

MINISTERE DE LA CULTURE DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE LA REGION CENTRE
SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE L'INDRE ET LOIRE

VILLE DE CHINON
Z P P A U P
REGLEMENT
SECTEUR 9 : L'ESPACE A VOCATION AGRICOLE ET VITICOLE
SEPTEMBRE 2007



S O M M A I R E

PREAMBULE	4
DEFINITION DU SECTEUR 9	8
LES PROTECTIONS AU TITRE DE LA ZPPAUP	9
LES REGLES URBAINES	10
L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES	18
1 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	18
2 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	19
3 - LES CLOTURES, LES PORTAILS ET LES MURS DE SOUTÈNEMENT	22
LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES.....	23

PREAMBULE

Le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de Chinon est établi en application des dispositions de l'article L 642-2 du code du patrimoine.

Ce règlement et la délimitation de la ZPPAUP ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de la commune de Chinon leet ont été adopté par Arrêté du Préfet.

1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE LA ZPPAUP

Le règlement s'applique sur la partie du territoire de la commune de Chinon délimité par les documents graphiques.

2 - INCIDENCES SUR LES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES DANS LA ZONE

LEGISLATION DE L'URBANISME

Les prescriptions et le périmètre de la ZPPAUP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.L.U. conformément aux articles L 642-2 du code du patrimoine et L 126.1 du code de l'urbanisme.

LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES

Le périmètre de protection de 500 mètres autour des Monuments Historiques, institués par la Loi du 31.12.1913 sur les Monuments Historiques, ainsi que les sites inscrits (loi du 2.05.1930) sont suspendus. La ZPPAUP délimite un nouveau périmètre qui se substitue au périmètre résultant des rayons de protection autour des monuments historiques et au périmètre des sites inscrits.

Les prescriptions de la ZPPAUP :

- n'affectent pas les monuments historiques classés ou inscrits qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par les articles L 621-1 et suivants du code du patrimoine.
- n'affectent ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les règles de protection édictées par les articles L 341-11 et suivants du code de l'environnement.

LEGISLATION SUR L'ARCHEOLOGIE

Les prescriptions de la ZPPAUP n'affectent pas les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

Toutes demandes d'autorisation d'occuper le sol, d'autorisation de travaux et de projets d'aménagement seront transmises au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Centre, Préfecture de la région Centre) en application des dispositions prévues par l'arrêté préfectoral de zonage archéologique n°03/017 en date du 5 septembre 2003.

Toute découverte fortuite doit être signalée au Maire et au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Centre, préfecture de la région Centre).

LEGISLATION SUR LA PUBLICITE ET LES ENSEIGNES

Au titre des articles L 581-1 et suivants relatifs à la publicité, aux enseignes et préenseignes, la publicité est interdite dans les ZPPAUP Il peut être dérogé a cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreintes ou de secteurs soumis au régime général (CenvL581-8 II 3^{ème}).

3 - INCIDENCES SUR LES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les travaux situés dans les secteurs de la ZPPAUP (construction, démolition, transformation ou modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis etc...) sont soumis à autorisation qui ne peut être délivrée que par l'architecte des bâtiments de France ou avec son avis conforme.

Il en est de même pour les travaux de déboisement et de plantations autres que d'entretien courant.

Les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme (aménagement d'espaces publics, mobilier urbain...) font l'objet d'une autorisation spéciale du préfet.

ETABLISSEMENT DES DEMANDES

Le dossier de demande d'autorisation de travaux devra comprendre l'ensemble des photos du bâtiment et/ou du terrain concerné, ainsi que de son environnement immédiat, en particulier des constructions mitoyennes ou les plus proches, à partir desquelles le niveau de la construction nouvelle devra être établi.

Pour tout projet, une prise de contact en amont est recommandée auprès du Maire et de l'architecte des bâtiments de France, chargés de l'application du règlement.

INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

A l'exclusion des éléments concourant à la sécurité routière et des travaux d'entretien courant réalisés conformément au présent règlement, toute intervention sur l'espace public est soumise à avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les aménagements d'espaces publics doivent faire l'objet d'un projet ou d'une étude de diagnostic adapté à l'aménagement envisagé.

POSSIBILITES D'ADAPTATIONS ET DE DEROGATIONS

Des adaptations mineures peuvent être proposées afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et paysager.

Des dérogations pourront être autorisées pour favoriser l'architecture contemporaine de qualité ou permettre la réalisation de projets d'ensemble à l'initiative de la ville.

4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La ZPPAUP, dans sa proposition de secteurs, a pour but de cerner les entités qui au fil des siècles, ont créé l'image de la ville. Elle est divisée en 11 secteurs, justifiés par les analyses architecturales, urbaines et paysagères du rapport de présentation. Ces entités sont repérées sur les plans "zonage et protections". On trouve les entités suivantes :

4.1 - LES SECTEURS BATIS A CARACTERE TRADITIONNEL

- LE BOURG DE ST LOUANS : SECTEUR 1
- LE FAUBOURG DU VIEUX MARCHE : SECTEUR 2
- LES SECTEURS DIFFUS A DOMINANTE DE BATI TRADITIONNEL : SECTEUR 3
- LES GRANDES PROPRIETES ET LEUR ENVIRONNEMENT IMMEDIAT : SECTEUR 4
- LE COTEAU DE SAINTE RADEGONDE ET SES EXTENSIONS A L'OUEST ET A L'EST : SECTEUR 5

4.2 - LES SECTEURS BATIS RECENTS

- LES SECTEURS DIFFUS A DOMINANTE DE BATI RECENT : SECTEUR 6
- LE QUARTIER DES COURANCES : SECTEUR 7
- LES SECTEURS DE GRANDS EQUIPEMENTS DE LA VALLEE : SECTEUR 8

4.3 - LES SECTEURS PAYSAGERS

- L'ESPACE A VOCATION VITICOLE ET AGRICOLE : SECTEUR 9
- LES BERGES DE LA VIENNE ET LES PRAIRIES INONDABLES DE LA RIVE SUD : SECTEUR 10
- LE GLACIS AU NORD ET A L'OUEST DU CHATEAU DE CHINON : SECTEUR 11

DEFINITION DU SECTEUR 9

L'activité viticole est dominante sur l'ensemble du plateau et sur le coteau de Saint-Louans descendant vers la rivière, à l'ouest du site. Dans le présent secteur, sont pris en compte l'ensemble des domaines viticoles, constitués de clos. A l'ouest de la route de Tours, le périmètre de la ZPPAUP initiale a été étendu aux quartiers du Paly et du Dessus du Château, afin de compléter la couronne de protection autour du château, à partir duquel les vues sont dominantes sur ces espaces.

Les vues très longues et très dégagées sur le site et vers l'extérieur nous amènent à proposer des protections très strictes. La ZPPAUP incitera au maintien de l'activité viticole et à l'entretien et la mise en valeur des éléments constitutifs des grands clos. Néanmoins, la construction de bâtiments liés aux activités viticoles pourra être envisagée, dans des espaces où une insertion cohérente est possible.

A l'intérieur du secteur 9, on distingue des sous-secteurs particulièrement sensibles sur le plan du paysage, qui font l'objet de prescriptions particulières :

. Le sous secteur 9A, correspondant aux prairies du Prieuré et de l'Hospice, ainsi qu'au secteur Devant le Château.

.Le sous secteur 9B, correspondant à la grande prairie à l'est du rond point de l'avenue François Mitterrand, face au cimetière (route de Tours).

. Le sous-secteur 9C, portant sur les abords de l'ancien hospice Saint-Michel, ce dernier étant inclus dans le secteur 2. Ce sous-secteur a été divisé en quatre parties, dans lesquels les possibilités d'aménagement et de constructibilité sont définies précisément, en fonction du relief, de l'environnement bâti et paysager, ainsi que des vues à partir et vers le château ou la vallée.

LES PROTECTIONS AU TITRE DE LA ZPPAUP

Voir plans suivant "Zonage et classification du bâti"

Sont soumis au présent règlement l'ensemble des bâtiments, clôtures et espaces libres publics ou privés du secteur 9.
La classification ci-dessus sert de base à l'élaboration du règlement.

Sont protégés au titre de la ZPPAUP :

. **Les constructions à caractère traditionnel**, correspondant aux types décrits dans le Rapport de Présentation et repérées sur le plan de zonage :

- **Les maisons de maîtres et bourgeoises**
- **Les caves troglodytiques**

- **les clôtures à caractère traditionnel** constituées de murs de moellons maçonnés enduits ou non.
- **les portails monumentaux**
- **les fronts de falaises**

Ces éléments seront conservés, entretenus ou restaurés.

Ces immeubles, clôtures, éléments structurant du paysage bâti seront conservés, entretenus ou restaurés.

Les arbres seront conservés durant leur durée normale de vie. Ils seront remplacés par des sujets de même espèce ou d'espèce à développement identique à terme.

Dans le cas où une construction présente un état de dégradation très avancé, rendant impossible sa conservation, elle pourra faire l'objet d'un permis de démolir.

Les constructions annexes, secondaires ou parasites sans relation avec la construction protégée au titre de la ZPPAUP, et se trouvant sur la même parcelle ou le même ensemble de propriété, pourront être transformées ou faire l'objet d'un permis de démolir.

LES REGLES URBAINES

Les règles urbaines ont pour but d'assurer une bonne insertion des bâtiments dans leur environnement bâti et paysager. Elles portent sur les possibilités d'implantation et sur la volumétrie des bâtiments futurs. Elles doivent également encadrer les éventuelles modifications et extensions des bâtiments existants, avec pour objectif d'assurer une meilleure intégration dans le secteur considéré.

1.1 - CONSTRUCTIBILITE, IMPLANTATION ET INSERTION DANS LE SITE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Sont autorisés :

- . La reconstruction des bâtiments existants en cas de démolition accidentelle, sur la même emprise, avec une hauteur au maximum identique, en se référant au chapitre "Aspect des constructions" du présent document.
- . L'extension limitée des bâtiments existants.
- . Les constructions annexes.
- . Les bâtiments liés aux sièges d'exploitations agricoles, et en particulier les chais.

Tout projet devra prendre en compte l'état paysager existant et l'impact des constructions dans le site, à l'échelle des vues de proximité ainsi que du paysage lointain, en particulier à partir du château, de la vallée et de la ville. L'implantation doit être pensée en fonction des dénivelés et des éventuels aménagements en terrasses.

On s'attachera entre autre :

- . à s'inscrire discrètement et à se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain.
- . à regrouper les bâtiments et à les orienter en fonction des perceptions à partir des points hauts de la ville et du château, ainsi que de la vallée.

Les mouvements de terrains nécessaires à l'implantation d'une construction importante de type chais ou hangar agricole et à l'aménagement de ses abords seront réalisés de façon à les rendre les plus discrets possibles :

- . système de décaissement dans l'esprit de ceux réalisés traditionnellement pour les entrées de caves, avec le bâtiment implanté au plus près du front de taille,
- . traitement en terrasses successives en cas de dénivelé ...

1.1.1 - SOUS- SECTEUR 9A

Dans le sous-secteur 9A, correspondant à la prairie du Prieuré ainsi qu'au lieu dit « Devant le Château », situé au nord de celui-ci et de la route de Tours, la construction de bâtiments nouveaux est interdite, à l'exclusion de l'extension limitée des bâtiments existants.

1.1.2 - SOUS-SECTEUR 9B

La constructibilité sera limitée à une bande de 15 mètres de large, située dans la partie ouest de la parcelle AP 261, en mitoyenneté avec les parcelles AP 364a et AP 365a.

Ce secteur, très sensible sur le plan paysager, doit faire l'objet d'une étude spécifique d'aménagement, mais également d'impact paysager, afin de préserver et d'organiser les vues du et vers le château, mais également vers le vallon à l'est, planté de vigne et offrant une vue lointaine.

1.1.3 - SOUS-SECTEUR 9C :

Les possibilités de construction ont été définies précisément, à partir d'un levé du terrain. Les documents graphiques ci-dessous explicitent les possibilités offertes.

PARTIE 9Cd :

Elle est complètement inconstructible. Les seuls mouvements de terrain admis sont ceux nécessaires à l'implantation des projets réalisables dans les parties 9Ca et 9Cb, consistant par exemple, en la modulation du sol destinée à faire « descendre la prairie » sur et vers les constructions installées sur la dernière terrasse, ou encore en la création d'une voie de desserte (voir chapitre « traitement paysager des espaces libres »). Dans tous les cas, on s'attachera à créer un modelé souple, en larges courbes, simulant la partie supérieure des caves troglodytiques.

PARTIES 9Ca, 9Cb et 9Cc :

Elles sont partiellement constructibles, sous réserve qu'une étude fine d'insertion paysagère soit réalisée, en prenant en compte les vues à partir du château et de la vallée, ainsi que les dénivelés et l'organisation en terrasses du site.

Les murs délimitant les terrasses, indiqués sur le document graphique en poché noir seront intégralement conservés. Il sera toutefois envisageable de les percer pour donner accès à d'éventuels niveaux enterrés. Les murs indiqués en pointillé noir pourront être ponctuellement supprimés.

Les bâtiments s'inscriront dans les emprises constructibles définies dans le document graphique, pour chacune des parties 9Ca, 9Cb et 9Cc.

Le gabarit enveloppe admis est déterminé par les niveaux donnés pour chacune des parties 9Ca, 9Cb, et 9Cc (voir article 1.2.2).

Les points cotés indiqués sur le document graphique serviront de référence pour les niveaux d'implantation et la hauteur des bâtiments. Ces derniers seront posés sur les dalles déterminées par ces niveaux.

Les conditions particulières suivantes seront respectées :

Partie 9Ca :

Les nouveaux bâtiments s'inscriront dans les emprises définies dans le document graphique, dans les conditions suivantes.

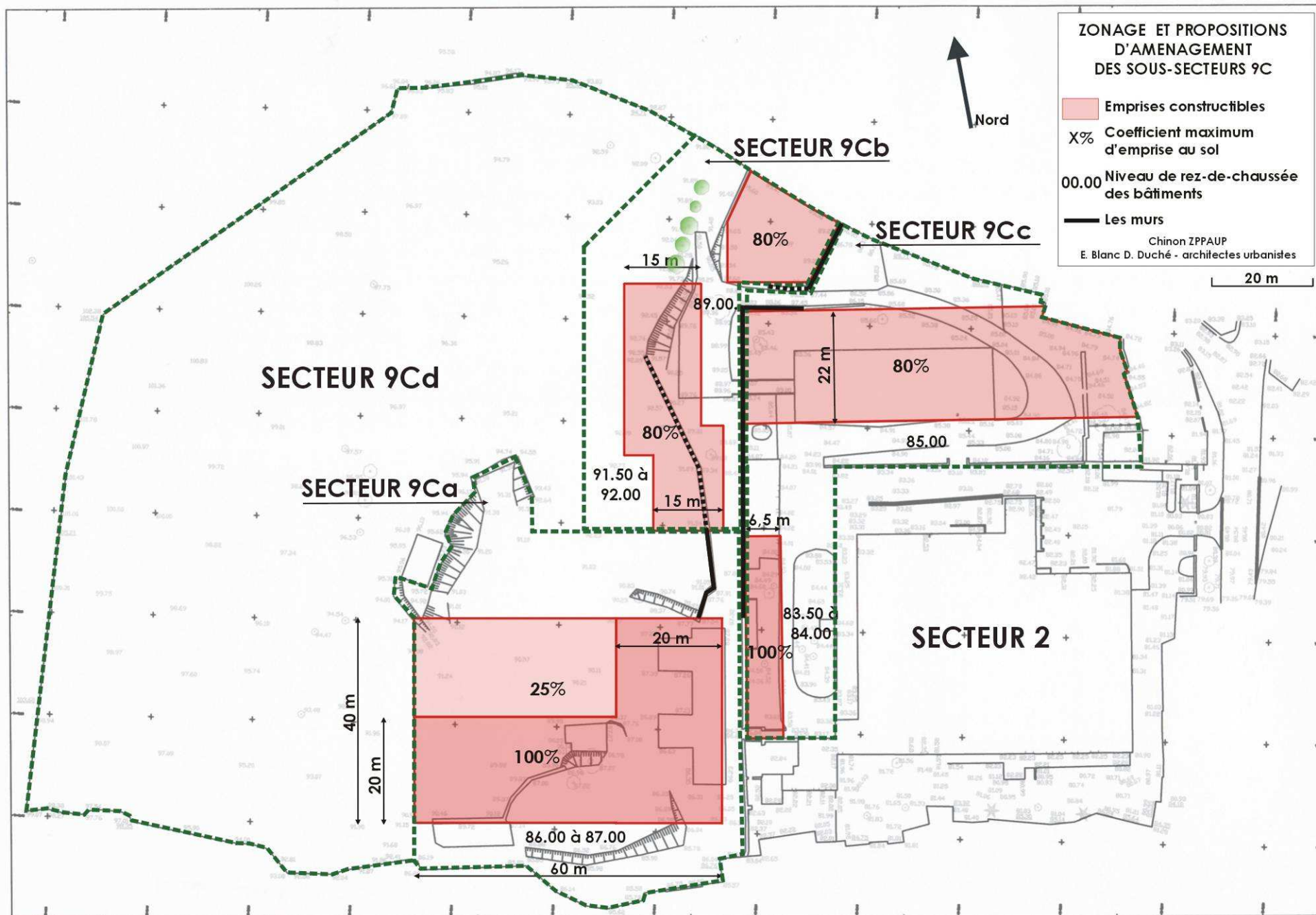
Le coefficient maximum d'emprise au sol est de 100% de l'emprise constructible formant un L sur le document graphique ; il est de 25% maximum de l'emprise constructible incluse à l'intérieur du L. Dans cette dernière emprise, on s'attachera à implanter les constructions le plus à l'est possible, et en continuité des bâtiments de l'emprise principale.

Le niveau de rez-de-chaussée des bâtiments sera à une cote comprise entre 86.00 et 87.00 mètres.

Les éventuels niveaux enterrés seront accessibles par le niveau bas du terrain (environ à la cote 83.50), situé à l'arrière du bâtiment de l'hospice.

L'espace libre au nord de la partie 9Ca, situé en dehors des emprises constructibles, pourra être légèrement modelé et structuré en terrasses, afin d'accompagner l'architecture. Cet espace recevra des aménagements de surface très largement végétalisés. L'implantation d'une piscine ou d'une baignade écologique est possible. Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement seront positionnés dans les caves existantes à l'ouest du site, pour lesquelles des façades et de légères avancées pourront être reconstituées.

L'espace libre au sud, pourra être aménagée en terrasse-belvédère. Aucune construction ne sera admise en avancée de l'emprise globale des bâtiments.



(Pour ces derniers points, voir chapitres « l'aspect extérieur des constructions et des clôtures » et « traitement paysager des espaces libres »).

Partie 9Cb :

Les nouveaux bâtiments s'inscriront dans l'emprise définie dans le document graphique, dans les conditions suivantes.

Le coefficient maximum d'emprise au sol est de 80% de l'emprise constructible définie sur le document graphique, avec un jeu de terrasses aux différents niveaux. Au dessus du dernier niveau, des émergences sont envisageables, dans les conditions définies dans le chapitre « volume et hauteur des bâtiments » .

Dans cette emprise, les niveaux des rez-de-chaussée des bâtiments seront aux cotes de 89.00 mètres pour la terrasse basse (au sud et au nord, le long de la rue du pavé Neuf), et de 91,50 à 92,00 mètres pour la terrasse haute. Les constructions pourront être adossées et/ou surplomber le mur de soutènement existant.

Les espaces à l'ouest de la partie 9Cb, situés en dehors des emprises constructibles, pourront être modelés, afin d'accompagner l'architecture, la prairie devant sembler se prolonger sur et autour des bâtiments, dans l'esprit de l'habitat troglodytique. Ces espaces seront entièrement végétalisés.

Partie 9Cc :

Les nouveaux bâtiments s'inscriront dans les emprises définies dans le document graphique, dans les conditions suivantes.

Dans la plus grande emprise située au nord : le coefficient maximum d'emprise au sol est de 80% de l'emprise constructible définie sur le document graphique, avec un jeu de terrasses aux différents niveaux. Le dernier niveau sera très partiel, traité en attique, dans l'esprit de maisons posées sur les toits, dans les conditions définies dans le chapitre « volume et hauteur des bâtiments » .

Le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments sera à la cote 85.00 mètres.

Les constructions seront implantées de façon orthogonale, afin de répondre au bâtiment de l'hospice, et à la structuration du site par les murs conservés.

Dans l'emprise située au sud-ouest (à l'arrière du bâtiment de l'ancien hospice Saint-Michel), le coefficient d'emprise au sol maximum est de 100% de l'emprise constructible définie sur le document graphique, le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments sera à une cote comprise entre 83,50 et 84.00 mètres.

1.2 - LE VOLUME ET LA HAUTEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX

Le morcellement des grands volumes sera demandé si les contraintes de fonctionnement le permettent.

La hauteur des constructions futures sera fonction de l'utilisation envisagée.

Les bâtiments présenteront une simplicité de volume dans les couvertures :

- . couvertures à deux versants égaux de 42 à 60° de pente ou à une pente en appentis pour les constructions annexes.
- . couvertures en terrasses, en particulier dans le sous-secteur 9C
- . pour les grands volumes, les faibles pentes sont admises

Des haies ou alignements d'arbres destinés à atténuer l'impact des constructions de vastes dimensions pourront être imposées.

1.2.1 - SOUS SECTEUR 9B

Les constructions auront une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout.

La hauteur du point le plus haut de la couverture sera à déterminer en fonction de l'impact paysager et des vues à maintenir sur le château.

1.2.2 - SOUS-SECTEUR 9C

Partie 9Ca :

Le niveau maximum de la dalle ou de l'acrotère sera à la cote 96.00 mètres.

Partie 9Cb :

Le niveau maximal de la dalle ou de l'acrotère des étages courants sera à la cote 95,00 mètres.

Une émergence ponctuelle formant attique est envisageable uniquement dans la partie nord-ouest de l'emprise située la plus à l'ouest et dans la partie nord jouxtant le chemin du Pavé Neuf, à la cote maximale de 98,50 mètres.

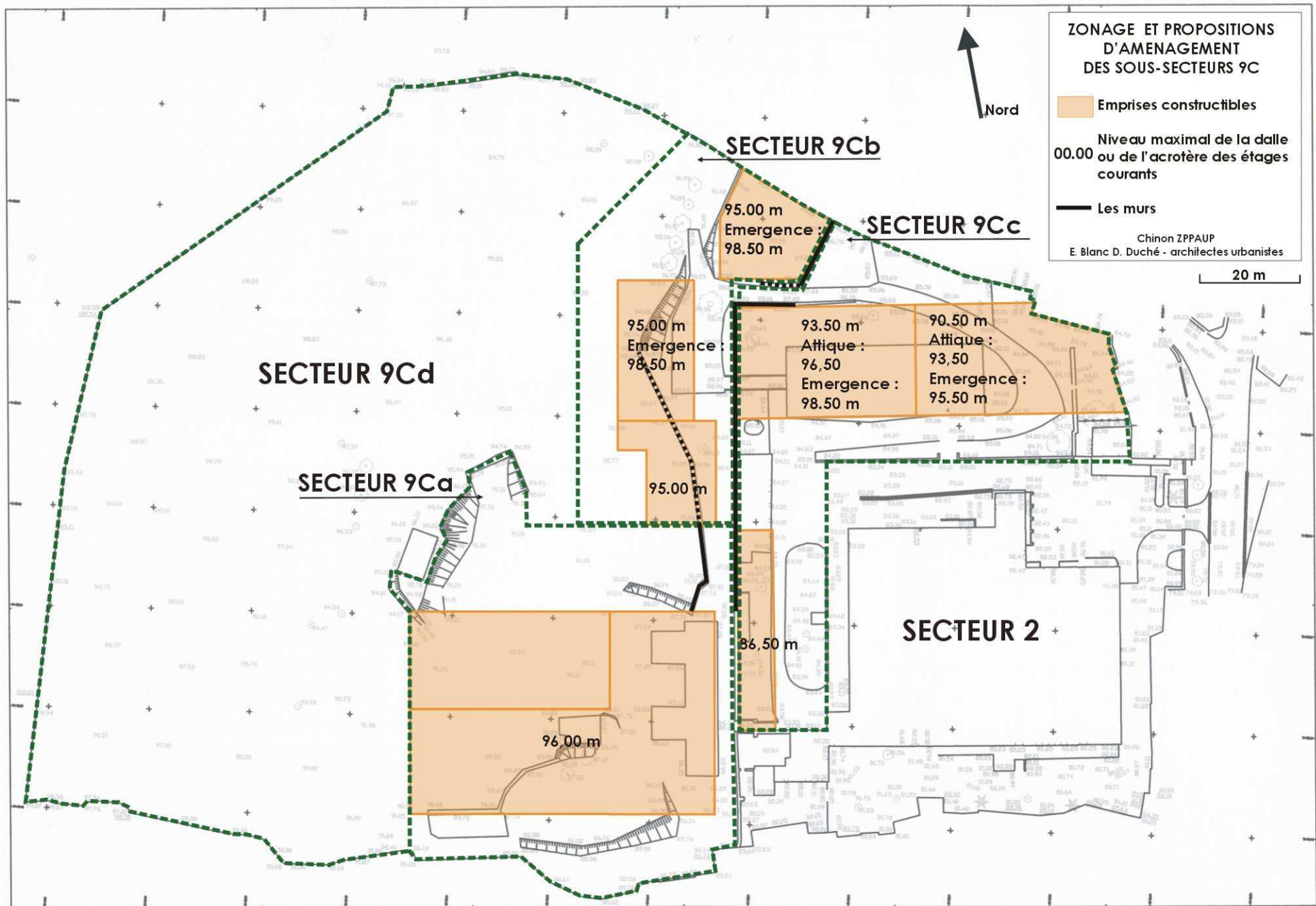
Partie 9Cc :

Dans la plus grande emprise située au nord :

. Pour la moitié ouest, le niveau maximal de la dalle ou de l'acrotère des étages courants sera à la cote 93,50 mètres. Le niveau maximal des parties traitées en attique sera à la cote 96,50 mètres. Pour ces dernières, une émergence ponctuelle est envisageable, à la cote maximale de 98,50 mètres.

. Pour la moitié est, le niveau maximal de la dalle ou de l'acrotère des étages courants sera à la cote 90,50 mètres. Le niveau maximal des parties traitées en attique sera à la cote 93,50 mètres. Pour ces dernières, une émergence, ponctuelle est envisageable, à la cote maximale de 95,50 mètres.

Dans l'emprise située au sud-ouest (à l'arrière du bâtiment de l'ancien hospice Saint-Michel), le niveau maximum de la dalle ou de l'acrotère sera à la cote 86.50.



1.3 - INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

1.3.1 - EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

De par leur implantation, leur volume et leur traitement extérieur, les extensions de bâtiments existants ne doivent pas entrer en concurrence avec les bâtiments auxquels elles s'adossent et doivent se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain.

L'emprise au sol maximum d'une extension sera en relation avec le bâtiment qu'elle prolonge. La diversité des situations implique une appréciation au cas par cas.

Le volume des extensions doit être en harmonie de proportions avec ceux des constructions auxquelles elles s'adossent ou qu'elles prolongent.

Pour un bâtiment simple, couvert à longs pans, l'extension sera de plan rectangulaire, avec une couverture à deux versants égaux ou à une pente en appentis. Dans le cas d'une cave, l'extension pourra se situer en avant de son entrée.

La hauteur de l'extension doit être au plus égale à celle de la construction à laquelle elle s'adosse ou qu'elle prolonge.

Pour les extensions en avant des façades des caves un volume non traditionnel est souhaitable.

Des formes plus complexes de volumes sont envisageables, en adéquation avec le bâtiment existant, sous réserve d'une étude spécifique. On peut en particulier intégrer des verrières.

1.3.2 - SURELEVATION ET MODIFICATION DU VOLUME DE COUVERTURE DES BATIMENTS EXISTANTS

La surélévation et la modification du volume de couverture peuvent être autorisées si elles tendent à améliorer l'aspect esthétique des constructions et ne nuisent pas à l'aspect architectural.

1.3.3 - VOLUME DE COUVERTURE

Les volumes seront simples : couvertures à deux versants égaux de 42 à 60° de pente ou à une pente en appentis pour les constructions annexes.

Les constructions annexes pourront éventuellement être couvertes en toiture terrasse végétalisée, si ce principe assure une meilleure intégration au paysage.

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

1 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes seront entretenues et réhabilitées en respectant les principes suivants :

- . en assurant leur insertion dans l'environnement bâti et paysager,
- . en les harmonisant avec les constructions avoisinantes, en particulier si elles font partie d'un ensemble homogène de style et de matériaux.
- . en conservant et restaurant les dispositions d'origine, supposées d'origine ou ultérieures mais cohérentes, s'harmonisant avec le bâti existant : volumétrie, percement, matériaux...
- . en supprimant ou améliorant les éléments ayant altéré le bâtiment : modifications de volumes ou de percements, adjonctions, matériaux inadaptés...

Les modifications de volumes, de percements, et de matériaux sont autorisées, dans la mesure où elles permettent d'atteindre ces objectifs qualitatifs.

L'entretien et la modification devront tendre à rapprocher leur aspect extérieur :

- . **de celui des bâtiments appartenant au patrimoine** pour les bâtiments à caractère traditionnel.
- . **de celui des bâtiments neufs** pour les constructions récentes.

2 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2.1 - LA FACADE

2.1.1 - LA COMPOSITION

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion entre les pleins et des vides des constructions traditionnelles, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain.

Une hiérarchie horizontale et verticale laissant lire la base du bâtiment, son corps principal et son couronnement sera établie.

CONSTRUCTIONS DE GRANDES DIMENSIONS

Ces critères de composition ne sont pas obligatoires pour ces bâtiments, présentant un seul niveau.

2.1.2 - LES MATERIAUX

Les matériaux employés doivent constituer un ensemble homogène, s'intégrant le plus discrètement possible dans le site.

Sont admis les matériaux traditionnels : pierre de taille et moellons locaux, ainsi que l'enduit, s'approchant dans son aspect des enduits traditionnels, le bois, de métal, le verre ou les panneaux composites.

Pour les menuiseries, des dessins contemporains et des matériaux autres que le bois sont admis, sous réserve d'être peints ou traités dans la masse dans des tons foncés.

CONSTRUCTIONS DE GRANDES DIMENSIONS

Outre les matériaux traditionnels, est autorisé en façade l'emploi de matériaux métalliques non brillant, le bardage de bois traité à cœur ou laissé naturel, accompagnés d'un soubassement maçonné.

Pour les parties verticales, le blanc, les tonalités claires, les surfaces brillantes et réfléchissantes sont interdites. On emploiera des tons soutenus et chauds, s'intégrant dans le paysage : des bruns, rouges sombres, verts foncés.... On harmonisera les tonalités des bâtiments entre eux, en tenant compte de ceux existants aux abords.

2.2.3 - LES VERRIERES ET LES VERANDAS

Les verrières et les vérandas sont autorisées, en particulier en avant des caves, sous réserve d'être intégrées au projet architectural et de présenter une rythmique verticale.

2.2.4 - LES COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade ou sur la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et soit peints dans la tonalité de la façade, soit fermés d'un volet en bois ou en métal peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade. Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition sera mise en œuvre.

2.2.6 - CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION ET ALARME

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade visible de l'espace public. La teinte des dispositifs doit être en harmonie avec le support.

En façade sur rue, seules seront autorisées les grilles de ventilation encastrées, disposées en relation avec la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies (en tableau).

Les dispositifs extérieurs d'alarme seront autant que possible, dissimulés dans la façade.

2.3 - LA COUVERTURE

2.3.1 - TRAITEMENT DE LA COUVERTURE

La couverture doit être traitée en accord avec le type de construction, à caractère traditionnel ou contemporain. Elle doit :

. soit reprendre l'un des types employés traditionnellement, tant dans l'esprit que dans les matériaux et les proportions des volumes : pentes et dimensions

. soit être traitée de façon plus contemporaine, en combinant pentes et terrasses, soit entièrement en terrasse. Dans ce cas, le matériau de couverture sera revêtu de gravier sombre ou sera végétalisé, afin d'assurer une intégration par rapport aux vues lointaines ou plongeantes.

Aucune émergence ou ouvrage ne sera admise sur les couvertures visibles des points hauts, à l'exclusion de cheminées ou de petites sorties de ventilations très discrètes.

Pour toutes les parties couvertes en toiture-terrasse accessible, le garde-corps devra être en structure la plus légère possible, afin de disparaître au maximum dans le paysage.

CONSTRUCTIONS DE GRANDES DIMENSIONS

Pour les couvertures plates ou à faible pente, on pourra utiliser :

. des matériaux métalliques non brillants, de tonalités foncées, s'apparentant à ceux des couvertures d'ardoise des constructions anciennes (gris, rouge foncé...) ou de teinte vert foncé, se fondant dans le paysage.

. des multicouches à condition que la surface soit revêtue de gravier sombre ou végétalisée.

Une attention particulière sera portée aux éventuels systèmes d'éclairage en couverture (implantation, matériaux) en fonction de l'impact visuel lointain. L'emploi de verrières pourra en particulier être autorisé, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique.

2.3.2 - LES VERRIERES

L'éclairage zénithal pourra être assuré par des verrières en couverture, sous réserve de faire l'objet d'une étude spécifique, et d'une bonne intégration à l'environnement.

2.3.3 - CHEMINEES, VENTILATIONS, CLIMATISEURS ET CAPTEURS SOLAIRES

Les dispositifs d'extraction, de ventilation, d'évacuations de gaz ou de climatisation seront intégrés à l'architecture.

Les capteurs solaires ne pourront être visibles de l'espace public que s'ils sont entièrement intégrés à l'architecture, que ce soit en façade ou en couverture.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires seront dissociés des capteurs et posés soit en intérieur, soit dans les cours ou jardins.

2.3.4 - LES ANTENNES, PARABOLES

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public. Elles seront posées à l'intérieur, sous les combles, dans les cours et jardins, sur les bâtiments annexes ou de toute autre manière qui les rend invisibles de l'espace public.

2.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS DU SOUS-SECTEUR 9C

Afin d'assurer la meilleure intégration possible au site, les bâtiments présenteront un aspect léger en utilisant le bois, le verre, le métal, et la végétation pour la couverture et éventuellement des parties de façades.

Les façades des bâtiments linéaires reprendront l'esprit des fronts de caves, elles doivent de fondrent dans le paysage en jouant sur l'aspect minéral des murs, sur des surfaces largement vitrées et/ou végétalisées. Pour les bâtiments donnant sur l'espace paysager de sous-secteur 9Cd, la prairie devra sembler se prolonger sur les couvertures, dans l'esprit de l'habitat troglodytique.

2.5 - LES ABRIS DE JARDINS

On privilégiera une toiture en appentis, adossé à une mitoyenneté. S'il existe un mur de clôture, l'appentis sera obligatoirement positionné au-dessous du couronnement du mur. En l'absence de murs, il sera autorisé une toiture à deux pentes symétriques, le faitage étant parallèle à la façade la plus longue.

La couverture terrasse obligatoirement végétalisée ou à pente faible, couverte et cuivre ou en zinc, pourra toutefois être autorisée lorsque cette solution assure une meilleure insertion paysagère du bâtiment (masqué derrière un mur de clôture ou inséré dans la pente par exemple).

L'emprise au sol ne pourra excéder 20 m².

Les abris doivent être réalisés de façon soignée. Les matériaux précaires sont interdits.

Outre **les matériaux** traditionnels employés pour les constructions principales, on pourra utiliser pour les façades du bardage bois et pour les couvertures des bardeaux de bois. Ces matériaux seront soit traités à cœur, soit laissés sans protection afin de griser aux intempéries au soleil. L'emploi de vernis est interdit.

Les tonalités seront foncées, afin de s'harmoniser avec l'environnement végétal.

2.6 - LES PISCINES ET LEURS ABORDS

Les piscines sont autorisées sous réserve :

- . d'être implantées au niveau du sol naturel s'il est horizontal ou en décaissement et non en remblai si le sol est en pente
- . que la machinerie soit enterrée, ou intégrée aux bâtiments existants ou encore implantée dans un abri de jardin tel que défini ci-dessus
- . que la teinte soit choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pale, qui confèrent à l'eau une teinte allant du vert transparent au bleu profond sont recommandés. Les bleus californiens ou turquoise sont interdits.

La couverture en élévation doit être invisible de l'espace public. Elle peut être traitée soit sous forme de serre, soit sous forme d'une protection d'une hauteur de 1,10 mètre maximum.

Les bâches de protection seront traitées dans des teintes s'intégrant discrètement dans le paysage : gris, beige, vert foncé...

Recommandation :

La réalisation d'une baignade écologique, en remplacement d'une piscine est conseillée, en particulier dans le secteur 9C.

2.6.1 - SOUS-SECTEUR 9C

La couverture en élévation des piscines est interdite.

Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement seront positionnés dans les caves existantes à l'ouest du site, pour lesquelles une façade et une légère avancée pourront être reconstituées.

3 - LES CLOTURES, LES PORTAILS ET LES MURS DE SOUTÈNEMENT

3.1 - LES CLOTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT EXISTANTS

Les clôtures et murs de soutènement traditionnels, seront restaurés selon les prescriptions édictées dans le chapitre "Ravalement des façades en moellons apparents" des constructions traditionnelles.

Dans le cas où les murs seraient ruinés, il sera possible :

- . de maintenir les éléments existants en les stabilisant
- . de compléter la clôture en la prolongeant par une haie vive, d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage de couleur verte, fixé sur cornières métalliques ou sur poteaux en bois.

Exceptionnellement, des murs anciens pourront être abaissés afin d'offrir des perceptions sur l'intérieur de la parcelle (en particulier pour les espaces publics).

Les clôtures et murs de soutènement non traditionnels, dont l'aspect nuit à la perception de l'environnement, devront être, à l'occasion de travaux, retraités afin que leur aspect se rapproche de celui des clôtures traditionnelles.

3.2 - LES CLOTURES NOUVELLES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Les types de clôtures suivants sont autorisés :

- . Un mur d'une hauteur minimale de 1,50 mètres réalisé en maçonnerie enduite ou en moellons jointoyés à la chaux (joints beurrés), présentant l'aspect des murs traditionnels existants, dans la mise en œuvre et le traitement des éléments de finition : couronnement, piles de portails, encadrements de portes piétonnes...
- . Une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques ou bois, de couleur verte, coté parcelle, sans soubassement maçonné.

3.3 - LES PORTAILS ET PORTES PIETONNES

Les portails et portes piétonnes en bois ou métal traditionnels existants seront restaurés et entretenus.

Les portails ou portes piétonnes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou métal. Des interprétations contemporaines sont envisageables.

Ils seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée (prendre en référence des tons existants localement).

LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

1 - LE TRAITEMENT DES SOLS DES ESPACES LIBRES

Les voiries et chemins seront traités sobrement, en relation avec le caractère des lieux, et selon leur usage spécifique.

On pourra employer :

. pour les voies ouvertes à la circulation de véhicules, un revêtement bitumeux, de préférence clouté (gravillon de Loir) ou teinté dans des tons s'apparentant à ceux des matériaux naturels.

. un revêtement stabilisé sablé solide (pour trafic léger et piéton), un revêtement gravillonné ou simplement en herbe ou encore un revêtement en béton désactivé

. des matériaux naturels (pavés ou dalles), pouvant être combinés aux autres matériaux ci-dessus.

Recommandation :

Les plantations seront prévues en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer. On privilégiera la plantation d'arbres de haute tige et de port large, d'essences locales.

2 - L'AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront présenter un aspect « naturel » s'harmonisant avec l'environnement minéral et végétal.

Le sol sera traité dans l'un des matériaux définis pour les revêtements de sols, à l'exclusion des revêtements bitumeux.

On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.

Si le marquage des places est envisagé, il sera réalisé par des pavés.

Il sera prévu au minimum un arbre de haute tige d'essence locale pour 50m².

Recommandation :

Lors de travaux de voirie, les réseaux aériens seront autant que faire se peut, dissimulés. Si les accotements ne comportent pas de trottoirs, ils seront de préférence enherbés. L'emploi de bordures ou de caniveaux béton type routier est à éviter.

2.1 - SOUS-SECTEUR 9B

Le terrain de la parcelle AP 261 présente une pente orientée vers le sud/ouest. Il est envisageable de réaliser un parking paysager en organisant des plateaux selon la pente, et en masquant les véhicules par des plantations de haies et d'arbres de haute tige.

On attachera une attention particulière au traitement des sols, qui devront être le plus naturels possible.

2.2 - SOUS-SECTEUR 9C

Afin de réduire les surfaces de stationnement aérien, on tirera au maximum parti des dénivelés et terrasses du terrain pour réaliser des parcs de stationnement enterrés ou semi-enterrés.

On attachera une attention particulière au traitement des sols, qui devront être le plus naturels possible et très largement végétalisés.

3 - L'AMENAGEMENT DES ESPLANADES LIEE A UNE ACTIVITE AGRICOLE OU ARTISANALE

Les sols des aires libres aux abords de ces bâtiments seront traités dans des matières et des tonalités s'intégrant à l'environnement et au paysage : revêtements stabilisés sablés solides, traités à la chaux, des revêtements gravillonnés ou simplement de l'herbe.

En fonction de l'usage, et dès lors que ce dernier le permet, des plantations seront réalisées.

Les abords seront végétalisés, de façon à atténuer l'impact des bâtiments et des aires environnantes :

- . talus éventuels traités en herbe
- . plantations libres d'arbres de haute tige et d'arbustes aux abords du bâtiment et de l'aire nivelée.

Un plan précis des plantations à réaliser sera annexé à chaque dossier de permis de construire.

Recommandation :

Les plantations seront prévues en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer. On privilégiera la plantation d'arbres de haute tige et de port large, d'essences locales, afin de masquer les véhicules.

4 - CAS PARTICULIER DU TRAITEMENT VEGETAL DU SOUS-SECTEUR 9C

L'esprit de l'aménagement de ce secteur doit traduire la prédominance du paysage et de l'ancien clos de vignes sur le bâti. Dans ce but, les dispositions suivantes seront adoptées.

Seule une voie de circulation vouée à la desserte rapide de l'équipement hôtelier, pouvant servir également d'accès pompier, sera admise en limite est du sous-secteur 9Cd, entre la rue du Pavé Neuf et les bâtiments de la partie 9Ca.

Quelques places de stationnement rapide, seront implantées de façon à être le moins perceptible possible à partir du château. Pour ces aménagements, on utilisera un revêtement présentant un aspect naturel, s'intégrant avec la végétation (stabilisé, dalles et pavés de pierre, stationnement gazon...)

Les aménagements des espaces non constructibles des parties 9Ca et 9Cb devront assurer la continuité visuelle de la prairie de la partie 9Cd. Les parties en terrasse recouvertes de matériaux durs seront réduites au minimum (abords de l'hôtel et de la piscine), et traitées de façon à se fondre dans le paysage, en particulier pour les vues à partir du château.

A l'exclusion des aménagements admis (piscine, voie de desserte rapide), la prairie sera maintenue entièrement végétalisée, l'herbe pouvant être remplacée par des vignes, afin de retrouver l'esprit de l'ancien clos.

Les arbres indiqués en vert sur le document graphique seront conservés ou remplacés (partie 9Cb).

5 - LE MOBILIER, L'ECLAIRAGE ET LA SIGNALÉTIQUE

Pour les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique on doit rechercher l'unité. Ils doivent être choisis dans une même ligne ou des lignes s'harmonisant entre elles. Les modèles doivent être simples, afin de constituer un accompagnement discret de l'architecture.

Des équipements légers, liés au caractère touristique des lieux sont envisageables : signalisation, panneaux d'interprétation... Ils doivent être simples et sobres, en relation avec le caractère du site.

On doit veiller à ce que la signalétique et le mobilier urbain soit regroupés, réduits au strict minimum et n'occulent pas les vues sur la ville historique, sur les édifices et les paysages de qualité.