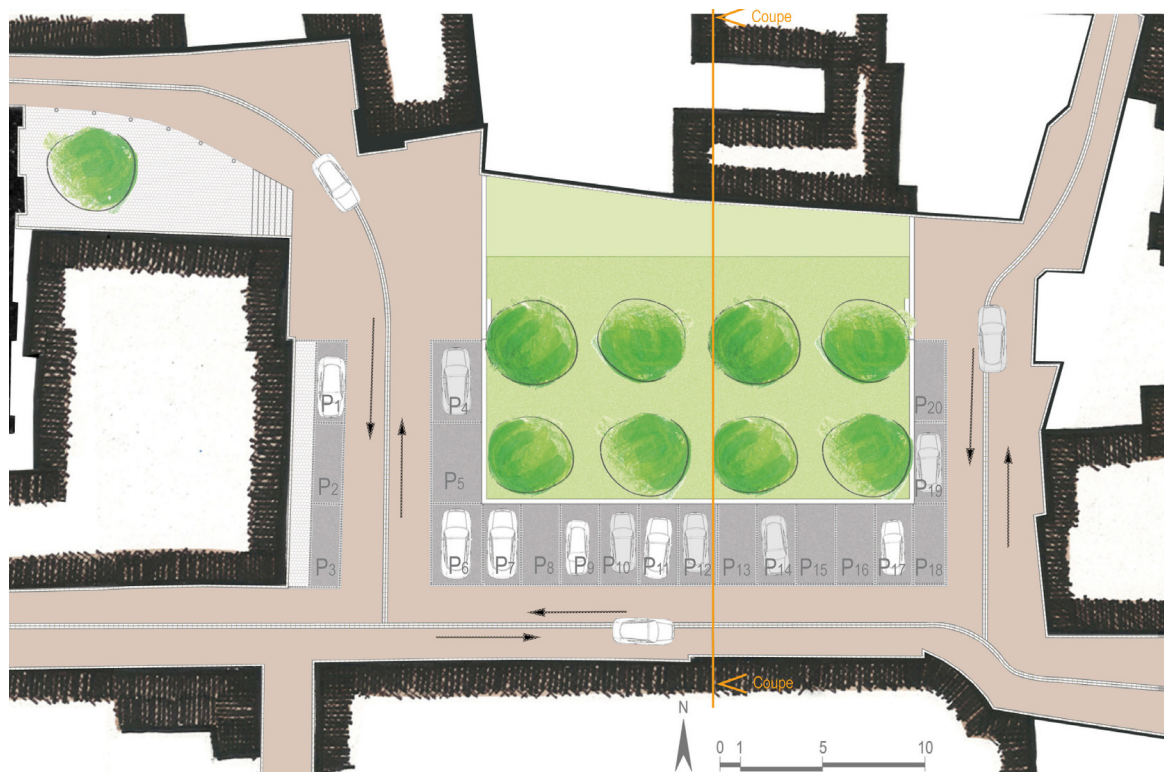
Place Plantagenêt, un espace en devenir

Etat des lieux :









La place à été créée récemment par la démolition d'un îlot insalubre demandé dans le cadre du PSMV en vigueur

Proposition pour la Place Plantagenêt :



Légende

-  terrasse en plateau traitée en pavés
-  enrobé grenailé
-  fil d'eau en pavés blancs
-  emplacement réservé pour une oeuvre au sol d'E. Saulnier
-  trois places de stationnement minute
-  sens de circulation



Coupe



Les îlots à enjeux

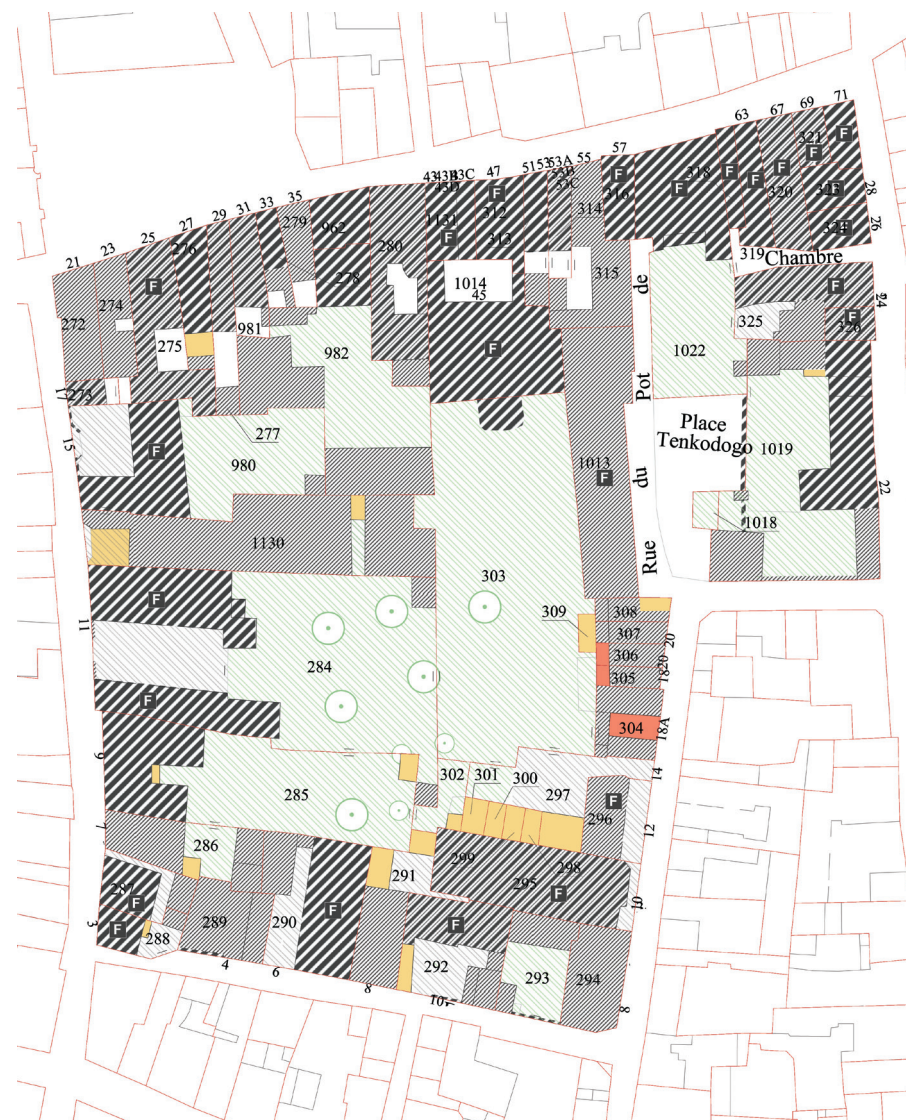
L'îlot du jeu de Paume

Objectifs :

- Maintenir un front bâti discontinu rue Bretonneau
- Permettre la mutation
- Supprimer les nouvelles constructions qui dégradent la valeur patrimoniale des édifices



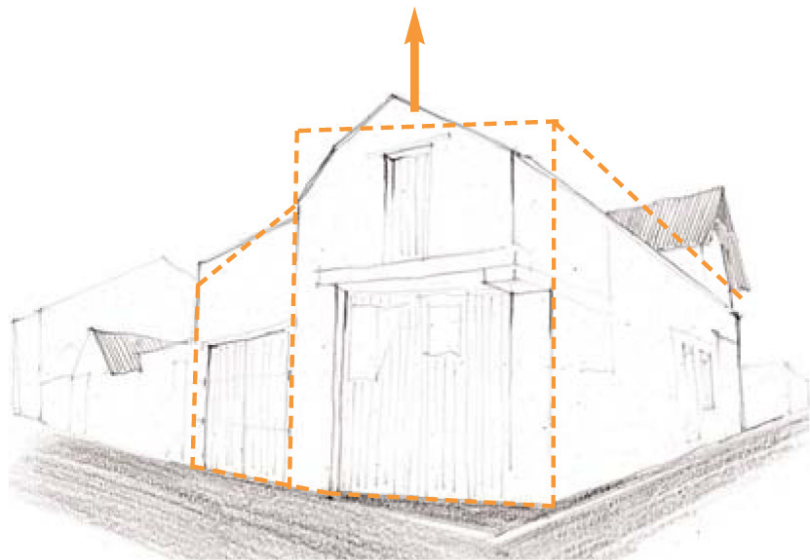
PSMV 2002



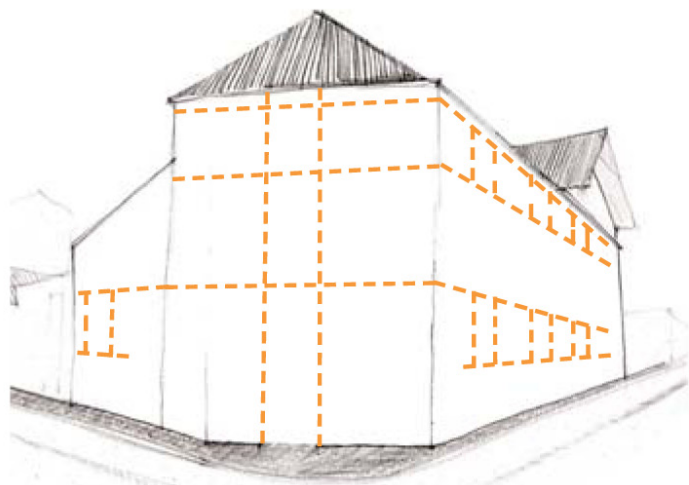
PSMV proposé

Proposition îlot du jeu de Paume:

Du 18 au 20 rue du Jeu de Paume

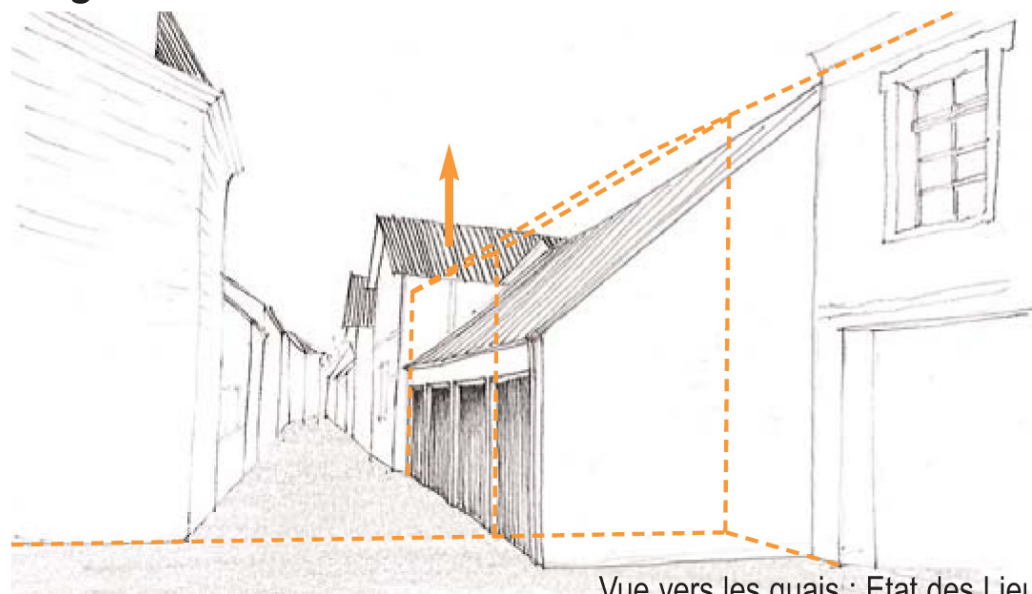


Vue d'angle rues Bretonneau et du Jeu de Paume : Etat des Lieux

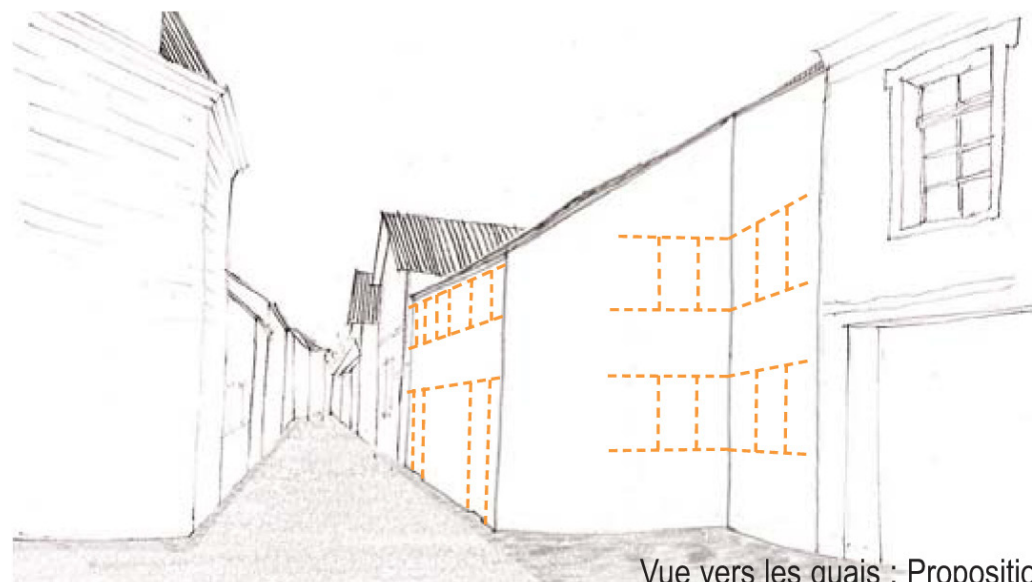


Vue d'angle rues Bretonneau et du Jeu de Paume : Proposition

Angle des rues Bretonneau et du Jeu de Paume



Vue vers les quais : Etat des Lieux



Vue vers les quais : Proposition

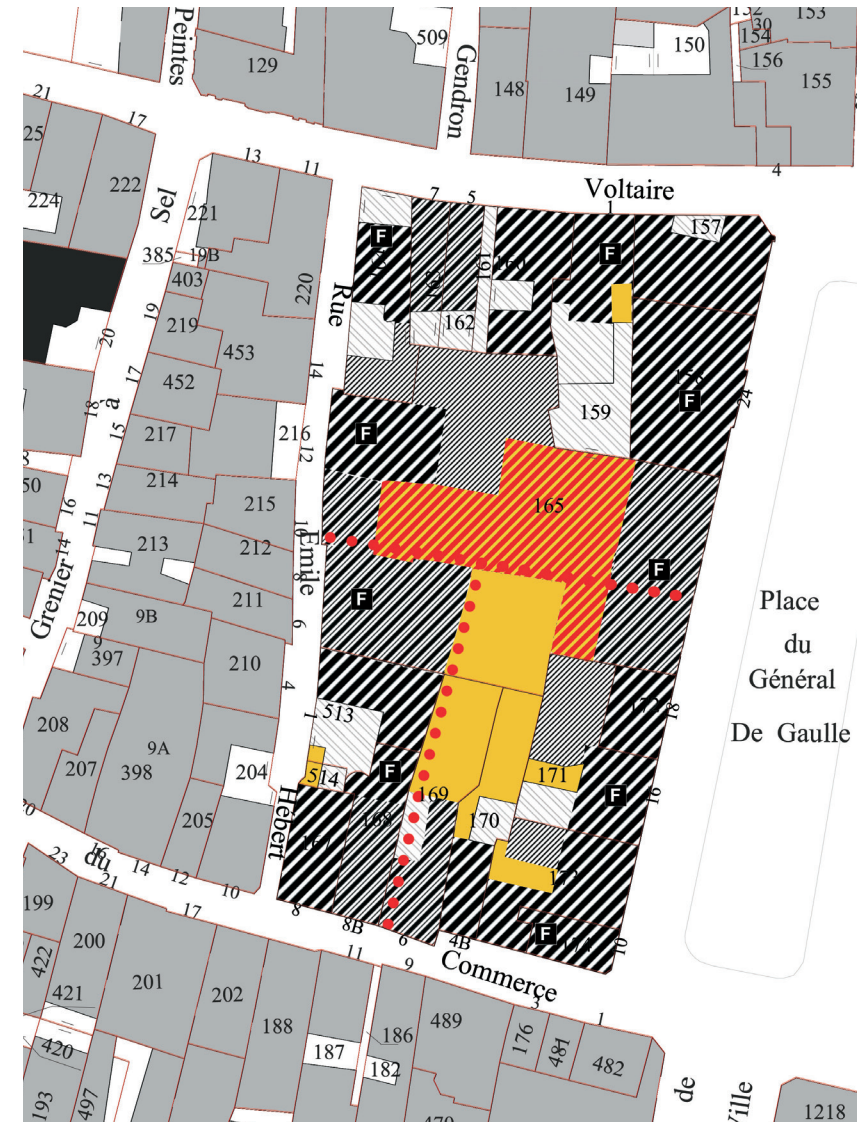
L'îlot de l'Hôtel de ville

Ojectifs :

- Rendre accessible l'îlot présentant un très fort niveaux de dangerosité
- Créer un passage transversal pour améliorer les dessertes
- Cureter le coeur d'îlot



PSMV 2002



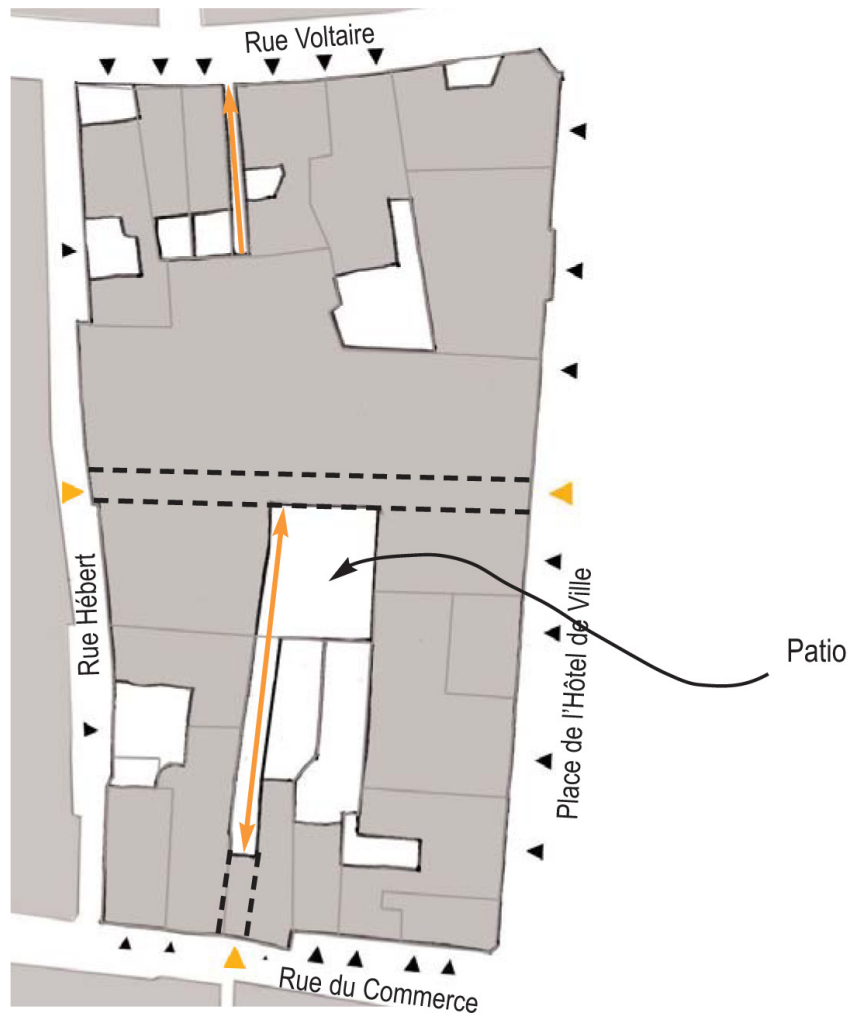
PSMV proposé

Etat des lieux îlot de l'hôtel de Ville :

Un îlot entièrement bâti et dont les constructions sont dégradées

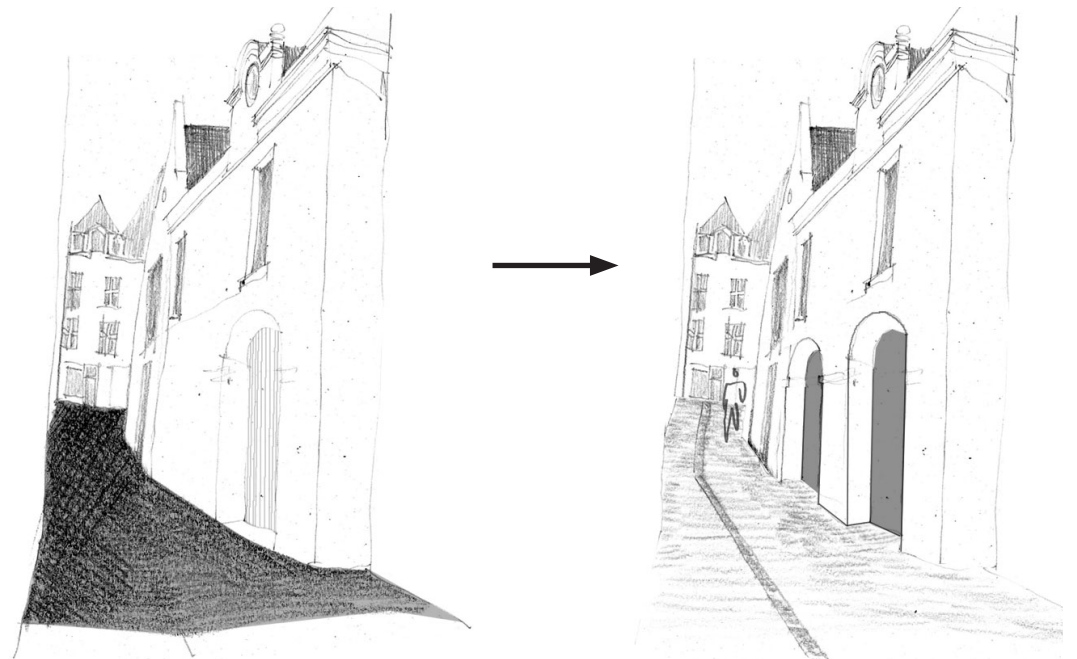
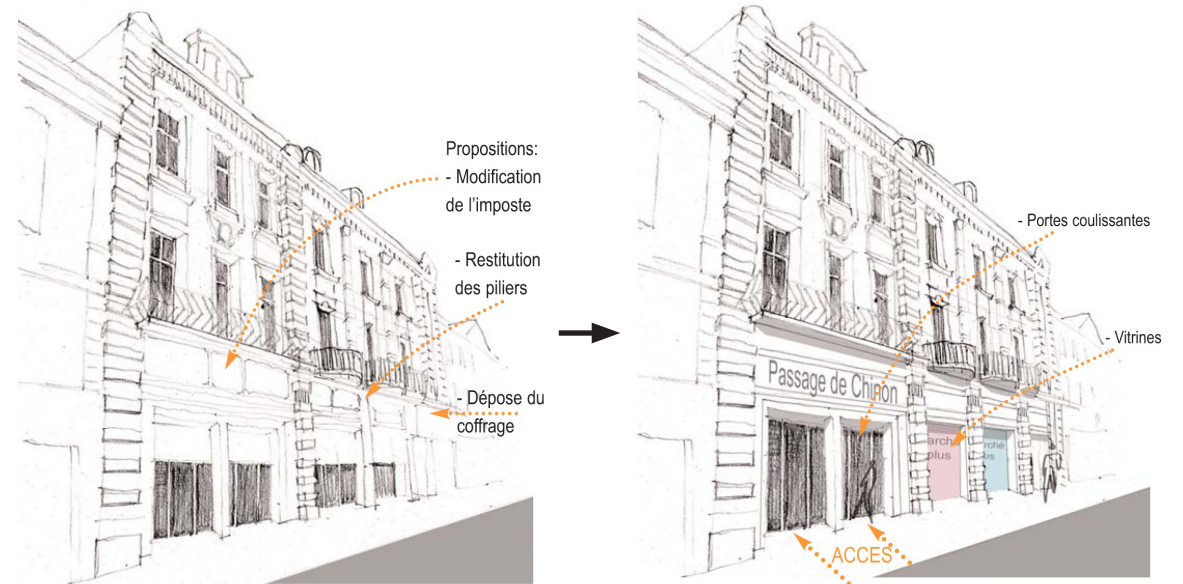


Proposition îlot de l'hôtel de Ville :



Création d'un passage couvert transversal reliant la place de l'Hôtel de Ville et la rue Hébert et d'un accès à la rue du Commerce par un passage sous porche. Aménagement d'un patio en coeur d'îlot.

Etat des Lieux → Proposition



L'îlot de la Brèche

Etat des lieux :

Un projet en attente de réalisation en vis à vis des constructions qui ne constituent pas une façade urbaine



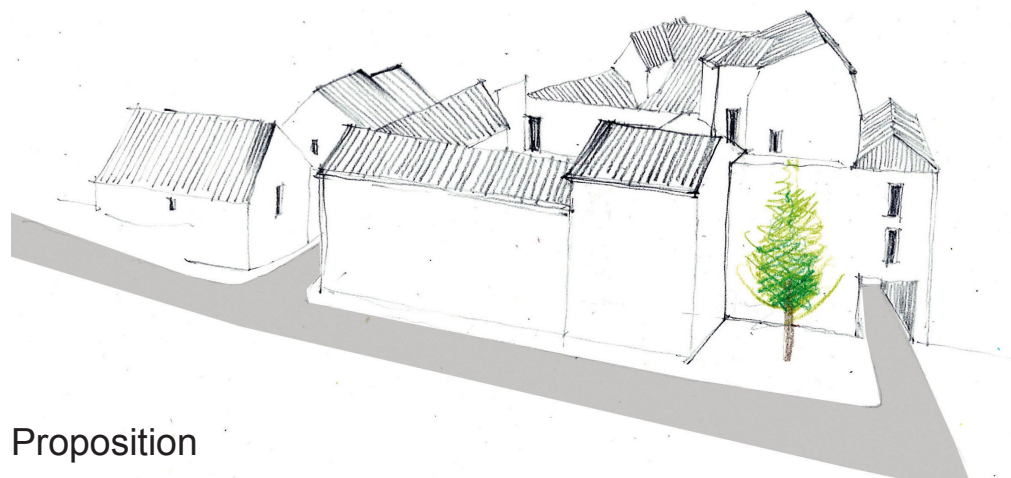
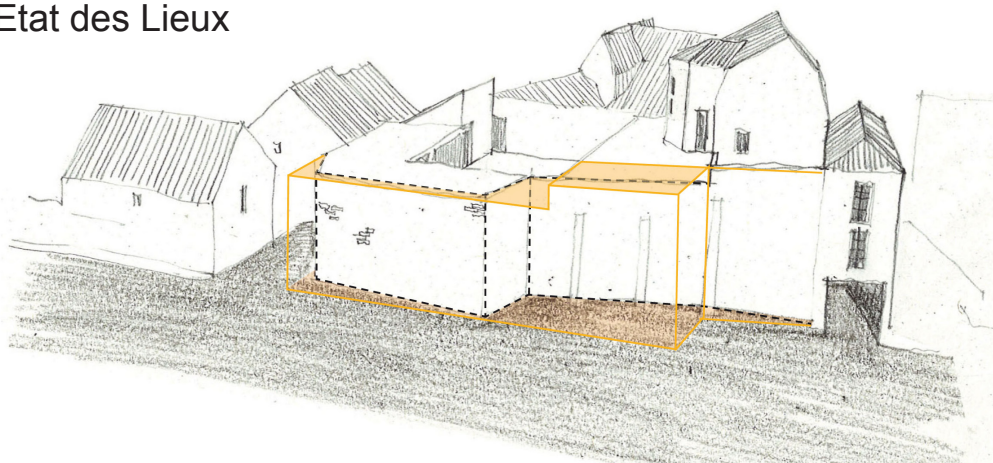
PSMV 2002



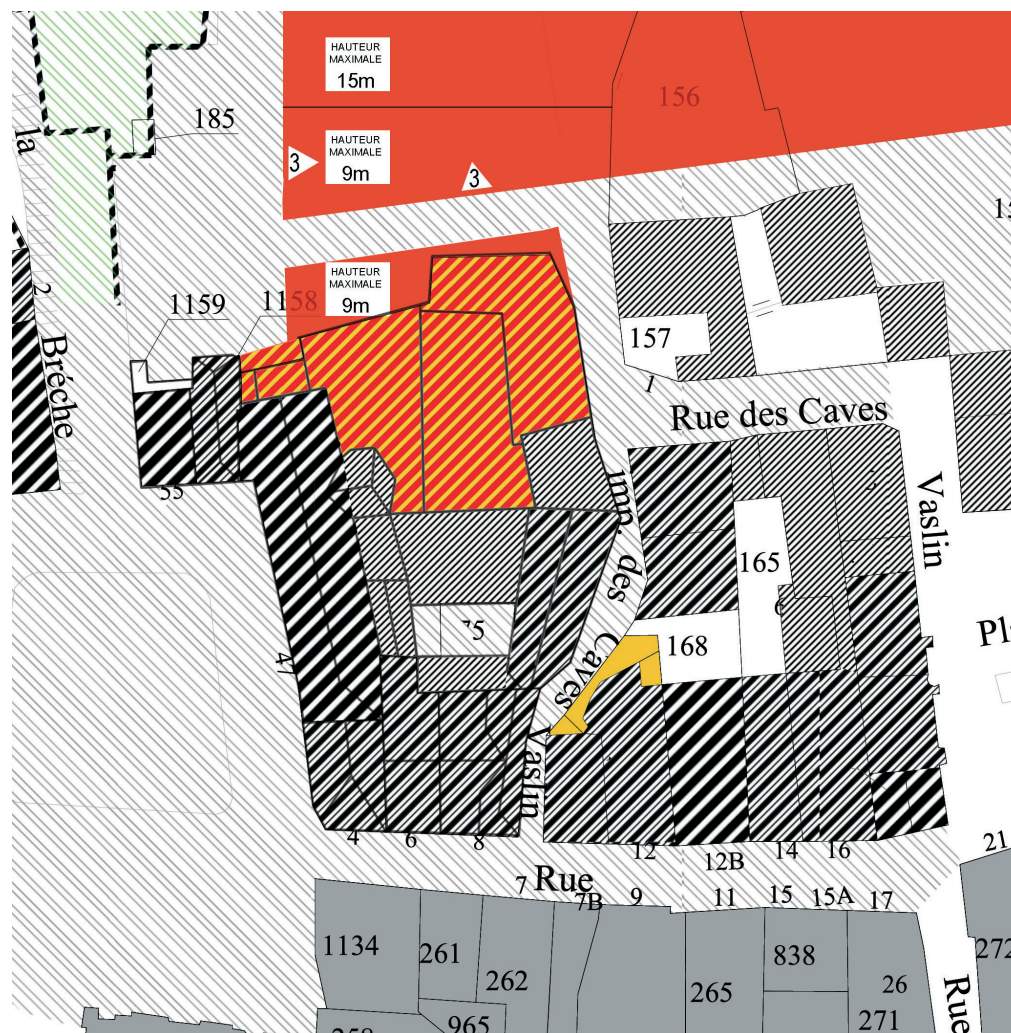
Proposition îlot de la Brèche:

Redéfinir une emprise constructible au «solde positif» pour favoriser la mutation et permettre la création d'une nouvelle façade urbaine.

Etat des Lieux



Proposition



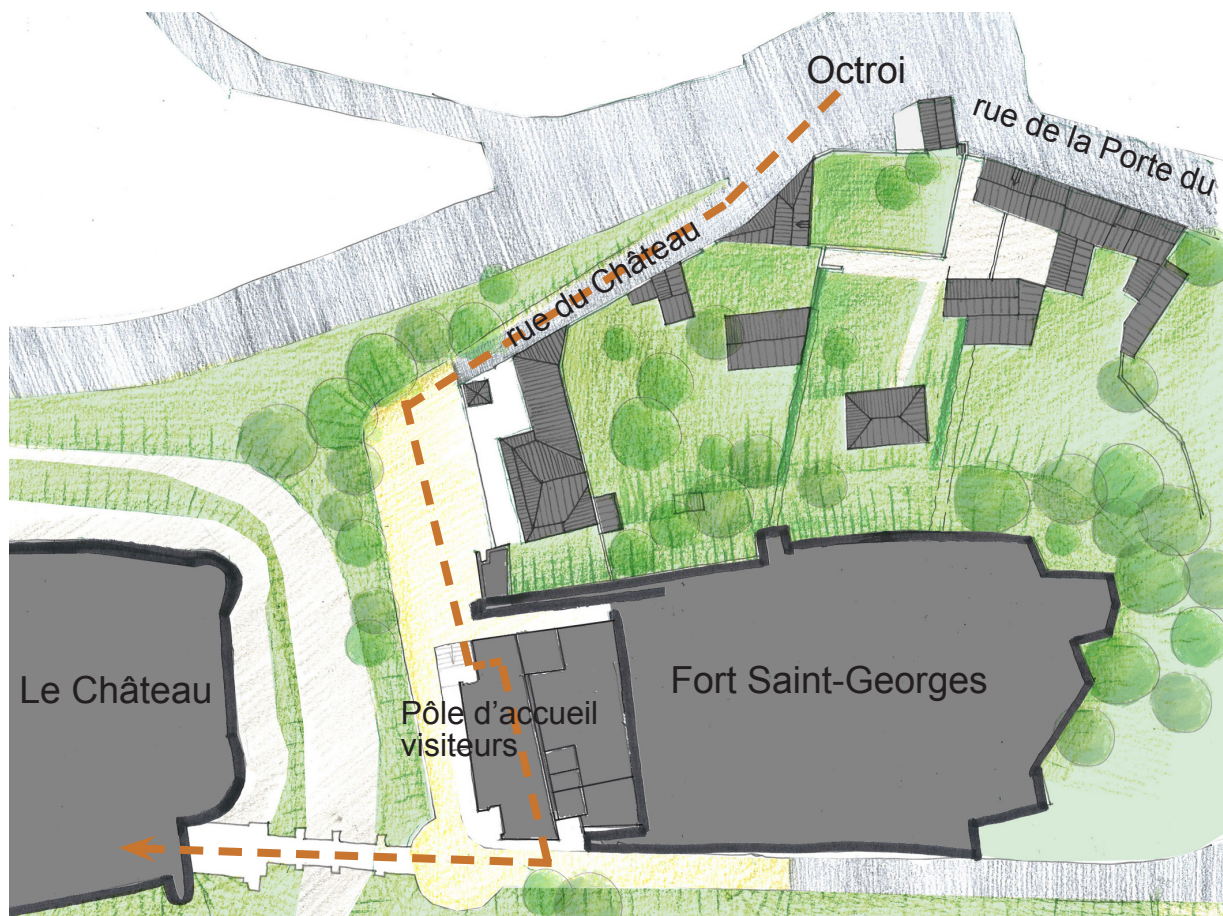
PSMV proposé

L'îlot du Fort Saint-Georges

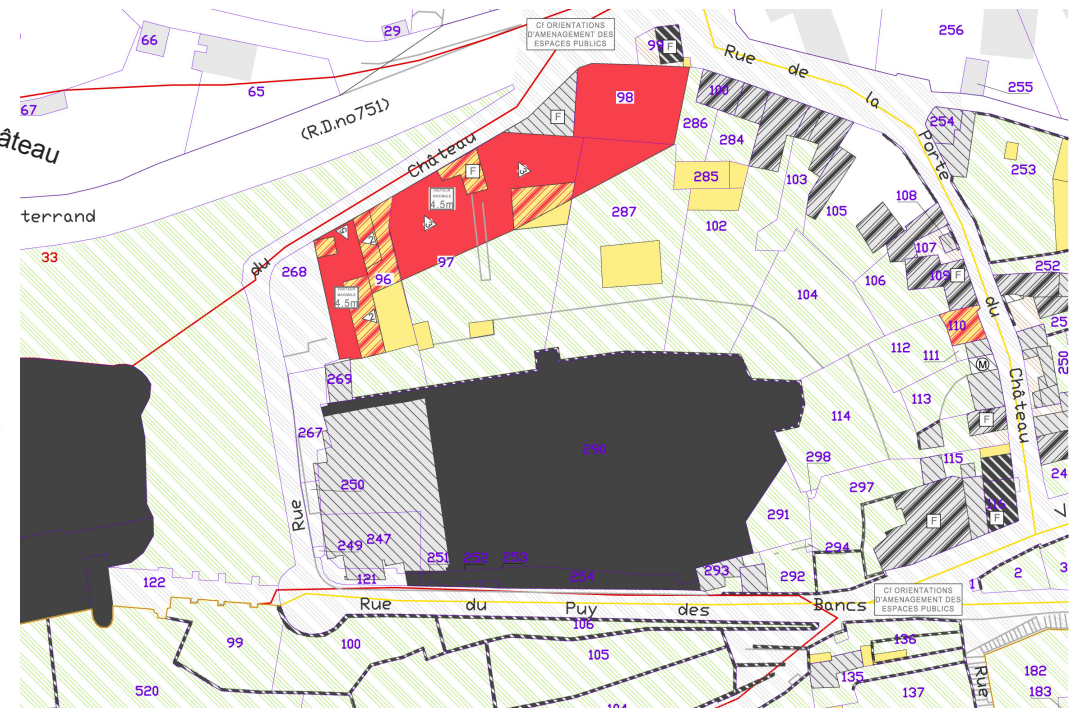
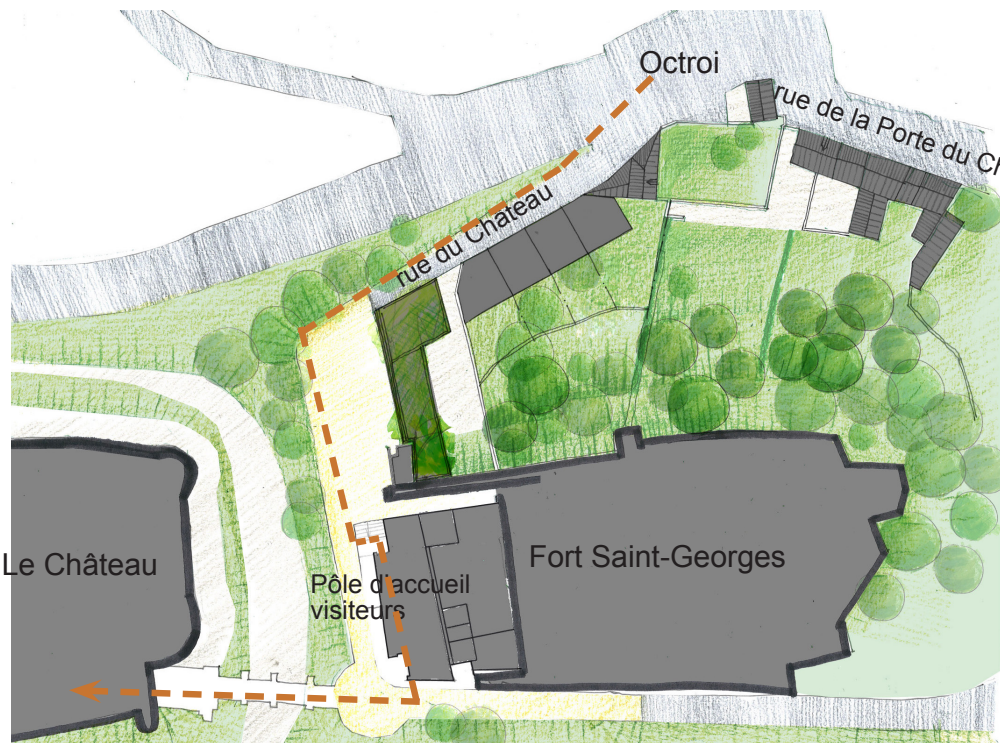
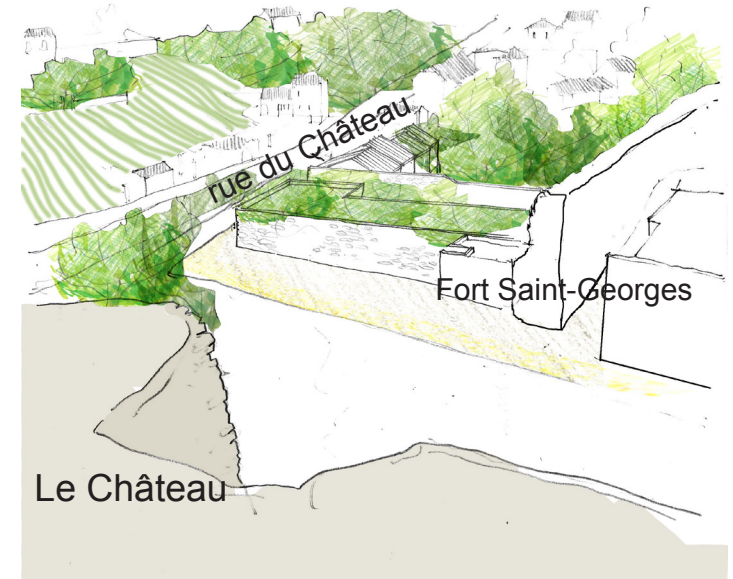
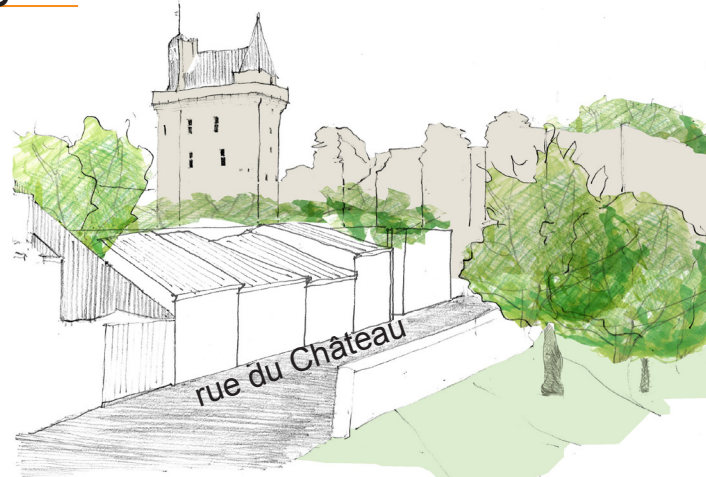
Etat des lieux :

Le glacis naturel du Fort Saint-Georges est encombré de constructions parasites.

La qualité des constructions dévalorise fortement les travaux de restauration du moment.



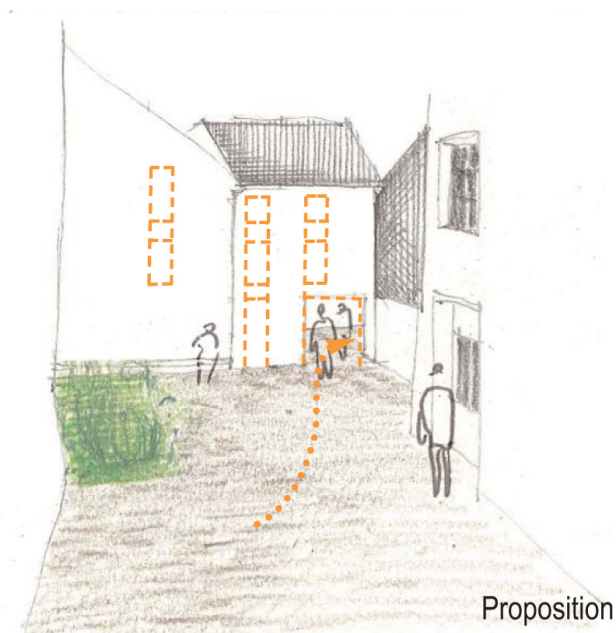
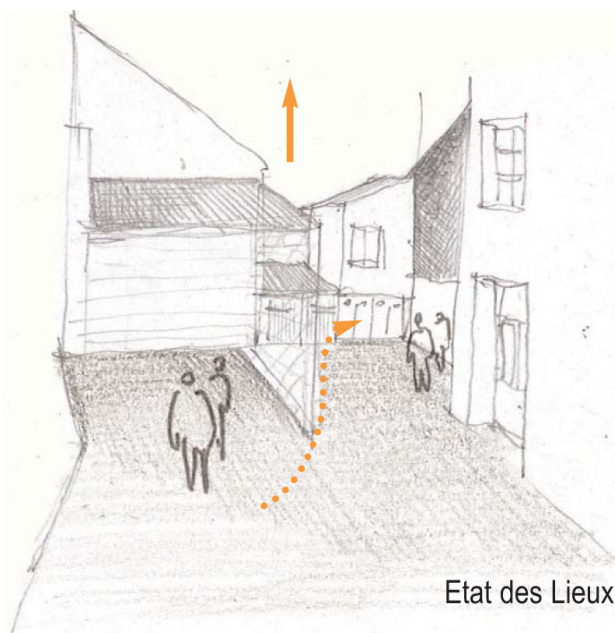
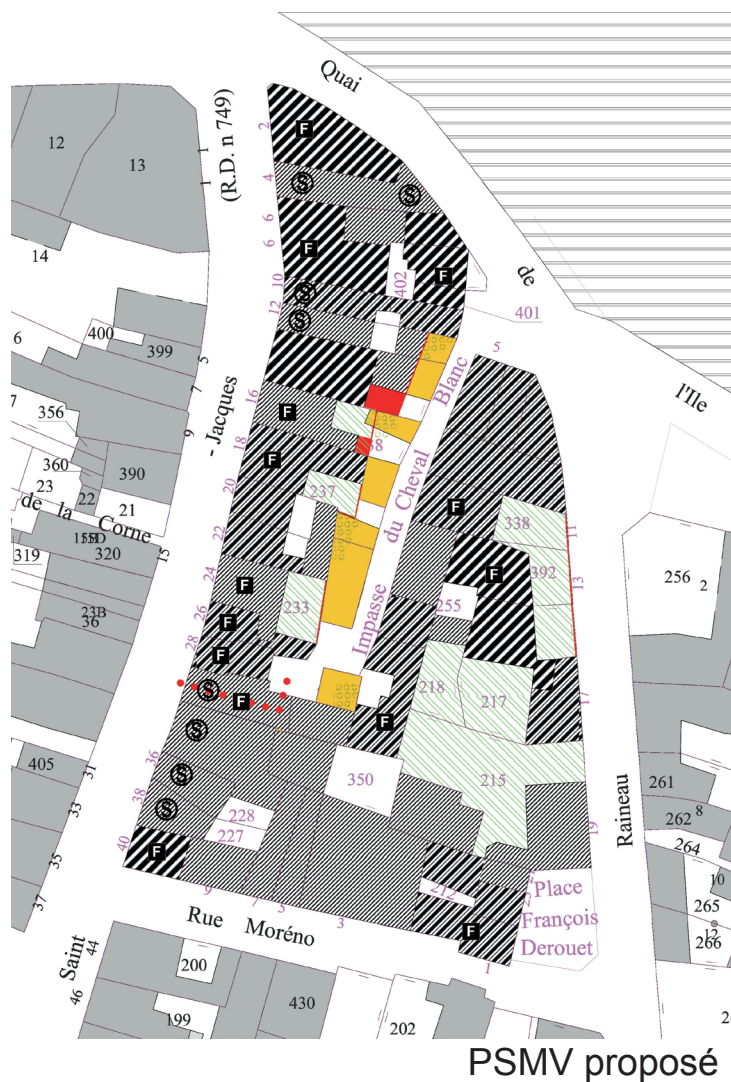
Proposition de l'îlot St-Georges:



PSMV proposé

L'îlot du Cheval Blanc

Proposition :



Objectifs :

- Aération du coeur d'îlot
- Mise en valeur du passage piéton
- Homogénéisation du front bâti sur rue

6. Les immeubles

Chinon, ville du XVe remaniée par stratifications offre un large exposé des styles et formes d'architectures.

La connaissance nourrit la classification et les prescriptions réglementaires.

L'analyse est fondé sur l'étude du fichier immeuble.

Le fichier immeuble

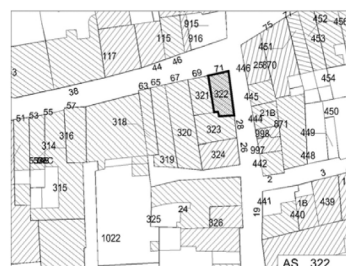
- **550 fiches produites** dont 30 fiches développées sur 3 feuillets.
- **420 visites intérieures** ont pu être réalisées soient environ 76% des immeubles faisant l'objet d'une fiche.



La fiche immeuble :

- Présente l'édifice
- Rappelle les dispositions réglementaires et la prise en compte du développement durable
- Décrit précisément les façades et les intérieurs
- Ennonce les prescriptions majeures qui s'appliquent à l'édifice décrit

La totalité des Fiches Immeubles a fait l'objet d'un travail conjoint avec le STAP et mise en oeuvre par Attrapa / Une fenêtre sur la ville.



IDENTIFICATION

Référence cadastrale AS 322
Adresse postale Marceau, rue, 30
Ilot du Jeu de Paume
Bâtiment en objet Bâtiment d'angle
Visite 27/04/2009

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux R+2+Comble
Typologie Maison médiévale
Commentaires généraux Maison médiévale* en pan de bois et maçonnerie XV^{ème} entièrement restaurée
Escalier en vis* XV^{ème}, charpente* XV / XVI^{ème}, cheminées* XVIII^{ème}
Façades et toitures, ISMH 1963

Datation par estimation

Caractéristiques urbaines Bâtiment d'angle

SOURCES DOCUMENTAIRES

Fiche de la base Mérimée : IA00011587
Fiche de l'OPAH :
Cadaastre napoléonien : Figure partiellement sur cadastre napoléonien
Autres sources :

DISPOSITIONS PSMV

Voir protection des immeubles dans le document graphique du PSMV

DISPOSITIONS 'DÉVELOPPEMENT DURABLE' en fonction des dispositions PSMV

Isolation thermique, vitrage isolant, ventilation
Panneaux solaires, panneaux photovoltaïques
Perméabilité du sol, récupération des eaux pluviales

ETAT SANITAIRE GENERAL

Satisfaisant

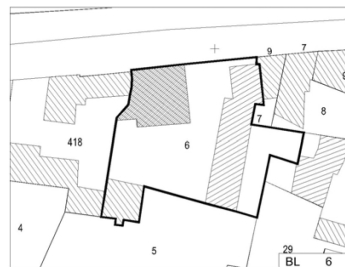
RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DE RESTAURATION ET PROTECTION (VOIR DÉTAIL AU VERSO)

Façades sur rue:
Pan de bois à traiter suivant prescriptions spécifiques du règlement (traitement de la baie, coloris)
Garde-corps à revoir
Traitement du rch: couleur des menuiseries plus adaptée, proportion des baies et menuiseries
Ensemble des menuiseries des baies à reprendre

Intérieurs: escalier en vis à restaurer

Prescriptions générales relatives aux enduits, menuiseries, couleurs, accessoires, descentes, ... se référer au règlement, sauf mention particulière figurant sur la fiche

Les fiches immeubles sont à la fois pédagogiques pour motiver les prescriptions et un outil à la décision des services instructeurs, le STAP et la Ville.



IDENTIFICATION

Référence cadastrale BL 06
 Adresse postale Danton, quai, 11
 Ilot de Saint-Jacques
 Bâtiment en objet Bâtiment principal sur rue
 Visite 15/07/2009

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux R+1+Comble
 Typologie Maison Bourgeoise
 Commentaires Maison Bourgeoise 1900 de style éclectique, façade symétrique

Datation par estimation

Caractéristiques urbaines
 En front de quai
 Sur parcelle comprenant d'autres bâtiments (voir fiches BL 06.02 et BL 06.03)

SOURCES DOCUMENTAIRES

Fiche de la base Mérimée :

Fiche de l'OPAH :

Cadastre napoléonien : Ne figure pas sur cadastre napoléonien

Autres sources :

DISPOSITIONS PSMV

Voir protection des immeubles dans le document graphique du PSMV

DISPOSITIONS 'DÉVELOPPEMENT DURABLE' en fonction des dispositions PSMV

Isolation thermique, vitrage isolant, ventilation
 Panneaux solaires, panneaux photovoltaïques
 Perméabilité du sol, récupération des eaux pluviales

ETAT SANITAIRE GENERAL

Correct

RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DE RESTAURATION ET PROTECTION (VOIR DÉTAIL AU VERSO)

Façade sur rue: parement et modénature à restaurer ponctuellement, menuiseries et volets à repeindre
 Façade arrière: idem, escalier et balcon à conserver et restaurer, les 2 lucarnes aux extrémités seront traitées dans une teinte gris foncé proche de la teinte de la couverture.
 Façade est: la cheminée manquante à droite devra être restituée à l'identique

Clôture à conserver et restaurer
 Jardin à conserver et restaurer (arbres et bassin existants à conserver, espace sur le quai à traiter de manière minérale)

Dispositions intérieures d'origine à conserver (cloisonnement, boiseries, décors, ...)

Prescriptions générales relatives aux enduits, menuiseries, couleurs, accessoires, descentes, ... se référer au règlement, sauf mention particulière figurant sur la fiche

L'analyse architecturale (extraits)

HOTEL URBAIN

. L'implantation par rapport à la rue :
en limite de voirie

*hotel aristocratique,
maison de chanoine,
fonction officielle,*

. L'implantation par rapport aux limites latérales-
sur les limites séparatives

. L'orientation du volume bâti

Mur gouttereau sur rue

Mur pignon sur rue

Pignon sur rue



*Façade type : corps de façade sur rue
monumentalisé et présence d'une tour*

. L'implantation dans la parcelle

Jardin derrière

Cour devant

A partir du XVII généralement cour devant

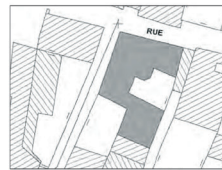
. Les volumes bâtis

Hauteur

*R+2 ou R+3 avec généralement la présence d'une
tour*

Nombre de travées

Généralement une travée + la tour



*Plan type : l'hôtel urbain est inséré dans le
tissu*

Les caractéristiques d'un hôtel urbain sont les suivantes :

Façade :
corps de façade principal monumentalisé
le plus souvent une tour, un escalier ou un porche monumental, signe
d'apparat et de puissance

Plan :
inséré dans le tissu urbain
accolé aux limites séparatives



Maison de Chanoine rue Buffon



Hôtel du baillage rue Haute



Hôtel ... rue Haute



Hôtel de Chauvigny rue Buffon



Hôtel ... rue Haute



Hôtel ... rue Haute

IMMEUBLE DE RAPPORT

. L'implantation par rapport à la rue :
en limite de voirie

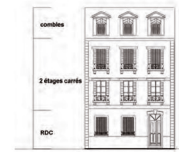
. L'implantation par rapport aux limites latérales-
sur les limites séparatives

. L'orientation du volume bâti

Mur gouttereau sur rue

Mur pignon sur rue

Pignon ou gouttereau sur rue suivant le style



Façade type : niveaux identiques et répétés

. L'implantation dans la parcelle

Jardin derrière

Cour devant

Occupation maximale de la parcelle

. Les volumes bâtis

Hauteur

R+2 + combles

Nombre de travées

1 à 4 travées suivant la capacité de la parcelle



Plan type : occupation maximale de la parcelle

Les caractéristiques d'un immeuble de rapport sont les suivantes :

Façade :
niveaux identiques et répétés
le plus souvent une boutique en rez de chaussée

Plan :
inséré dans le tissu urbain, occupation de la parcelle maximale
sur les limites séparatives



Immeuble quai Charles VII



Immeuble quai Jeanne d'Arc



Immeuble quai Charles VII



Immeuble quai Jeanne d'Arc



Immeuble quai Charles VII



Immeuble quai Charles VII

HABITATIONS TROGLODYTIQUES

. L'implantation par rapport à la rue :
non lieue

. L'implantation par rapport aux limites latérales-
non lieue

. L'orientation du volume bâti

Mur gouttereau sur rue

Mur pignon sur rue

non lieue

. L'implantation dans la parcelle

Jardin derrière

Cour devant

non lieue

. Les volumes bâtis

Hauteur

non lieue

Nombre de travées

non lieue



Façade type : excavations dans la roche

Les caractéristiques de l'habitat troglodytique sont les suivantes :

volume :
Volume creusé dans le tuffeau avec présence ou non d'un e façade
rapportée en fonction du statut de la cave



Côteau Saint-Martin



Côteau Saint-Martin



Côteau Saint-Martin



Côteau Saint-Martin

MAISON ADOSSÉE AU CÔTEAU

. L'implantation par rapport à la rue :
*absence de règles exactes car la topographie impose
la forme*

. L'implantation par rapport aux limites latérales-
*sur les limites séparatives, mais absence de règles
exactes car la topographie impose la forme plan*

. L'orientation du volume bâti

Mur gouttereau sur rue

Mur pignon sur rue

La topographie impose la forme

. L'implantation dans la parcelle

Jardin derrière

Cour devant

jardin devant ou latéralement ou derrière

. Les volumes bâtis

Hauteur

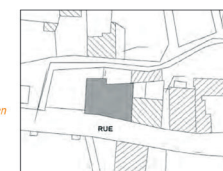
*généralement RDC + 1 en aval du coteau, RDC en
amont du coteau*

Nombre de travées

pas de travée



Façade type : le volume bâti épouse le terrain



Plan type : le plan épouse la forme du parcellaire

Les caractéristiques de la maison adossée au coteau sont les suivantes :

volume :
le volume bâti épouse la topographie du terrain

Plan :
le plan épouse la forme du terrain



Côteau Saint-Martin



Côteau Saint-Martin

7. Le document graphique du PSMV



- Limites des PSMV
- Limites des secteurs
- Protéger par la législation sur les Monuments Historiques :
Héritage classé au titre I
- Protéger par la législation sur les Monuments Historiques :
Façades ou façades classées au titre II
- Héritage ou partie d'héritage à conserver
- 1 - Dans la démolition, l'entretien, la modification ou l'abandon sont interdits
- 2 - Dans la démolition est interdite et l'aménagement ou la transformation sont autorisés
- Héritage ou partie d'héritage pouvant être conservé, abandonné, démolir ou remplacé
- Héritage ou partie d'héritage dont la démolition ou modification est autorisée
- Emploi constructif
- Héritage dont la démolition est subordonnée à une reconstruction
- Prescriptions particulières : modification, autorisation, achèvement, terrasse
- alignement MHI imposé
- Mur de clôture à conserver ou à restaurer
- Emplacement réservé pour une voirie ou ouvrage public, installation d'ouvrages ou services publics
- Espaces libres à conserver soumis à prescriptions particulières : à conserver restaurés
- Espaces libres à conserver soumis à prescriptions particulières : à conserver réintégrés
- Espaces libres classés à conserver ou à créer
- Ordonnances régionales (alignement, mur...) à préserver
- Arbres à préserver
- Espaces soumis à prescriptions particulières figurant sur l'alignement (conserver ou aménagement des espaces publics)
- Espaces constructifs dans le respect du règlement
- Plan et sous-sol à conserver
- Cheminement piéton à conserver ou à créer
- Voie de desserte véhicule à conserver ou à créer
- Limites du plan d'insertion aux risques

8. Le règlement du PSMV

Les points essentiels de la révision

Le secteur sauvegardé est divisé en quatre sous secteurs :

- **Le centre ville** : Adaptations effectuées sur la classification des architectures à conserver, les espaces libres et les nouvelles constructions.

La réglementation des commerces et devantures est développée.

La prise en compte du développement durable est intégrée.

- **Le coteau** : Adaptations effectuées sur la classification des architectures à conserver, les espaces libres et les nouvelles constructions.

- **Le faubourg St-Jacques**: Classification des architectures à conserver, des espaces libres et des démolitions des constructions sur le faubourg.

- **L'île de Tours** : Préservation des espaces végétaux fixée sur cette zone non constructible.



- Classification réglementaire adaptée :

Création d'une nouvelle classification : Immeuble, partie d'immeuble ou élément à conserver, dont la démolition est interdite et l'aménagement ou la transformation sont autorisés.

Cette nouvelle classification s'applique particulièrement aux immeubles XIXème et permet la

- Possibilité d'extension ponctuelle, justifiée sur la base d'un projet qualitatif.
- Possibilité de mise en oeuvre de double vitrages sur tous les immeubles sauf les immeubles à conserver dont les modifications sont interdites.
- Règles de transformations adaptées à la qualité de ces édifices.

- **Poursuite des efforts entrepris sur l'espace public :**

Espace publics soumis à prescriptions particulières à dominante minérale : 2 matériaux différents maximum.

La palette des matériaux est composée exclusivement de pavés de pierres naturelles, d'enrobés grenillés ou tout type de résine ou d'enduit à granulat de couleur claire, de calades et de stabilisés.

- **Prise en compte du développement durable :**

Explications concernant le comportement hygrothermique du bâti ancien et règles adaptées. Prescriptions pour l'intégration des équipements de production énergétique en toiture (étude Jean Baillet, Architecte DPLG).

- **Poursuite des efforts engagés pour la mise en valeur des devantures commerciales :**

Développement et explication des prescriptions.

**une
fenêtre
sur
la ville**

