

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**  
**RAPPORT DE PRESENTATION**

SEPTEMBRE 2007





# S O M M A I R E

## LES DONNES GENRALES

<b>I - PREAMBULE.....</b>	<b>6</b>
A - Les objectifs, le contenu et les pièces constitutives d'une ZPPAUP.....	7
B - Un ensemble de protections cohérent pour Chinon : la commande et l'emprise de l'étude.....	9
<b>II - LA COMMUNE : SON DEVELOPPEMENT ET SON IMAGE AUJOURD'HUI.....</b>	<b>12</b>
<b>II - LES PROTECTIONS INSTITUTIONNELLES.....</b>	<b>16</b>
A - Le patrimoine protégé au titre des monuments historiques.....	16
B - Le patrimoine protégé au titre des sites.....	16
C - La ZPPAUP, les abords des monuments historiques et les sites inscrits : une emprise de protection redéfinie.....	17

## LES ANALYSES URBAINES ET PAYSAGERES

<b>I - LE COTEAU DE SAINT LOUANS : LA PREMIERE ZPPAUP.....</b>	<b>20</b>
A - Le paysage et les vues.....	20
B - Les entités bâties et paysagères.....	26
C - Les documents de synthèse du paysage.....	35

## LES ENTITES NOUVELLES DE LA ZPPAUP

<b>II -LE COTEAU SAINTE RADEGONDE ET LE QUARTIER EST .....</b>	<b>42</b>
A - Le grand paysage .....	43
B - Constitution et évolution urbaine.....	46
C - Le paysage urbain.....	53
<b>III - L'EXTRÉMITÉ EST DU COTEAU DE SAINT-LOUANS ET LA ROUTE DE TOURS.....</b>	<b>58</b>
A - Le grand paysage .....	59
B - Constitution et évolution urbaine.....	61
C - Le paysage urbain.....	62

<b>IV - LA RIVE SUD DE LA VIENNE ET LES ABORDS DU FAUBOURG SAINT-JACQUES.....</b>	<b>64</b>
A - Le grand paysage .....	65
B - Constitution et évolution urbaine.....	69
C - Le paysage urbain.....	71

## LES ANALYSES ARCHITECTURALES

<b>I - LE REPERAGE DE LA TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>73</b>
<b>II - LES TYPES DE BATIMENTS.....</b>	<b>77</b>
A - Les constructions anciennes traditionnelles.....	77
B - Les constructions récentes.....	85
C - Les caves et l'habitat troglodytique.....	88
D - Les portails et les clôtures.....	91

## LES SECTEURS DE LA ZPPAUP ET LES OPTIONS DU REGLEMENT

<b>I - LES SECTEURS BATIS A CARACTERE TRADITIONNEL.....</b>	<b>94</b>
<b>II - LES SECTEURS BATIS RECENTS.....</b>	<b>97</b>
<b>III - LES SECTEURS PAYSAGERS.....</b>	<b>98</b>

## **LES DONNEES GENERALES**



## I - PREAMBULE

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ont été instituées par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée (articles 70 à 72), relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, complétée par la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée (article 6), sur la protection et la mise en valeur des paysages, qui leur a donné la dimension paysagère et ajoutée à leur nom le "P" de paysager.

Dans le cadre de cette nouvelle répartition des compétences, la politique de l'urbanisme local a été décentralisée au profit des communes et le rôle de l'Etat réaffirmé quant aux politiques ayant valeur d'enjeux nationaux, tel le patrimoine.

La mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager s'effectue selon la procédure fixée par le décret n° 84 – 304 du 25 avril 1984 et le décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites. Il s'agit d'une démarche partenariale entre l'Etat, représenté par l'architecte des bâtiments de France en qualité d'expert du patrimoine et de l'architecture et de gestionnaire des espaces protégés, et une ou plusieurs communes aux territoires contigus, partageant les mêmes caractéristiques architecturales et culturelles et soucieuses de protéger et de mettre en valeur leur patrimoine.

Dès l'origine, l'objectif de la création de la procédure des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été de répondre au souci de simplifier et de rationaliser le système des protections existantes relatives au patrimoine naturel et bâti d'un même territoire. Pour cette raison, l'une des principales finalités de cette procédure est de pallier certaines des insuffisances de la protection des abords de monuments historiques.

Cette démarche moderne et originale de coopération s'inscrit également dans le contexte de recherche de développement et d'aménagement durable du territoire.

La démarche se concrétise par l'élaboration d'un document négocié qui comprend, premièrement, un rapport de présentation exposant les motifs et les objectifs de la création de la zone de protection, ainsi que les particularités historiques, géographiques, urbaines, architecturales et paysagères du territoire concerné ; deuxièmement, un énoncé des règles applicables aux interventions dans la zone concernée ; troisièmement, un document graphique faisant apparaître les limites de la zone.

Une fois approuvé après enquête publique, passage en commission régionale du patrimoine et des sites, approbation finale de la ou des communes concernées puis signature de l'arrêté de création par le préfet de région et publication au recueil départemental des actes administratifs, le document de ZPPAUP est opposable aux tiers en tant que servitude d'utilité publique annexée aux plans locaux d'urbanisme (articles L. 126-1 et R. 126-1 à 3 du code de l'urbanisme).

## **A - LES OBJECTIFS, LE CONTENU ET LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UNE ZPPAUP**

---

La ZPPAUP est avant tout un outil de connaissance et de communication.

Outil de connaissance pour l'architecte car elle est l'occasion d'analyser et de réfléchir sur un milieu dans ses détails et nécessités de gestion. Outil de connaissance pour les responsables communaux qui, à travers elle, prennent conscience d'une réalité non plus seulement pittoresque ou esthétique de leur espace, mais peuvent appréhender les logiques qui ont présidé à sa genèse et à son développement.

Outil de communication, car elle est le support idéal pour parler de patrimoine et en faire la propagande, pour engager aussi avec les élus et éventuellement le public un dialogue et un échange sur ce thème.

De là découle une méthodologie qui tend à privilégier le sens ; ainsi, si l'on tire de l'étude typo-morphologique le zonage et le règlement qui permettent de reproduire ou maintenir ce qui a existé, l'on doit aussi en retenir les processus de formation de la ville qui vont permettre de réintégrer des corps allogènes ou inclure des objets nouveaux dans le tissu ancien.

Cette démarche implique que l'on acquière la connaissance la plus précise possible du bâti dans ses dimensions historique et typologique, sans omettre l'étude des architectures modernes et récentes.

Souhaitant appréhender la problématique générale du centre historique, on doit également s'attacher à l'étude du non bâti, allant du parcellaire jusqu'au niveau du paysage.

Enfin un point sur les études et démarches déjà engagées doit être réalisé, afin d'en tirer les enseignements à inclure dans le document.

En dernier lieu, l'intégration de la ZPPAUP dans le cadre du document d'urbanisme, le PLU, élaboré dans le même temps, a été une préoccupation majeure poursuivie par le groupe de travail.

L'étude porte sur :

- La délimitation du périmètre de la ZPPAUP en fonction de la réalité des différentes entités, ainsi que de leurs évolutions récentes.
- La réalisation d'une analyse typo-morphologique.
- L'étude des différents types de bâtiments, en prenant en compte leur usage initial, actuel ou futur.
- La problématique de la création contemporaine.
- La prise en compte des espaces non bâtis, publics et privés.

In fine, il convient de s'attacher à ce que la ZPPAUP devienne un outil de dynamique du renouvellement urbain.

La ZPPAUP comporte obligatoirement trois documents :

### **LE RAPPORT DE PRESENTATION**

Le rapport de présentation est la charte de la ZPPAUP. Il expose les analyses et justifications des documents réglementaires. C'est un outil de connaissance permettant de mettre en lumière des processus de formation et de réinjecter dans la culture et les savoir-faire actuels les vocabulaires de base liés aux techniques traditionnelles.

La ZPPAUP doit permettre :

- d'adapter l'espace protégé à l'ensemble des espaces et bâtiments qui forment l'entité à valeur patrimoniale
- de révéler la ville, de reconstituer l'histoire de sa formation et de ses formes.

Le rapport de présentation met en lumière l'état des protections et règles d'urbanisme existantes à travers la cartographie des édifices protégés et du périmètre de leurs abords, qui est remise en cause par la ZPPAUP.

**Il justifie les options prises dans la ZPPAUP, concernant le périmètre et le contenu**, par des analyses portant sur :

- l'histoire et l'évolution urbaine
- l'étude approfondie des éléments du patrimoine dans toutes ses composantes architecturales, urbaines et paysagères
- la perception des lieux.

**Il définit pour chacun des quartiers des secteurs de la ZPPAUP :**

- les processus de développement urbain, qui ont conféré au secteur sa forme actuelle
- le caractère et la typologie du bâti dans chaque zone
- la typologie des espaces libres définie à partir de l'échelle parcellaire et de la trame viaire, du statut et de la hiérarchisation des espaces.

**Enfin, le rapport de présentation inscrit la ZPPAUP dans la démarche de projet urbain** engagée par la ville, en la restituant dans le contexte général de l'agglomération et des autres procédures en cours ou en vigueur.

### **LE REGLEMENT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

**Le document graphique** présente la division du territoire en secteurs homogènes ainsi que les protections du bâti et des espaces libres selon une légende spécifique.

**Le règlement** s'appuie sur le document graphique et traduit les options et les orientations du rapport de présentation. Il permet de gérer les évolutions futures par l'intermédiaire des déclarations de travaux, des permis de construire et des autorisations spéciales de travaux en ZPPAUP.

Le règlement formule les prescriptions essentielles touchant à l'organisation de l'espace et décrit les travaux qui doivent permettre de conserver, produire et reproduire la ville, sans toutefois en prédéterminer nécessairement la forme, et ce dans une perspective qualitative, c'est-à-dire culturelle et patrimoniale.

Les prescriptions définissent le "cadre général" à partir duquel l'architecte des bâtiments de France exerce son avis conforme.

## **B - UN ENSEMBLE DE PROTECTION COHERENT POUR CHINON : LA COMMANDE ET L'EMPRISE DE L'ETUDE**

---

La présente étude a pour objet l'extension et la révision de la ZPPAUP de Chinon. Cette dernière, élaborée entre 1992 et 1994 et approuvée en 1997, porte sur le prolongement ouest du centre historique et jouxte le secteur sauvegardé. Il s'agit du faubourg du Prieuré ainsi que du coteau et du village de Saint-Louans.

La commune envisage d'étendre le secteur sauvegardé au nord pour englober le château, le fort Saint-Georges, et la porte de la Barre ; à l'est, pour prendre en compte le bâti ancien compris entre la place Mirabeau et les quartiers neufs, en incluant la place Jeanne d'Arc et les îlots qui la délimitent à l'est ; et enfin au sud pour prendre en compte le faubourg historique Saint Jacques.

**Afin d'accompagner ces protections nouvelles, il est souhaitable de créer des "zones tampons" sur les ensembles bâtis et paysagers majeurs. Dans ce but, il a été décidé d'étendre très largement la ZPPAUP, afin d'encercler le secteur sauvegardé, et d'assurer une gestion cohérente de ses abords, aujourd'hui couverts partiellement par les rayons de protection engendrés par les monuments historiques.**

**L'extension de la ZPPAUP doit porter sur trois secteurs homogènes.**

### **1 - Le quartier Est et le coteau Sainte-Radegonde**

Le coteau constitue la rupture nette du plateau de tuffeau, délimitant la vallée de la Vienne. Il prolonge le château et le fort Saint-Georges et s'atténue à l'est.

Sur la partie plate entre ce coteau et la Vienne s'étend le quartier est avec au pied même du coteau, l'entrée ancienne par le bas de Sainte-Radegonde, puis le quartier neuf des Courances, jusqu'en berge de Vienne.

De la ville basse, le coteau est constamment perceptible et constitue un couronnement vert, ponctué par les caves.

### **2 - L'extrémité est du coteau de Saint-Louans et la route de Tours : Dessus de Château, Paly, Beauloisir**

A l'ouest et à l'est de la route de Tours, il est envisagé d'étendre le périmètre de la ZPPAUP de Saint-Louans, en incluant la partie sommitale du coteau, dans le but de conforter "l'écrin vert" du château.

Ce troisième secteur est constitué de vastes propriétés, ainsi que de franges bâties plus denses le long de la route de Tours.

Le faubourg du Vieux Marché, qui faisait partie de la première ZPPAUP et y est conservé jusqu'à ce qu'il soit inclus dans l'extension du secteur sauvegardé, eu égard à sa continuité directe avec la ville et à son grand intérêt patrimonial. IL en

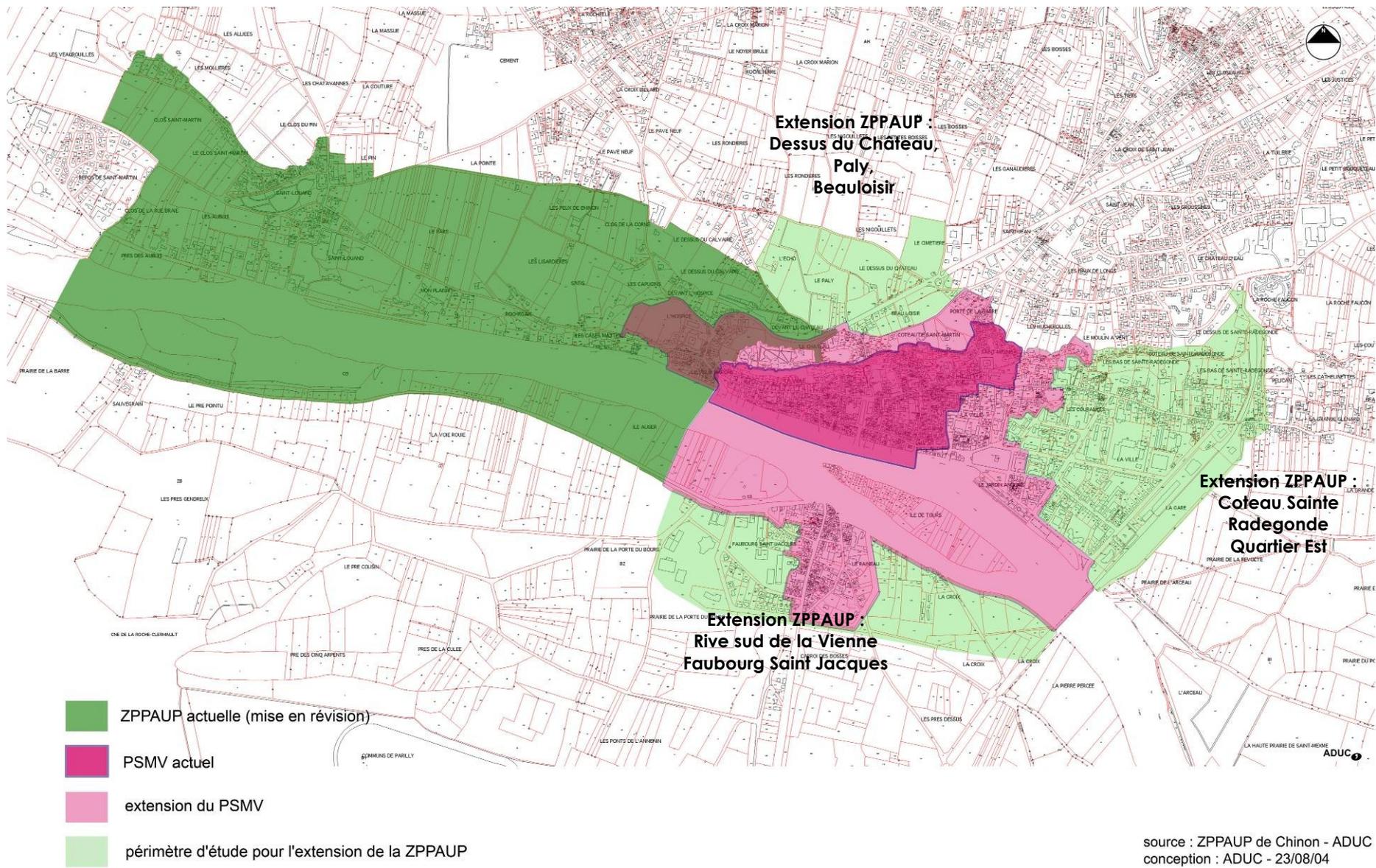
Est de même pour le glacis du château, le cernant au nord et à l'ouest.

### **3 - La rive sud de la Vienne et les abords du faubourg Saint-Jacques**

Il s'agit d'accompagner cette entité historique de la commune délimitée par la levée, à partir de laquelle les vues sur la ville, couronnées par le château, sont majeures. Réciproquement, du château, la vue plonge sur la Vienne et le faubourg Saint-Jacques.

**Cette première délimitation a constitué la base de l'étude. Elle a été au regard des analyses architecturales, urbaines et paysagères, affinée et précisée, pour aboutir à une délimitation définitive de la ZPPAUP plus étendue. Une évaluation de l'incidence engendrée par la diminution ou l'extension des secteurs soumis à protection (rayons MH) a été également réalisée.**

**Par ailleurs, cette nouvelle étude de la ZPPAUP de Chinon a permis de réaliser un bilan sur plusieurs années de gestion de la première ZPPAUP. Au regard de cette évaluation, le règlement a été modifié et actualisé, afin de mieux répondre aux besoins actuels, tout en préservant l'esprit du document d'origine.**



**La protection envisagée pour la ville et ses abords :  
Le périmètre d'étude pour la révision et l'extension de la ZPPAUP et du secteur sauvegardé**



## II - LA COMMUNE : SON DEVELOPPEMENT ET SON IMAGE AUJOURD'HUI

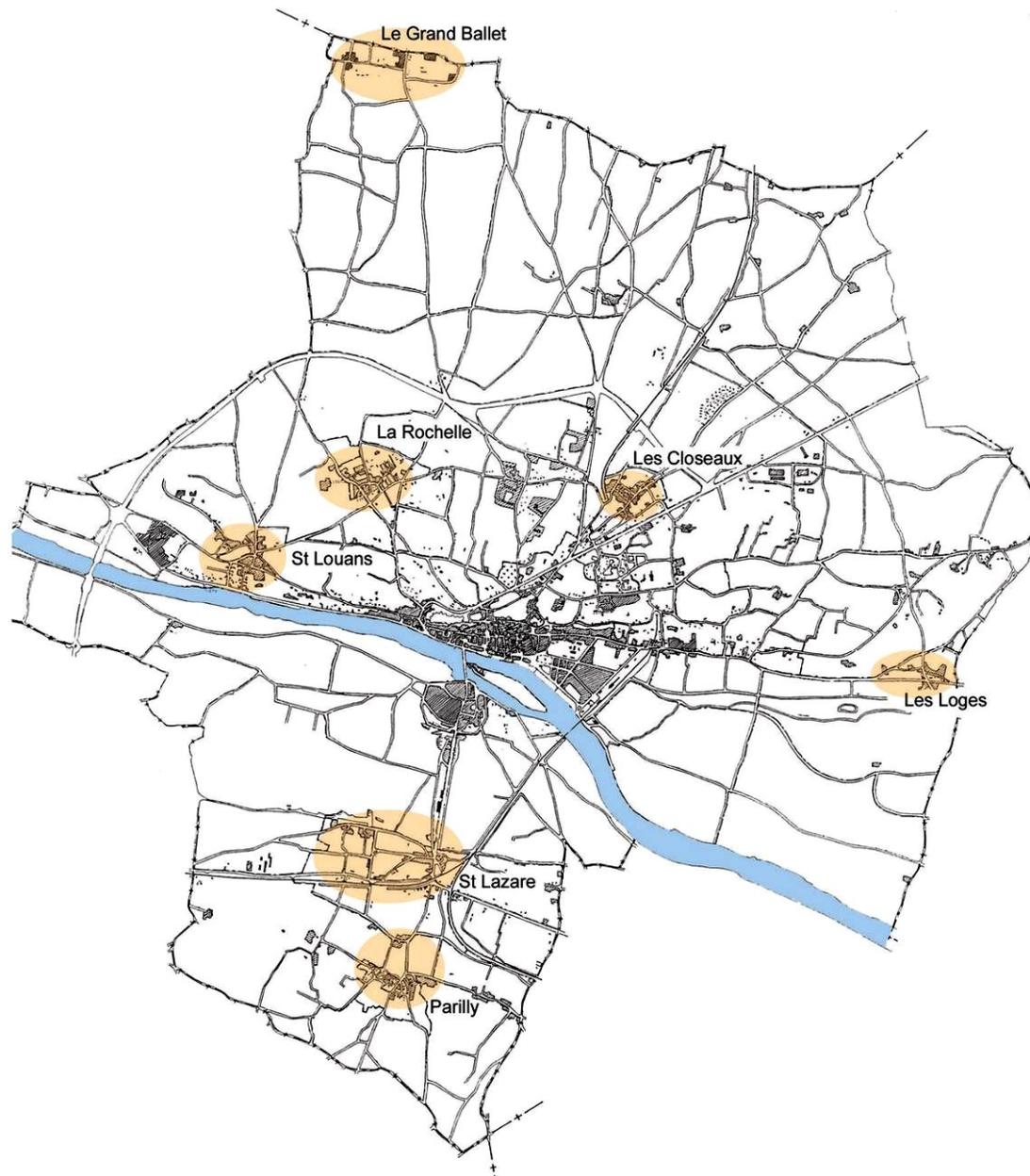
« La commune de Chinon est située à 48 km au sud-ouest de Tours, et respectivement à 88 et 30 km d'Angers et de Saumur. Cette distance relativement importante des grandes villes qui l'entourent à très tôt conféré à Chinon un rôle de petite capitale d'une région rurale au caractère très marqué : le Chinonais. Avec une superficie de 3900 hectares, Chinon constitue la plus importante commune de son arrondissement. C'est donc naturellement que Chinon joue aujourd'hui les rôles de chef-lieu de canton et de sous-préfecture. En plus de cette position stratégique, Chinon est connu pour son histoire et réputée pour la qualité de son patrimoine.

### Un site remarquable

Au Coeur du Val de Vienne, Chinon tire son charme de la qualité du site naturel et du paysage dans lequel elle s'inscrit. C'est avant tout son château médiéval, dominant la ville sur un éperon rocheux, qui témoignent du remarquable site dont bénéficie la ville de Chinon, en offrant des points de vue splendides notamment sur la Vienne.

La Vienne, qui traverse la commune selon un axe sud-est un Ouest-nord, a profondément marqué le paysage du Chinonais et tout particulièrement celui de Chinon en déterminant trois grands ensembles naturels :

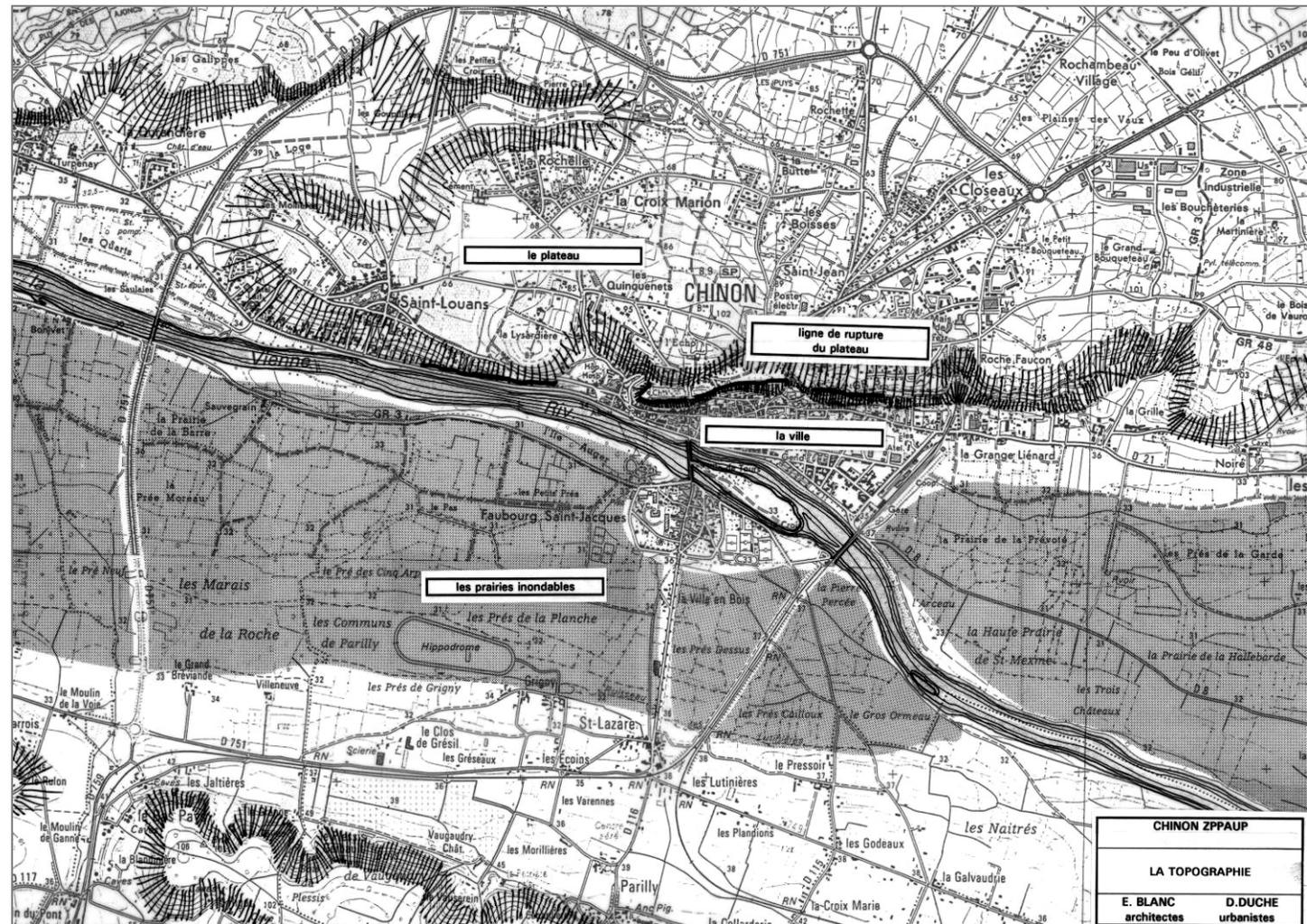
- **le coteau**, orienté nord-sud, est très pentu au droit de la cité. Toutefois, les pentes s'adoucissent aux extrémités de la commune pour faire place à la vigne. L'ensemble du coteau constitue du point de vue du paysage une zone très intéressante, tant par la qualité du Paty, que par les espaces naturels.



Ces perspectives majeures depuis la Vienne sont à préserver en raison de leur qualité exceptionnelle.

- **le lit majeur de la Vienne** constitue le fil conducteur du développement urbain de Chinon. Son île, dite de Tous, situé au cœur de la cité, participe au charme du site.
- **Le plateau**, également orientée selon un pentage de nord-sud, est souvent planté de vigne. Ces terrains constituent, depuis une trentaine d'années, la zone privilégiée d'extension de l'urbanisation qui, par endroits, s'est malheureusement réalisée de manière désordonnée, et sans respect du patrimoine existant.

**La ville de Chinon est implantée au sein d'un site remarquable marqué par la Vienne, encontre-bas, le coteau et son château médiéval, qui surplombe la vallée. Ce site a fortement orienté le développement urbain de la commune.**



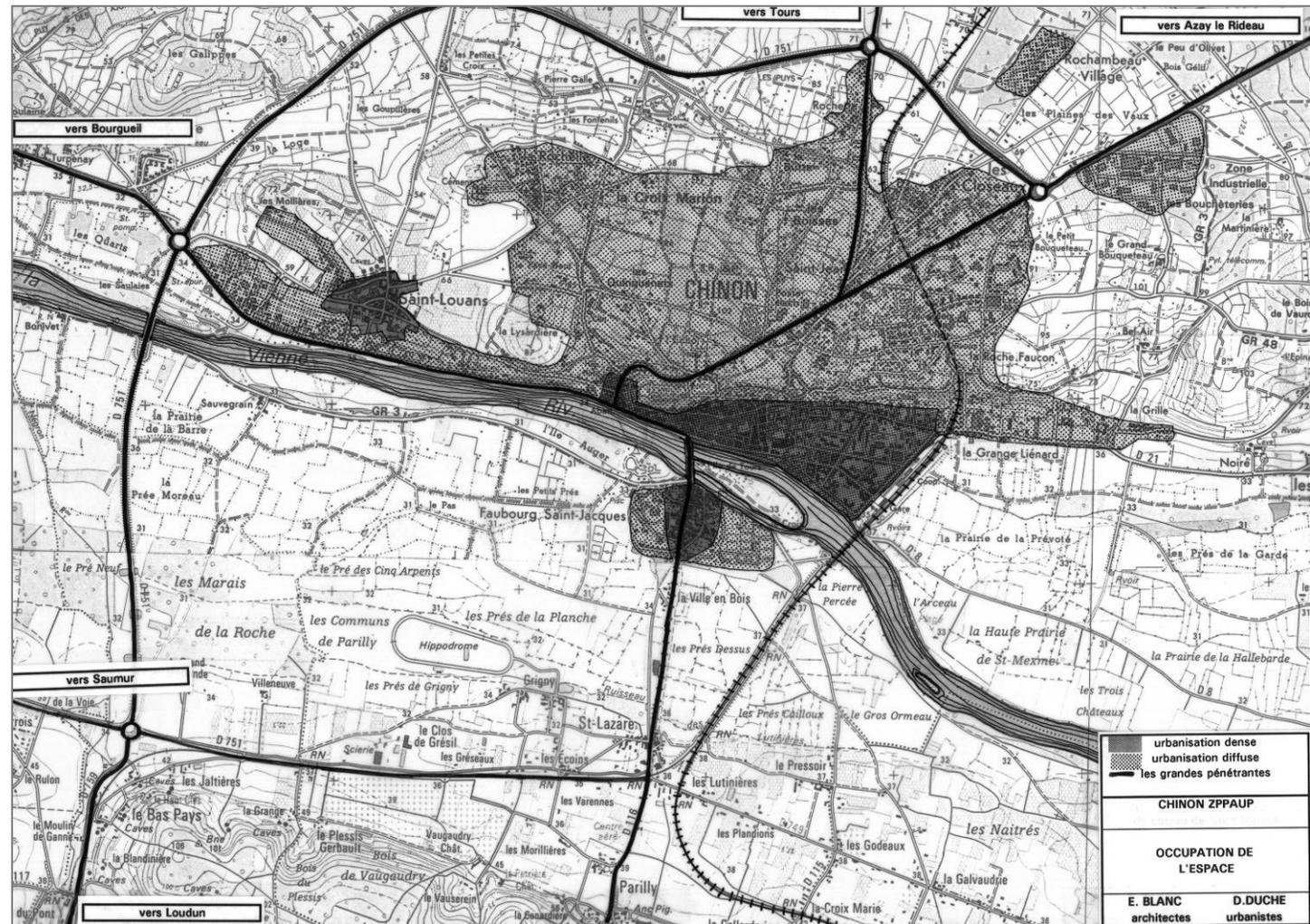
### Un développement urbain conditionné par la topographie

L'établissement de la ville s'est tout d'abord cristallisé au pied du château. Le développement des échanges commerciaux le long des voies navigables a pérennisé cette installation. Chinon accède au rang de ville royale au XIV<sup>e</sup> siècle. Ainsi, une ville basse s'est progressivement développée, dont l'artère principale : la rue Voltaire, est parallèle à la rivière. À cette époque, le château est agrandi, des digues et des ponts s'érigent ainsi que de riches maisons bourgeoises en centre-ville. Cette extension urbaine est contenue jusqu'au XIV<sup>e</sup> siècle à l'intérieur des remparts formant la citadelle. Puis, à l'époque médiévale, la ville a poursuivi son développement. Mais le château avec le départ des rois sera abandonné et partiellement démoli au XVI<sup>e</sup> siècle, ce qui explique sa silhouette actuelle.

Ce n'est qu'au XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècle que l'urbanisation dépasse les limites du centre ancien, pour se concentrer essentiellement à l'est de la cité ancienne, sur des terrains partiellement remblayés avec notamment la construction du quartier d'habitat social des Courances de 1960 à 1970. La voie de chemin de fer Tours-Chinon, et la gare, créées et en 1877, constituent encore aujourd'hui les limites est de cette urbanisation.

Parallèlement, de nombreuses habitations purement troglodytiques ont été abandonnées à cette époque par leurs habitants qui ont préféré s'installer dans des habitations plus confortables que l'on perçoit aujourd'hui sur le coteau.

Par la suite, les constructions se sont érigées sur le plateau. Ce sont pour un grand nombre des constructions individuelles, éparpillées au hasard des terrains disponibles, notamment le long de la D 749 et aux Vallées de Basse. Toutefois, sur le plateau à l'ouest, ont été construits des quartiers pavillonnaires, ainsi que le quartier social des Hucherolles. Il s'agit de



bâtiments à l'architecture très classique, de trois étages.

Le développement urbain de Chinon, conditionné par la topographie, leur se caractérise donc aujourd'hui par une urbanisation dense entre la Vienne et le coteau Nord, un tissu urbain morcelé sur le plateau nord, où le mixage prédomine et par la présence de hameaux dispersés sur le territoire communal. Chinon présente, par conséquent, une structure polycentrique avec un centre dense sur lequel se greffent trois quartiers (Saint-Jacques, Courances, Hucherolles...), des villages au nombre de sept (Le Petit Bouqueteau,, Saint Louans, la Rochelle, les Closeaux, Les Loges, Saint Lazare, Parilly) et plusieurs hameaux dispersés, issus d'anciennes paroisses ou qui se sont développés autour de moulins et de fermes fortifiées. Ces villages qui furent progressivement attachés à la commune de Chinon s'agrémentent, par leurs qualités architecturales, le paysage de Chinon.

**C'est le rayonnement médiéval de Chinon, qui a permis à la ville, d'hériter d'un patrimoine architectural riche et diversifié, concentrée notamment autour du noyau historique et dans les hameaux sur les plateaux nord et sud.**

#### **Un patrimoine architectural et urbain exceptionnel**

Chinon dispose d'un patrimoine urbain et architectural remarquable, qui attire chaque année de plus en plus de touristes. Le centre médiéval ancien, groupé autour des rues de Saint-Maurice et Voltaire, est d'une grande harmonie architecturale : harmonie des matériaux, des volumes, des profils de toitures et de façade...

La trame foncière bâtie est, aujourd'hui encore, issus du découpage médiéval, mais de nombreuses habitations datent d'après le XVIII<sup>e</sup> siècle. Toutefois, cette architecture a dû composer avec ce qui préexistait par réutilisation des vestiges, par réfection des bâtiments, qu'ils soient médiévaux ou renaissance. Malgré tout, la structure médiévale reste « la matrice » de la ville (rues étroites et découpages fonciers très fin) et l'architecture a dû se caler avec elle. Ainsi, à Chinon, on a encore l'une des rares vues du rapport d'échelle qui pouvait exister entre la ville et le château, que peu de villes Françaises possèdent. [...]

**En plus de ce patrimoine architectural concentré dans la ville historique, Chinon dispose d'un petit patrimoine disséminé sur le territoire communal constitué de moulins et de caves troglodytiques qui participent aussi à l'identité de la commune.**

#### **La vigne : un autre atout majeur pour la ville**

La vigne participe fortement à l'identité culturelle et paysagère de Chinon. Elle est omniprésente sur la commune : depuis le coteau jusqu'aux hameaux les plus reculés. C'est donc un élément majeur du terroir, qui marque avant tout le paysage, mais qui participe aussi à la renommée de la ville et qui constitue une richesse économique essentielle.

D'autres éléments liés à la viticulture sont présents dans le paysage chinonais : ce sont les loges de vigne, quelques-unes sont disséminées sur les territoires et les clos de vigne, ce sont des murs de soutènement de pierres non taillées et jointoyés par un mortier à la chaux. Ces derniers sont véritablement caractéristiques de certains villages de Chinon notamment de celui de Saint Louans.

Menacés par la pression urbaine, il y a une trentaine d'années, la ville de Chinon est intervenue à la fois pour sauvegarder les territoires viticoles les plus intéressants, tant du point de vue du paysage que du point de vue économique.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite porter une attention toute particulière à la gestion des espaces agricoles de manière à remédier aux risques naturels tels que l'érosion, l'inondation et l'effondrement.

**Chinon constitue une ville patrimoniale qui attire une fréquentation touristique importante. Ce sont les multiples actions menées par la municipalité, les habitants et les associations à l'égard du patrimoine et du paysage qui ont permis de maintenir un tel cadre.**

**Aujourd'hui le classement du site et plus largement de la Loire au patrimoine mondial de l'Unesco doit contribuer plus fortement encore à la maîtrise du développement, à la valorisation de l'image de la ville et de son paysage. »**

Extrait de : « Chinon : ville moyenne - pôle de centralité »  
Document ville de Chinon, juillet 2002

### III - LES PROTECTIONS INSTITUTIONNELLES

#### A - LE PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

##### 1 - PROTECTION DANS LE PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP

###### CHAPELLE SAINTE-RADEGONDE

Epoque de construction : 12<sup>e</sup> siècle.

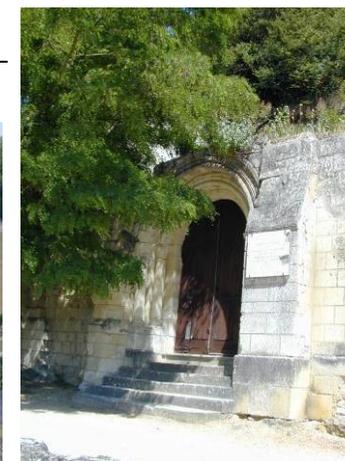
Chapelle mi-construite, mi-troglodyte avec habitat attenant. L'ensemble a été restauré en 1879 par l'architecte Davioud et le peintre Grandin.

**Classé monument historique le 8 juin 1967** : la chapelle, y compris les peintures murales qu'elle renferme (cad. 105, 106).

###### ANCIEN COUVENT DES CALVÉRIENNES

Epoque de construction : 17<sup>e</sup> siècle. Les façades et toitures de la chapelle ont été détruites par un incendie en 1980.

**Inscrit à l'inventaire supplémentaire de monuments historiques le 18 octobre 1996** : le cloître, les deux pignons subsistant de l'ancienne chapelle, les façades et toitures des bâtiments ouest, sud et nord (cad. F 1640).



##### 2 - PROTECTION DANS LE CENTRE VILLE, HORS DU PÉRIMÈTRE DE LA ZPPAUP

- Ancien palais du Baillage, XVe : inscrit MH
- Ancienne abbaye Saint-Mexme : classée MH
- Château XIVe, XVe. Château : classement par liste de 1840, terrain (cad. E 900)
- classement par décret du 27 avril 1926, parcelles E 897, 898, classement par arrêté du 7 juillet 1926
- Eglise de Parilly XIIe, XVIe : classée MH
- Eglise Saint Etienne XVe : inscrite MH
- Eglise Saint Maurice : XIIe, XVe, XVIe : classée MH
- Entrées de caves peintes, impasse des caves peintes inscrit MH
- Fort Saint Georges : reste du fort et les terrains : classé MH et site inscrit
- 19 hôtels et maisons classés ou inscrits.

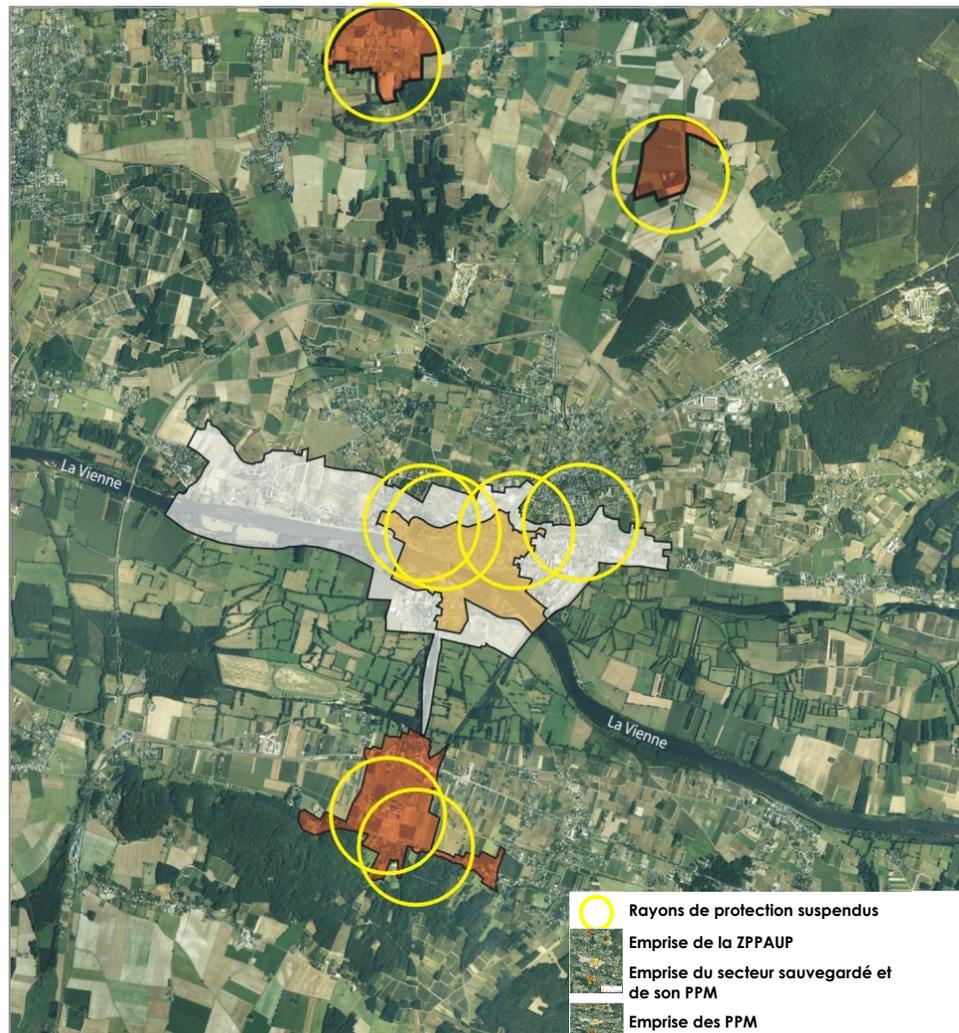
#### B - LES PROTECTIONS AU TITRE DES SITES

On compte cinq sites inscrits sur la commune, qui sont tous inclus dans l'emprise du secteur sauvegardé (voir carte de droite page suivante). L'un porte sur la Vienne (plan d'eau et ses berges) ; les quatre autres portent sur les abords du château : le site des abords du Fort Saint Georges, le site de la montée du château, le site du carrefour du Grand Carroi et enfin le site du quartier éboulé du coteau Saint

Martin.

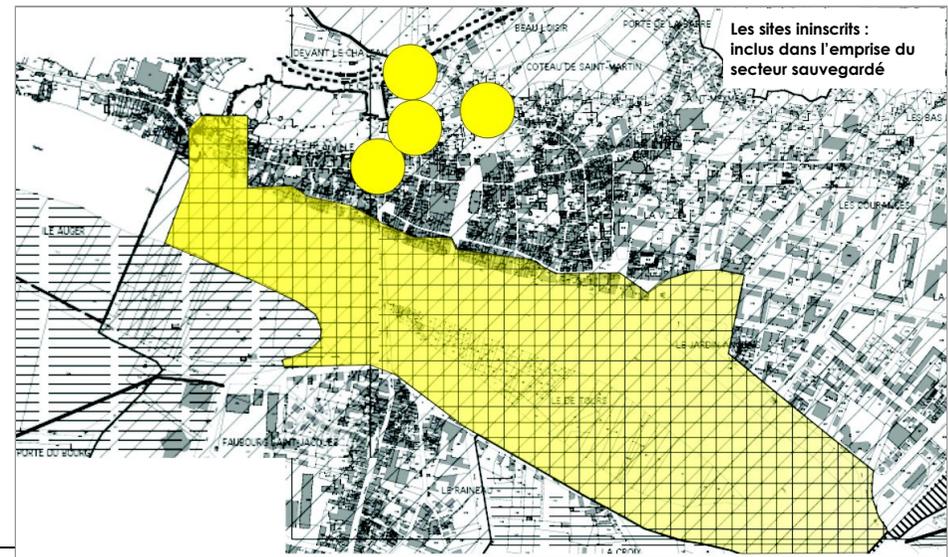
## C - LA ZPPAUP, LES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES INSCRITS, UNE EMPRISE DE PROTECTION REDEFINIE

Comme rappelé dans le préambule de l'étude, l'objectif de la ZPPAUP est de répondre au souci de simplification et de rationalisation du système de protections relatives au patrimoine bâti et naturel d'un territoire. Dans ce but, les effets de la servitude des abords des monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 (rayons de 500 mètres) sont suspendus, dès lors que les monuments sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP. Il s'agit donc d'adapter l'aire de protection aux réalités patrimoniales du site considéré.



Le plan de gauche fait apparaître l'emprise cumulée des rayons de protection engendrés par les édifices classés ou inscrit au titre des monuments historiques. Deux situations se présentent :

- pour les édifices protégés situés à l'extérieur de la ZPPAUP, l'emprise cumulée des rayons de protection sera à terme, suspendue par la procédure des Périmètres de Protection Modifiés (PPM), réalisée dans le cadre du PLU.
- pour les édifices protégés dans l'emprise de la ZPPAUP, le rayon de protection est suspendu.



## LES ANALYSES URBAINES ET PAYSAGÈRES

Cette partie du document comporte de quatre sous-chapitres :

### **1 - Le coteau et le village de Saint-Louans : la première ZPPAUP**

Dans ce chapitre ont été repris les éléments du rapport de présentation de la première ZPPAUP.

**Les extensions de la ZPPAUP avec :**

### **2 - Le quartier Est et le coteau Sainte-Radegonde**

### **3 - L'extrémité est du coteau de Saint-Louans et la route de Tours : Dessus de Château, Paly, Beauloisir**

### **4 - La rive sud de la Vienne et les abords du faubourg Saint-Jacques**



## I - LE COTEAU DE SAINT LOUANS : LA PREMIERE ZPPAUP

Les études du site portant sur l'aspect paysagé ont permis de mettre en évidence plusieurs échelles de perception.

### A - LE GRAND PAYSAGE

#### 1 - L'ECHELLE DES PERCEPTIONS LOINTAINES

Cette dimension prend en compte les perceptions lointaines du coteau, à travers ses éléments constitutifs : le relief, l'impact des falaises, les vignobles, les champs cultivés, les parcelles en friche, qui constituent le paysage agricole et viticole, mais également le paysage pittoresque avec les parcs de grandes propriétés dans lesquels a été introduite une végétation « exotique », étrangère à la région. Sont également pris en compte l'impact du bâti dans ce site, et enfin la relation visuelle avec la ville, le château et la rivière.

**Du chemin longeant l'île Auger** : les perceptions sont intermittentes, très fugitives à cause de l'importance des peupleraies. Par les trouées, le coteau se lit nettement et le bâti se découpe sur son couronnement.

**A partir de la D 751**, la vision en raccourci vers le Prieuré jusqu'au château fait apparaître en fond de vue le point le plus élevé du site : la Lysardière qui assure un fond aux constructions en avancée.

Selon l'angle de vue, l'impact des constructions est plus ou moins important.

Le bâti dense de Saint-Louans est constamment masqué par la végétation en premier plan.



A partir de la rive sud de la Vienne, vers Saint Louans, le faubourg du Vieux Marché et la ville

## 2 - L'ÉCHELLE DES PERCEPTIONS RAPPROCHÉES DU SITE DE SAINT LOUANS LES VUES À PARTIR DE LA RIVE SUD DE LA VIENNE

L'approche du front donnant sur la Vienne fait apparaître trois entités distinctes constituant le site.

### . Le faubourg du Vieux Marché, prolongé par les lignes de rupture des falaises

C'est un paysage d'architecture, les falaises comptant verticalement autant que le bâti.

Les couronnements en ardoise du bâti se fondent dans les masses sombres de la végétation. Ceci se traduit par une succession de plans verticaux clairs et de couronnements sombres. La végétation exotique est très présente.

Dans la présente étude, il est envisagé de permettre une constructibilité très limitée sur les terrains de l'ancien hospice Saint-Michel, dans la partie basse de la prairie et sur les terrasses. Il conviendra d'être particulièrement vigilant à l'implantation et à la volumétrie, afin de préserver la qualité des vues à partir de la vallée.

### . Le paysage à dominante végétale à partir des grandes prairies en contrebas du Prieuré de St Louans

C'est une perception majeure du coteau s'élevant jusqu'au mur de clôture de la propriété. Le Prieuré est une masse bâtie imposante couronnant le coteau. Coupure verte descendant jusqu'à la Vienne constituant l'assise nécessaire à sa lecture. La crête entre le Prieuré et la chapelle est dégagée de toute construction et devra le rester. Les grands vignobles à l'arrière de la rue du Mont Plaisir ne sont pas perceptibles.

. La troisième entité à l'ouest se caractérise par l'abaissement du coteau avec le couronnement de végétation "exotique" du parc du domaine de Saint-Louans et une perception moins valorisante des premiers plans constitués d'architecture de moindre qualité.



De la rive sud de la Vienne, vers le quai



De la rive sud de la Vienne vers la coteau de Saint-Louans, à la hauteur du prieuré

## LES VUES A PARTIR DU CHÂTEAU

Des terrasses du château, la vue porte très loin dans l'enfilade de la vallée, qui s'incurve. Au sud, le lit majeur de la Vienne, s'appréhende en totalité, jusqu'au collines. La vue est plongeante sur le faubourg du Vieux Marché, avec le prieuré en premier plan et le large médaillon de la prairie.

Une attention toute particulière doit être portée, quant à l'intégration des éventuelles constructions dans ce site. On s'attachera à respecter l'harmonie engendrée par l'équilibre des masses bâties, végétales et des espaces ouverts (prairie, rivière), et à insérer de façon discrète les constructions futures dans le site.



De la terrasse ouest du château vers le faubourg du Vieux Marché, la prairie et la Vienne



### 3 - LES VUES DANS LE SITE



**a - Les vues à partir de la rue du Mont Plaisir , du coteau vers la vallée** sont ponctuelles, la rue étant bordée de hauts murs.

Les ouvertures offrent des vues majeures très dégagées sur la vallée de la Vienne, et les prairies inondables.

A l'échelle du grand paysage la perception en fond des coteaux boisés de Vaugaudry, des Pommardières, du Plessis, est majeure. Un élément néfaste est constitué par la bulle des tennis couverts, de couleur blanche, ayant un impact très fort dans le paysage.

La position est dominante au-dessus des falaises. La végétation masque le bâti : l'aspect est essentiellement végétal.



**b - Du Nord vers le Sud, la rue du Parc, en limite Nord de l'étude, offre une succession de perceptions vers l'extérieur**

Dans la première partie, la route est bordée de murs, puis elle devient encaissée par rapport au terrain, elle constitue néanmoins la route de crête. Après le chemin N° 26, elle descend, la ligne de crête est alors plus au sud. Un grand cône de vue s'ouvre sur le vaste vignoble s'étendant jusqu'à la rue du Mont Plaisir.

Les premiers bâtiments et murs de clôtures anciens annoncent l'entrée du village de Saint-Louans, au paysage minéral.

Il faut alors sortir du village, sur le chemin rural N° 29 pour avoir de nouveau une vue très dégagée sur le coteau descendant vers la Vienne et celui d'en face.

Le chemin rural 22 en limite de secteur Nord/Sud, offre, après une distance d'une centaine de mètres, une vue plongeante sur la Vienne et son environnement végétal. Arrivé sur le quai, le chemin se prolonge dans les prairies inondables, offrant des vues de qualité.



Les clos de vignes sur le plateau, entre le village de Saint-Louans et le faubourg du Vieux Marché

**L'ensemble de ces perceptions justifie la protection du coteau, paysage fragile, mais également d'une partie des prairies inondables de l'autre rive, à partir desquelles la perception du coteau est majeure. Quelques trouées dans les plantations de peupliers assurant des vues ponctuelles de grande qualité.**

#### **4 - SYNTHÈSE DES PERCEPTIONS VISUELLES**

L'analyse visuelle du site permet de définir de grandes entités paysagères, étayant la démarche de protection. Globalement, il ressort deux entités majeures, les berges de Vienne et le plateau, pouvant être décomposées en secteurs à typologie marquée.

##### **a - Les berges de Vienne**

Du faubourg du Vieux Marché à l'aplomb du Prieuré, une étroite bande au niveau bas en rupture avec le plateau, s'appuie à la ligne de falaise sur laquelle s'adosse la ville.

Du Prieuré à la limite Ouest, les berges de Vienne sont en continuité avec le plateau. La pente, forte à l'Est, s'abaisse progressivement pour être presque nulle.

##### **b - Le plateau**

Il présente un point culminant à la Lizardière et s'abaisse légèrement au nord, le rendant non perceptible à partir des berges de Vienne.

Le village de Saint-Louans est lui-même très peu visible. Seuls émergent les bâtiments du Prieuré et la masse végétale du parc de Saint-Louans.

Cette configuration induit des perceptions très diverses et la réalité physique sera à croiser avec les autres données de l'analyse paysagère et architecturale.

## B - LES ENTITES BATIES ET PAYSAGERES

Au-delà des perceptions extérieures, l'analyse de ce secteur d'étude fait apparaître de grandes entités bâties ou naturelles. Les études comparatives entre le cadastre Napoléonien du XIXe siècle et le cadastre actuel met en lumière leur évolution et leur réalité d'aujourd'hui. L'analyse suivante, réalisée par grandes entités bâties ou végétales, tente d'en établir la synthèse.

### 1 - LE FAUBOURG DU VIEUX MARCHÉ

Hors les murs, ce faubourg est en continuité avec la ville, dans le prolongement de l'artère principale de la cité intra-muros, infléchi par la chicane que formait la porte fortifiée.

Le marché et l'hospice attestent des fonctions majeures anciennes du faubourg dans la vie de la cité.

Si la morphologie du site et la présence de deux grands axes de circulation l'ont rendu peu attractif et ont favorisé sa dévitalisation, aujourd'hui, la reconquête de ce secteur est largement amorcée et doit se poursuivre, avec les projets concernant l'ancien hospice.

#### La morphologie du site :

La rue Kléber est l'accès ancien au village de Saint-Louans. Elle traverse le faubourg d'ouest en est, sensiblement au niveau du quai, pour ensuite grimper à l'assaut du plateau, favorisant un accès au sec avant la création des quais au 19e, induisant la régulation de la rivière sur cette berge.

#### La constitution du faubourg

L'îlot adossé au terrain en surplomb de l'hospice :

Dans la traversée du faubourg, la rue Kléber n'a laissé au nord, qu'une étroite bande avant la rupture de la falaise du coteau. Les maisons s'y sont adossées, très étroites et en continuité sur rue, elles ne jouissent que d'une seule orientation.

Sur le plan de 1837, la majorité des maisons existent, le tissu est moins dense et la présence de parcelles libres (cour ou jardins) favorise



Le cadastre de 1837

l'habitabilité des lieux.

Les constructions bâties le long de la route de Tours à l'est de l'hospice présentent la même implantation, avec l'inconvénient supplémentaire d'être bordées d'une voie à fort trafic.

Au Sud de la rue Kléber, le faubourg est constitué de cinq îlots implantés en terrain plat, et de typologies diverses.

. L'îlot compris entre la rue Kléber et la ruelle de l'abattoir :

C'est un îlot présentant des parcelles en lanières débouchantes, le bâti est à l'alignement coté rue Kléber, la ruelle de l'abattoir étant bordée de murs et de constructions annexes.

Le plan de 1830 fait apparaître une disposition analogue, deux parcelles n'étaient pas bâties et les constructions en fond de parcelles n'existaient pas.

La disposition du bâti était dictée par le site : jusqu'à la régulation du quai, la partie basse des parcelles devait être inondable.

. L'îlot du marché :

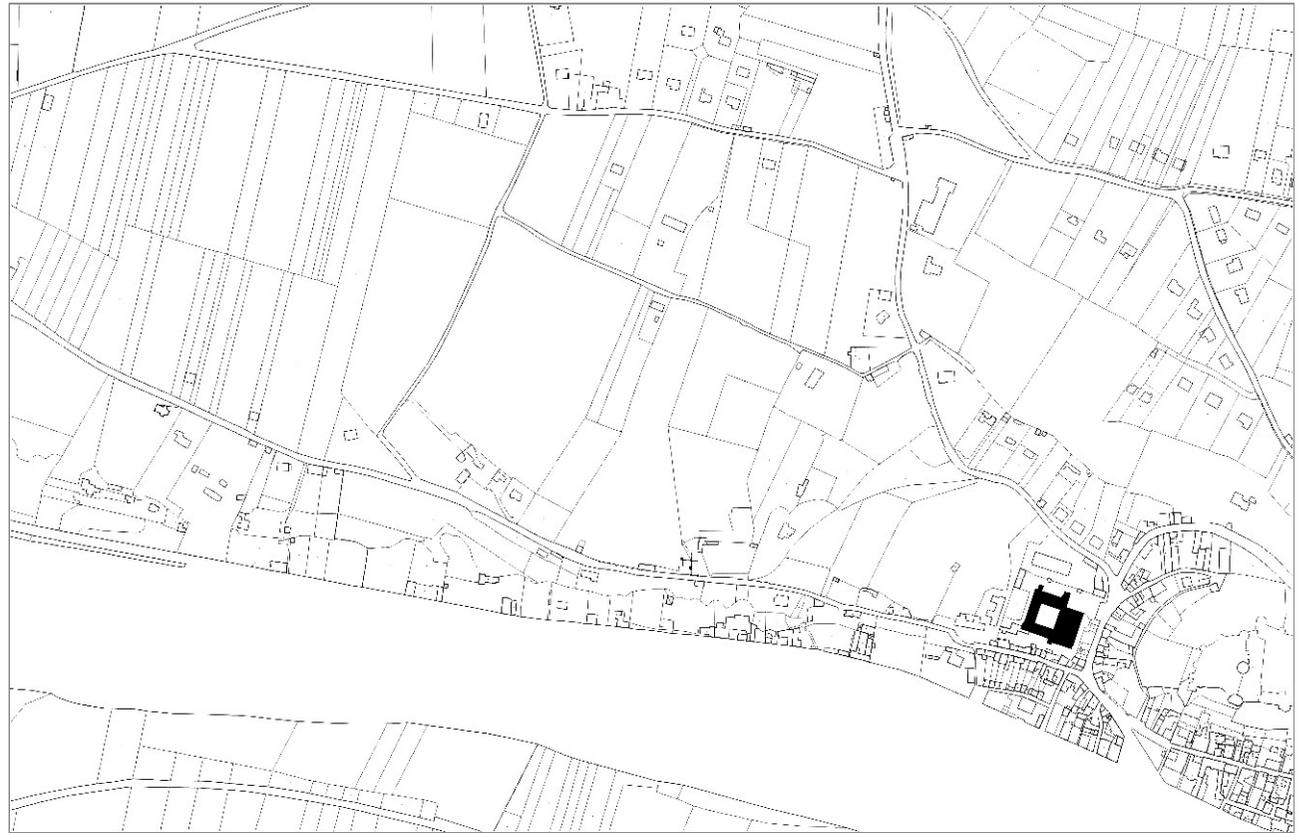
Il apparaît sur le plan de 1830 sur lequel il est non bâti, pour la raison évoquée précédemment.

. Les trois îlots formant la pointe du faubourg :

Leur urbanisation semble confuse, en fait, elle découle également de l'inondabilité du site. L'urbanisation s'est réalisée en premier lieu le long de la route de Tours et plus tardivement coté quai. La création du carrefour à rogné îlot le plus à l'est.

Les deux îlots adossés au glacis du château :

Le glacis du château s'est urbanisé le long de la route de Tours, sur des terrains escarpés, présentant des niveaux différents. Le parcellaire revêt des formes très variables, dictées par la topographie du site.



**Le cadastre actuel**



**L'îlot du Vieux Marché**



**La rue Kléber**



**L'extrémité est du faubourg, le quai et la route de Tours**



**L'entrée de la rue Kleber**

**Les bâtiments du couvent (ancien hospice) vus de la route de Tours**

## 2 - LE VILLAGE DE SAINT LOUANS

**Au XIX<sup>ème</sup> siècle**, le village de Saint-Louans est constitué d'entités assez éparées, implantées à flanc de coteau, et organisées autour de quelques chemins orientés nord/sud, dans la ligne de plus grande pente, et est/ ouest, à flanc de coteau.

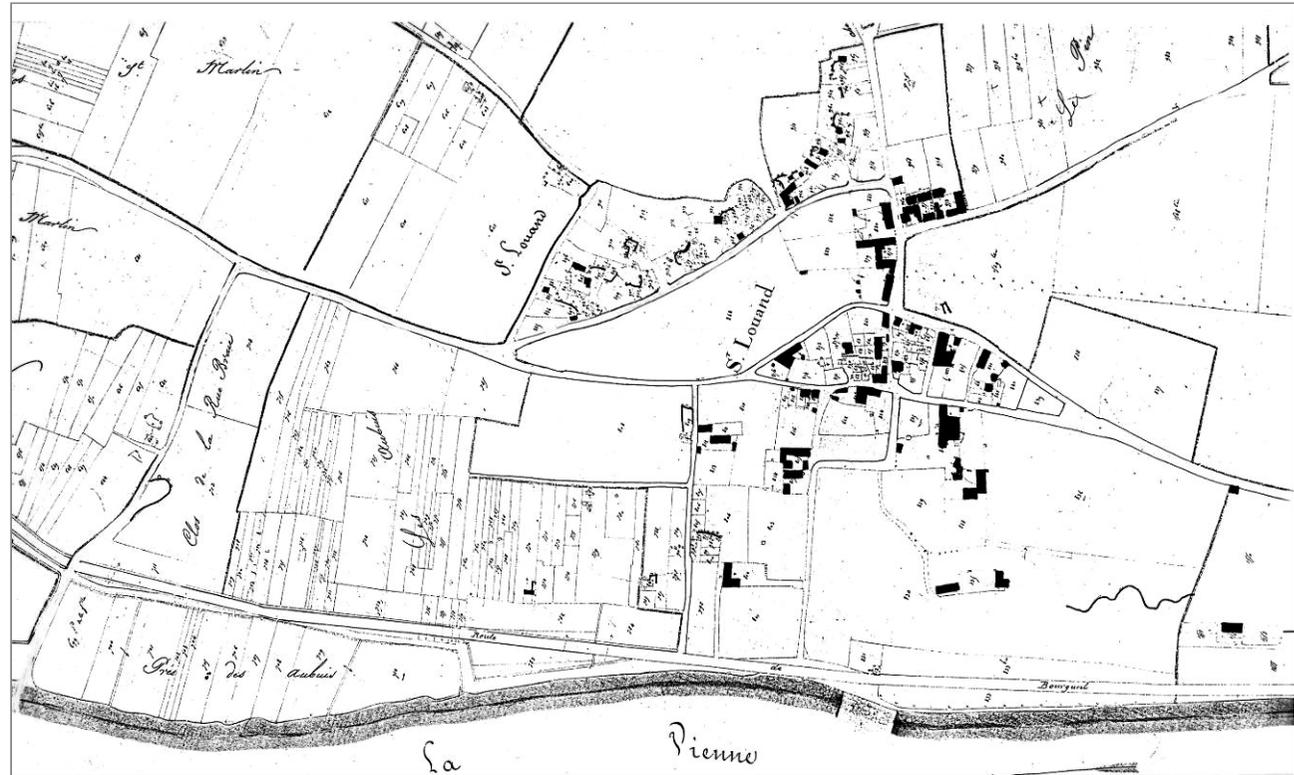
L'axe principal dans cette dernière direction est vraisemblablement l'ancienne route de Chinon à Bourgueil. A la hauteur du village, elle se sépare en deux créant quelques petits îlots.

Le parcellaire est de dimensions restreintes dans les îlots du centre bourg, support d'une urbanisation à caractère rural, ponctuée de maisons bourgeoises, appartenant aux propriétaires des vignobles.

A l'ouest, le parc de la propriété de Saint-Louans limite l'urbanisation.

Au nord, un secteur important de caves et habitat troglodytes apparaît clairement sur le plan de 1837. Le terrain a été fortement remodelé afin de dégager des fronts de falaise calcaire.

Ces caves habitantes correspondent sur le plateau, à des parcelles généralement en friche, constituant la limite de l'espace du bourg, qui se poursuit par les vignobles.



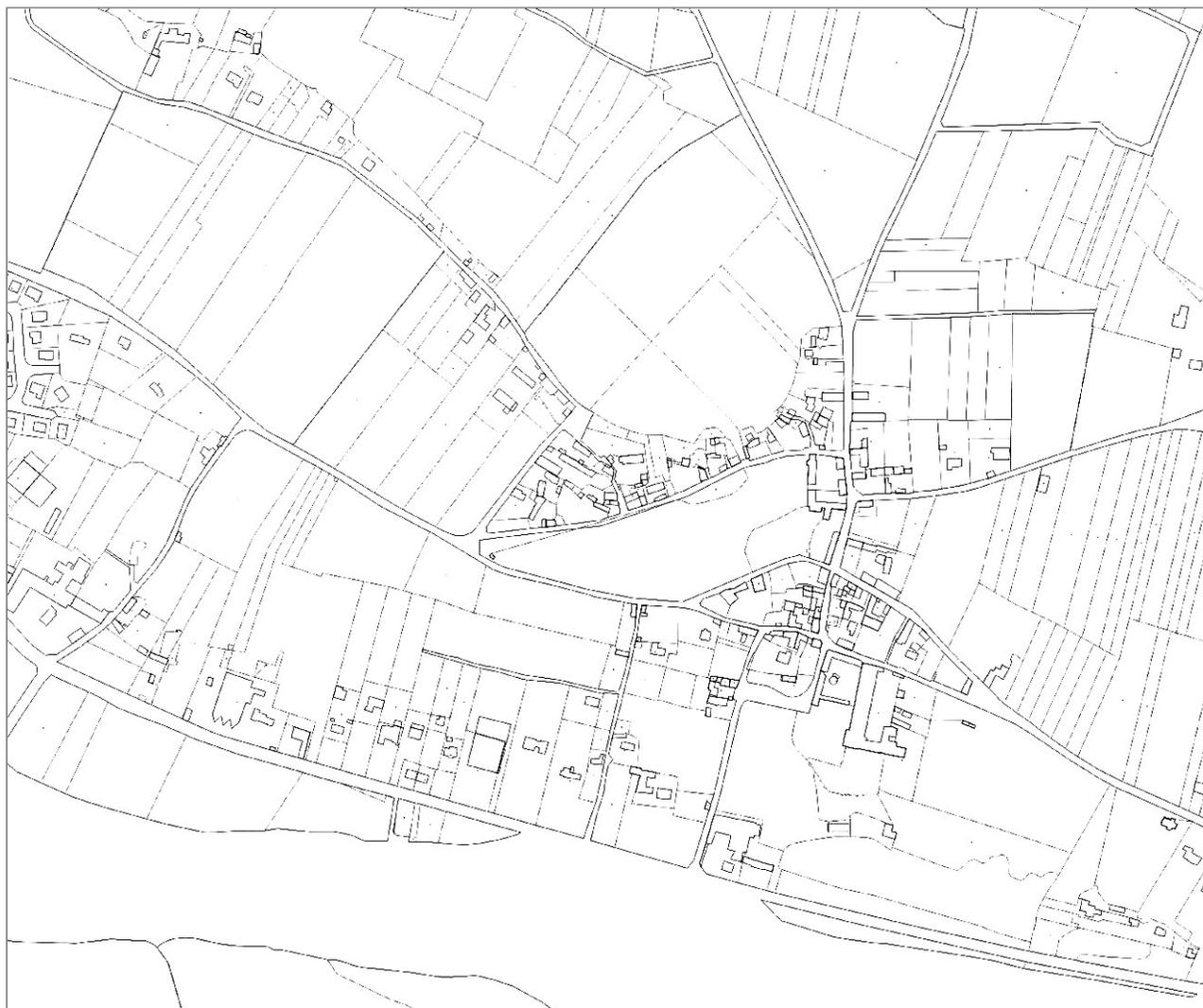
Le cadastre de 1837

**Le plan actuel** fait apparaître une densification du bâti, sur des parcelles déjà loties ou sur des parcelles libres. Néanmoins, l'armature viaire du village est entièrement conservée. Seul l'élargissement de la rue de la Batellerie, à la hauteur du prieuré, a perturbé l'image initiale.

Le paysage urbain engendré par les chemins sinueux bordés de hauts murs ou de constructions anciennes constitue un patrimoine qu'il convient de respecter.

Les constructions majeures dans le site, sont les très vastes bâtiments du Prieuré et le domaine de Saint-Louans, magnifique construction de la fin du XIXe siècle.

Dans la présente étude, il est envisagé de densifier le village, en prévoyant un secteur d'urbanisation à l'est. Ce secteur devra faire l'objet d'une étude fine d'insertion paysagère, et prendre en compte les caractéristiques de l'architecture locale, sans s'interdire des interprétations contemporaines.



**Le cadastre actuel**



**Le coteau au sud du parc de Saint-Louans, de l'ouest vers l'est**



**L'entrée est du village de Saint-Louans, de la rue du Mont-Plaisir**



**Secteur de la rue des Mollières**



**Secteur de la rue de la Batellerie**



**Vue du front bâti de Saint-Louans de l'est vers l'ouest, avec le clocher du Prieuré**

### 3 - LES BERGES DE VIENNE

Longtemps inondable, la berge de Vienne la côté Saint-Louans était constituée, comme sur la rive opposée, de prairies. Néanmoins, la configuration du site limitait considérablement leur emprise. Entre la ville intra-muros et l'aplomb du village de Saint-Louans, la rupture du plateau, concrétisée par la falaise calcaire abrupte constituait une barrière naturelle aux crues. A l'ouest de Saint-Louans, la rupture franche n'existe plus mais le coteau s'élève très fortement entre la rive et les premières maisons du village pour ensuite s'abaisser progressivement jusqu'à la limite du secteur d'étude.

Cette morphologie a interdit l'urbanisation des berges jusqu'à la création du quai en surplomb.

Sur le plan de 1837 est déjà inscrite la nouvelle route de Chinon à Bourgueuil, longeant la rive, et se substituant à la route du coteau, traversant Saint-Louans.

Les éléments bâtis sont implantés juste à la limite de la falaise, en partie haute (domaine de Mont Plaisir et dépendances du Prieuré), et à l'ouest, à mi-pente du coteau. La conquête des berges est néanmoins amorcée, puisque apparaît déjà une construction en partie basse, au lieu dit "les Casemates".

L'occupation troglodytique des berges est cependant bien antérieure, le plan ancien indiquant de nombreuses entrées dans la falaise, dans sa partie la plus élevée, à l'est du site.

Le plan actuel met en évidence une densification de ce secteur à l'est, presque en continuité avec le faubourg du Vieux Marché, sur la bande étroite en avant de la falaise ; à l'ouest de Saint-Louans, plus en profondeur car la configuration du site le permet. C'est dans ce secteur que l'urbanisation est la plus anarchique et le moins en relation avec le paysage.

A la hauteur de Saint-Louans, existe une coupure verte correspondant aux prairies du Prieuré. Moment de calme dans le paysage, elle devra être préservée.



**Vue à partir du pont vers l'ouest : le faubourg du Vieux Marché, le coteau de Saint-Louans et les berges**

#### 4 - LES CLOS DE VIGNOBLES

L'activité dominante du secteur est la culture de la vigne, qui s'est développée à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle.

Le site est découpé en vastes "clos", vastes domaines cernés de hauts murs de moellons, accompagnés ou non d'une habitation de maître de qualité, entourée d'un parc arboré.

Le site étudié comporte une dizaine d'entités, et ne constitue que l'amorce d'un vaste territoire s'étendant au nord, sur le plateau.

La configuration particulière du site a engendré des entités de morphologie et de tailles très diverses.

Celles situées sur le plateau sont vastes, homogènes, et généralement encore vouées en grande partie à la culture de la vigne (le Parc, le Lizardières, le clos de la Corne, les Capucins).

Les propriétés situées en limite du plateau à l'est ou à flanc de coteau à l'ouest, sont moins homogènes, elles ont été fortement altérées par l'urbanisation des berges de Vienne. La culture de la vigne a pratiquement disparu, les parcelles étant beaucoup plus exiguës que sur le plateau, ce qui a constitué un frein à la mécanisation.

Lors de l'étude de la première ZPPAUP, se posait le problème de l'entretien de terrains laissés à l'abandon et en friche. Il semble aujourd'hui qu'un regain d'activité a permis de juguler ce phénomène. Ceci nous a conduit à introduire dans le règlement, la possibilité de réaliser des bâtiments à vocation agricole, dans des conditions d'implantation, de volumes et d'aspect architectural très cadrées.



## 5 - LES PARCS DES MAISONS BOURGEOISES ET DE MAÎTRES

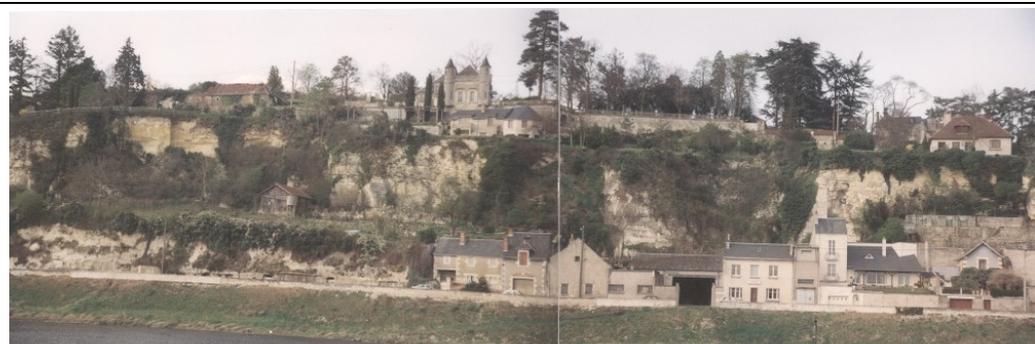
Le développement de l'activité viticole s'est accompagné au XIXe, de l'édification de maisons bourgeoises ou de maîtres, d'importance très variable, allant de la grosse bâtisse à la façade de pierre de taille assez sobre, au véritable châtelet néo-renaissance ou néo-gothique.

Ces édifices sont tous accompagnés d'un parc, dont les dimensions sont en relation avec l'importance du domaine. La recherche et le goût de l'époque ont induit une grande variété d'essences d'arbres et de végétaux, conférant un caractère exotique à ces jardins.

Le site a été favorable à l'exercice des talents des paysagistes, les dénivelés ont permis la structuration de l'espace, en jeux de terrasses et d'escalier, accompagnés d'édicules et autres fabriques rendant ces jardins du plus grand attrait.

Les énormes cèdres dont chaque parc est doté, semblent être un signe de reconnaissance et d'appartenance à une classe. Exotiques, ils font aujourd'hui partie intégrante du paysage et à ce sujet, on pourrait se poser le problème de l'interdiction de certaines essences végétales dites non régionales dans nos règlements actuels.

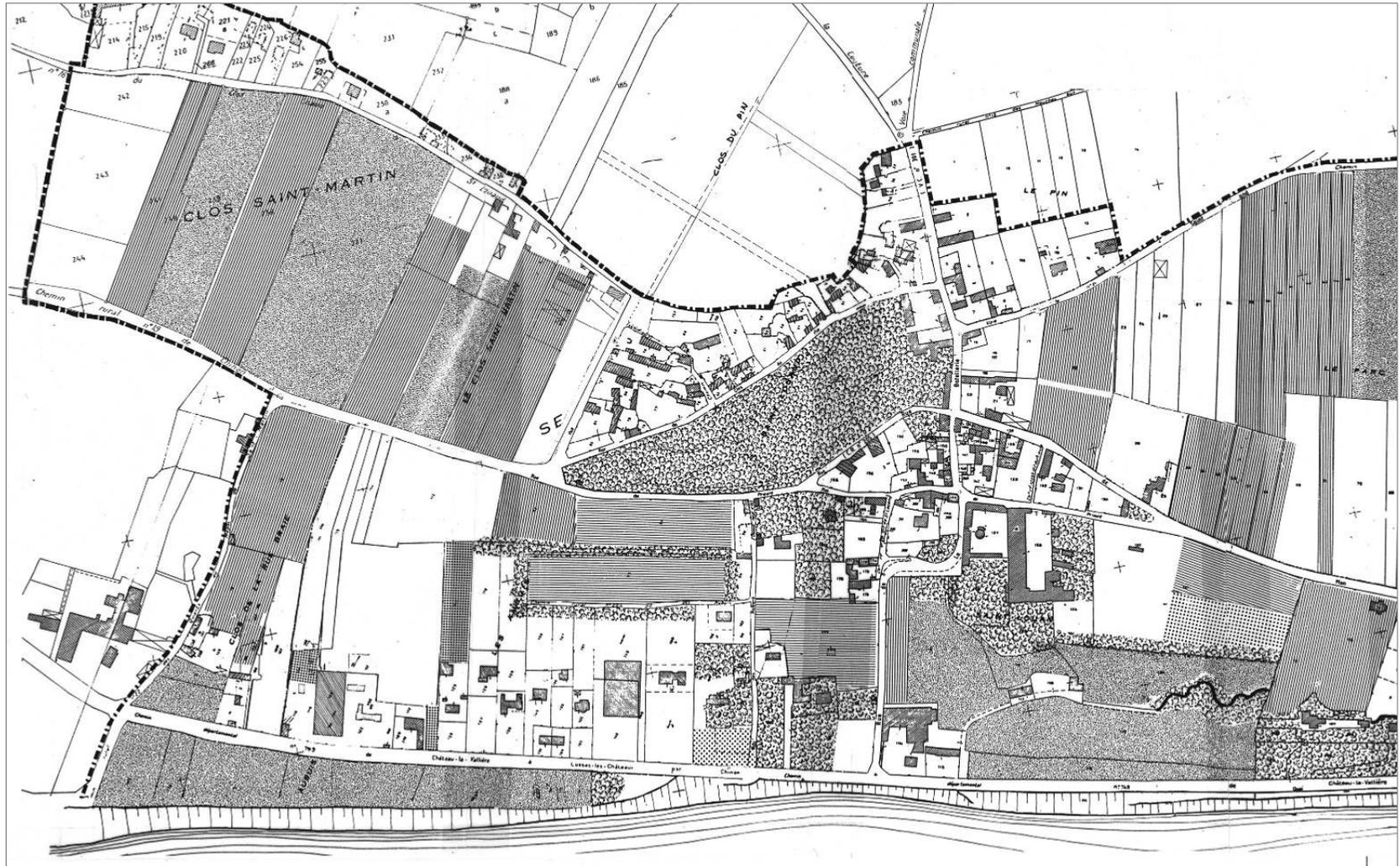
Si les parcs sont généralement cachés par de hauts murs, ils comptent néanmoins énormément dans le paysage, par la présence des masses végétales très importantes s'échelonnant à flanc de coteau. Ils sont par ailleurs perceptibles par les grilles ajourées et les brèches des murs.





- . Les vignobles, aujourd'hui partiellement remplacés par de la culture ou des terres laissées à l'abandon
- . Les masses végétales des parcs arborés très présents dans la perception lointaine du site, occupant plus particulièrement le bord du plateau et l'escarpement de la falaise.
- . En retrait et très perceptible, le parc de Saint-Louans et celui du Prieuré
- . Les prairies à flanc de coteau assaillant la masse des bâtiments du Prieuré, majeures dans la lecture du site
- . Enfin, les vergers, occupation ponctuelle, menacée par manque d'entretien.

La richesse de la perception du site réside dans la variété et l'équilibre de la végétation, pour ce qui est de l'approche extérieure à partir de la Vienne, et dans l'unité et l'ouverture des vastes vignobles du plateau.



L'occupation végétale du site (moitié ouest)

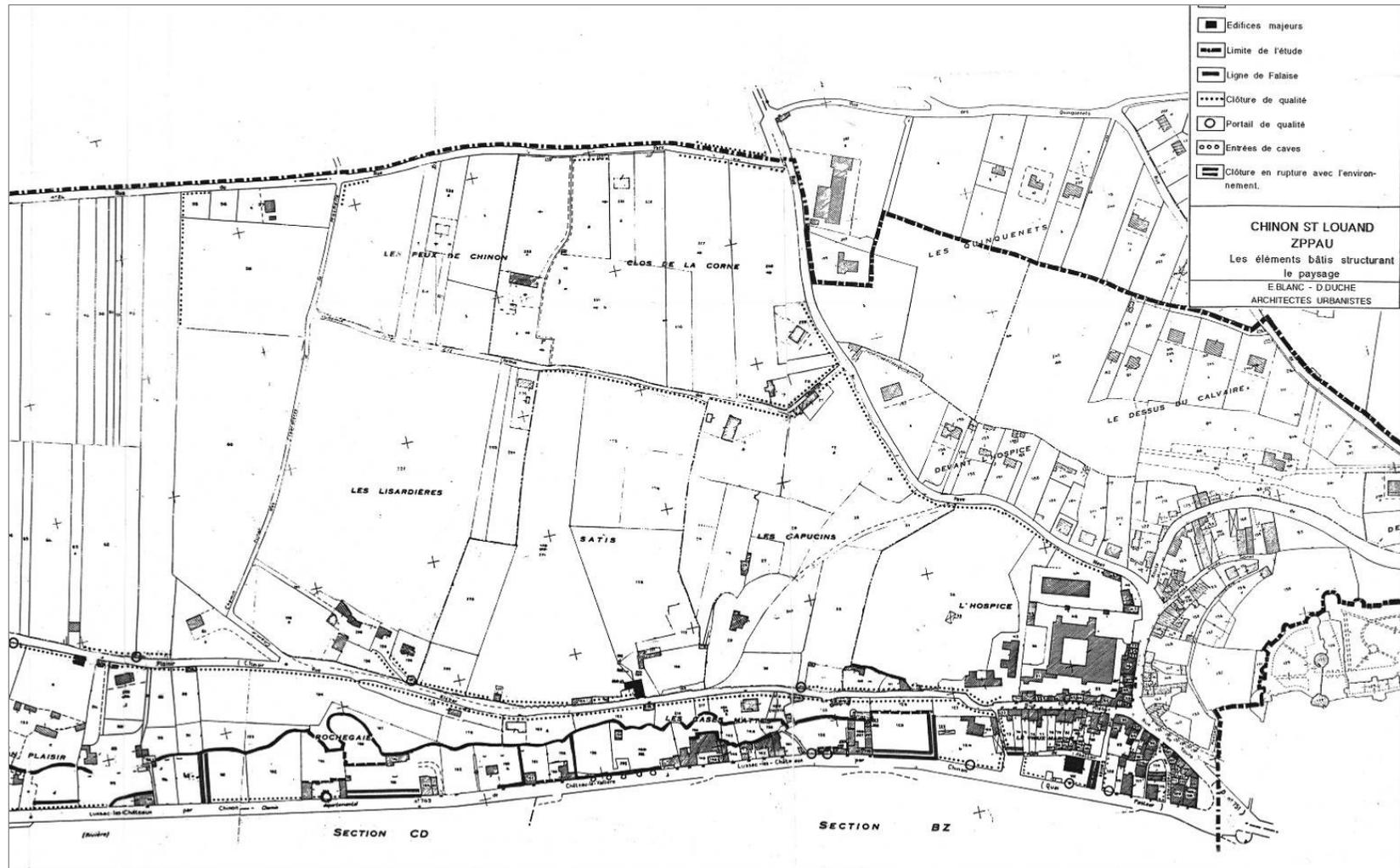
## 2 - LES ELEMENTS BATIS STRUCTURANT LE PAYSAGE (voir pages suivantes)

Nous avons ici à faire à un paysage construit, structuré par la main de l'homme qui a tiré parti de la configuration particulière du site.

On trouve deux types d'éléments construits :

. Les éléments naturels : les falaises retravaillées, structurées, aménagées par l'homme, comptant comme de vastes murs percés.

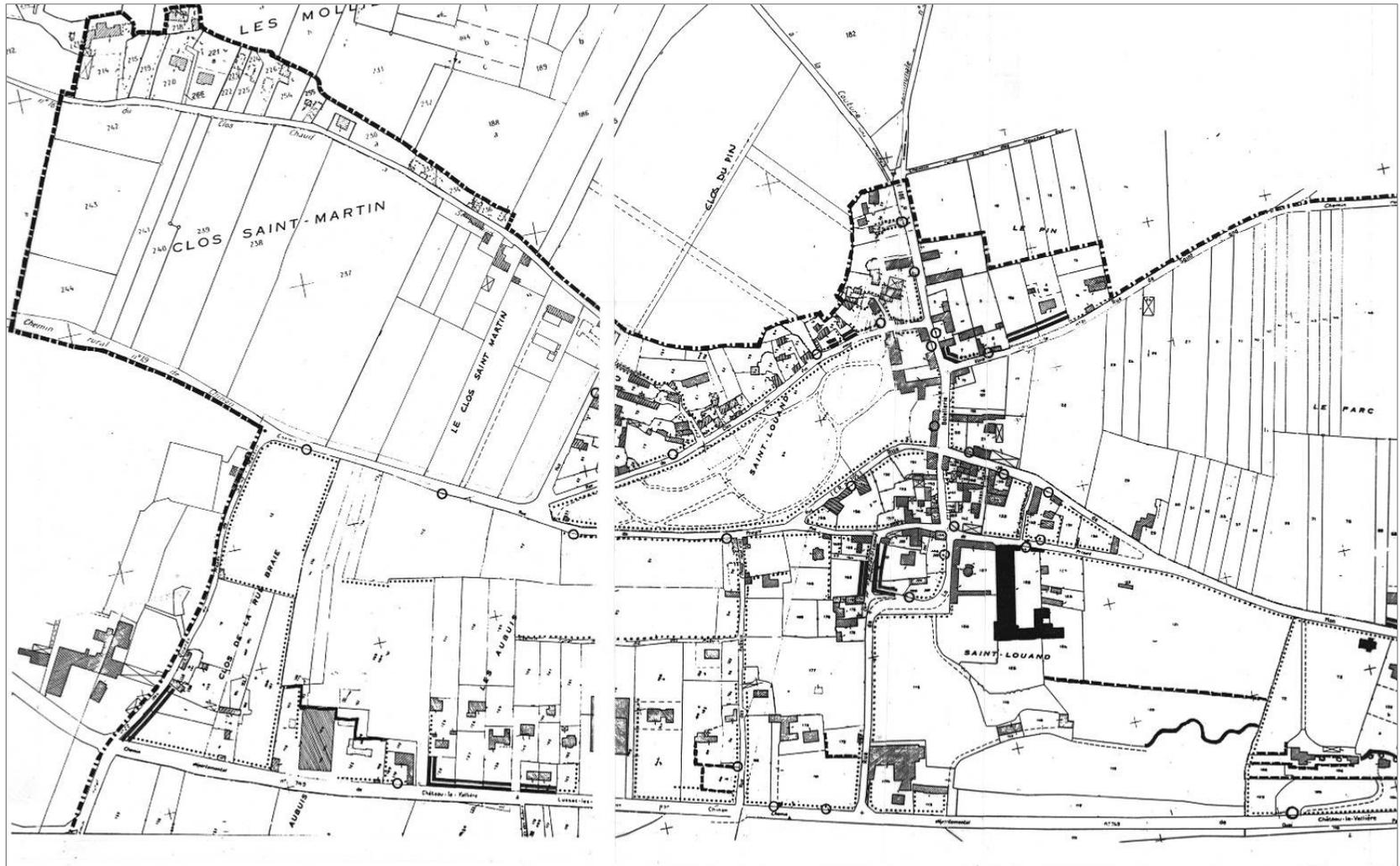
. Les éléments artificiels : les murs de soutènement structurant les pentes, les murs de clôture délimitant les propriétés, accompagnées de leurs portails monumentaux, ponctuant leur linéarité.



Les éléments bâtis structurant le paysage (moitié est)

Ont été également indiqués les édifices majeurs, marquant fortement le site par leur volume et enfin les clôtures en rupture avec l'environnement.

En effet, jusqu'au début de ce siècle, l'unité est assurée par l'emploi systématique de matériaux naturels, la pierre. Tout apport de matériaux artificiels de textures et de couleurs différentes, constitue une blessure et met en péril le fragile équilibre établi au fil des siècles. Il conviendra d'être particulièrement vigilant pour le traitement de ces éléments.



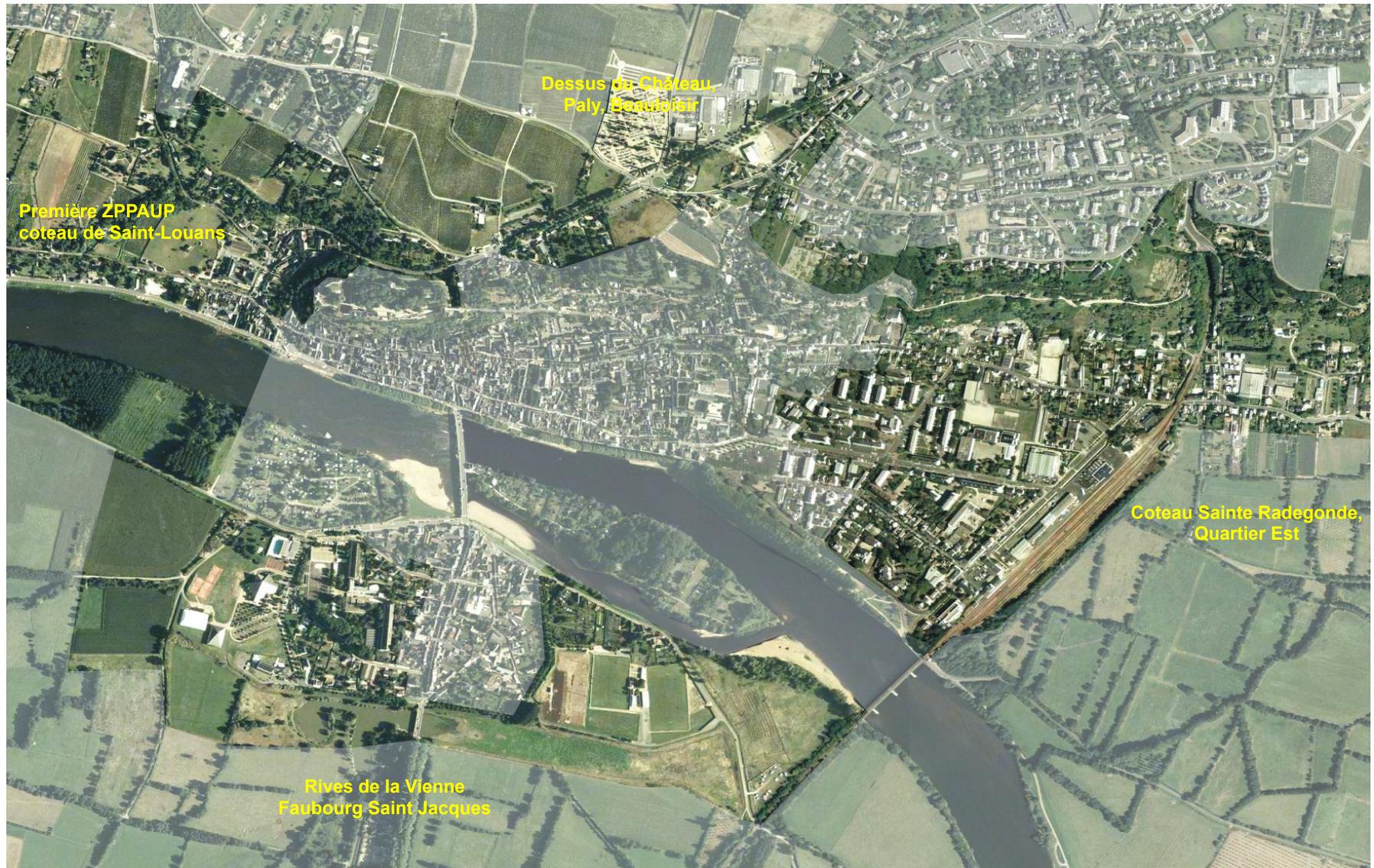
Les éléments bâtis structurant le paysage (moitié ouest)



## LES ENTITES NOUVELLES DE LA ZPPAUP

L'extension de la ZPPAUP porte sur trois secteurs homogènes.

- 1 - Le coteau Sainte-Radegonde et le quartier Est s'étendant en contrebas
- 2 - L'extrémité est du coteau de Saint-Louans et la route de Tours : Dessus de Château, Paly, Beuloisir
- 3 - La rive sud de la Vienne et les abords du faubourg Saint-Jacques

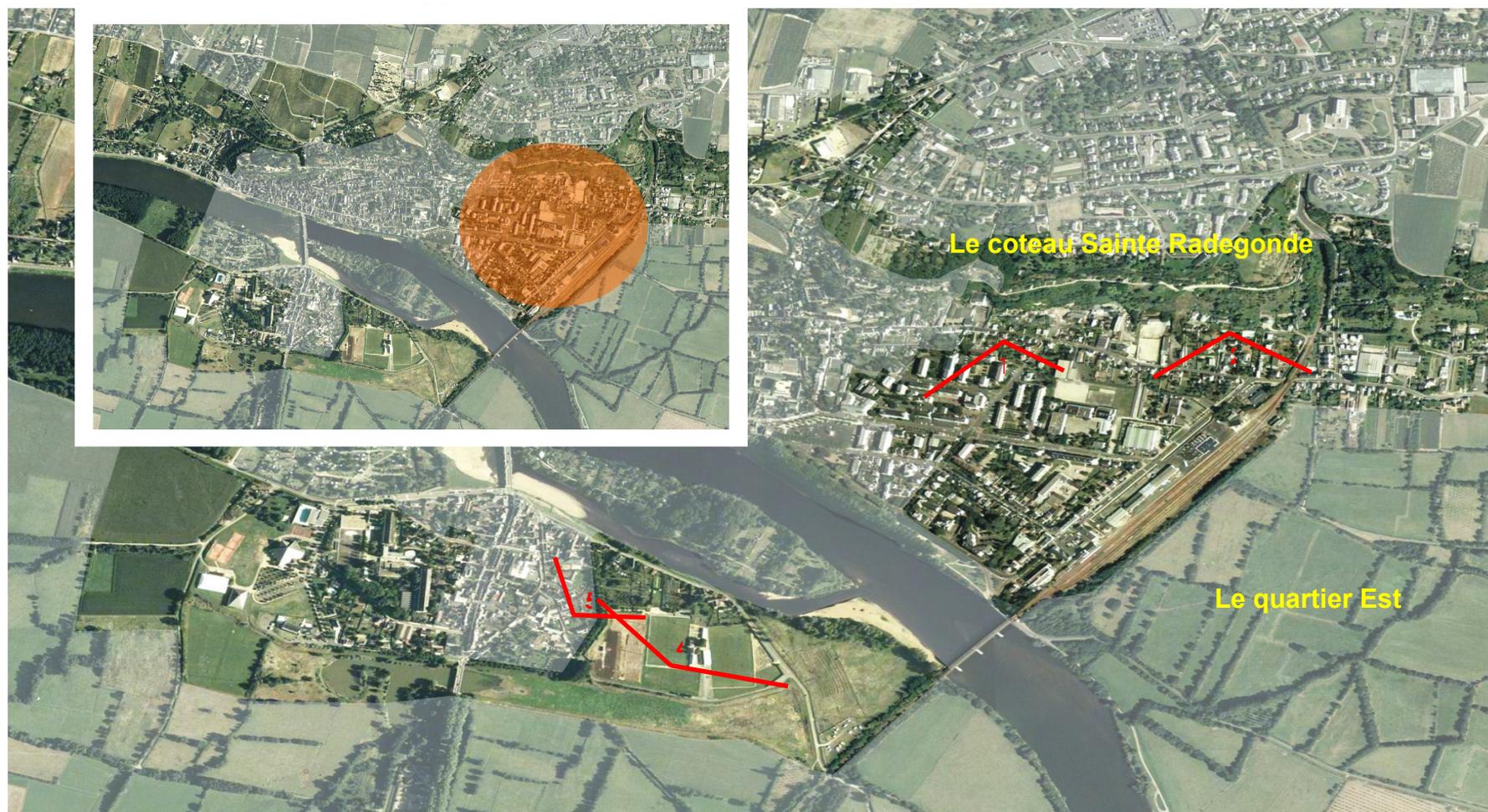




## II - LE COTEAU SAINTE RADEGONDE ET LE QUARTIER EST

Le coteau constitue la rupture nette du plateau de tuffeau, délimitant la vallée de la Vienne. Il prolonge le château et le fort Saint-Georges et s'atténue à l'est.

A son pied se trouve l'entrée ancienne de la ville, puis le quartier neuf des Courances, s'étendant jusqu'en berge de Vienne. Ce quartier est délimité à l'est par la voie ferrée, constituant une limite franche de l'urbanisation, et s'inscrivant en tranchée dans le coteau, vers le nord. L'étude prend en compte le prolongement au-delà de la voie ferrée, de l'ancien faubourg de la Grille, le long duquel existe un bâti ancien qualitatif, ainsi que la partie de coteau le dominant, très perceptible dans le paysage, à partir de la vallée.



## A - LE GRAND PAYSAGE

---

**A partir du coteau de Sainte Radegonde**, la vue porte loin au-delà de la vallée de la Vienne sur un paysage de douces collines couronnées d'espaces boisés.

Mais le paysage le plus présent en se déplaçant sur le chemin du coteau est représenté par les espaces bâtis s'étendant directement à ses pieds. D'est en ouest, on découvre le faubourg de la Grille, puis les bâtiments d'activité de la zone de la gare, le quartier des Courances avec les grands équipements publics et le bâti à vocation d'habitat, sous forme de maisons individuelles et d'immeubles. Enfin à l'ouest, la vue porte sur le centre historique, dans son écrin de verdure.

L'attention portée au traitement des éléments très perceptibles à partir des points hauts, en particulier les toits, confère à ce paysage proche une grande homogénéité, malgré les typologies urbaines et architecturales très diverses. La présence de masses végétales disséminées dans le tissu assez lâche ajoute à la qualité du site. On peut toutefois regretter la présence de quelques friches urbaines, dont le « recyclage » est envisagé à court terme, ainsi que le traitement très minéral des grandes esplanades des cours d'écoles ou des terrains de sport.



Vues du coteau Sainte Radegonde vers les Courances



**Vue du coteau Sainte Radegonde vers le centre historique**

**Du château**, la vue s'étend bien au-delà du quartier des Courances. Malgré la hauteur assez importante de certains de ses immeubles, ils s'intègrent harmonieusement dans le site.



**Vue du château vers le quartier est**

**Du quartier des Courances vers le coteau et de la rive opposée de la Vienne :**

Le coteau et les troglodytes sont très perceptibles. Le relief et le couronnement végétal masquent les constructions modernes du plateau. En paysage hivernal, ces constructions sont nettement plus visibles.



**Vue du collège vers le coteau Sainte Radegonde**



**De la rive sud de la Vienne vers le coteau Sainte Radegonde**



**De la rive sud de la Vienne vers l'ensemble de la ville**

## **B-CONSTITUTION ET EVOLUTION URBAINE**

---

### **1 - DE LA VILLE MÉDIÉVALE À LA VILLE NÉO-CLASSIQUE**

La ville de Chinon s'est développée au cours des siècles au pied du château médiéval, mais c'est surtout entre les XIIe et XVe siècles qu'elle a pris une importance significative avec la présence des rois Plantagenet et des rois de France. Dès le XIIe siècle le cœur de la ville est entouré de remparts, il est relié au château et participe à son dispositif de défense d'où son surnom de Ville-Fort.

Des murailles et des tours sont construites le long de la Vienne. Elles partaient de l'actuelle Place de l'Hôtel de Ville jusqu'au Vieux Marché (route de Tours). En face du Pont sur la Vienne s'élève la Porte de la Bastille qui comporte deux tours et un pont levés. L'enceinte de la ville comportait quatre autres portes : celles de la Barre, du Vieux Marché, des Prés et de Verdun. Les autres quartiers, Saint-Etienne, Saint-Jacques, Saint-Mexme, sont des faubourgs qui sont moins bien protégés.

Si la démolition des remparts et l'aménagement des quais sont envisagés dès 1789, il faudra attendre 1820 pour que ces opérations débutent. Elles marquent le point de départ des vastes projets de réaménagement et de restructuration de la ville.

Les anciens fossés est de la Ville-Fort sont remblayés et font place à l'actuelle place de l'hôtel de ville. Le front de Vienne, aux abords de cette nouvelle place, est traité selon un ordonnancement néo-classique. Cet ensemble constitue la nouvelle entrée monumentale du centre historique.

Parallèlement, les quais sont aménagés et prolongés vers l'est, jusqu'à la tour de la Parrerie. Des alignements de platanes sont plantés sur les parties remblayés des anciens remparts. Les quais s'ouvrent sur le port, encore actif à cette époque, et deviennent un lieu de vie majeur avec le transfert d'une partie de l'activité commerciale.

## 2 - LE PLAN DE 1837 ET L'ÉVOLUTION JUSQU'À LA FIN DU XIXE SIÈCLE

Un vaste jardin anglais, implanté sur des terres d'anciennes communautés religieuses, est achevé en 1808. Il préfigure l'extension de la ville vers l'est.

En 1837, le secteur Est est pratiquement vierge de toute construction, à l'exclusion du prolongement du faubourg le long de la rue Diderot, et de quelques fermes.

La majorité des terrains est cultivée et irriguée à partir d'un réseau de canaux sur lesquels se greffent des ruisseaux pour l'arrosage des parcelles.

En 1858, le jardin anglais, souvent inondé, est remblayé. Les terrains mis hors d'eau reçoivent alors une prison et la gendarmerie.

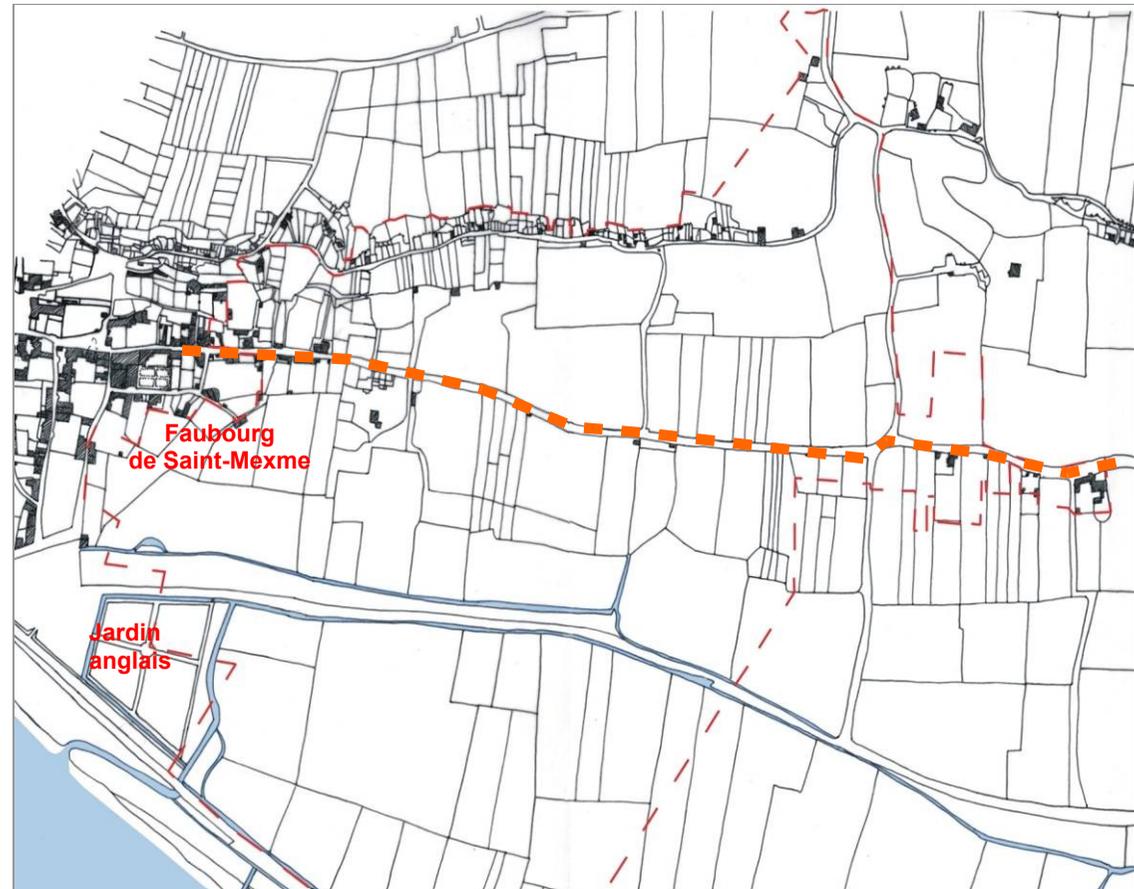
Mais le réel point de départ de l'urbanisation à l'est est la création de la gare. Prévue initialement au sud de la ville sur la rive gauche de la Vienne, elle est finalement réalisée à l'emplacement actuel entre 1875 et 1880, au croisement des lignes nord/sud Tours/Chinon (anciennement jusqu' à Richelieu) et est/ouest, Port-Boulet/ Port-de-Piles.

Un grand axe structurant, reliant la place Jeanne d'Arc à la gare est percé (rue de Solférino prolongée par l'avenue du Docteur Labussière). Dans le même temps, les îlots créés à la place du jardin anglais s'urbanisent dans un esprit néo-classique (rue de Solférino, rue des Marais et rue Victor Hugo). Le boulevard Paul Louis Couturier constitue la limite est de ce quartier nouveau. Ces rues nouvelles sont larges et plantées.

La place Jeanne d'Arc devient un lieu de centralité important, elle accueille le marché aux bestiaux. Les berges de Vienne sont transformées en promenade plantée, bordée de bateaux lavoir.

Parallèlement, l'axe historique au pied du coteau, la rue Diderot prolongée par la rue Paul Huet, reçoit quelques maisons bourgeoises.

Si le front le long de l'actuelle avenue Gambetta, face à la gare, est constitué dès la fin du XIXe siècle, et marque l'entrée par l'avenue du Docteur P. Labussière, ce n'est qu'entre les deux guerres que cette dernière rue sera entièrement construite, sous forme d'un lotissement de pavillons et petites villas, parfois jumelles. Elles sont édifiées en retrait de la rue, et présentent en avant de la façade un jardinet, bordé par une clôture en accord avec le style de la maison.



Cadastré de 1837

### 3 - LE PLAN DE 1946

Il met en lumière l'état d'urbanisation du secteur Est, juste après la deuxième guerre, il correspond à la description ci-dessus, et se compose des entités suivantes :

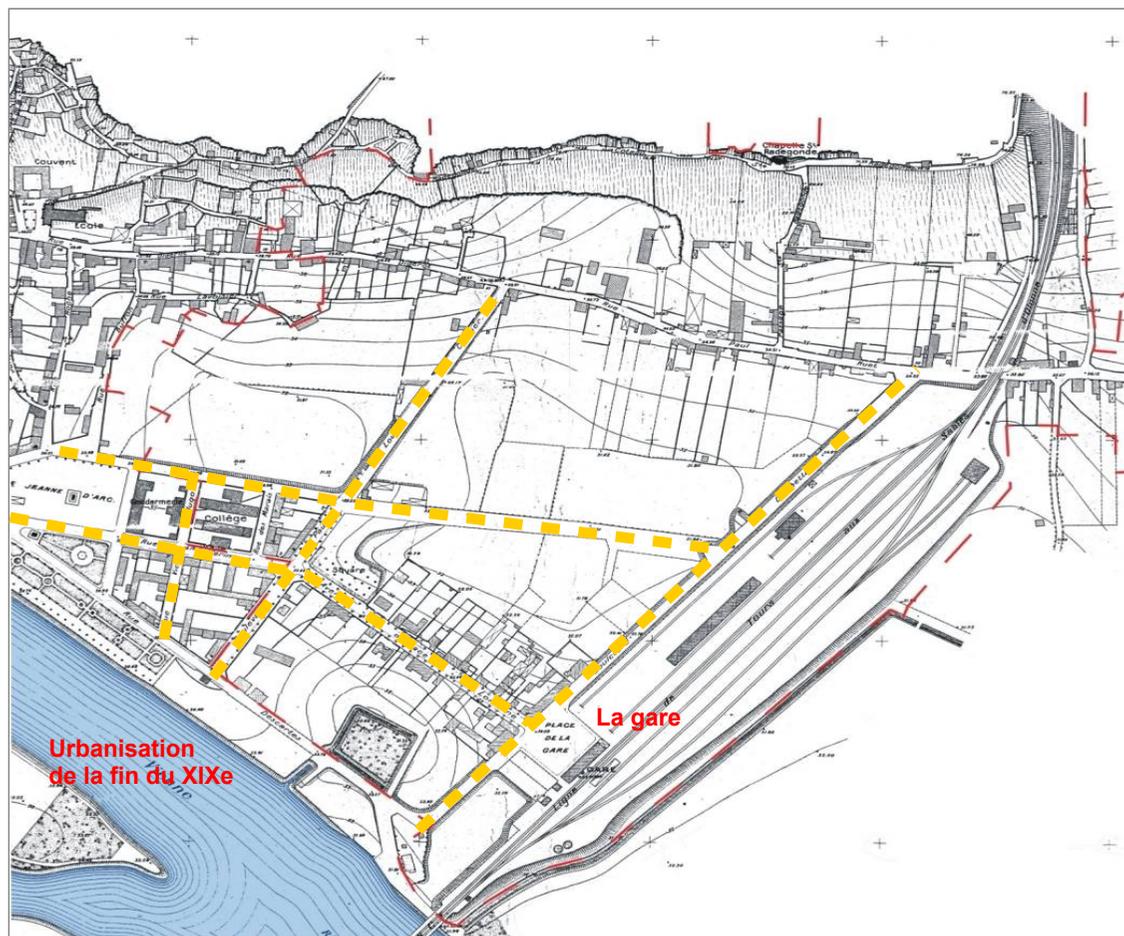
. Au nord, le prolongement du faubourg par la rue Diderot puis la rue Paul Huet, présente un front bâti presque continu de maisons de faubourg et de maisons bourgeoises, jusqu'au boulevard Paul Louis Couturier. Le bâti est ensuite épars, toujours implanté le long de la voie longeant le coteau. Après la voie SNCF, quelques maisons de faubourg, l'octroi, la grande maison ouvrière et la ferme ancienne au sud de la rue, marquent la réelle entrée de ville.

. Au sud, de l'ouest vers l'est, on trouve le quartier néo-classique entre la place Jeanne d'Arc et le boulevard Paul Louis Couturier, prolongé vers l'est par l'avenue du Docteur P. Labussière et la place de la gare. Les terrains situés à l'arrière des maisons et jusqu'à la Vienne forment une cuvette inondable, le long de la rue Descartes.

Ces deux entités constituées sont limitées au nord par la rue des Courances, prolongée vers l'est par la rue Auguste Correch.

. Entre la rue des Courances et l'arrière de l'avenue du Docteur P. Labussière au sud, les jardins en contrebas des rues Diderot et Paul Huet au nord, la rue de Buffon à l'ouest et l'avenue Gambetta à l'est, subsiste une vaste zone non aménagée, sans doute encore occupée par des jardins.

. Enfin à l'extrémité est de notre secteur, les emprises ferroviaires forment un large faisceau, qui constitue une barrière physique très marquante « terminant » la ville.



Plan de 1946

#### 4 - LE PLAN ACTUEL : LA TRAME VIAIRE

Les années 1960 constituent une rupture forte dans les principes d'urbanisation et de lotissement du quartier Est. L'esprit de l'époque est à l'application des théories du mouvement moderne, qui s'affranchit de l'îlot et de la construction à l'alignement et en ordre plus ou moins continu, pour adopter le principe des barres.

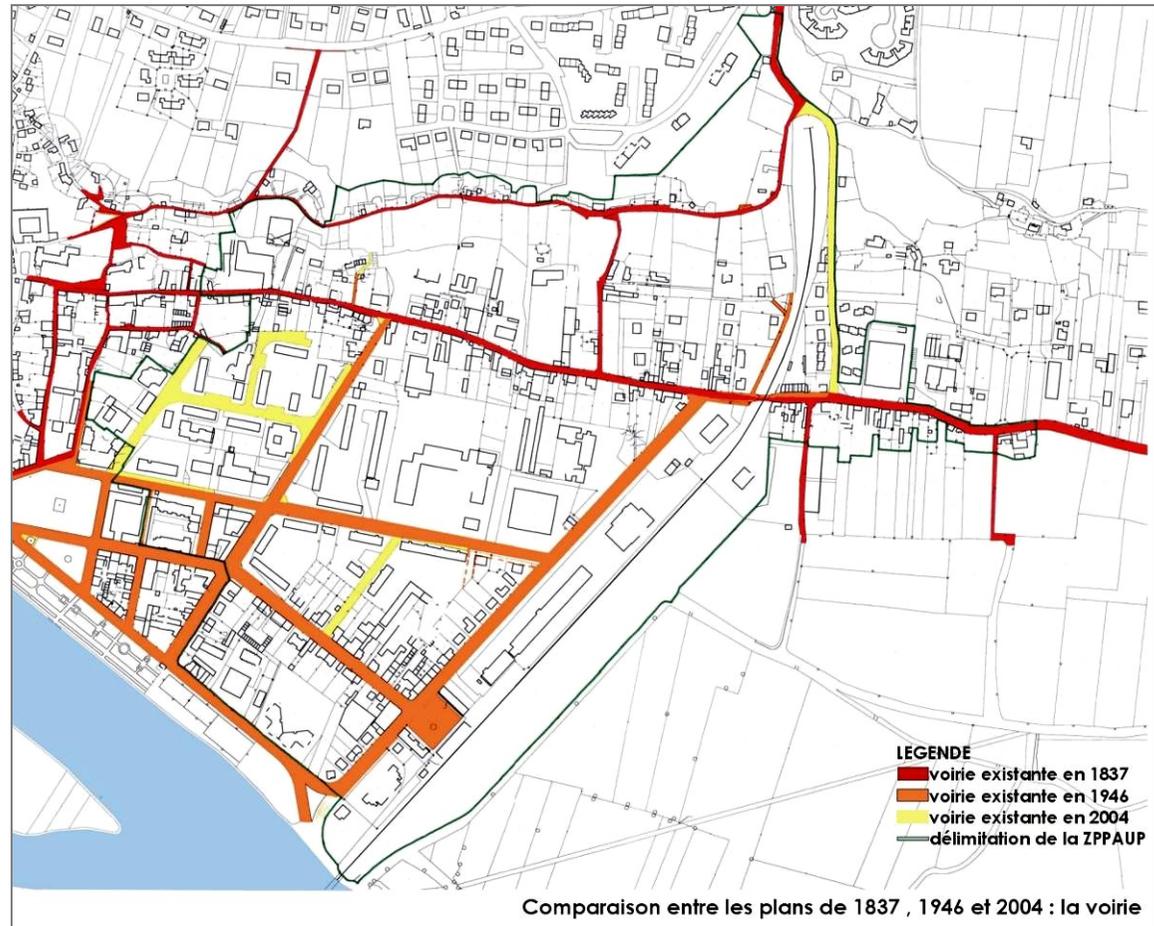
Le quartier nouveau des Courances est issu directement de ces théories. Des barres de trois ou quatre étages sont posées sur des espaces libres, qui étaient en majorité non traités, les mouvements de terre destinés à remblayer les terrains marécageux ayant souvent été laissés en l'état.

Néanmoins, cette opération de logements sociaux présente une échelle relativement réduite, et s'inscrit dans un maillage de voies préexistantes.

A partir des années 80, mais surtout depuis 1990, alors que la décision de réinvestir ce quartier a été prise, d'importants équipements publics ont conforté le quartier, qui offre aujourd'hui une mixité d'usage.

Outre les équipements scolaires et sportifs : collège Jean Zay, école maternelle Jean Jaurès, gymnase, sont concentrés une part importante des équipements administratifs de la ville : CCAS, centre médico-social, perception, gendarmerie, centre des impôts, subdivision de la DDE, , centre d'animation, centre du courrier, OPAC... Ainsi que des résidences pour personnes âgées et handicapés.

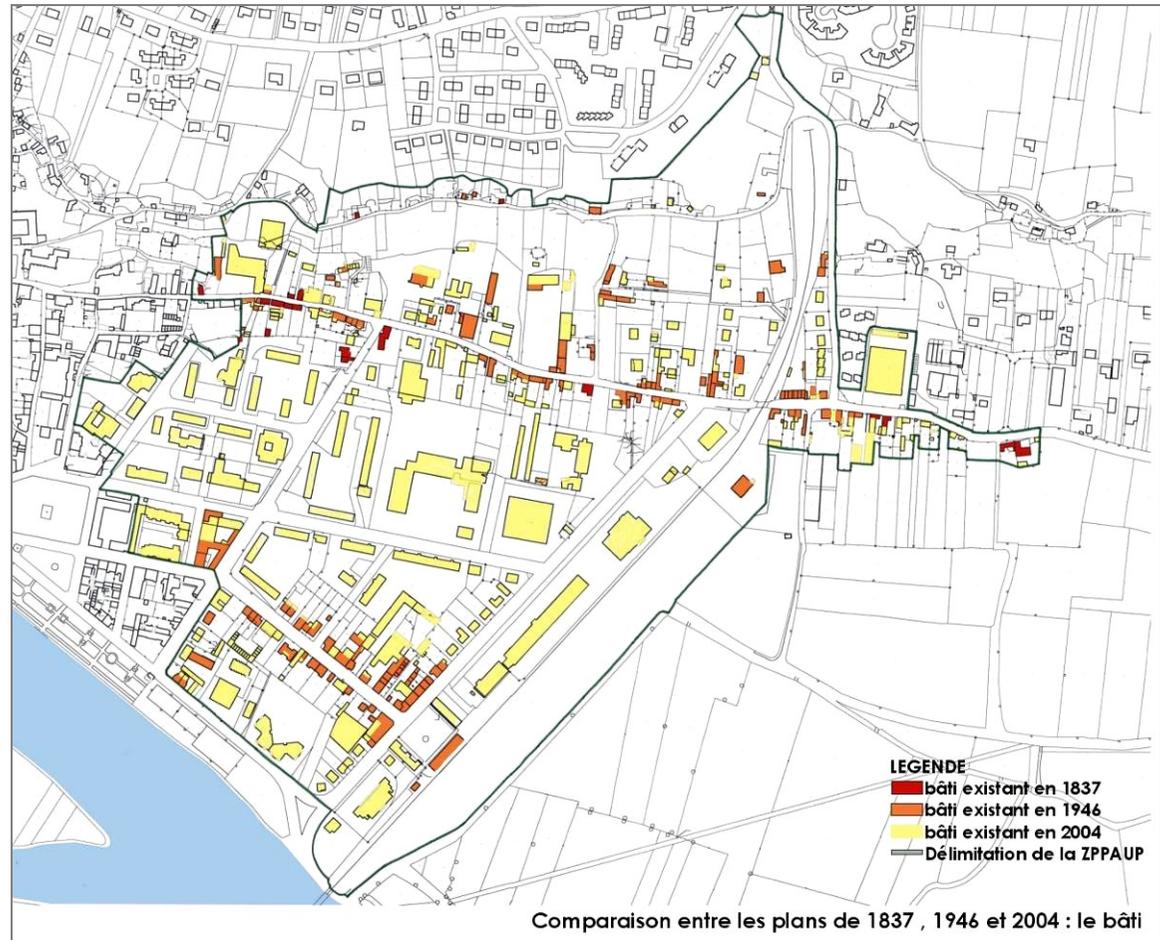
Parallèlement à cette opération d'envergure, on assiste à une urbanisation le long des voies, sous forme d'habitat individuel, boulevard Gambetta et rue Palu Huet.



## 5 - LE PLAN ACTUEL : L'OCCUPATION BÂTIE

La comparaison entre les plans de 1837, de 1946 et l'actuel nous permet de classier le bâti, en fonction de sa période de construction. Cette première approche sera affinée par l'analyse spécifique des types de constructions.

Il en est de même pour ce qui concerne l'apparition des voies de desserte et d'irrigation du quartier.

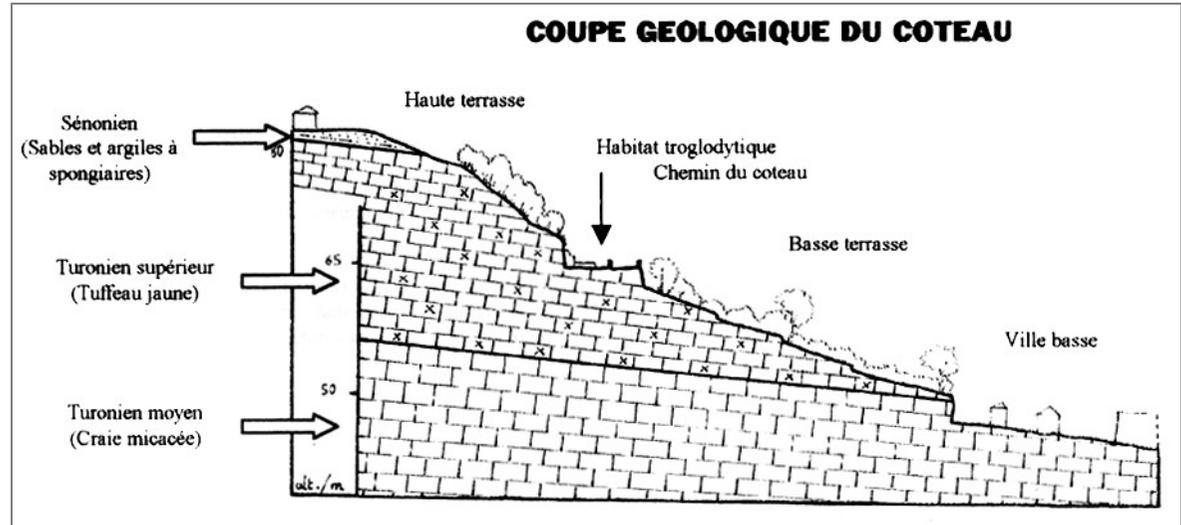


## 6 - LA STRUCTURE DU COTEAU SAINTE RADEGONDE

« Le coteau de Sainte-Radegonde s'est progressivement dépeuplé depuis la première moitié du XXe siècle.

Difficile d'accès, peu desservi par les réseaux (eau courante, assainissement, électricité) ce secteur ne pouvait offrir le confort "moderne" à ses habitants. Les derniers d'entre eux ont été relogés durant les vingt dernières années.

Depuis cette désaffection, le site n'a cessé de se dégrader faute d'entretien. Les terrasses autrefois cultivées en jardins, en vergers ou en vignes sont retournées à la friche, les éléments bâtis désormais inhabités ont été soumis aux intempéries et au vandalisme. A plus long terme cet abandon posera nécessairement des problèmes de sécurité et de stabilité du coteau (développement anarchique de la végétation).



Aujourd'hui, cette partie du coteau n'est plus utilisée que comme zone de transit par les scolaires entre ville haute et ville basse, ainsi que par quelques promeneurs et quelques touristes aux beaux jours.

L'ensemble constitué par les terrasses et l'ancien habitat troglodytique constitue cependant un ensemble patrimonial très riche et unique par son ampleur sur la vallée de la Vienne. Bien qu'excentré par rapport à la vieille ville et au château, le coteau devrait trouver sa place et constituer un pôle touristique à part entière au sein de la ville de Chinon.

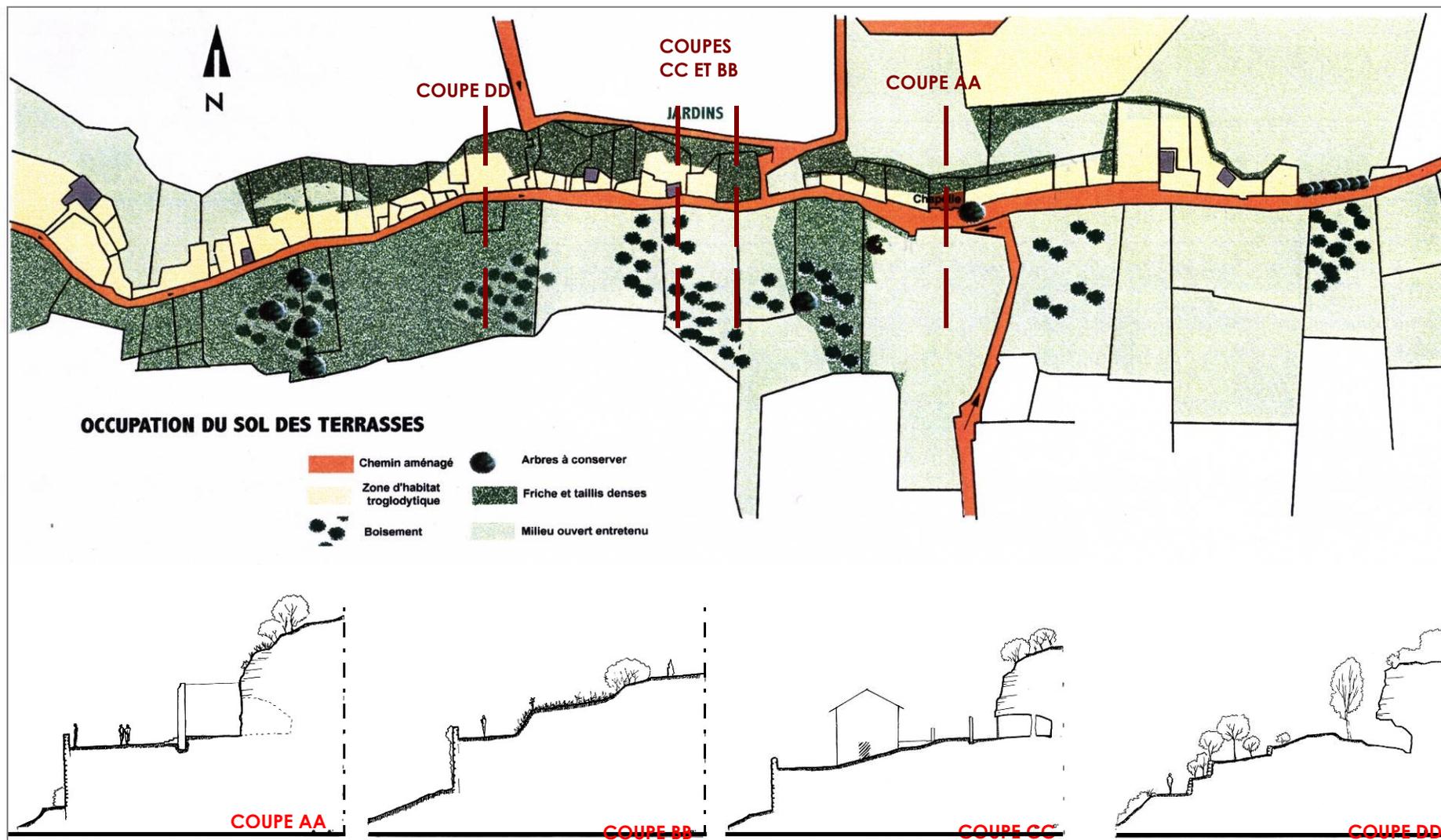
Une valorisation du coteau passe nécessairement par une opération globale concernant à la fois une remise en état des terrasses et du bâti. Cette opération doit associer commune, associations et usagers.

La zone d'étude se situe de part et d'autre du chemin dit "du coteau de Sainte-Radegonde" entre le site appelé "le château" à l'ouest et la "côte de Rochefaudond" à l'est. Il concerne les espaces situés en contrebas du chemin (basses terrasses), le rebord du coteau en limite supérieure du front bâti (hautes terrasses) ainsi que les espaces situés directement à proximité du chemin ou imbriqués aux habitations. Ce secteur du coteau situé à l'extrémité est de la ville excentré, il est relié à la vieille ville par la rue du Pitoche qui descend jusqu'à la place Saint-Mexme.

Ces différents espaces s'étagent en moyenne entre 80 m. en sommet de coteau et 35 à 40 m. en bas de pente. Sur la presque totalité du profil, le turonien supérieur affleure (tuffeau jaune). C'est dans cet étage que sont creusées les habitations troglodytiques. Le front bâti se situe à peu près à mi-étage, l'épaisseur de tuffeau au-dessus des caves peut avoisiner les 10 m. par endroits. En bas de pente c'est le turonien inférieur qui affleure (craie micacée). L'étage qui recouvre le turonien et qui est présent sur le plateau est constitué d'argiles à spongiaires du Sénonien.

Le tuffeau du Turonien est généralement peu aquifère, lorsqu'il est faillé l'eau y circule à faible profondeur dans un réseau type karstique. Ceci explique la présence de puits assez peu profonds çà et là sur le coteau (partie arrière de la Chapelle). Cette eau est très sensible aux pollutions bactériologiques et chimiques en raison de l'absence fréquente de couverture protectrice.»

Extrait de « Etude pour le réaménagement paysager du coteau de Sainte Radegonde »  
CPIE Val de Vienne, juin 200



Document « Etude pour le réaménagement paysager du coteau de Sainte Radegonde »

## C - LE PAYSAGE URBAIN

### 1 - LE QUARTIER EST

#### LE FAUBOURG HISTORIQUE : LA RUE DIDEROT ET LA RUE PAUL HUET

L'ancienne entrée est de la ville a conservé son tracé sinueux, dicté par l'implantation à l'alignement des bâtiments les plus anciens. La diversité des implantations ultérieures, perpendiculairement à la voie ou en retrait, dégagant des jardins ou des cours perceptibles de l'espace public, et bordés de murs ou de clôtures ajourées, confèrent au site un paysage varié, renforcé par les inflexions de la voie, découpant des séquences visuelles. Ces qualités paysagères sont à maintenir et à renforcer.



L'axe historique du pied du coteau : rue Diderot et rue Huet : habitat de faubourg et maisons bourgeoises

#### LE QUARTIER DE LA GARE : LE BOULEVARD GAMBETTA ET L'AVENUE DU DOCTEUR LABUSSIÈRE

La gare a été « mise<sup>2</sup> en scène » par l'ouverture dans son axe, de la rue du Docteur Labussière, et perpendiculairement du boulevard Gambetta. Cette composition urbaine a largement participé à la structuration et au développement du quartier, et en constitue encore aujourd'hui, son armature majeure. Ces voies rectilignes, bordées d'arbres, présentent néanmoins un visage différents.



Le front ouest de la place de la gare (boulevard Gambetta) et l'entrée de la rue du docteur Labussière, dans l'axe de la gare

**La rue du Docteur Labussière**, est calée à son entrée par les petits immeubles formant le front de la place de la gare. Elle s'élargie visuellement ensuite, grâce aux jardinets précédant les pavillons individuels qui la bordent. La qualité architecturale de ces derniers participent très largement à la valeur paysagère de cette rue.

**L'avenue Gambetta**, longtemps traitée comme une voie à caractère routier, à fait récemment l'objet d'un réaménagement très qualitatif, qui constitue un vecteur d'unification de ce quartier, aux occupations très diverses : habitat pavillonnaire des années 1960, équipements publics, bâtiments d'activités, de commerce et de services....

### LE QUARTIER NEUF DES COURANCES

Le quartier des Courances se caractérise par un maillage très lâche, correspondant à la trame viaire du plan de 1946, à laquelle on a adjoint quelques percées en cul de sac pour desservir les grands équipements. Cette maille détermine des îlots de taille très importante, qui devraient être redécoupés par un maillage secondaire de circulations douces.

Les rues sont larges, leur emprise visuelle est encore accentuée par le retrait des constructions et leur non alignement.

Selon leur orientation, ces voies offrent des perceptions visuelles variées, vues vers le coteau Saint Radegonde, vers la vallée de la Vienne, vers la gare ou vers la ville ancienne et le château.

Les aménagements récents, traitements de l'espace public et plantations d'alignements d'arbres, tendent à revaloriser le paysage urbain de ce quartier.



Vers la gare



Vers le château



Rues orientées vers le coteau Sainte Radegonde



« L'accroche » sur les îlots anciens de la ville, coté ouest, ne présente pas de séquence de « passage » assurant une cohabitation harmonieuse des différents types de tissus.



L'accroche sur les îlots anciens



L'esplanade de la berge de la Vienne

### LES TERRAINS DEQUALIFIES

Quelques « points noirs » nuisent aux perceptions lointaines (voir chapitre sur le grand paysage) et proches du site. Il s'agit essentiellement de terrains « en devenir », pour lesquels des réflexions sont en cours.

La ZPPAUP doit « cadrer » les interventions envisageables, afin d'assurer une insertion harmonieuse des projets nouveaux dans les sites considérés.



Les terrains déqualifiés au pied du coteau



## 2 - LE COTEAU SAINTE RADEGONDE ET LE PLATEAU

Cette entité est constituée du coteau lui-même, du chemin et du front de taille dans lequel sont creusées les caves troglodytiques, et enfin du plateau.

### LE COTEAU

Ses pentes très raides, étaient occupées par des cultures en terrasse et des vergers ? abandonnés au fil du temps et transformés en friches impénétrables. La revalorisation et l'entretien du coteau sont aujourd'hui largement engagés. Le seul accès intermédiaire est Ragegonde.



Rue Sainte Radegonde



Défrichage et plantation d'un verger



### LE CHEMIN DU COTEAU

En suivant le rebord du coteau, le chemin présente un tracé sinueux. Si l'attrait majeur du site est la vue vers la vallée, l'intérêt paysager du chemin lui-même et du front rocheux des caves est indéniable. Son étude sera approfondie dans le chapitre portant sur l'habitat troglodytique. Il convient d'être particulièrement vigilant quant au traitement du chemin et de ses abords : muret, revêtement de sol, réseaux, espace libre entre le chemin et le front de taille...



Le chemin du coteau et les caves troglodytiques

afin d'éviter une banalisation de ce site tout à fait remarquable.

### LE DESSUS DE SAINTE RADEGONDE

Le dessus du coteau, comprenant les lieux dits « le Dessus de Sainte Radegonde et le Moulin à Vent » est un secteur de développement

bâti récent. Une frange boisée a été maintenue sur le rebord du plateau, les constructions ont été implantées très en retrait afin de limiter leur impact visuel à partir de la vallée. Ce souci de protection et de mise en valeur du paysage doit être maintenu et renforcé.



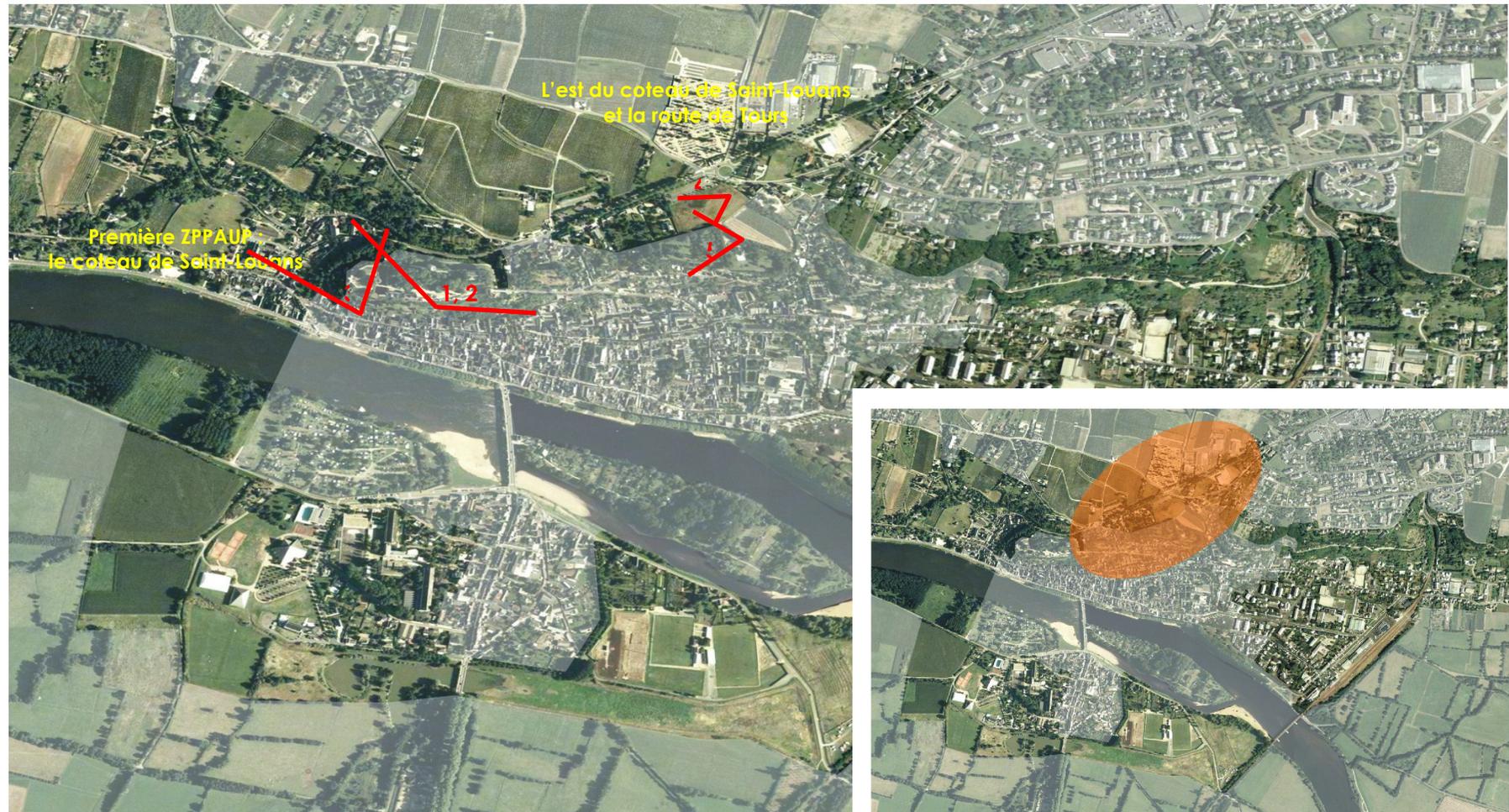
**Les pavillons HLM et la prairie en avant, assurant une frange paysagère au bord du plateau**

### III - L'EXTRÉMITÉ EST DU COTEAU DE SAINT-LOUANS ET LA ROUTE DE TOURS : LE DESSUS DE CHÂTEAU, PALY, BEAULOISIR

A l'ouest et à l'est de la route de Tours, le périmètre de la ZPPAUP de Saint-Louans a été étendu, en incluant la partie sommitale du coteau, dans le but de conforter l'environnement du château. Ce périmètre inclus également l'accès nord par la route de Tours, entrée majeure de la ville, et le cimetière.

Cette entité permet d'englober le secteur sauvegardé (actuel et futur) dans un « écrin vert » qualitatif, dans lequel seront particulièrement prises en compte les vues, à partir de la route de Tours mais aussi et surtout, à partir du château, qui domine largement le site.

Ce secteur est constitué de vastes propriétés viticoles, à l'image de celles incluses dans le secteur de Saint-Louans, ainsi que de franges bâties le long de la route de Tours.



## A - LE GRAND PAYSAGE

c'est à partir du château que le site prend toute sa valeur paysagère, avec des vues plongeantes vers le nord sur la route de Tours, encaissée dans une faille du coteau. L'octroi et le bâtiment lui faisant face marquent l'entrée de la voie.

A l'est, la vue est bloquée par l'éperon du fort Saint-Georges.

A l'ouest, sur la colline, on découvre les propriétés du « Dessus du Château », du « Paly » et de « l'Echo », avec leurs vignobles.

La vue porte ensuite sur le vallon du lieu dit « Devant l'Hospice », inclus dans la première ZPPAUP. L'équilibre entre bâti et végétal est fragile, il convient d'être particulièrement vigilant sur l'évolution de ce site, qui s'offre à la vue des touristes.



**Vue à partir du château vers la route de Tours**



**Vue à partir du château vers le Dessus du Château, Paly et l'Echo**



**Vue à partir du château : le vallon Devant l'Hospice**

**Au nord, l'entrée de ville** est marquée par un rond-point. A l'est de celui-ci, une vaste prairie très dégagée, en contre-haut par rapport au parking, offre des vues sur le château, la double rangée de platanes monumentale, et le vallon de la porte de la Barre.

Dans la présente étude, l'aménagement de cette prairie dans le but d'agrandir le parking existant est envisagé. Le règlement cadre très précisément les traitements envisageables et dégage une petite bande constructible en partie basse de la prairie, au sud. Les constructions admises viendront en avant des pavillons existants, leur hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée afin de préserver les vues vers le château.



**Vue des vignes à l'ouest de la route de Tours vers le château**



**Le château vu du rond-point**



**Le rond-point et l'entrée de la route de Tours vers le sud**



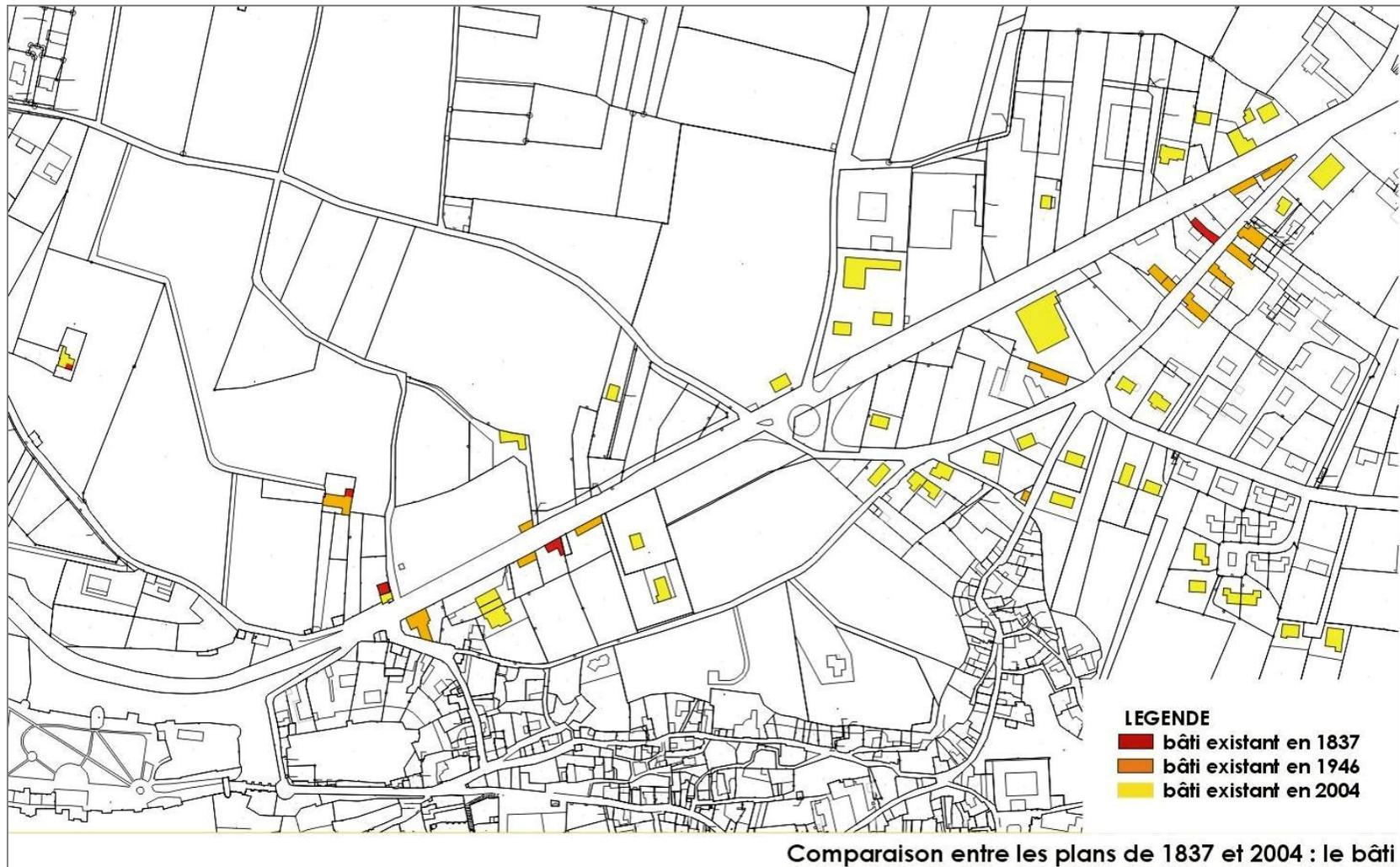
**Vue à partir de la prairie à l'est de la route de Tours vers le château**

## B - CONSTITUTION ET EVOLUTION URBAINE

La route de Tours est incluse dans la ZPPAUP jusqu'à la rue Saint-Jean, ancienne entrée de ville par la porte de la Barre. Le percement de la route moderne a détourné la circulation de cette petite rue dont la vocation est aujourd'hui résidentielle.

Sur le plan de 1830, il existe la ferme de Saint-Jean dont certains bâtiments sont encore en place. Quelques maisons datent de la fin du XIXe siècle, elles sont aisément repérables sur le plan actuel par leur forme et leur implantation, il s'agit de longères positionnées perpendiculairement à la voie, avec pignon sur rue.

Dans la seconde partie de la route de Tours, entre le rond-point et la porte du Château, il n'existe sur le front est, qu'un bâtiment au lieu dit « Beau Loisin ». Le secteur bâti sur ce côté de la voie a été étoffée dans la seconde moitié du XIXe siècle. Coté ouest, les grands clos de vignobles s'étendent en contre-haut.



## C - LE PAYSAGE URBAIN

**La rue Saint-Jean**, sur le plateau à un peu perdu son caractère de voie de desserte rurale, avec l'ouverture du boulevard des Hucherolles, et la réalisation de pavillons modernes, ne reprenant pas la typologie et les critères d'implantation des bâtiments anciens.



Le carrefour des rues des Quatre Chemins et de la Porte de la Barre au sud, Saint-Jean au nord et du boulevard des Hucherolles à l'est



La rue de la Porte de la Barre : entrée du secteur sauvegardé

**La rue de la Porte de la Barre**, taillée dans le coteau, garde son aspect de voie ancienne, et offre un accès très qualitatif au secteur sauvegardé.

**La route de Tours (avenue François Mitterrand)**, offre une entrée majestueuse et monumentale, avec le château en fond de vue. Les aménagements réalisés ces dernières années, ont rendu cet accès pratique et qualitatif. La ZPPAUP doit favoriser la pérennité et la poursuite de ces actions.



La route de Tours à partir de la porte du Château vers le nord (l'octroi est hors ZPPAUP)



La route de Tours vers le sud, du rond-point à la porte du Château

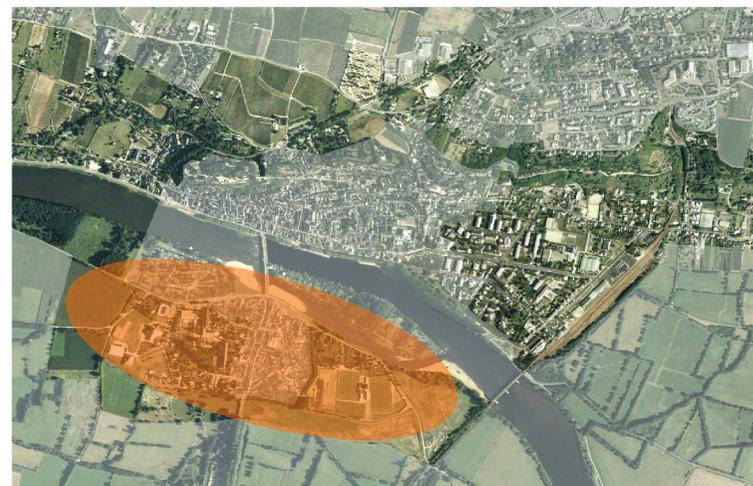
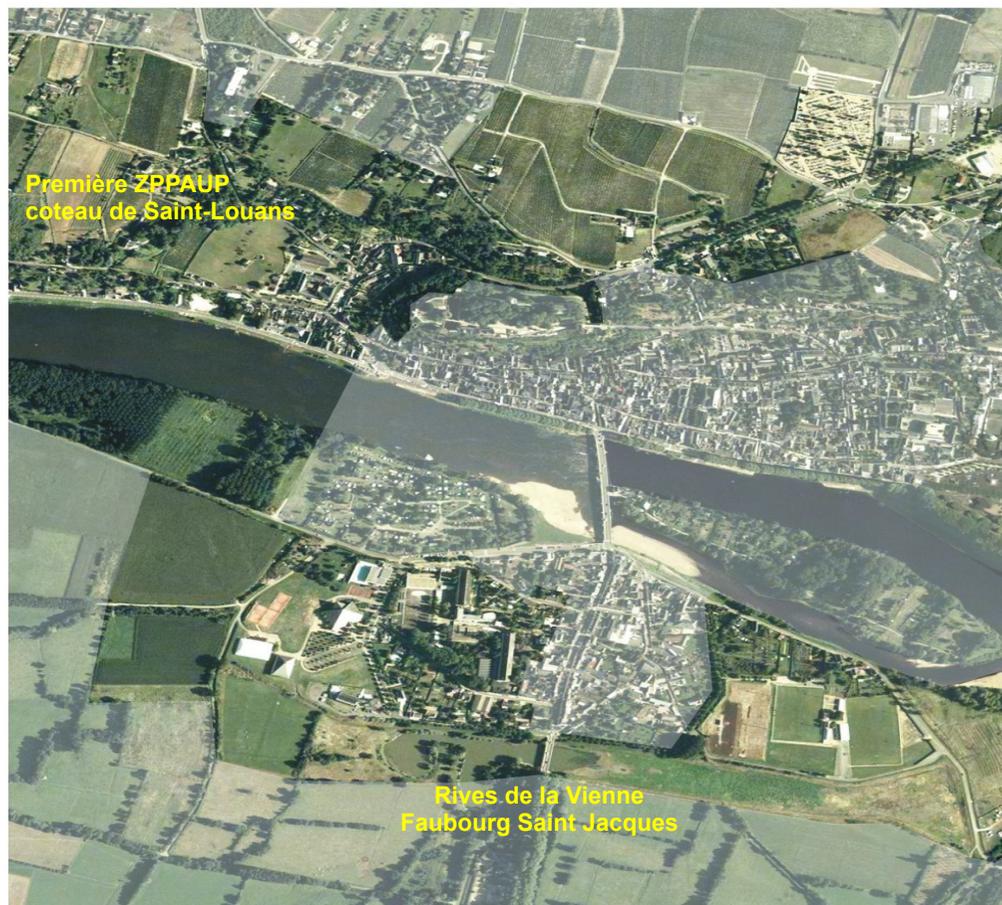


## IV - LA RIVE SUD DE LA VIENNE ET LES ABORDS DU FAUBOURG SAINT-JACQUES

Le faubourg Saint-Jacques doit être intégré dans l'extension du secteur sauvegardé. Dans la ZPPAUP, Il convient de conforter la protection de cette entité historique de la commune délimitée par la levée, à partir de laquelle les vues sur la ville couronnée par le château, sont majeures. Réciproquement, du château, la vue plonge sur la Vienne et le faubourg Saint-Jacques.

Au sud, est intégrée dans l'étude l'avenue Saint-Lazare, qui rejoint le village du même nom. Cette route en digue est bordée d'une majestueuse double rangée de platanes.

Le camping et l'île doivent être inclus dans l'extension du secteur sauvegardé.



## A - LE GRAND PAYSAGE

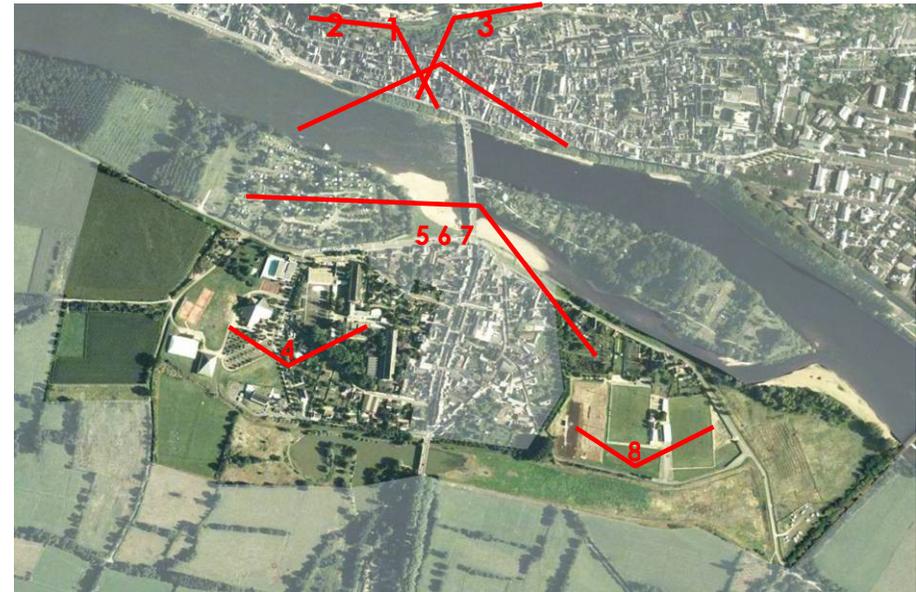
Les abords du faubourg Saint-Jacques et les terrains bordant la Vienne de part et d'autre de celui-ci ont été essentiellement pris en compte dans la ZPPAUP pour la notion de grand paysage.

D'une largeur de 2,5 à 3 km, la plaine alluviale présente, à la hauteur du faubourg Saint-Jacques, et le long de l'avenue Saint-Lazare, une morphologie travaillée par l'homme, avec la création des digues et des quais. A l'est, à l'ouest et au sud du faubourg et de ses extensions urbanisées, le niveau naturel de la vallée est maintenu.

**La vue à partir du château (vues 1, 2 et 3)** embrasse l'ensemble de la vallée, jusqu'aux collines éloignées de plusieurs kilomètres, constituant le fond de perception vers le sud. La ville ancienne dense forme un premier plan très qualitatif, avec le moutonnement de ses toits, ponctuée de quelques jardins en terrasse. Les quais plantés d'alignements de platanes monumentaux assurent la transition avec le lit de la Vienne, dans lequel les bancs de sables libres ou arborés jouent avec l'eau sombre.

Le faubourg Saint-Jacques, enserré dans ses digues, se lit très clairement à l'est, un peu moins à l'ouest à cause du tissu diffus des grands équipements, qui, selon leur traitement architectural, sont plus ou moins présent visuellement (perception forte de la bulle blanche de tennis, meilleure intégration des bâtiments assez bas, avec couverture de teinte sombre). L'avenue Saint-Lazare se perçoit comme un trait d'union vert avec le village.

Cette vue, appréhendée par l'ensemble des touristes allant au château, doit absolument être préservée et mise en valeur. Une attention particulière doit être portée à l'équilibre entre espaces libres et bâtis (notion de constructibilité), et au traitement architectural des bâtiments, qui devront de fondre dans le paysage (notion de masse, de volume, de tonalités...).



La vue sur le Faubourg et la vallée de la Vienne à partir du château



L'ouest du Faubourg Saint-Jacques, les grands équipements



L'est du Faubourg, le stade et les prairies inondables

**A l'est du site, au niveau du stade,** la vue vers le château, la ville et le coteau Sainte Radegonde est majeure. La silhouette de l'ensemble se découpe très nettement. Cette vue hivernale donne toute son importance à l'élément bâti, dont l'impact est très important dans le site. Il conviendra d'être très vigilant sur son traitement (volume, orientation, tonalités...)



Le stade dans les prairies inondable de l'est du site. En fond de vue, la silhouette du château prolongée par le coteau de Sainte Radegonde

A l'ouest, les réciprocitys de vues, du faubourg vers le château, sont limitées à quelques échappées visuelles ponctuelles. L'une des plus intéressante est celle qu'offre **la rue du Faubourg de la Digue (vue 4)**, au niveau de l'entrée de l'hôtel. Le château est cadré par un écrin végétal.



4

La vue vers la ville et le château

La vue à partir du pont sur la Vienne (vues 5, 6 et 7) offre un panorama large, bloqué à l'est par la masse végétale de l'île, et à l'ouest par celle de la berge sud. L'entrée du faubourg, inclus dans l'extension du secteur sauvegardé, est marquée par deux bâtiments plus hauts que le reste de l'alignement bâti.



7

L'est du pont (dans la ZPPAUP)



5

Le front nord du Faubourg (inclus dans l'extension du secteur sauvegardé)



6

L'ouest du pont, le camping (dans l'extension du secteur sauvegardé) au-delà, les berges de Vienne (dans la ZPPAUP)



1

**L'avenue Saint-Lazare**, reliant le village du même nom au faubourg Saint-Jacques, est un axe majeur. Sa situation en digue, la double rangée de platanes lui confèrent un caractère majestueux. Vers l'est, s'ouvre la vue sur le paysage des prairies inondables, à l'ouest, les bâtiments du supermarché et de « la Ville en Bois » sont assez bien intégrés au site.



**L'avenue Saint Lazare**



**A partir du pont prolongeant l'avenue Saint-Lazare**, la levée est entièrement perceptible, bordée par le plan d'eau. Cette appréhension franche du faubourg constitue un élément patrimonial fort du site.



**L'entrée sud du faubourg, à partir du pont, les digues et le plan d'eau**

## B - CONSTITUTION ET EVOLUTION URBAINE DU FAUBOURG SAINT-JACQUES

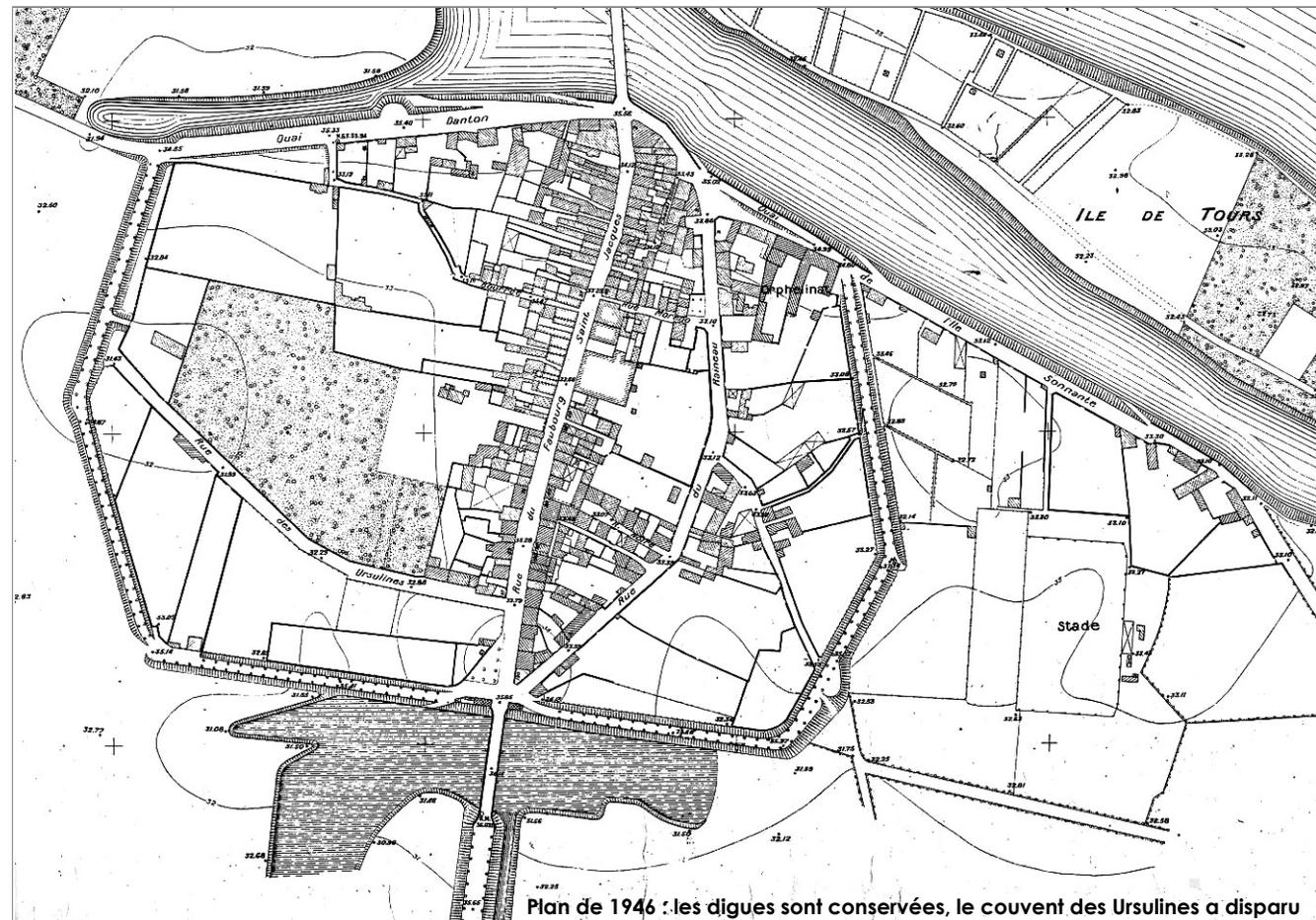
### 1 - LE PLAN DE 1946

"Le faubourg Saint-Jacques existe dès le moyen âge. On note la présence d'une église paroissiale dédiée à saint-Jacques. Un mur d'enceinte protégeait ce faubourg.

Le couvent des Ursulines s'y installe dans la 1ère moitié du 17e siècle. Les murs d'enceinte disparaissent peu à peu et le faubourg se développe. Les bombardements de la seconde guerre mondiale détruisent une grande partie des maisons. Le couvent des Ursulines est remplacé par le lycée Rabelais. Une digue protège toujours le faubourg des inondations de la Vienne.

Source : base Mérimée, Ministère de la Culture

Du couvent des Ursulines ne subsiste que le portail, donnant sur la rue des Ursulines, remontant à 1632. Il est réalisé en pierre de taille calcaire et comporte des pilastres à chapiteaux d'ordre ionique, surmontés d'un fronton.



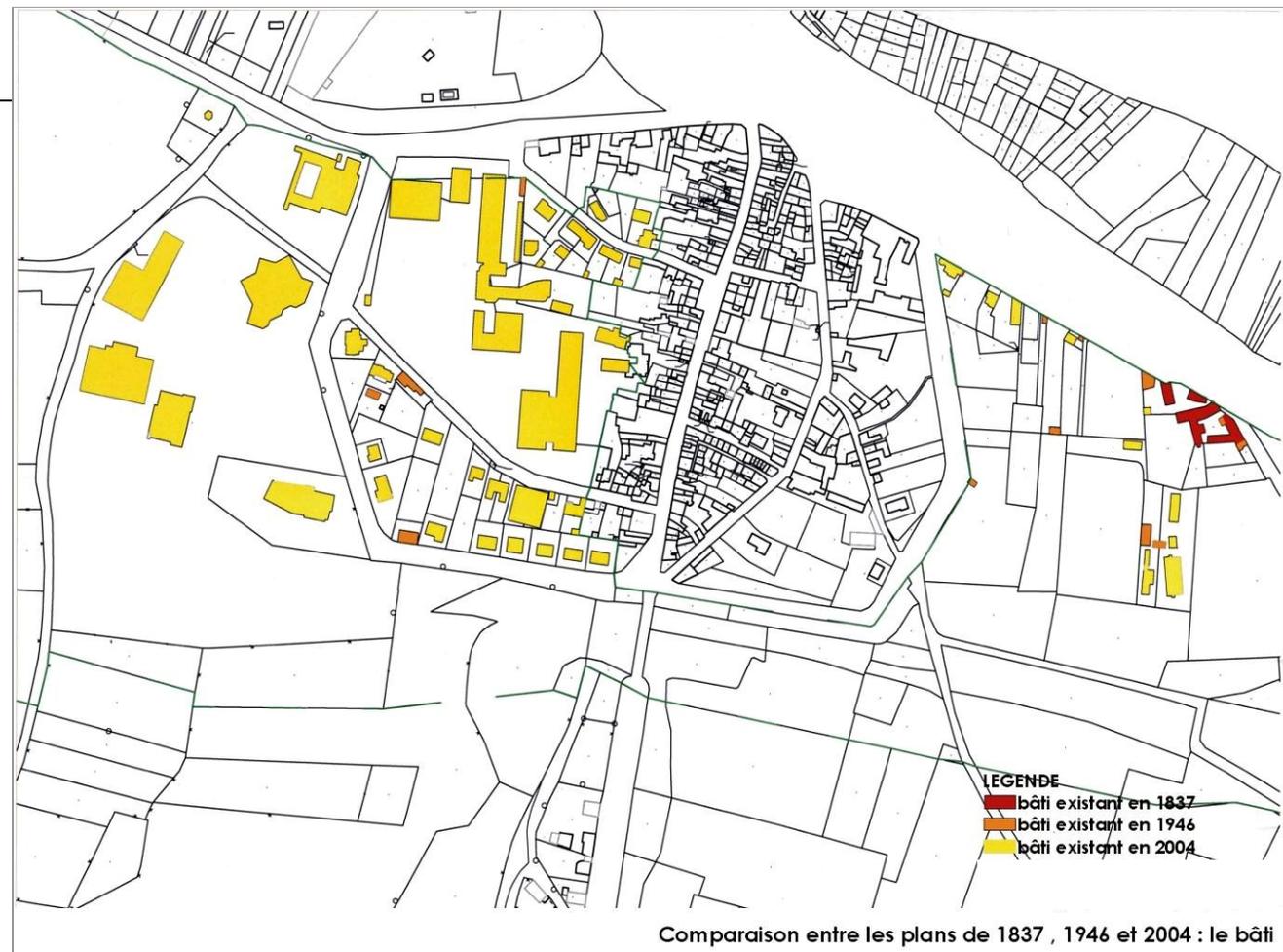
## 2 - LE PLAN ACTUEL : L'OCCUPATION BATIE

A l'intérieur de la levée, la ZPPAUP ne prend en compte que les espaces supportant aujourd'hui du bâti récent :

- . les terrains de l'ancien couvent des Ursulines, aujourd'hui occupés par le lycée
- . les terrains de la partie sud-ouest, entre la rue des Ursulines et la digue du faubourg Saint-Jacques, occupés par des pavillons.

A l'extérieur de la levée, la ZPPAUP intègre à l'ouest, de grands équipements implantés sur des terrains remblayés, jusqu'au chemin de la Prée. Cette modification du terrain fait perdre la perception de la digue, qui est aujourd'hui à niveau avec ces aménagements nouveaux.

A l'est, il existe une urbanisation récente diffuse le long de la Vienne s'étirant jusqu'à la ferme de la Croix. Au sud de celle-ci, les terrains inondables sont occupés par des équipements sportifs. Enfin, à l'est, entre la voie ferrée et la Vienne, est implantée une aire pour les gens du voyage.



## C - LE PAYSAGE URBAIN

La seule rue du faubourg incluse dans la ZPPAUP est la rue des Ursulines, bordée sur sa rive nord, du grand mur de clôture, seul vestige du couvent ; et sur sa rive sud, d'un tissu pavillonnaire sans relation avec l'urbanisation traditionnelle du faubourg. La digue est perceptible au bout de la rue et dans les jardins des pavillons récents, dont les terrains sont en contrebas.



La rue des Ursulines, en contrebas de la digue

**Le faubourg est ceinturé par la digue.** Cette dernière est très présente et très lisible sur les fronts est et sud, elle délimite alors très clairement l'entité lotie. Par contre à l'ouest, on perd la notion de digue coté extérieur, les terrains ayant été entièrement remblayés.



La digue à l'est



La digue au sud-ouest



Les extensions récentes à l'ouest du faubourg, sur des espaces remblayés

## LES ANALYSES ARCHITECTURALES

Les grandes entités précédemment étudiées indiquent clairement une occupation diversifiée du site et mettent en lumière les types d'architecture rencontrés :

**A - Les constructions anciennes traditionnelles** comprenant :

- . les maisons de bourg, de faubourg et les bâtiments ruraux
- . les maisons bourgeoises fin XIXe et début XXe siècle
- . les maisons de maîtres et édifices majeurs
- . les pavillons et villas début XXe
- . les bâtiments d'activité anciens et les équipements anciens
- . les bâtiments anciens marquants par leur fonction et leur architecture

Ces bâtiments sont aisément identifiables et leur aspect extérieur affirme un type d'occupation et le rang social de leur propriétaire. Généralement peu remaniés et peu altérés, ils représentent le fond architectural patrimonial de référence et serviront de base à l'élaboration de règles portant sur la réhabilitation et l'entretien, mais également pour la construction neuve.

**B - Les constructions récentes** comprenant :

- . les logements collectifs et les pavillons récents
- . les bâtiments d'activités, de commerces et de services récents

Ces bâtiments s'affranchissent du contexte local et des modes constructifs traditionnels et font références à des modèles nationaux et à des techniques et matériaux industrialisés.

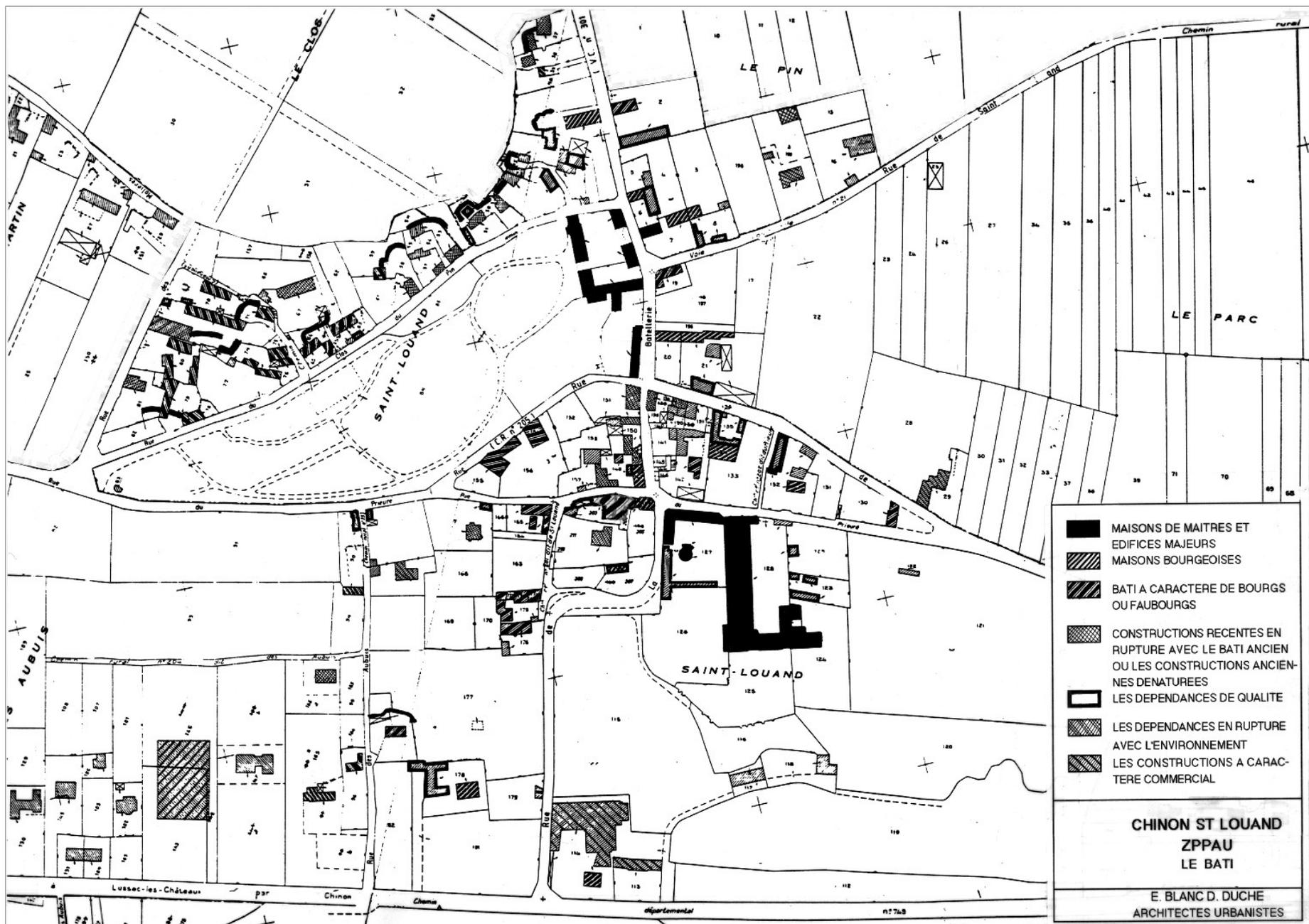
**C - Les caves et l'habitat troglodytique** occupant le coteau

**D - Les portails et les clôtures traditionnels**

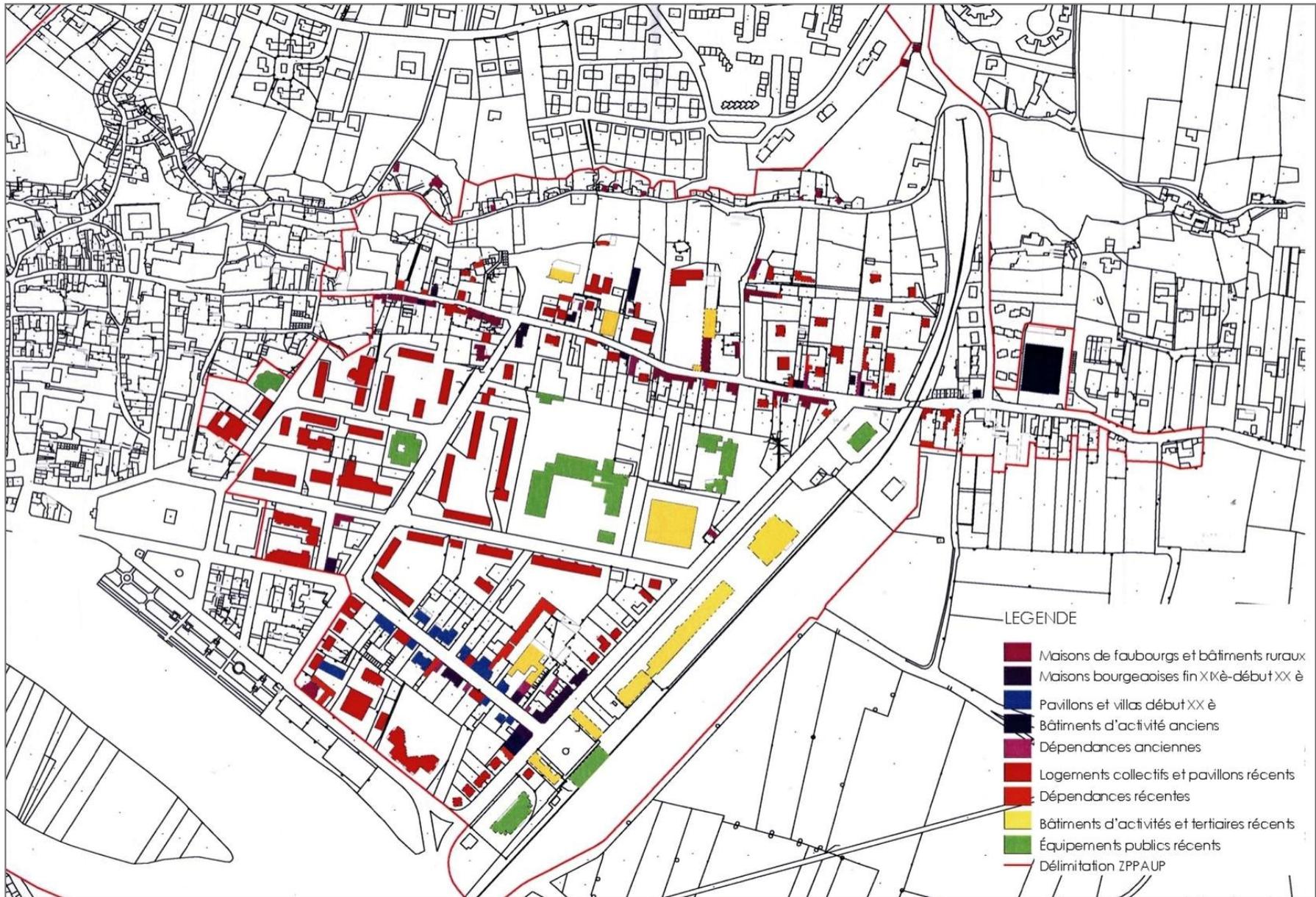
Ces types de bâtiments sont repérés par quartier sur les planches suivantes, et font chacun l'objet d'une description accompagné de photos.







Le village de Saint-Louans : typologie des constructions



Le coteau Sainte Radegonde et le quartier Est : typologie des constructions



**Le coteau Sainte Radegonde et le quartier Est : le nombre de niveaux des constructions**

## II - LES TYPES DE BATIMENTS

---

### A - LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES TRADITIONNELLES

#### 1 - LES MAISONS DE BOURG, DE FAUBOURG ET LES BATIMENTS RURAUX : SAINT LOUANS ET ROUTE DE TOURS, QUARTIER EST ET COTEAU SAINTE RADEGONDE

Sous cette appellation entrent des bâtiments présentant un caractère relativement urbain, comme les maisons de faubourgs du Vieux Marché, ou au contraire plutôt rural comme les bâtiments épars du village de Saint-Louans.

##### LES MAISONS DU FAUBOURG

###### Le volume

Les maisons les plus anciennes (XVI<sup>e</sup> ou XVII<sup>e</sup> siècle) sont à un étage et comble, avec des niveaux bas, ou à rez-de-chaussée surmonté d'un comble à la Mansart (N° 19 rue Kléber).

Les maisons fin XVIII<sup>e</sup> ou XIX<sup>e</sup> siècle présentent un volume plus important avec un étage et un comble, et des niveaux plus hauts.

###### Les façades

Pour les maisons les plus anciennes, la facture est très simple. La façade est souvent dénaturée par un crépis et des percements nouveaux.

Les façades des maisons fin XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles est plus recherchée, la pierre de taille est employée pour les corniches, les bandeaux et les encadrements de baies.

Les lucarnes sont en bois, parfois en pierre de taille.

##### LES MAISONS DE BOURG

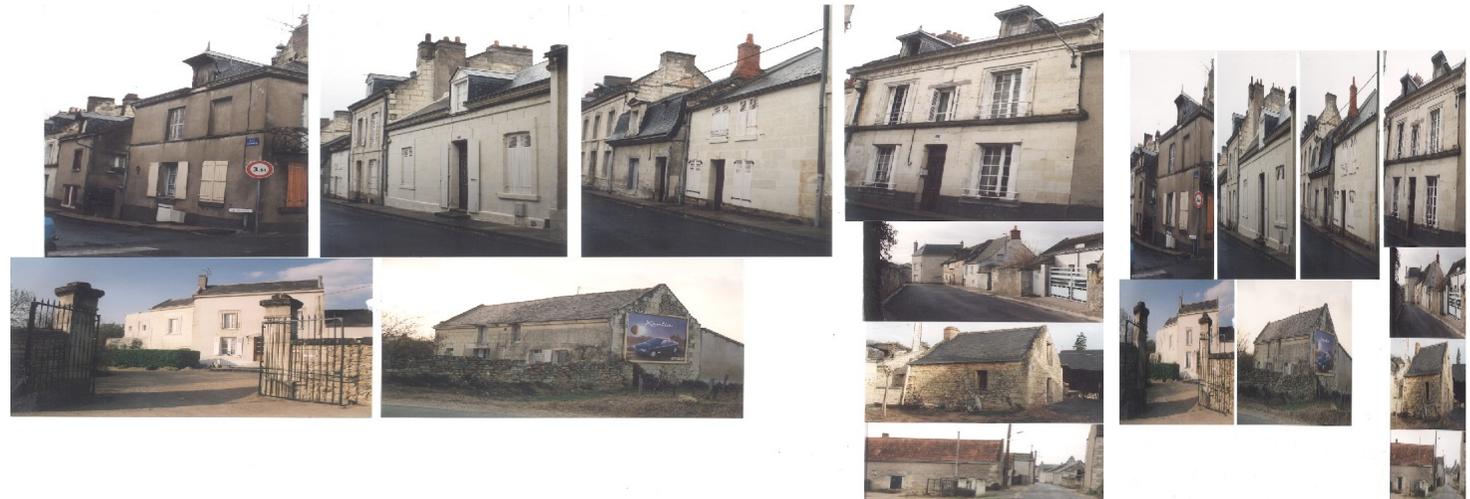
Les constructions sont plus éparées mais présentent les mêmes critères d'évolution que dans celles des faubourgs.

Pour les plus anciennes, le volume est modeste et la façade simple. Pour les maisons du XIX<sup>e</sup> siècle, le volume est plus vaste, la modénature de façade plus recherchée.

##### LES BATIMENTS RURAUX

Ils sont représentés par quelques fermes et dépendances dont les bâtiments sont situés en frange des secteurs de la ZPPAUP, comme la ferme de Saint-Jean, à l'entrée nord de la ville, la ferme de la Croix sur la rive sud, à l'est du faubourg Saint-Jacques ou la ferme de la Grange Glénard, à l'entrée est, rue de l'Olive.

LES MAISONS DE FAUBOURG ET LES BATIMENTS RURAUX : SAINT LOUANS ET LE FAUBOURG DU VIEUX MARCHÉ



Maisons du Faubourg du Vieux Marché



Maisons de bourg du village de Saint-Louans

**LES MAISONS DE FAUBOURG ET LES BATIMENTS RURAUX : QUARTIER EST ET COTEAU SAINTE RADEGONDE**



Avenue Saint Lazare (Saint-Jacques)



Les maisons de bourg et de faubourg du Bas de Sainte Radegonde : rue Paul Huet



**LES MAISONS DE**

Une particularité : les maisons "ouvrières" fin XIXe : rue Paul Huet

La Grange Liénard : rue Paul Huet, entrée est

**BOURG, DE FAUBOURG ET LES BATIMENTS RURAUX : ROUTE DE TOURS**



Bâtiment agricole reconverti



La seule maison existante sur le cadastre de 1837



Maisons de bourg et de faubourg : route de Tours

## 2 - LES MAISONS BOURGEOISES FIN XIXE ET DEBUT XXE SIECLE : SAINT LOUANS ET ROUTE DE TOURS, QUARTIER EST ET COTEAU SAINTE RADEGONDE

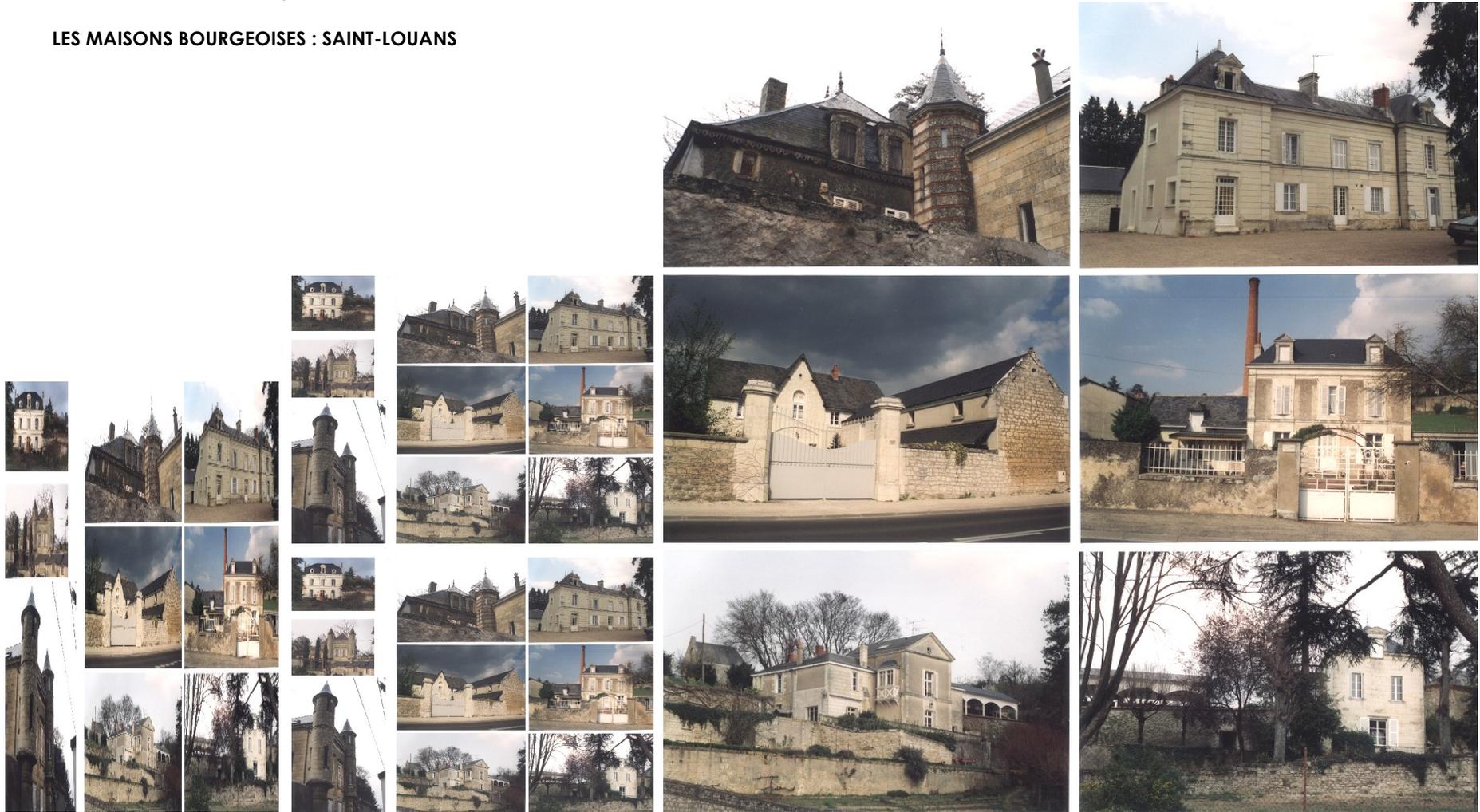
Les maisons bourgeoises du XIXe siècle sont liées à l'activité viticole, elles forment des entités avec leurs parcs, leurs clôtures maçonnées et leurs portails monumentaux. Elles seront à protéger avec leur environnement.

Elles sont en général d'une grande sobriété dans le volume mais on note quelque recherche dans le traitement de façade. Elles comportent un étage haut et un comble.

Elles sont orientées au sud (face au coteau), entre un jardin d'agrément et le verger ou vignoble.

On trouve également quelques maisons du même type non liées à un domaine viticole, au pied du coteau de Sainte Radegonde et dans le quartier de la gare.

### LES MAISONS BOURGEOISES : SAINT-LOUANS



**LES MAISONS BOURGEOISES : QUARTIER EST ET COTEAU SAINTE RADEGONDE**



**Les maisons bourgeoises du quartier Est : rue du Docteur Bussières et boulevard Gambetta**



**Les maisons bourgeoises du Bas de Sainte Radegonde : rue Paul Huet**

**LES MAISONS BOURGEOISES : ROUTE DE TOURS**



**Maison bourgeoise : route de Tours**



**Rue Saint Jean**

## UNE PARTICULARITE DE SAINT LOUANS : LES MAISONS DE MAITRE

Quelques maisons sont majeures, par leur volume et leur traitement architectural. Elles correspondent aux propriétés viticoles les plus vastes et représentent la période de pleine expansion de cette activité, à la fin du XIX e siècle.

### Saint-Louans

C'est une vaste bâtisse de facture très sobre XIXe siècle et très harmonieuse. Sur rue, on trouve une entrée néo-Renaissance en brique et pierre, avec tourelles en encorbellement.

### Satis

Manoir du début du XIXe siècle. Il est très marquant dans le paysage, avec ses deux tourelles en encorbellement sur la rue et sa tourelle hexagonale d'angle en brique et pierre. La balustrade de jardin est un élément de qualité.

**Le 3ème châtelet néo-Renaissance** est situé en contrebas de la route de St Louans. De facture similaire à Satis, il est complètement orienté vers la vallée, l'arrière étant en contrebas par rapport à la route, il ne présente qu'un mur bas aveugle. Par contre, coté coteau, il se détache dans le paysage, avec ses tourelles et son vaste toit d'ardoise.



Domaine de Saint-Louans



Domaine de Satis

Châtelet néo-renaissance

### 3 - LES PAVILLONS ET VILLAS DÉBUT XXE : QUARTIER EST (RUE DU DOCTEUR LABUSSIÈRE) ET DIFFUS

La rue du Docteur Labussière est une opération de lotissement dans laquelle chaque propriétaire réalise sa maison. Ces bâtiments s'inscrivent en rupture avec le passé et font référence à des modèles nationaux, mis au goût du jour par les revues et par la diffusion des matériaux industrialisés.

Le style "cote normande" se distingue par des charpentes complexes, des avant-toits soulignant les pignons ou l'emploi de faux pans de bois réalisés en ciment. Quelques maisons font référence au style « art déco », en privilégiant les formes géométriques et la sobriété du dessin.

Quel que soit le style, la maison est dans la plupart des cas implantée en retrait de la voie et des mitoyennetés.

Si l'enduit reste le matériau privilégié, il est accompagné de brique de teintes variées, de pierre de taille, de carreaux ou briques vernissés... La couverture est toujours traitée en ardoise.



Avenue Saint-Lazare (Saint-Jacques)



Les pavillons et villas début XXe du quartier Est : la rue du Docteur Bussièrre

#### 4 - LES BATIMENTS D'ACTIVITE ET EQUIPEMENTS ANCIENS

Ces constructions anciennes traditionnelles, différent des autres construction anciennes par leur taille, mais elles sont réalisés dans les mêmes matériaux (pierre de taille, moellons, ardoise). Elles se fondent dans le paysage et n'apparaissent pas comme des éléments étrangers au site. Il conviendra de respecter leur volume et d'apporter un soin particulier au traitement des façades et des couvertures, afin de maintenir ou de renforcer leur intégration à l'environnement.



Les bâtiments d'activité anciens du Bas de Sainte Radegonde : rue Paul Huet

#### 5 - LES BATIMENTS ANCIENS MARQUANTS PAR LEUR FONCTION ET LEUR ARCHITECTURE

Sont répertoriés ici les bâtiments anciens ayant eu ou ayant encore un usage public ou collectif, marquant par leur architecture particulière. Il s'agit :

- . **du Prieuré** fin XIXe siècle, cet ensemble vaut essentiellement par l'impact de ses bâtiments dans le paysage, qui jouent un rôle de signal. La chapelle présente sur l'espace public une façade néo-romane.
- . **de l'ancien, abattoir** en contrebas du faubourg, c'est un bâtiment carré, couvert d'un toit à quatre pente, représentatif des constructions à usage de marché de la fin du XIXe siècle. Il est aujourd'hui réhabilité
- . **de l'octroi de la rue Paul Huet à l'est**. Les octrois de l'avenue François Mitterrand (route de Tours) et de la porte de la Barre doivent être inclus dans l'extension du secteur sauvegardé.
- . **du portail de l'ancien couvent des Ursulines**, dans le faubourg Saint-Jacques, seul vestige de cette institution religieuse.



l'ancien octroi rue Paul Huet



Le portail de l'ancien couvent des Ursulines

## B - LES CONSTRUCTIONS RECENTES

Ces vingt dernières années, le développement du pavillonnaire a affecté l'ensemble des entités de la ZPPAUP. L'architecture produite se réfère à des modèles nationaux de médiocre qualité esthétique. Le bâti est implanté sans aucune référence aux types d'urbanisation existants. Il en résulte un effet de mitage nuisible à la lecture du paysage.

Le quartier des Courances s'inscrit en opposition au phénomène du mitage. Ses bâtiments font référence à des modèles nationaux mais sont implantés selon un plan préétabli, et constituent un ensemble urbain assez qualitatif, depuis que le traitement des espaces libres est réalisé. A partir du coteau, les toits d'ardoise ponctués de cheminées de brique s'inscrivent correctement dans le paysage.

### 1 - LES LOGEMENTS COLLECTIFS ET LES PAVILLONS RECENTS

#### QUARTIER EST ET COTEAU SAINTE RADEGONDE



Les logements collectifs récents du quartier des Courances



Les pavillons récents : boulevard Gambetta et rue Paul Huet



#### LES ABORDS DU FAUBOURG SAINT-JACQUES



Les pavillons récents : abords du faubourg Saint-Jacques



#### SAINT- LOUANS



Les pavillons récents : Saint-Louans

## 2 - LES BATIMENTS D'ACTIVITÉ, DE COMMERCE ET DE SERVICE RÉCENTS : SAINT LOUANS, QUARTIER EST ET DE LA GARE

Ces constructions contemporaines, par leurs volumes, leurs traitements extérieurs et leurs couleurs sont complètement étrangères au site. Souvent claires, massives, sans couverture, elles se détachent sur le fond végétal de façon très tranchée et ponctuent le paysage.

Il conviendra d'être vigilants pour les créations ou extensions futures, sur l'implantation, le volume et le traitement architectural.

### LE QUARTIER EST ET DE LA GARE



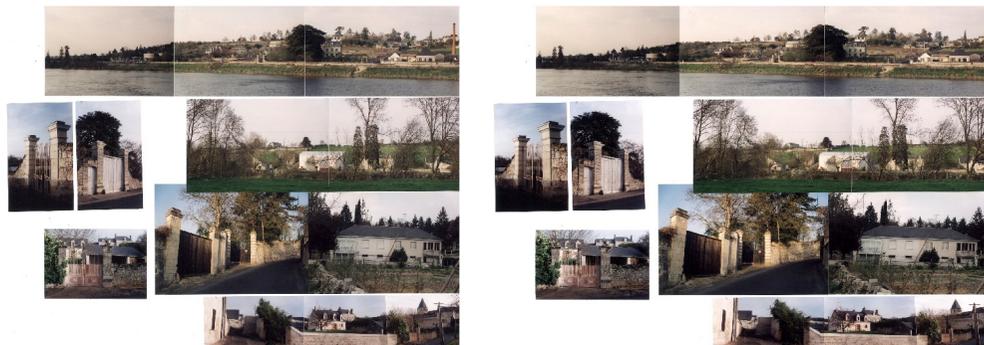
Les bâtiments d'activité et de commerce récents : quartier Est et de la gare

### LES ABORDS DU FAUBOURG SAINT JACQUES



L'hôtel récent : faubourg Saint-Jacques

### SAINT LOUANS



Les bâtiments d'activité sur les berges de Vienne

### 3 - LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS RECENTS : QUARTIER EST DES COURANCES, FAUBOURG SAINT JACQUES

#### LE QUARTIER EST DES COURANCES



Les équipements publics récents du quartier des Courances

#### LES ABORDS DU FAUBOURG SAINT JACQUES



Les équipements publics récents des abords du faubourg Saint-Jacques, vue à partir du château

## C - LES CAVES ET L'HABITAT TROGLODYTIQUE

### 1 - LE COTEAU DE SAINT LOUANS

A part sur la ligne de falaise de rupture du coteau, les caves ont été réalisées en défonçant le terrain jusqu'à un front de pierre solide, soit à flanc de coteau, soit en créant des accès pentus vers le fond de l'excavation.

La façade est rebâtie en pierre de taille et présente des portes et des fenêtres, ce qui laisse supposer l'occupation humaine. Le terrain les surmontant est généralement en friche ; parfois un appentis est construit en avancée, et abrite l'entrée.

Cette disposition se trouve de façon éparse sur l'ensemble du site, et concentrée dans la partie nord du village de Saint-Louans, au-delà du parc. Sur le plan du XIXe siècle, ce site ne comportait pratiquement que ce type de constructions. Ensuite, des bâtiments ont été édifiés en avancée, côté rue, mais les dispositions anciennes subsistent en fond de parcelles, et sont bien perceptibles. Il est nécessaire d'engager une réflexion sur le type de protection à mettre en oeuvre et les moyens nécessaires à son application.



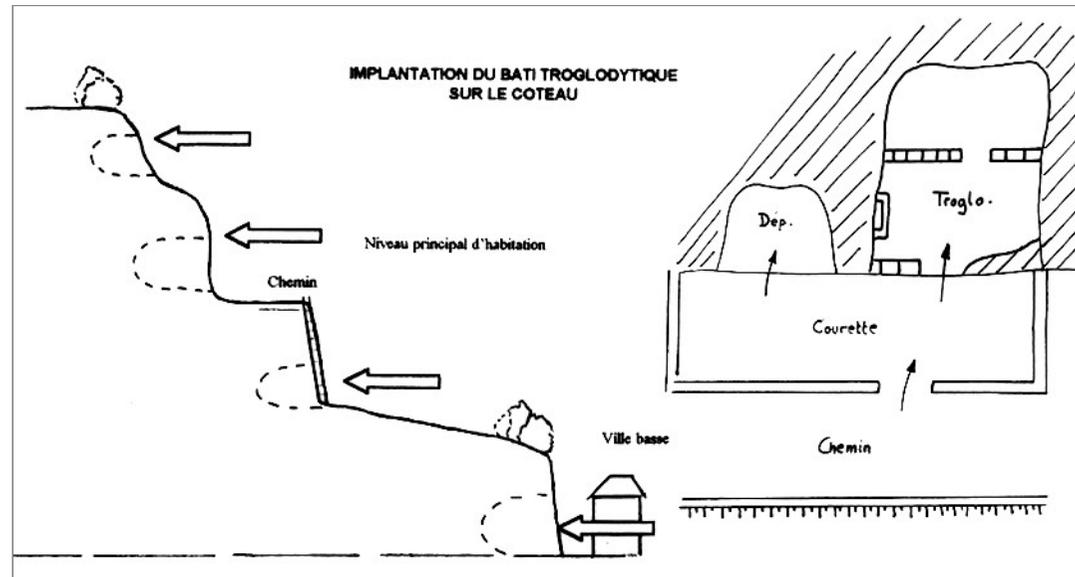
## 2 - LE COTEAU SAINTE RADEGONDE

### « Stades d'évolution et restructuration de l'habitat troglodytique

Le coteau de Sainte-Radegonde constitue un exemple remarquable de la restructuration du bâti troglodytique en vallée de la Vienne. Un des intérêts du site est de présenter les différents stades d'évolution de ce type d'habitat : habitation dans le roc, construction accolée au coteau avec une partie dans le rocher, construction décollée du coteau avec cave indépendante.

Un autre point fort du site est de constituer un ensemble bâti cohérent composé à la fois des habitations, troglodytiques ou non, mais également d'un réseau de terrasses maçonnées et de courettes, desservies par de petits escaliers (anciens jardins).

Sur le profil de coteau, les niveaux d'habitation peuvent être multiples, on peut en compter jusqu'à quatre. Le niveau principal se situe le long du chemin à mi-coteau. Des cellules d'habitation sont également présentes immédiatement en dessus et en dessous (cf. profil ci-contre).



Document : Etude pour le réaménagement paysager du coteau de Sainte Radegonde

La disposition de l'habitat se fait souvent sur le modèle suivant : une petite habitation dans le rocher composée de deux pièces en enfilade avec une cheminée dans la première, une ou plusieurs petites cavités indépendantes, une petite courette séparée du chemin par un petit muret en pierre.

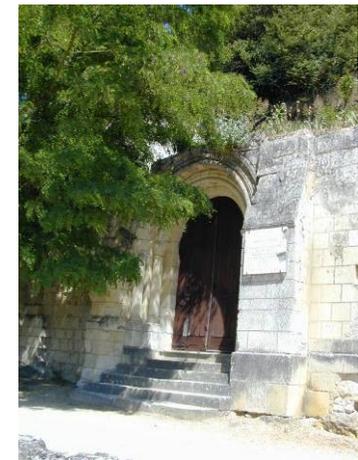
### Éléments architecturaux remarquables

Les éléments architecturaux remarquables sont nombreux. Loin d'un patrimoine "monumental", ces éléments font partie d'un petit patrimoine bâti hérité de plusieurs siècles d'occupation du coteau. Ce sont :

- . des puits maçonnés
- . des ensembles de terrasses et escaliers en pierre
- . des éléments de la vie quotidienne (anciens pressoirs, fours à pain, cheminées...).
- . des détails architecturaux (appareillage des linteaux, éléments sculptés dans la roche...).

Seule la chapelle Sainte-Radegonde constitue à l'heure actuelle un monument identifié et restauré. Les éléments précités sont soumis à une dégradation rapide et doivent absolument être restaurés dans l'optique de conserver au site tout son intérêt architectural ».

Extrait de « Etude pour le réaménagement paysager du coteau de Sainte Radegonde »  
CPIE Val de Vienne, juin 2000



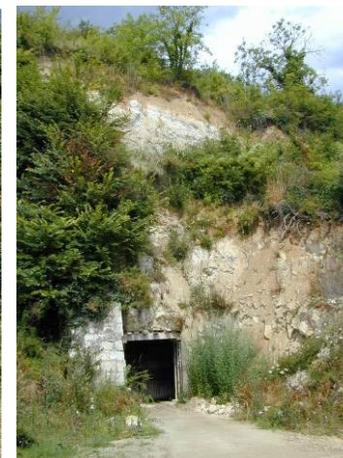
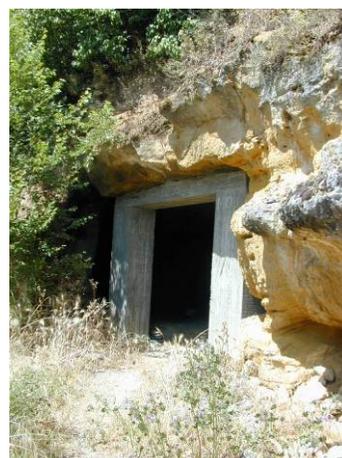
l'entrée de la chapelle  
Sainte Radegonde



Les façades maçonnées des caves : Sainte Radegonde



Les constructions en avant des caves : Sainte Radegonde



Les caves dégradées : Sainte Radegonde

## D - LES PORTAILS ET LES CLOTURES

Les clôtures et les portails monumentaux sont les éléments d'accompagnement majeurs de l'architecture traditionnelle, et des clos de vignobles.

On trouve essentiellement des murs de moellons très hauts, enduits ou non, couronnés d'éléments de pierre. Ceux cernant les propriétés bâties sont entretenus, ceux cernant les vignobles sont le plus souvent laissés à l'abandon. Leur devenir est à envisager, dans le cadre de la ZPPAUP.



Les murs de clôture traditionnels : parement et couronnement



Couronnement: dalle de pierre et blocage en moellons



Les couronnements en pierre de taille en trapèze ou cintré

**Les portails monumentaux** marquent fortement le paysage. Ils comportent généralement deux piles de pierre de taille plus ou moins ouvragées, et un portail constitué soit d'une grille avec partie basse pleine ou non, soit de venteaux menuisés, à larges planches jointives verticales.



Reconstitution "à l'identique"

Piles de pierre de taille et portail bois à lames verticales



Piles en pierre de taille et portail fer, soubassement plein et grille verticale



## LES SECTEURS DE LA ZPPAUP ET LES OPTIONS DU REGLEMENT

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 :

### I - LES SECTEURS BATIS A CARACTERE TRADITIONNEL

#### A - LE BOURG DE SAINT-LOUANS : LE SECTEUR 1

Il s'agit de l'entité du village, déjà incluse dans la première ZPPAUP. Ses limites sont très nettes au nord (rupture du plateau) et à l'est (présence du parc), plus floues au sud et à l'ouest, où elles correspondent aux dernières maisons en continuité avec l'urbanisation des berges.

Le Prieuré et le domaine de Saint-Louans ont volontairement été exclus du zonage du bourg, car ils constituent des entités particulières, incluses dans le secteur des grandes propriétés (secteur 4).

On été inclus dans ce secteur quelques vastes terrains en continuité directe avec le bourg, sur lesquels des extensions sont envisageables sous forme de greffes.

#### B - LE FAUBOURG DU VIEUX MARCHÉ : SECTEUR 2

Ce faubourg faisait partie de la première ZPPAUP et y est conservé jusqu'à ce qu'il soit inclus dans l'extension du secteur sauvegardé, eu égard à sa continuité directe avec la ville et à son grand intérêt patrimonial.

Il présente un caractère urbain assez marqué. Au pied du château, il est directement perceptible à partir de ses terrasses. Une attention particulière devra donc être apportée au traitement de ses couvertures et des espaces libres.

Dans ces deux premières entités, à caractère traditionnel marqué, le règlement porte essentiellement sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien.

#### C - LES SECTEURS DIFFUS À DOMINANTE DE BÂTI TRADITIONNEL : SECTEUR 3

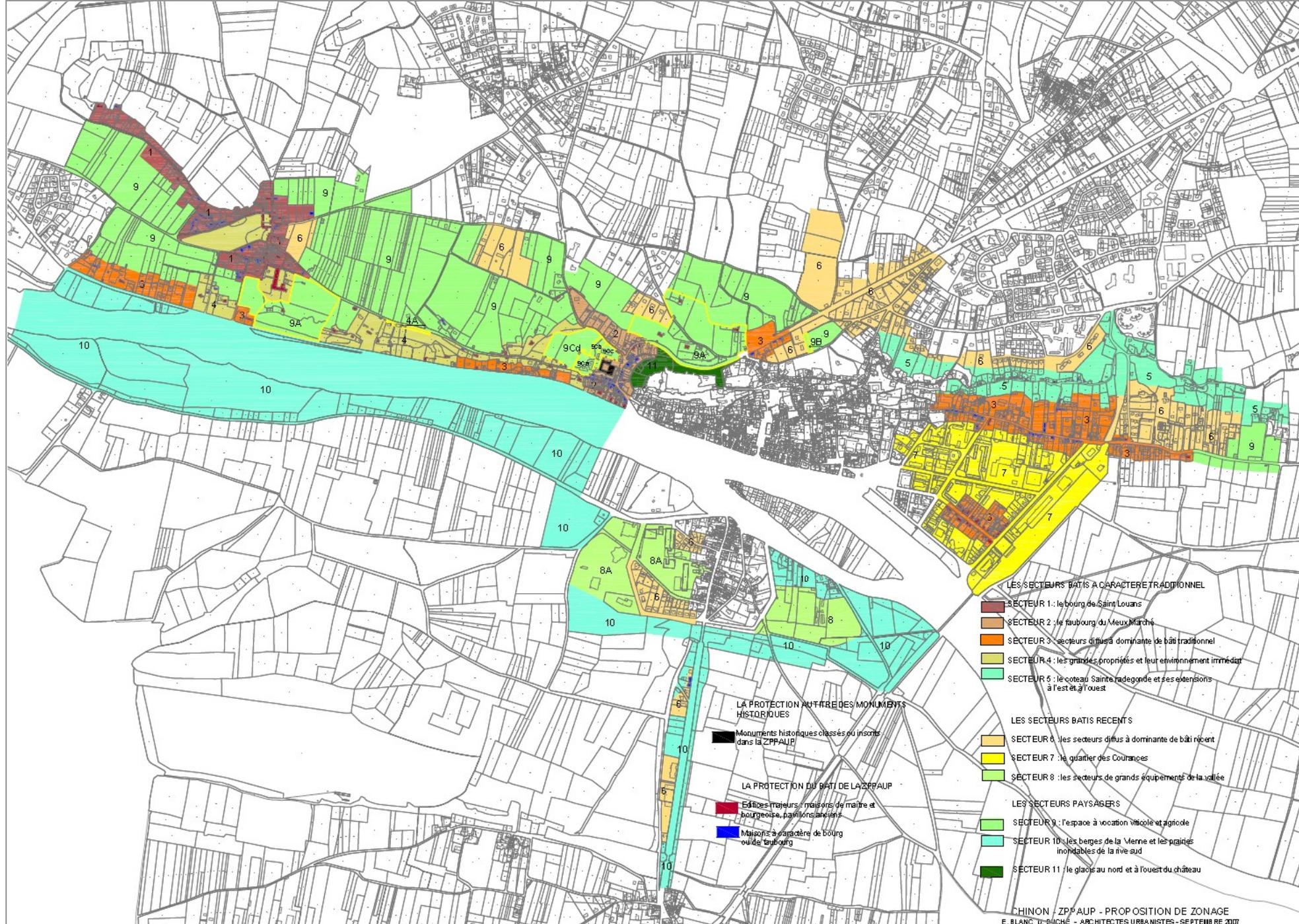
Le secteur 3 correspond aux entités suivantes :

**1 - Le secteur des quais de la Vienne, dans le prolongement du faubourg du Vieux Marché vers l'ouest**, qui se déploie en contrebas de la falaise du coteau de Saint-Louans dans la première longueur ; puis qui s'étage en profondeur sur la pente du coteau, après la grande prairie du Prieuré.

**2 - Les faubourgs anciens d'entrées de ville**, qui comprennent :

. Au nord, la première partie de l'avenue François Mitterrand, le quartier de Beauloisir, qui offre les premières vues sur le château, appréhendé par l'arrière, et cadré par la magnifique double rangée de platanes.

. A l'est, à la rue Diderot et à la rue Paul Huet, prolongées par la RD 21 vers Cravant, constituant avec le quartier récent des Courances, le quartier Est. Ce secteur, dans sa première section, bute au nord sur l'escarpement du coteau de Sainte Radegonde, et présente aujourd'hui des espaces « en devenir », constitués de plates-formes étagées, dont l'aménagement bâti et paysager doit être pris en compte.



**3 - La partie ancienne du quartier des Courances**, comprenant la partie de l'avenue Gambetta, face à la gare, occupée par des immeubles de la fin du XIXe siècle, ainsi que et la rue du Docteur Labussière, bordée de pavillons dont les époques de construction s'échelonnent du début XXe à l'entre deux guerres.

Pour ce secteur à dominante de bâti diffus, le règlement porte sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien et sur le traitement paysager de chacune des entités, en fonction de ses spécificités.

#### **D - LES GRANDES PROPRIÉTÉS ET LEUR ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT : SECTEUR 4**

Les grandes propriétés constituant ce secteur occupent le quai et le coteau de Saint-Louans, et s'ouvrent vers la vallée. Le domaine de Saint-Louans, au cœur du village, fait également partie de ce secteur. Les parcs de très vastes dimensions, constituent un patrimoine paysager de premier ordre, animant la silhouette du coteau. La présence d'arbres monumentaux exotiques ponctue ce front végétal.

**A l'intérieur du secteur 4, on distingue le sous secteur 4A, correspondant à une bande le long de la rue Kléber, sur les parcelles suivantes : 192, 193, 84, 200, 87, 88, 89 et 194 (partiellement).** Cette bande de terrain, en bordure de voie, et en continuité de constructions existantes ne nuisant pas à la perception du grand paysage, pourra être construite, dans les limites d'implantation et d'aspect définies dans le règlement.

Le règlement porte sur le maintien et l'entretien de l'environnement paysager remarquable. Par ailleurs, l'impact paysager très fort de ses entités nous a conduit à limiter de façon stricte les constructions nouvelles. Seules sont autorisées les extensions modérées des bâtiments existants et les constructions annexes intégrées au site.

#### **E - LE COTEAU DE SAINTE RADEGONDE ET SES EXTENSIONS À L'OUEST ET À L'EST : SECTEUR 5**

Le coteau Sainte Radegonde est une entité patrimoniale majeure. Il s'agit d'un site troglodytique qui s'est développé à partir de la chapelle Sainte Radegonde, abritant, à partir du XIe siècle, la sépulture de Jean de Chinon. C'est un lieu de culte et de pèlerinage, qui conserve à l'intérieur de l'édifice, des peintures murales représentant la vie de Sainte Radegonde ainsi qu'une chasse royale. Cet édifice est protégé au titre des monuments historiques.

Le coteau constitue la rupture nette du plateau de tuffeau, délimitant la vallée de la Vienne. Il se prolonge à l'ouest, au dessus du château, par le quartier de la porte de la Barre, également pris en compte dans la ZPPAUP. A l'est, au-delà de la voie ferrée, le relief s'atténue. De la ville basse, le coteau est constamment perceptible et constitue un couronnement vert, ponctué par les caves et de quelques bâtiments anciens en avancée par rapport à celles-ci.

Le règlement doit permettre leur entretien et leur mise en valeur, en particulier à des fins touristiques.

## II - LES SECTEURS BATIS RÉCENTS

---

### A - LES SECTEURS DIFFUS À DOMINANTE DE BÂTI RECENT : SECTEUR 6

Ces secteurs prolongent et étoffent les faubourgs anciens. Ils ont été pris en compte pour assurer un « écrin » cohérent aux secteurs à valeur patrimoniale forte. Leur impact paysager, proche ou lointain, est dépendant de leur emplacement.

On trouve :

#### 1 - Au nord :

- . De part et d'autre de la route de Tours, le quartier Saint-Jean à partir du rond point. Ce secteur prend en compte le cimetière. En incluant la partie sommitale du coteau, il s'agit de conforter "l'écrin vert" du château, ponctuellement visible à partir de ce grand axe.
- . Une petite enclave située le long de la rue du Parc, au lieu dit le Clos de la Corne.
- . La première frange bâtie du quartier du Moulin à Vent, surplombant le coteau de Sainte Radegonde, dont l'impact paysager est très fort, les maisons étant visibles de la ville basse.

**2 - A l'est**, au-delà de la voie ferrée et au nord de la route de Cravant, le quartier de la Grange Glénard, pris en compte pour ses réciprocity de vues avec la partie sud, comprenant du bâti ancien, incluse dans le secteur 3, et pour son impact paysager par rapport au coteau.

#### 3 - Sur la rive sud :

- . Les parties récemment loties du faubourg Saint-Jacques, comprise dans l'entité historique de la levée.
- . Le secteur loti récent le long de l'avenue Saint Lazare.

Ces secteurs feront l'objet de règles simples, destinées à assurer un environnement paysager cohérent, en vues proches ou lointaines ou encore plongeantes.

### B - LE QUARTIER DES COURANCES : SECTEUR 7

Sur la partie plate entre le coteau Sainte Radegonde et la Vienne s'étend le quartier Est avec au pied même du coteau, l'entrée ancienne par la rue de l'Olive, puis le quartier neuf des Courances, jusqu'en berge de Vienne. Ce quartier s'est constitué très progressivement, après la création de la digue en bords de Vienne, puis de la gare à la fin du XIXe siècle, sur des terrains inondables et remblayés.

Il présente aujourd'hui, une diversité d'occupation avec les grands ensembles de logements, réalisés entre 1965 et les années 80, et les bâtiments publics qui les accompagnent : collège, école, équipements sportifs,...

La partie ancienne du quartier, correspondant à l'avenue Gambetta, face à la gare et à la rue du Docteur Labussière, a été volontairement exclue de ce secteur, pour être rattachée au secteur 3 qui traite des secteurs diffus à dominante de bâti traditionnel.

Le règlement doit conforter l'image de ce quartier, en préservant ses spécificités d'organisation spatiale et de mixité d'occupation. Une attention particulière doit être apportée aux vues plongeantes à partir du coteau de Sainte Radegonde, par le traitement des couvertures ou encore des grandes esplanades non bâties : cours d'écoles, terrains de sport...

### C - LES SECTEURS DE GRANDS EQUIPEMENTS DE LA VALLEE : SECTEUR 8

Comme pour le quartier des Courances, c'est grâce à des remblaiements massifs que ces espaces inondables ont pu être aménagés, à partir des années 70. Ils comprennent des équipements publics scolaires et sportifs de grandes dimensions.

Le règlement doit cadrer les extensions et les aménagements nécessaires au fonctionnement de ces équipements, et assurer une bonne intégration paysagère, l'impact visuel de ces espaces étant très fort, en particulier à partir du château.

### III - LES SECTEURS PAYSAGERS

---

#### A - L'ESPACE À VOCATION AGRICOLE ET VITICOLE : 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, ainsi qu'à l'entretien et à la mise en valeur des éléments constitutifs des grands clos. Néanmoins, la construction de bâtiments liés aux activités agricoles et 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 :

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

**2 - 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).

**3 - 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.

#### B - LES BERGES DE LA VIENNE ET LES PRAIRIES INONDABLES DE LA RIVE SUD : SECTEUR 10

L'analyse a montré l'importance des réciprocitys de vues entre les deux berges de la Vienne.

S'il paraît difficile d'étendre les protections au vaste paysage que le regard embrasse sur la rive sud, il est nécessaire de prendre en compte les abords immédiats de la rivière, en préservant une succession de prairies et de peupleraies qu'il faut gérer de façon à préserver des vues sur le site, et à garder aux berges leur caractère sauvage, tout en favorisant leur entretien.

La ZPPAUP a été étendue vers l'est par la prise en compte de l'écrin paysager cernant le faubourg Saint-Jacques. Il s'agit d'accompagner cette entité historique de la commune délimitée par la levée, à partir de laquelle les vues sur la ville, couronnée par le château, sont majeures. Réciproquement, du château, la vue plonge sur la Vienne et sur le faubourg Saint-Jacques.

Enfin la perspective de l'avenue Saint-Lazare, prolongeant de façon majestueuse l'axe principal de cette entité urbaine, a également été prise en compte, pour sa valeur propre (double rangée de platanes monumentaux) et pour son impact paysager.

#### C - LE GLACIS AU NORD ET À L'OUEST DU CHÂTEAU DE CHINON : SECTEUR 11

La limite nord actuelle du Secteur Sauvegardé englobe le château, au droit de son mur d'enceinte. L'espace non bâti constituant le glacis, limité au nord par la route de Tours et longeant cette dernière, constitue une enclave entre le château protégé au titre des monuments historiques et les secteurs 2 et 9 de la ZPPAUP.

Il est donc nécessaire de créer ici une petite zone permettant de conserver le caractère naturel de cet espace majeur sur le plan historique et paysager. Ce secteur doit être inclus dans l'extension du secteur sauvegardé, comme le faubourg du Vieux Marché.