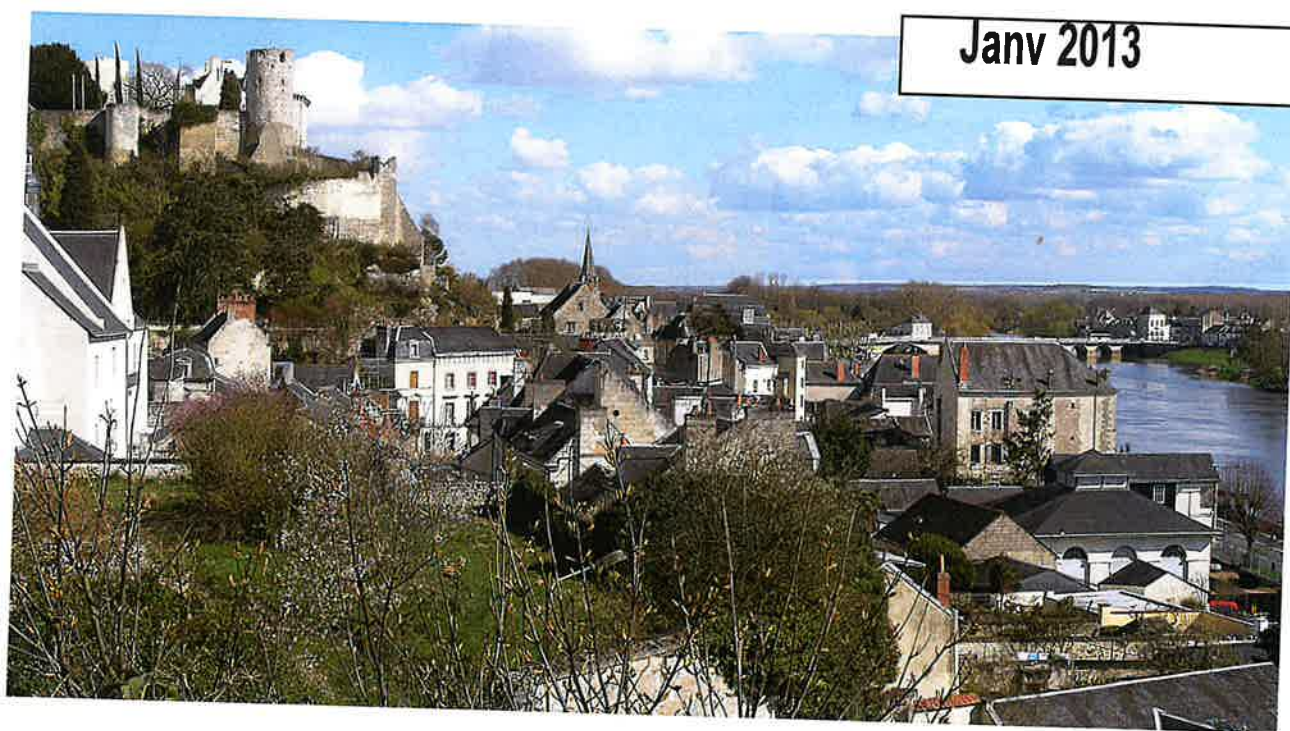


**DIRECTION DES AFFAIRES CULTURELLES DU CENTRE
REVISION ET EXTENSION DU SECTEUR SAUVEGARDE**

CHINON

RAPPORT DE PRESENTATION DU PSMV



**une
fenêtre
sur
la ville**



Sommaire

La révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé de Chinon	Page 5
Livre I : Contexte socio-économique, projet urbain et cadre juridique	Page 9
Le contexte démographique et socio-économique	Page 11
Le projet urbain	Page 17
Le cadre juridique	Page 29
Livre II - Le site, contexte et constitution	Page 35
Introduction géographique	Page 37
Les grandes étapes de la morphogénèse	Page 45
Le Paysage urbain	Page 57
Le Coteau	
La ville entre coteau et Vienne	
La Vienne, son quai et l'Île de Tours	
Le Faubourg Saint Jacques	
Conclusion : les atouts et caractéristiques du site comme fondement du PSMV	Page 89
Livre III - Les enjeux patrimoniaux et urbains	Page 93
Avant-propos	Page 97
Les dynamiques patrimoniales urbaines et paysagères	
La reconnaissance institutionnelle du site d'inscription de Chinon	
Les servitudes qui portent sur le territoire communal	
Les documents d'urbanisme porteurs du projet urbain	Page 113
L'action de la Ville en faveur du patrimoine	
La révision des documents d'urbanisme et des outils de protection du patrimoine	
Les chantiers d'amélioration et de valorisation du cadre de vie	
La gestion du patrimoine bâti : réhabilitation, construction	Page 119
Le Secteur Sauvegardé - Evolutions et bilan	
Les projets successifs	
Expertise du PSMV de 2002	Page 123
Enjeux et objectifs du nouveau PSMV	
La reconquête de la Vienne comme parti urbain pour le nouveau PSMV	
Dans les limites du Secteur Sauvegardé d'origine : révision du PSMV de 2002 :	
Pour les parties en extension du Secteur Sauvegardé d'origine : projet de sauvegarde et de mise en valeur	
La légende du document graphique, outil de traduction du nouveau PSMV	
Le projet de PSMV en adéquation avec le PADD de 2006	

Eléments de diagnostic permettant l'élaboration du nouveau PSMV	Page 133
Le repérage des espaces libres privés et des végétaux participatifs du paysage urbain	
L'inventaire du patrimoine bâti, le fichier immeuble	
Livre IV - Observatoire du Secteur Sauvegardé	Page 137
<i>Annexe : "L'Observatoire du Secteur Sauvegardé"</i>	
Méthodologie et objectifs	Page 139
Un outil basé sur les principes constitutifs de l'Observatoire permanent du paysage	
La création d'un observatoire du Secteur Sauvegardé à Chinon	
La méthodologie de Gilles Walusinski - extrait de la plaquette de présentation	
Schématisation des parcours inventoriés dans l'observatoire du Secteur Sauvegardé de Chinon	
Livre V - Les espaces publics	Page 149
<i>Annexe : "Orientations d'aménagement pour les espaces publics"</i>	
Le parti d'aménagement des espaces publics	Page 151
Le traitement des espaces publics	Page 154
Déplacement urbain et accessibilité du centre ville	Page 155
Livre VI - Les caractéristiques architecturales	Page 159
Méthodologie d'analyse architecturale	Page 161
La lecture des éléments stylistiques, ou écritures anciennes	Page 163
La lecture des formes bâties et leur classification par typologie	Page 171
Les techniques constructives employées à Chinon	Page 181
Livre VII - Le fichier immeuble	Page 191
Livre VIII - Les enjeux environnementaux	Page 195
Le patrimoine enjeu majeur du développement durable	Page 196
Qualifier l'espace public	Page 197
Les espaces verts et la nature dans le secteur sauvegardé	Page 198
Economiser et valoriser les ressources	Page 208
Prévenir les risques naturels et technologiques	Page 209

La révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé de Chinon

Historique du Secteur Sauvegardé de Chinon

Chinon dans les années 1950

A la fin des années 1950, le centre historique de Chinon est dans un triste état : beaucoup de logements, dégradés et insalubres, sont progressivement abandonnés par leurs occupants, des touristes s'émeuvent du mauvais état de la ville.

De 1962, promulgation de la Loi Malraux à la création du secteur sauvegardé de Chinon en 1968

La loi Malraux sur les secteurs sauvegardés, promulguée en 1962, apparaît comme particulièrement adaptée au cas de Chinon: dès 1963, le Conseil Municipal demande à en bénéficier. La Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés rend un avis favorable en 1964, et le périmètre du secteur de Chinon, protégeant 22,58 hectares du centre historique, est adopté en 1968. Les travaux autour du grand Carroi, coeur historique de la ville, commencent dès juillet 1969.

L'étude du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Chinon, document d'urbanisme du secteur sauvegardé.

- 1971, le projet de PSMV de VITRY

L'étude préliminaire est confiée à Bernard Vitry, qui propose en 1971 un premier PSMV prévoyant l'aération du centre-ville ancien par le percement de plusieurs voies favorisant la circulation automobile. Lors de l'enquête publique, ce projet suscite, de la part de nombreux Chinonais, un rejet duquel la presse se fait l'écho. Finalement, le projet Vitry ne sera jamais appliqué.

- 1981, le projet de PSMV de STETTEN

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

- 2002, le PSMV de MELISSINOS

Alexandre Melissinos reprend le projet de Stetten en apportant les modifications demandées. Le percement de nouveaux axes est abandonné, priorité est donnée aux piétons dans le centre-ville ancien. Il se livre également à une reprise du règlement pour en développer les dispositifs et leur explication. L'approbation définitive du secteur sauvegardé de Chinon intervient le 1er février 2002.

- **Septembre 2005**

Après validation par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Chinon a été étendu par arrêté ministériel du 12 septembre 2005, publié au journal officiel du 29 septembre 2005.

- **Novembre 2007**

Lancement de l'étude de la révision extension du PSMV, Une fenêtre sur la ville chargé d'étude - Véronique Monsénégo

Durant toutes ces années, la Ville a travaillé
à la mise en oeuvre de son projet urbain
qui s'est traduit par de nombreuses réalisations...

Durant toutes ces années d'études et de projets, la Ville a oeuvré pour réaliser un grand nombre de projets à différentes échelles de la restructuration urbaine au ravalement de façade et sur différents thèmes de l'espace public au logement entre autre. Ces réalisations sont exposées ci-dessous.

L'excellence des actions mises en oeuvre par la Ville de Chinon depuis 20 ans.

L'exemplarité des opérations de restructuration urbaine

- Ilot Beurepaire : destruction d'un habitat insalubre et inoccupé, aération et lumière apportées dans un tissu urbain très dense, création d'une place et d'un parking pour les riverains, dégagement de vues exceptionnelles sur la forteresse.
- Ilot de l'Ours : destruction d'un habitat insalubre, reconstruction et réhabilitation avec parking souterrain pour 40 logements sociaux.
- Ilot Saint-Etienne : restructuration et restauration d'un ensemble de 14 logements sociaux.
- Ilot rue Michelet : curetage en coeur d'îlot avec démolition de 2 immeubles insalubres et aménagement d'une placette.
- Ilot Gendron : destruction d'immeubles insalubres, restauration de 20 logements sociaux et création d'une placette dédiée aux piétons.
- Grand projet de la Brèche avec lien vertical Ville / Château : destruction de l'école Jean Macé, création de la nouvelle voie des Templiers et mise en oeuvre d'un ascenseur entre la Ville Haute et la Ville Basse.

L'exemplarité de la mise en valeur réalisée sur le logement :

- Réhabilitation, lutte contre la vacance et l'insalubrité, création de logements sociaux au coeur de la Ville historique.
- Nombreuses opérations de défiscalisation (17 au total pour une production de 156 logements).
- 4 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), réhabilitation en 15 ans de 460 logements dont 316 à loyer maîtrisé.

L'exemplarité de la mise en valeur des espaces publics :

- Piétonisation et restauration des quatre rues qui structurent la Ville d'Est en Ouest.
- Réhabilitation et piétonisation de la place de la Fontaine et de l'espace entre l'entrée Nord de l'Hôtel de Ville et la place de la Fontaine.
- Aménagement de la place Jeanne d'Arc avec la création d'un mail piétonnier en site protégé.
- Réfection de la quasi totalité de la trame viaire selon un mode de traitement unique (caniveau central et pied des immeubles en pavés ou dalles).
- Réfection de la place de l'Hôtel de Ville en élargissant tous les trottoirs et en rendant accessible l'espace aux personnes à mobilité réduite.
- Création d'une ligne de mobilier unique : ligne graphique esthétique et efficace modulable selon les rues et les enjeux (obstacles à la circulation et au stationnement, éclairages, enseignes ...).

L'exemplarité des efforts entrepris en matière de stationnement et de circulation :

- Développement des parkings périphériques (France-Télécom, Abattoirs ...).
- Réduction des parkings en centre ville : 4 rue principales piétonnes ou semi-piétonnes, place de la Fontaine, espace face Nord de l'Hôtel de Ville.
- Création du parking Beurepaire (20 places) et de la place Plantagenêt (20 places), Place Plantagenêt sur l'ancien îlot Beurepaire démoli.
- Expérimentation de partage de l'espace public (piétons, vélos, voitures) de la place de la Fontaine et de la rue des Halles derrière la Mairie : suppression de la circulation le week-end et l'été en orientant l'accès au parking de la Brèche par la rue des Templiers.
- Aménagement du square Mauny.
- Mise en accessibilité (personnes à mobilité réduite) d'une grande partie de l'espace public.

Encourager la création de logements pourvus de tout confort moderne : inciter les opérations privées bénéficiaire du dispositif.

L'exemplarité du soutien aux commerces de centre ville :

- Mise en place d'un dispositif Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat, et le Commerce (FISAC) qui a permis de rénover plus d'une vingtaine de façades commerciales.
- Conseil architectural gratuit offert aux commerçants pour les accompagner dans leur démarche de projet et pour écourter au maximum les délais d'instruction des autorisations préalables aux travaux en secteur sauvegardé.
- Aménagement et mise en sécurité de nombreuses places (Fontaine, Place de l'Hôtel de Ville, Mirabeau, Victoire, Jeanne d'Arc) pour le développement de terrasses commerciales.
- Soutien au maintien d'une moyenne surface (supermarché) en hyper centre.
- Aménagement maîtrisé du stationnement minute et des espaces de livraison avec la mise en oeuvre d'un temps de stationnement différencié selon les espaces pour lutter contre les voitures « ventouses ».

Les enjeux de la révision extension du secteur sauvegardé

Le périmètre du secteur sauvegardé est étendu

pour une meilleure cohérence avec les frontières de la ville historique, et pour mettre en cohérence les limites du secteur sauvegardé avec celles des autres outils de protection notamment celles de la ZPPAUP et des MH.

Le périmètre du secteur avalisé en 1968 laisse de côté une partie importante du centre-ville historique, ainsi que le château. Le premier enjeu de l'extension est donc de retrouver l'unité historique de la ville, en réintégrant ces éléments.

Un autre quartier intégré est celui rassemblant, au 19^e siècle, la première extension de la ville vers l'Est. Ce quartier, en continuité avec le bâti des quais, créés à cette époque, contient des exemples intéressants d'architecture de 1850 à 1910 environ.

D'autres quartiers, ne présentant pas de bâti architecturalement intéressants, ont été intégrés au titre de la protection globale du site : rives de la Vienne, hauteur du coteau.

Enfin, au nom de la cohérence historique, deux faubourgs ont été inclus dans le périmètre : le faubourg Saint-Jacques, sur la rive gauche de la Vienne, et le faubourg du Vieux Marché, à l'ouest du centre-ville historique.

Le secteur sauvegardé ainsi étendu est complété par une ceinture de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui protège les zones à dominante paysagère.

- Septembre 2005

Après validation par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés, le plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Chinon a été étendu par arrêté ministériel du 12 septembre 2005, publié au journal officiel du 29 septembre 2005.

- Novembre 2007

Lancement de l'étude de la révision extension du PSMV, Une fenêtre sur la ville chargé d'étude - Véronique Monsénégo

Les habitants sont sensibilisés à la valeur patrimoniale de leur ville

La sensibilisation des Chinonais à la richesse de leur patrimoine, afin qu'ils deviennent les premiers acteurs de sa sauvegarde, est l'un des principaux objectifs du label « Ville d'art et d'histoire » obtenu par Chinon en 2000.

La sensibilisation spécifique au secteur sauvegardé est assurée par le recours à l'aménagement d'une « salle du patrimoine ».

L'exposition est articulée en trois parties : formation de la ville, identité de la ville (typologie de l'habitat urbain et présentation succincte des principaux monuments), sauvegarde de la ville (explication du dispositif du secteur sauvegardé, de ses enjeux).

L'exposition est complétée par une brochure reprenant certains éléments de l'exposition (typologie de l'habitat urbain, explication du dispositif et des enjeux du secteur) ainsi que l'explication illustrée des principaux points du règlement.

Un conseil quotidien est proposé par le service urbanisme de la Ville, l'architecte conseil, et bien entendu par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'adaptation du règlement et du document graphique du PSMV

Les études menées pour le PSMV (2002) sont désormais anciennes. La révision du PSMV est l'occasion de prendre en compte les préoccupations actuelles en matière de patrimoine et de développement durable. Ainsi, les espaces publics sont étudiés de façon approfondie et font l'objet d'orientations d'aménagement. 500 immeubles de Chinon font l'objet d'une fiche d'inventaire descriptive et de recommandations. Le fichier immeuble ainsi constitué est une aide à la décision tant pour les demandeurs d'autorisation eux-mêmes que pour les services de la Ville et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Enfin le règlement tient compte des nouveaux dispositifs concernant les énergies renouvelables. Il est également détaillé et révisé pour une lecture facilitée et expliquée.

La révision et l'extension du secteur sauvegardé sera l'occasion de nouvelles réalisations.

En matière de logement

- Poursuite de l'effort de logement en centre ville en prenant en compte les intérieurs avec plus de règles en s'appuyant sur le fichier des 500 immeubles exhaustif et précis en matière de prescriptions. (voir fichier immeuble)
- Nouveaux projets de défiscalisation en apportant de la mixité dans l'offre locative
- Nouvelle OPAH à envisager. Un effort particulier dans le quartier du faubourg Saint-Jacques.
- Prise en compte des nouvelles technologies dans le règlement (voir règlement)

En matière d'espaces publics : circulation et stationnement

- Elimination de la voiture en stationnement sur le quai Jeanne d'Arc entre la statue Rabelais et le pont, possibilité de places de livraison. (voir orientations d'aménagement de l'espace public).
- Réalisation de la place Victoire. (voir orientations d'aménagement de l'espace public).
- Aménagement de la place Plantagenêt. (voir orientations d'aménagement de l'espace public).
- Mise en place d'une navette entre le parking Saint-Jacques et le centre ville. renforcement de l'attractivité du parking aux abords de la forteresse (ville haute) pour inciter les visiteurs à accéder au centre ville en empruntant le lien vertical. (voir orientations d'aménagement de l'espace public).
- Labellisation d'un itinéraire dans la ville historique "tourisme et handicap" en poursuivant le traitement des voies à mettre en valeur. (voir orientations d'aménagement de l'espace public).

En matière d'opérations de restructuration urbaine

- Poursuite de l'opération du grand projet de la Brèche comprenant la réalisation d'un programme mixte à dominante habitat, avec équipement public bibliothèque et quelques commerces.
- Traitement :
 - de l'îlot de l'Hôtel de Ville en valorisant les espaces vacants et en créant une liaison piétonne entre la place du général de Gaulle et la rue Emile Hébert pour y dynamiser la fonction commerciale (voir document PSMV îlots à enjeux et document graphique du PSMV) ;
 - de l'îlot du Jeu de Paume par la réhabilitation du bâtiment du jeu de paume et ses dépendances, en luttant contre la vacance (voir document PSMV îlots à enjeux et document graphique du PSMV) ;
 - de l'îlot du Cheval Blanc par un curetage en coeur d'îlot (voir document PSMV îlots à enjeux et document graphique du PSMV).

Révision, extension du Secteur Sauvegardé de Chinon

- Rapport de présentation -

Livre I : Contexte socio-économique, projet urbain et cadre juridique

Sommaire

Livre I : Contexte socio-économique, projet urbain et cadre juridique

Le contexte socio-économique

Le projet urbain

Le cadre juridique

Livre II - Le site, contexte et constitution

Livre III - Les enjeux patrimoniaux et urbains

Livre IV - Observatoire du Secteur Sauvegardé

Livre V - Les espaces publics

Livre VI - Les caractéristiques architecturales

Livre VII - Le fichier immeuble

Livre VIII- Les enjeux environnementaux

Le contexte démographique et socio-économique

I. L'ÉTAT DES LIEUX :

D'après les données INSEE mises à jour le 30 juin 2011 de Chinon (37072 - Commune)

1.1 - Démographie

Baisse de la population

La population globale Chinonaise est de 8078 habitants en 2008, avec une densité moyenne de 207 habitants au m². Après avoir connu un rapide développement démographique entre 1975 et 1982, le territoire du Syndicat Intercommunal du Val de Vienne enregistre plutôt un ralentissement de son rythme d'évolution. La baisse de population enregistrée entre 1999 et 2008, est, en fait, liée à la ville de Chinon, qui enregistrerait une perte d'environ 650 habitants, soit une diminution annuelle d'un peu moins d'une centaine de personnes.

Le déficit migratoire est à l'origine de la baisse démographique de la ville de Chinon

Toute évolution de la population résulte du double phénomène lié au solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et au solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs). Ainsi de 1990 à 1999, le nombre des naissances est légèrement inférieur au nombre de décès maintenant le solde naturel en équilibre. Depuis 1999 à aujourd'hui le taux de natalité décroît légèrement. Il est désormais largement inférieur au nombre de décès. Le solde naturel est négatif (de 1999 à 2008, - 0,1%). Si le nombre des décès s'affaiblit à Chinon comme dans les autres communes, le nombre de naissances diminue plus fortement dans la ville centre que dans la périphérie.

Au bout du compte, le solde naturel reste toujours légèrement négatif à Chinon et demeure stable dans les autres communes. La ville de Chinon a des difficultés à retenir ses habitants et/ou à en attirer de nouveaux. En effet, c'est en raison d'un solde migratoire négatif, - 0,7% entre 1999 et 2008, que Chinon enregistre une baisse de la population importante (de l'ordre de 600 habitants entre 1999 et 2008).

Le solde migratoire par tranche d'âge quinquennal montre un déficit important entre les arrivées et les départs des jeunes âgés de 15 à 29 ans : lycéens, jeunes en formation, en étude ou à la recherche d'un premier emploi quittent le territoire pour se rendre dans les agglomérations. La ville de Chinon est principalement attractive pour les ménages de 40 à 44 ans accompagnés de leurs enfants (deuxième accession à la propriété), et surtout pour les plus anciens qui entrent en établissement d'hébergement.

Cette baisse de la population est également liée au vieillissement et au phénomène de la décohabitation :

La diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale est rapide traduisant ainsi un phénomène de décohabitation et de vieillissement de la population.

Chinon a une taille moyenne des ménages peu élevée, de l'ordre de 2 personnes par foyer, cette tendance est relative au fait que le centre Ville accueille de nombreux retraités et personnes âgées.

C'est l'accroissement du nombre de ménages composé de personnes vivant seules, et la baisse du nombre de ménages avec enfants qui entraînent cette forte réduction de la taille moyenne des ménages à Chinon.

Tranches d'âge :

Chinon est une ville « jeune » au regard des autres communes rurales du chinonais. Les habitants de moins de 20 ans représentent environ 20% de la population totale en 2008, néanmoins ceux-ci sont en diminution depuis les années 90.

Les personnes âgées de plus de 75 ans sont relativement peu nombreuses à Chinon ne représentant que 14% de la population en 2008. Néanmoins, le nombre d'aînés depuis le début des années 80 ne cesse d'augmenter. Compte tenu de la composition par âge de la population, cette évolution s'amplifie depuis plusieurs années et va poursuivre sa course.

La ville de Chinon connaît parallèlement aux difficultés rencontrées pour maintenir sa population, une baisse des effectifs de ses écoles : en passant de 613 à 485 élèves entre 1998 et 2003, c'est 129 enfants comptabilisés en moins, soit -21%.

Composition des ménages

De 1999 à 2008, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,22 à 2,00. Ce phénomène s'explique par l'augmentation des divorces ou séparations, par le départ des jeunes du domicile familial et par l'isolement progressif des personnes âgées lorsque le conjoint décède.

En 2008, les personnes seules représentaient plus d'un ménage sur trois à Chinon. C'est le centre ancien qui concentrait le plus de personnes isolées avec plus d'un ménage sur deux concerné. Cela correspond notamment à un fort vieillissement de la population du centre pendant les années 90 et à un départ massif des jeunes durant cette même période.

Dans le centre ancien et dans le Faubourg St-Jacques, plus d'un habitant sur deux vit seul.

La part des familles monoparentales dans le centre ville est légèrement supérieure à la moyenne communale. Dans le secteur Est, ces ménages représentent environ 40% de la population.

1.2 - Composantes sociale et économique

Un renforcement du rôle économique de Chinon

Avec plus de 5145 emplois en 2008 et un taux d'actifs ayant un emploi de 59%, la situation de Chinon est en bonne condition. Quatre communes affichent des taux d'emploi supérieurs à 1, indiquant que le nombre d'emploi communal couvre théoriquement les besoins des habitants de la commune et accueille des actifs d'autres communes : Chinon est un pôle économique, administratif, touristique.

Toutefois ce sont les communes de Chinon et d'Avoine les principaux centres d'activités, puisqu'elles regroupent à elles deux environ 80% des emplois du SIVV.

2967 emplois sur 5145 à Chinon sont occupés par des actifs résident dans la zone.

La majorité des emplois se répartissent dans le secteur tertiaire. Chinon possède un site majeur lié à l'industrie : il s'agit de la Plaine des Vaux située au Nord-Est de la commune.

Cette zone industrielle regroupe un peu moins de 50 entreprises travaillant dans des domaines industriels très variés.

On assiste à une surreprésentation des activités propres (commerce, administration, santé, enseignement) centralisées autour de Chinon, effectivement en 2008 sur les 5023 emplois Chinonais près de 79% sont dans le domaine des activités propres.

La Communauté de Commune de Rivière Chinon – St Benoît émerge comme le pôle commercial structurant du territoire et concentre plus de 78% des commerces du territoire. Cette prédominance est encore plus marquée dans les domaines des équipements de la personne et de la maison.

Les habitudes de consommation sur le territoire amènent les habitants à se déplacer fréquemment sur l'agglomération tourangelle, notamment pour les achats concernant les équipements de la personne. Ces habitudes sont en cours d'évolution sous l'impact de la GMS avec la galerie commerciale récemment construite à Chinon.

Une dégradation du marché du travail s'amorce en 2001 dans le SIVV comme dans le département et d'une manière plus générale dans la région Centre et dans l'ensemble de la France. Le taux de chômage est passé de 8,4% à fin 2002 à 9,6% en 2004 dans le SIVV. A Chinon en 2008 le taux de chômage est de 10,1% ce taux est en baisse par rapport aux années précédentes.

Un territoire au tourisme rural et vert affirmé

Le territoire du Val de Vienne est constitué de nombreux atouts paysagers, culturels, historiques et agricoles qui en font un territoire à la vocation touristique affirmée malgré une offre d'hébergement encore peu structurée.

Poursuivre l'attractivité de la Ville de Chinon en matière de tourisme est un objectif important.

Mutation agricole

La superficie agricole utile sur la commune de Chinon est de 1 837 hectares, ce qui représentait 47 % du territoire communal en 2000.

Le territoire en mutation agricole peut représenter à terme, une menace pour la préservation de la trame bocagère naturelle. Effectivement la mutation d'une agriculture traditionnellement marquée par la présence forte et diffuse d'exploitations viticoles et d'élevages contribuant à forger l'identité paysagère et sociale d'un espace vers une agriculture plus spécialisée plus concentrée et principalement céréalière engendre un impact important sur le paysage.

1.3 - Habitabilité

Le nombre total de logement connaît une croissance soutenue entre 1990 et 2008 quand la population a crû très faiblement (un peu plus de 1%). Cet écart s'explique par le phénomène de décohabitation.

Le parc de logements est composé de 61,4 % de maisons individuelles.

Le parc de logements collectifs est conséquent et regroupe une grande partie des logements sociaux, sur 908 logements collectifs, 740 sont des logements sociaux.

En 2008, la ville de Chinon était composée de 3878 résidences principales soit 179 logements de plus qu'en 1999.

Les logements locatifs représentent un peu moins de la moitié (46,7%) du parc total des résidences principales à Chinon.

Dans le centre ville, l'essentiel des quartiers comptent plus d'un logement sur deux en locatif. Dans le secteur ancien, le parc locatif est essentiellement privé.

Insalubrité des logements

La réduction du parc potentiellement indigne se poursuit petit à petit à Chinon.

Vacance des logements

La vacance est élevée dans la communauté de commune de la Rivière Chinon Saint-Benoît en raison d'un parc inoccupé dans le centre ancien de Chinon encore important.

Aujourd'hui, on peut estimer que 100 logements essentiellement concentrés sur la vieille Ville, sont vacants.

Les principales raisons sont les suivantes : immeuble dégradé et propriétaire peu solvable, succession vacante, rez-de-chaussée loué en commerce et pas d'accès aux étages.

II. LA CREATION D'OPAH permettant de pallier à plusieurs problématiques :

1.1 - Vacance et l'insalubrité des logements

L'évolution de la production du logement est un peu atypique à Chinon, qui, au moment de la « crise » du début des années 1990, a maintenu sa production à un niveau élevé grâce à des opérations collectives principalement locatives sociales, pour connaître un ralentissement par la suite.

La reprise en 2003-2004 est principalement liée au lancement de l'opération collective privée de 56 logements près de la gare, terminée fin 2005. Cette relance devrait se maintenir, le PLU ayant fixé comme objectif la production de 40 logements en moyenne par an.

Entre 1999 et 2004 le nombre de logements non occupés en permanence, notamment des logements vacants à Chinon, s'est accru.

Actuellement, la ville de Chinon compte à elle seule, contrairement à la période passée, un nombre élevé d'opérations : onze comprenant 120 logements. Parmi elles, six relèvent du locatif privé totalisant 88 logements, dont 32 en loi Malraux dans le centre ancien et 56 en produit de Robien.

Plus qu'auparavant, apparaissent des programmes comprenant un nombre élevé de logements : Chinon avec cinq opérations de 35 à 60 logements. Il s'agit d'opérations essentiellement collectives prévues dans le tissu existant : faubourg Saint-Jacques, quartier de la Brèche et réhabilitation de l'ancienne clinique Jeanne d'Arc ; et d'opérations destinées à recevoir principalement de l'habitat pavillonnaire au Petit Bouqueteau et aux Ganaudières.

Avec 16 opérations programmées comprenant environ 360 logements, et une proportion de logements individuels supérieure à la période précédente, la Ville de Chinon poursuit son élan vers une nouvelle dynamique, en suivant les orientations fixées dans le PLU et le PLH qui consistent à trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine.

La vacance est élevée dans la communauté de Rivière Chinon Saint-Benoît en raison d'un parc inoccupé important dans le centre ancien de Chinon, malgré les 3 OPAH réalisées sur la ville et la quatrième sur le territoire de la Communauté de Communes de Rivière Chinon St-Benoît. Les objectifs de cette dernière ciblaient la réduction de la vacance et le traitement de l'insalubrité.

1.2 - La promotion et la préservation de la mixité

La mixité sociale

L'intérêt de l'OPAH était de pouvoir développer la mixité sociale, notamment dans le centre Ville de Chinon, en proposant des logements de niveau intermédiaire, social, voire très social. Les subventions jouent ici leur rôle, venant en compensation du manque à gagner sur le loyer par rapport au prix du marché.

93% des logements subventionnés l'ont été dans le cadre d'un loyer maîtrisé, dont 60% dans le cadre d'un loyer social.

La réalisation de logements locatifs sociaux est relativement étalée dans le temps, incluant de la production neuve, mais aussi de l'acquisition et de l'amélioration dans le parc ancien, permettant d'intégrer ces opérations dans le tissu existant (exemple : îlot de l'Ours) et de favoriser la mixité sociale dans le centre Ville.

Une mixité des formes d'habitat et des types de logements

Le développement de l'offre des OPAH s'est fait dans un double objectif d'équilibre et de diversité de l'habitat. Sur les 675 logements supplémentaires à créer, un fort élan de constructions neuves (585) a été produit, parallèlement à l'effort de réhabilitation (90). Avec 23% de logements sociaux, Chinon a atteint un équilibre satisfaisant entre habitat social et habitat privé. Le seuil légèrement supérieur à 20% de logements sociaux est maintenu. Le développement des logements en accession s'est fait dans le respect de cet équilibre : il représente 52% du total de logements à créer, contre 33% de locatif privé et 15% de locatif social. La demande de logement est plurielle. C'est pourquoi le projet d'aménagement et de développement durable de Chinon prévoit un panel de logements diversifiés et complémentaires :

- Des logements locatifs dans le bâti ancien du centre ville (OPAH).
- Des logements locatifs privés avec la réalisation de petits collectifs dans le centre ville, avec vue privilégiée sur le château ou la Vienne.
- Des logements individuels en accession avec des opérations d'ensemble sur le plateau et dans la ville continue.
- Des logements individuels groupés avec des opérations sociales immergées dans le tissu urbain existant
- Des logements implantés dans le milieu rural, hors du centre ville, situés dans les écarts et les villages.

1.3 - Le développement des habitats spécifiques

Le plan gérontologique

Le recensement de la population de l'INSEE indique qu'en 1999, 22,6% de la population du Syndicat Intercommunal du Val de Vienne est âgée de 60 ans ou plus.

Le centre hospitalier du Chinonais, en pleine restructuration, comprend notamment deux maisons de retraite et deux unités de soins. Trois petites unités de vie à Avoine, Chinon et Seully ainsi qu'une autre maison de retraite à Chinon complètent le dispositif d'accueil pour personnes âgées sur le territoire.

Un projet d'envergure a été réalisé sur le site des Groussins à Chinon avec la construction d'une unité de 115 lits.

L'accès au logement des jeunes

Sur le territoire du SIVV, le parc de logements répondant aux besoins spécifiques des jeunes et des ménages démunis s'élève à 186 logements, plus des trois quarts étant localisés à Chinon même. Exemple : Foyer des Jeunes Travailleurs de Chinon, association Vienne Apart, entraide ouvrière, Emmaüs Chinon ...

C'est également l'un des objectifs de l'OPAH de la CC Rivière Chinon St-Benoît que de développer en particulier des logements conventionnés notamment pour privilégier l'installation ou le maintien des populations à faibles ressources comme les jeunes décohabitants ou en insertion.

Les personnes handicapées et l'accessibilité

Chinon est pourvu de nombreuses structures accueillant des personnes handicapées, jeunes et adultes. Ce sont des établissements qui hébergent les personnes sur place ou en logement autonome.

Compte tenu du nombre important de personnes handicapées vivant sur le territoire, notamment dans ces centres d'accueil, il est particulièrement important que les espaces et équipements publics des communes et notamment de la ville de Chinon, soient accessibles aux personnes à mobilité réduite (Voir chapitre sur l'accessibilité).

III. ORIENTATIONS STRATEGIQUES, PERSPECTIVES D'EVOLUTION de la CC Rivière Chinon St Benoît :

- L'arrêt de la perte de population pour la CC Rivière Chinon St Benoît est un enjeu important en particulier pour la Ville de Chinon qui va devoir accroître son attractivité auprès des jeunes ménages et familles.
- Pour Chinon, il s'agira de réduire l'évasion résidentielle et satisfaire les ménages avec enfants en apportant une réponse aux souhaits d'accession à la propriété sous forme d'habitat individuel peu consommateur de foncier.
- En 2004, un quart des résidences principales sont des logements locatifs sociaux. Ce parc, fortement développé, a un rôle primordial dans l'accueil des jeunes et des ménages à ressources modestes et faibles. Le maintien du taux relativement élevé de ces types de logements est demandé.

IV. LE PROGRAMME D' ACTIONS :

1.2 - Permet de préserver et de favoriser la mixité

- ACTION 1 : Mettre en oeuvre une stratégie d'action foncière à court, moyen et long terme.**
- ACTION 2 : Accroître la production future de logements neufs et l'orienter vers plus d'individuels**
- ACTION 3 : Engager des actions favorisant la qualité et le développement durable**
- ACTION 4 : Optimiser l'impact de l'OPAH mise en oeuvre**
- ACTION 5 : Maintenir le rythme de la production locative sociale et veiller à la qualité du parc existant notamment collectif ancien**
- ACTION 6 : Répondre aux besoins des populations handicapées et populations âgées.**
- ACTION 7 : Ajuster la réponse aux besoins spécifiques.**
- ACTION 8 : Créer un système d'observation, de suivi, d'animation de la politique de l'habitat.**

Le projet urbain

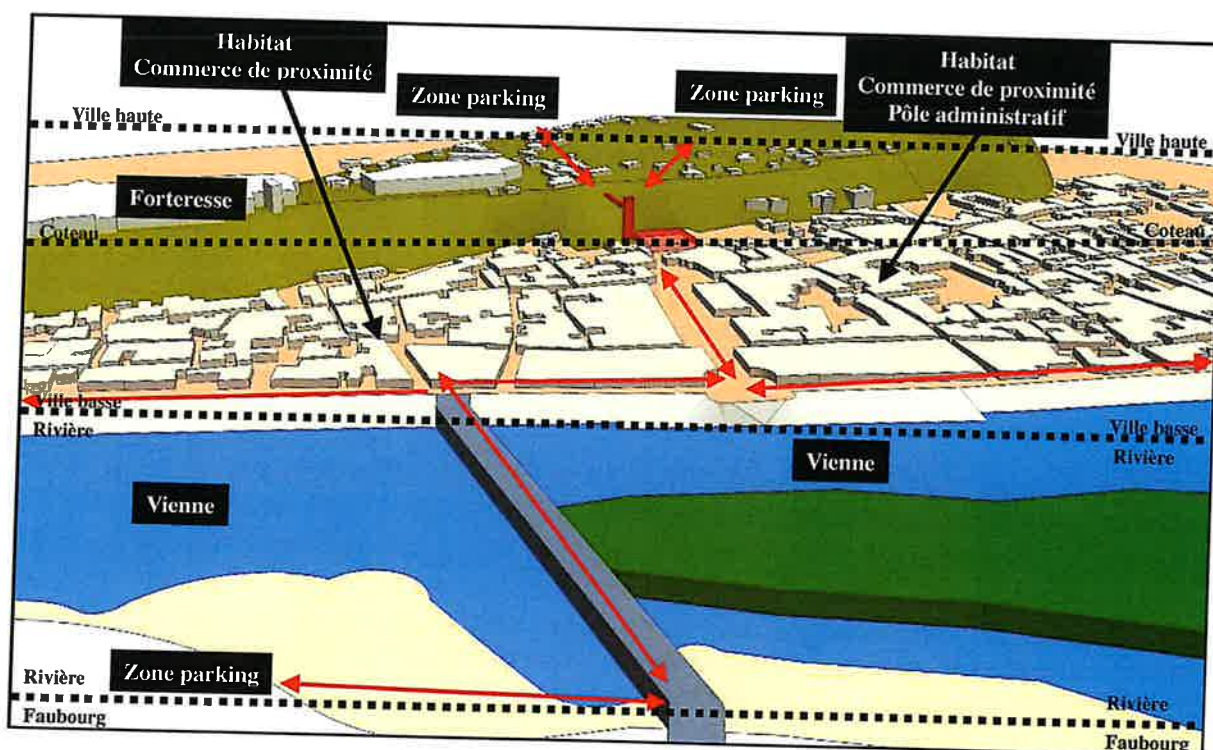
Préambule

La commune de Chinon est située à 48km au Sud-Ouest de Tours, et respectivement à 88km et 30km d'Angers et de Saumur. Cette distance relativement importante des grandes villes qui l'entourent a très tôt conféré à Chinon un rôle de petite capitale d'une région rurale au caractère très marqué : le Chinonais.

C'est naturellement que Chinon joue aujourd'hui le rôle de Sous-Préfecture avec des fonctions administratives, commerciales, sociales, d'habitat, de loisirs importantes.

En plus de cette position stratégique, Chinon est connue pour son histoire, réputée au-delà du territoire national pour la qualité de son patrimoine et sa stratégie à le préserver tout en le développant.

Malgré l'attractivité et le statut de « ville moyenne pôle de centralité », Chinon souffre à maintenir un équilibre démographique, à maintenir ses emplois et ses activités, son commerce de proximité, à offrir un logement adapté pour tous.



Le projet urbain initié depuis 1989 jusqu'à aujourd'hui.

Lorsque la municipalité actuelle a pris les rênes de la vieille ville, Chinon c'était :

- 400 logements vacants essentiellement situés dans un centre historique dégradé,
- des espaces publics peu valorisés avec des réseaux aériens cachant les façades médiévales,
- un commerce en centre ville en souffrance, et aucune rue piétonne,
- une tranche de la population la plus démunie qui se marginalisait faute de programme actif en matière de logements sociaux, de formation, d'insertion ;
- des services publics (l'hôpital, la gare Chinon-Tours) menacés,
- des paysages qui se dégradaient par une urbanisation non maîtrisée,...

C'est pourquoi est décidé la relance d'une politique globale avec la mise en oeuvre d'un projet urbain pour Chinon. Ce projet urbain s'articule autour d'actions concrètes en faveur du logement, du commerce, des espaces de stationnement visant à assurer le développement de la ville et le maintien de sa population tout en renforçant son attractivité touristique et économique.

Les éléments descriptifs du projet urbain sont volontairement recentrés sur le centre ancien, objet de l'étude du secteur sauvegardé.

1. La mise en place d'outils de planification et de protection du patrimoine avec ...

- la révision du P.L.U. et des périmètres MH en 2006 : le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) reflète la Ville telle que souhaitée et proposée pour demain. Le P.A.D.D. propose deux orientations majeures : la sauvegarde des paysages naturels et culturels et la réponse aux objectifs de croissance.

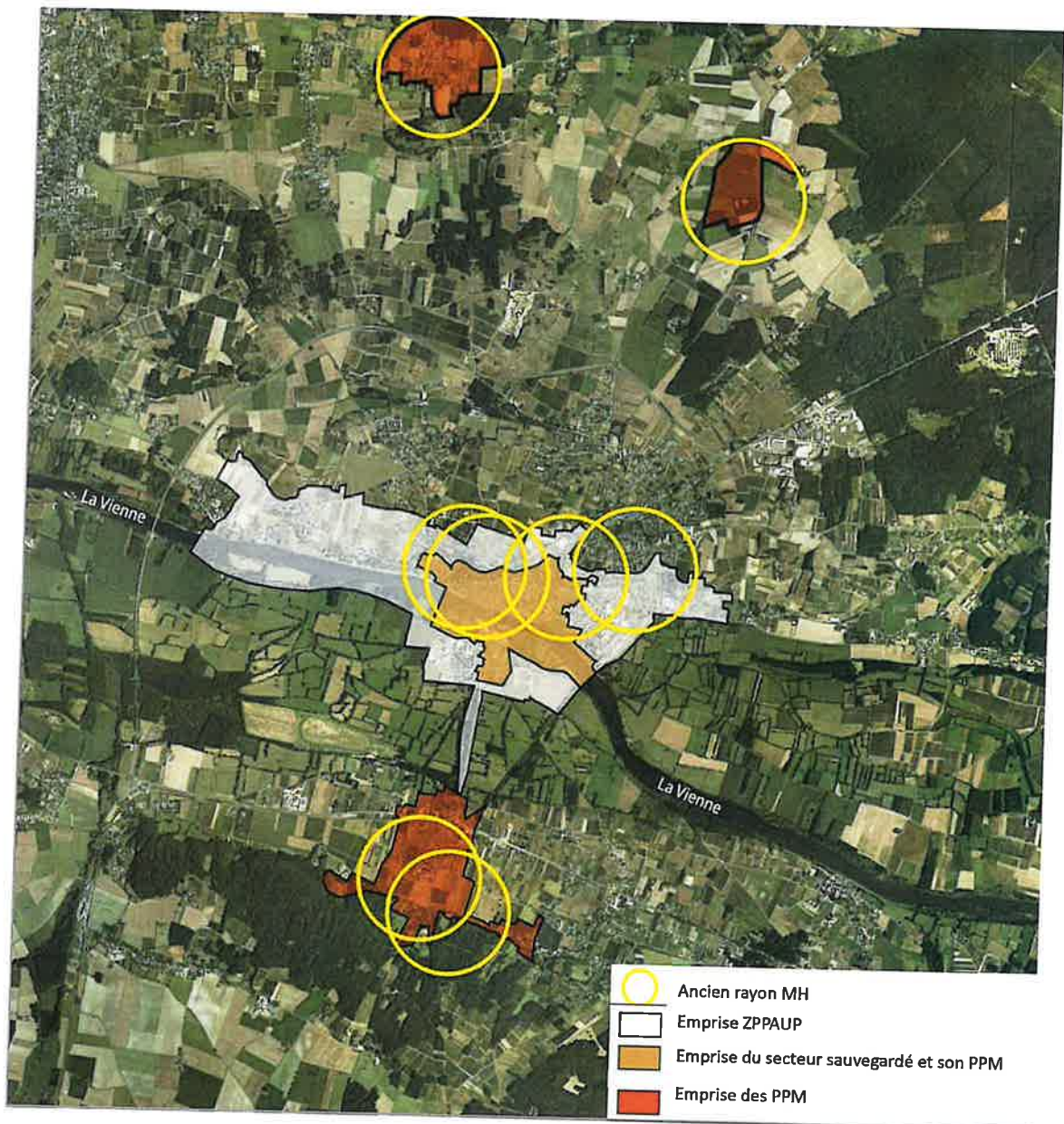
L'identité de Chinon s'est avant tout construite sur sa forteresse historique surplombant la Ville basse, et sur la diversité de ses paysages : la Vienne et sa plaine inondable, les coteaux calcaires sièges des premières implantations humaines, les terres agricoles, viticoles ou encore boisées. Une grande exigence de préservation doit être menée. Elle se traduira en particulier par la mise en valeur des entrées de ville, et plus largement sur les limites entre urbain et rural en affirmant une forte restriction du mitage résidentiel.

La réponse aux objectifs de croissance implique de prendre en compte le principe de développement durable, avec une véritable préoccupation de qualité urbaine. C'est à dire une ville équilibrée entre renouvellement urbain et extension urbaine qui s'appuie sur les interstices de la ville et sur les villages existants, une ville diversifiée dans ses fonctions urbaines et ses formes d'habitat, une ville économe dans l'utilisation de ses espaces naturels.

- la révision et l'extension de la ZPPAUP en 2008 : le périmètre de la ZPPAUP couvre un périmètre très paysagé entre l'extrémité Ouest de la ville et le village de St Louans, le Fg St Jacques et le secteur Est 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. L'objectif majeur de ce nouveau périmètre est de protéger toutes les entrées de ville et servir d'écran autour du secteur sauvegardé.

- la création et la mise en révision du secteur sauvegardé depuis 2005 : l'ambition de ce document est de concilier l'alliance entre protection et développement, c'est à dire de perpétuer la ville et son patrimoine actuel tout en permettant une nécessaire évolution du tissu urbain (objet de l'étude). Le nouveau périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) propose de protéger le grand site de Chinon.

L'ensemble de ces outils permet de proposer des règles adaptées aux différents enjeux du territoire communal, d'éviter toute dégradation du cadre de vie et des paysages bâtis et naturel de Chinon. Ces règles seront accessibles et compréhensibles par l'ensemble de la population pour une meilleure appropriation.



2. Une politique volontariste en matière de logement...

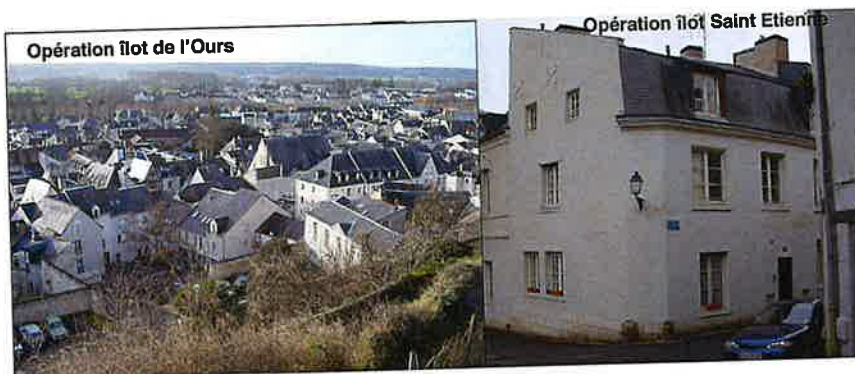
Afin de lutter contre la vacance surtout dans la Ville historique, et contre l'insalubrité, de nombreuses actions incitatives ont été mises en place depuis 20 ans. Ainsi, 4 OPAH successives ont été réalisées permettant la réhabilitation en 15 ans de 460 logements dont 316 à loyer maîtrisé.

Bénéficiant des outils de protections du Secteur Sauvegardé et de la ZPPAUP, de nombreux propriétaires et investisseurs ont mené des opérations (17) de réhabilitation d'immeuble dans la ville historique remettant sur le marché plus de 150 logements. Les dernières réalisées sur les sites de l'hospice Saint Michel et de la place Saint Mexme sont exemplaires dans leur qualité de restauration et en terme d'offre locative.



Ces actions sont complétées par des programmes de constructions neuves cherchant avant tout à densifier les « dents creuses » et en curetant les îlots dégradés en centre ancien.

Par ailleurs, la politique menée cherche à renforcer la mixité sociale en réalisant de nombreuses opérations de réhabilitation au coeur du secteur sauvegardé pour offrir un habitat central et de grande qualité à une frange de la population défavorisée. On peut citer par exemple les opérations de l'îlot de l'Ours, de St Etienne et du Dr Gendron...où une large place a été faite au logement social en partenariat avec l'office départemental d'HLM.



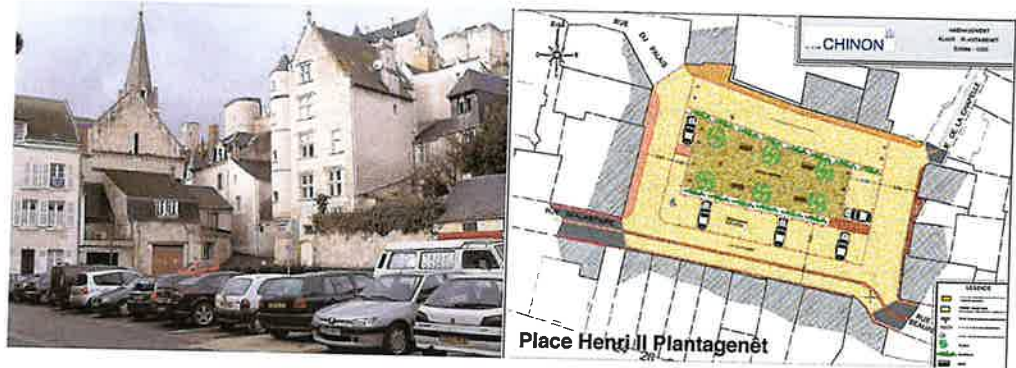
3. La mise en valeur et la restructuration des espaces publics...

L'espace public constitue le prolongement de l'espace bâti, le vide où se rencontre les personnes, il doit être soigné dans son traite-



C'est pourquoi de nombreuses actions ont été réalisées sur l'espace public depuis 20 ans. Pour n'en citer que quelques-unes :

- la restauration des quatre rues qui structure la ville historique d'Est en Ouest (rues Rabelais, J.J. Rousseau, du Commerce et Voltaire),
- la piétonisation et la réhabilitation des places de la Fontaine, de la place Victoire et de l'Hôtel de Ville,



- le curetage de l'îlot Beurepaire et l'aménagement de la place Henri II Plantagenêt,
- l'aménagement du square Mauny,
- la réfection de la quasi-totalité de la trame viaire selon un mode de traitement unique en caniveau central et l'enfouissement de tous les réseaux aériens,



- la plantation en pieds de façade pour apporter dans la ville médiévale très minérale la gaieté du végétal, en particulier de la rose « Pierre de Ronsard »,

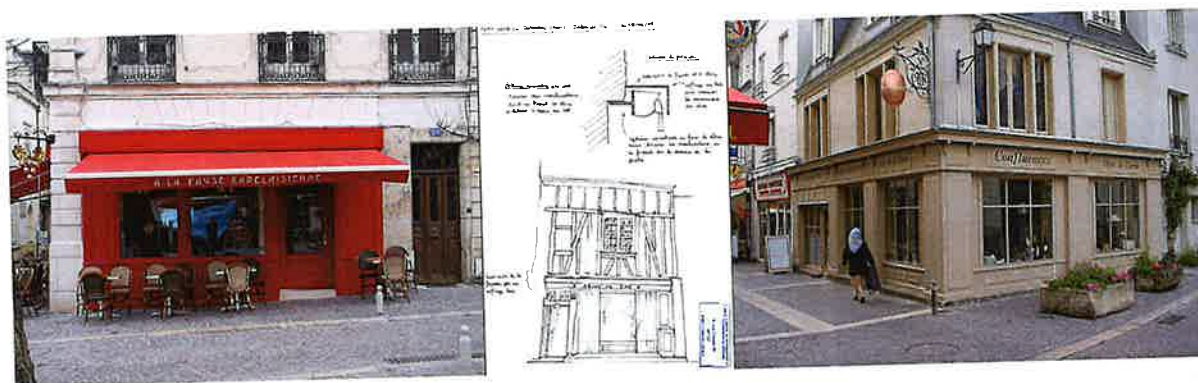


4. Le soutien aux commerces de proximité...

Mettre en valeur l'espace public et encourager la restauration du patrimoine bâti de la Ville historique sont deux éléments essentiels mais pas suffisants pour que Chinon ne soit pas « une ville musée ». La présence de commerces de proximité est indispensable pour le fonctionnement urbain du centre ville.

C'est pourquoi, différentes actions ont été initiées pour aider ce commerce fragile :

- un conseil architectural gratuit est proposé aux commerçants pour les accompagner dans leur démarche de projet le plus en amont possible. Cette démarche pédagogique doit permettre d'écourter les délais d'instruction des autorisations préalables et de pouvoir respecter un planning souvent très court d'ouverture des pas de porte ;
- la mise en valeur et l'aménagement de nombreuses terrasses viennent soutenir l'initiative privée ;
- le soutien au maintien d'une moyenne surface (supermarché) en centre ville répond à la forte demande d'une population vieillissante et/ou non motorisée qui habite le centre ville ;
- la mise en oeuvre d'un temps de stationnement différencié selon les espaces pour lutter contre les voitures « ventouses » et le 1/4h gratuit apporte une attractivité nouvelle aux commerces du centre ville en facilitant sa desserte ;
- la bourse aux locaux permet de connaître en temps réels les commerces vacants et de répondre immédiatement aux porteurs de projets.



Malgré un projet urbain ambitieux et une politique volontariste, Chinon peine à maintenir sa population qui vieillit, qui se délocalise à la recherche d'un emploi et qui préfère souvent le pavillon avec du terrain dans les communes rurales voisines, qui subit un phénomène de décohabitation (plus d'un ménage sur 3).

Cette tendance est d'autant plus significative pour le centre historique de Chinon qui reste l'élément le plus fort de l'attractivité de la ville. Le grand projet de la citadelle et de la liaison par le lien vertical avec le centre ville, puis le projet de création de nouveaux logements avec parking sur le site de la Brèche au coeur du secteur sauvegardé, sont des réponses fortes pour inverser une tendance contre laquelle la ville se bat avec détermination.

Un effort particulier doit être mené pour maintenir les emplois tertiaires et administratifs spécifiques au territoire du Chinonais, pour proposer une offre diversifiée et qualitative pour se loger, pour valoriser l'attrait touristique de la Ville historique, la qualité des paysages et la renommée de son AOC viticole, nécessaire pour l'économie locale.

La communauté élargie qui va regrouper demain les 3 communautés de communes actuelles sera aussi une réponse permettant plus de cohérence et de solidarité pour ce territoire.

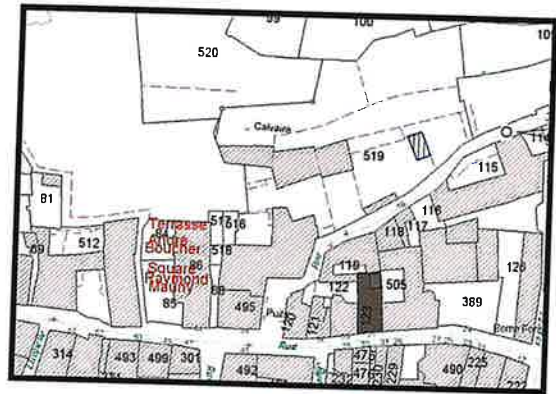
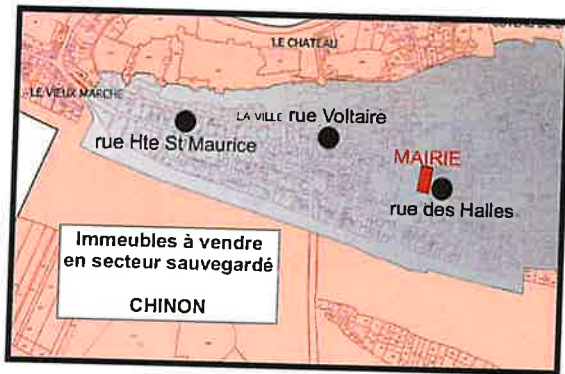
Le projet urbain pour demain.

Afin d'amplifier sa politique d'aménagement et de développement, la ville de Chinon a souhaité poursuivre les actions qu'elle avait amorcées ces deux dernières décennies. Le projet urbain pour les 10 ans à venir prend pleinement en compte les nouvelles problématiques auxquelles Chinon est aujourd'hui confrontée.

Sans être exhaustif,

1. En matière d'habitat...

- Lutter contre la vacance, qui malgré les 4 OPAH, reste une tendance importante en centre ville (100 logements). Une analyse fine et individualisée sur chaque immeuble devrait permettre de mieux identifier les contraintes techniques éventuelles (ex. pas d'accès aux étages au-dessus d'un rdc commercial) et de connaître les véritables raisons de l'inertie de son ou de ses propriétaires ;
- Maintenir la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 5 ans pour inciter les propriétaires à remettre sur le marché leur patrimoine ;
- Constituer une bourse aux immeubles à vendre en site protégé et la proposer aux opérateurs « Loi Malraux » ;



CHINON - SECTEUR SAUVEGARDE



SECTION AR N°123

Propriété de
Mme Yvonne Moisenier



- Maintenir le conseil architectural gratuit aux propriétaires pour leur apporter un savoir-faire et les accompagner dans leur projet de restauration ;
- Mobiliser les aides possibles et renforcer la communication auprès des propriétaires qui souhaiteraient s'engager dans des travaux ;
- Permettre, grâce au nouveau règlement, de renforcer le confort des logements dans le bâti ancien en permettant de recourir, sous conditions, aux nouvelles technologies type panneaux solaires ;

- Mener une politique volontariste en matière de restructuration urbaine sur des îlots à enjeux tels que La Brèche, L'Hôtel de Ville, ... pour sensibiliser des investisseurs à porter un programme d'habitat mixte au coeur de la ville et répondre ainsi à la demande locative de la population qui vise des petits logements accessibles en hyper centre ;

LES ILOTS A ENJEUX

ILOT DE LA BRECHE

Recomposition et densification urbaine pour un usage mixte (stationnement, logements, commerces, service public)

- Immeuble à conserver
- Immeuble à conserver et pouvant être aménagé
- Immeuble non protégé
- Immeuble dont la démolition pourra être imposée
- Emprise constructible
- Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction
- Espaces Libres à dominante résidentielle
- Espaces Libres à dominante mixte (logements, commerces, services)
- Modifications, Equipement, Sanitation
- Service d'alignement / Alignement nouveau
- Adress locales à préserver
- Adress locales à réviser
- Passage piéton à créer par servitude de passage public
- Vie : principe d'une voie transversale de A à B
- Immeuble biset / îlot d'une fiche Immeuble

LES ILOTS A ENJEUX

ILOT DE L'HOTEL DE VILLE

Valorisation des espaces vacants, création d'une liaison piétonne pour dynamiser la fonction commerciale

20-22 place de l'Hôtel de Ville

Etat des Lieux

- Propositions:
 - Modification de l'imposte
 - Restauration des piliers
 - Dépose du coffrage
- Portes coulissantes
- Mitrines
- ACCES

3. En matière de commerces...

La réalité économique impose d'être vigilant et de s'appuyer sur les opportunités locales.

La restauration et la restructuration de la forteresse de Chinon offre à la Ville une nouvelle dimension à l'échelle du Val de Loire patrimoine mondial. Il est important de profiter de cette attractivité touristique nouvelle aux retombées économiques indéniables.

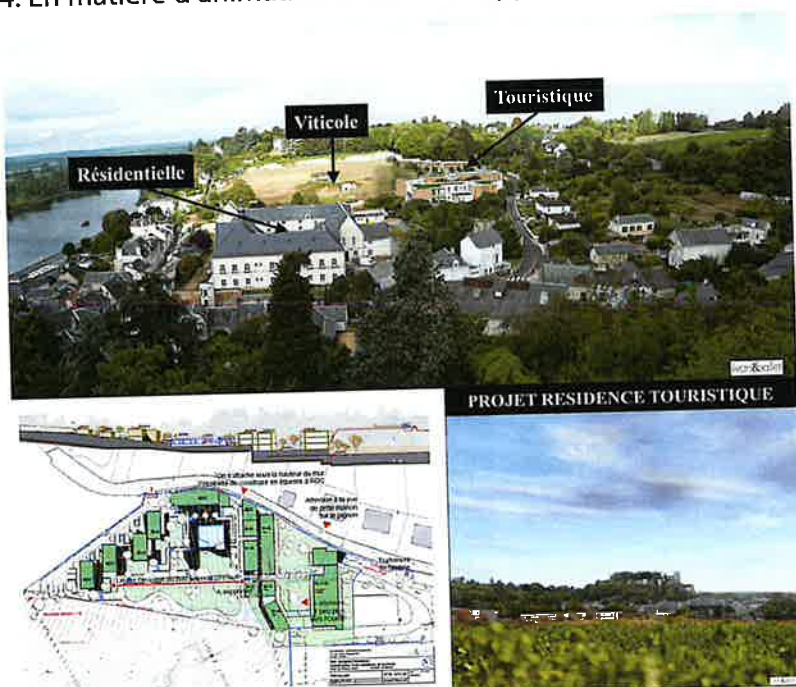


Afin de maintenir un commerce de proximité qui reste fragile et qui subit le poids de la ZAC du Blanc Carroi récemment ouverte, un déploiement volontariste des actions est nécessaire.

Plusieurs actions vont voir le jour comme :

- la mise en place d'un nouveau dispositif FISAC qui doit identifier les comportements d'achat, les secteurs d'activités commerciales à potentiel de développement, et l'offre touristique locale annuelle pour proposer une stratégie de développement commercial ;
- la création d'un périmètre de sauvegarde commercial offrant à la collectivité un droit de préemption qui lui permettra de lutter contre l'implantation massive d'activités de service type agence immobilière, assurance ou banque ;
- poursuivre et accentuer le suivi du dispositif de la bourse aux locaux commerciaux vacants ;
- poursuivre la valorisation des espaces publics.

4. En matière d'animation et de développement de l'offre touristique...

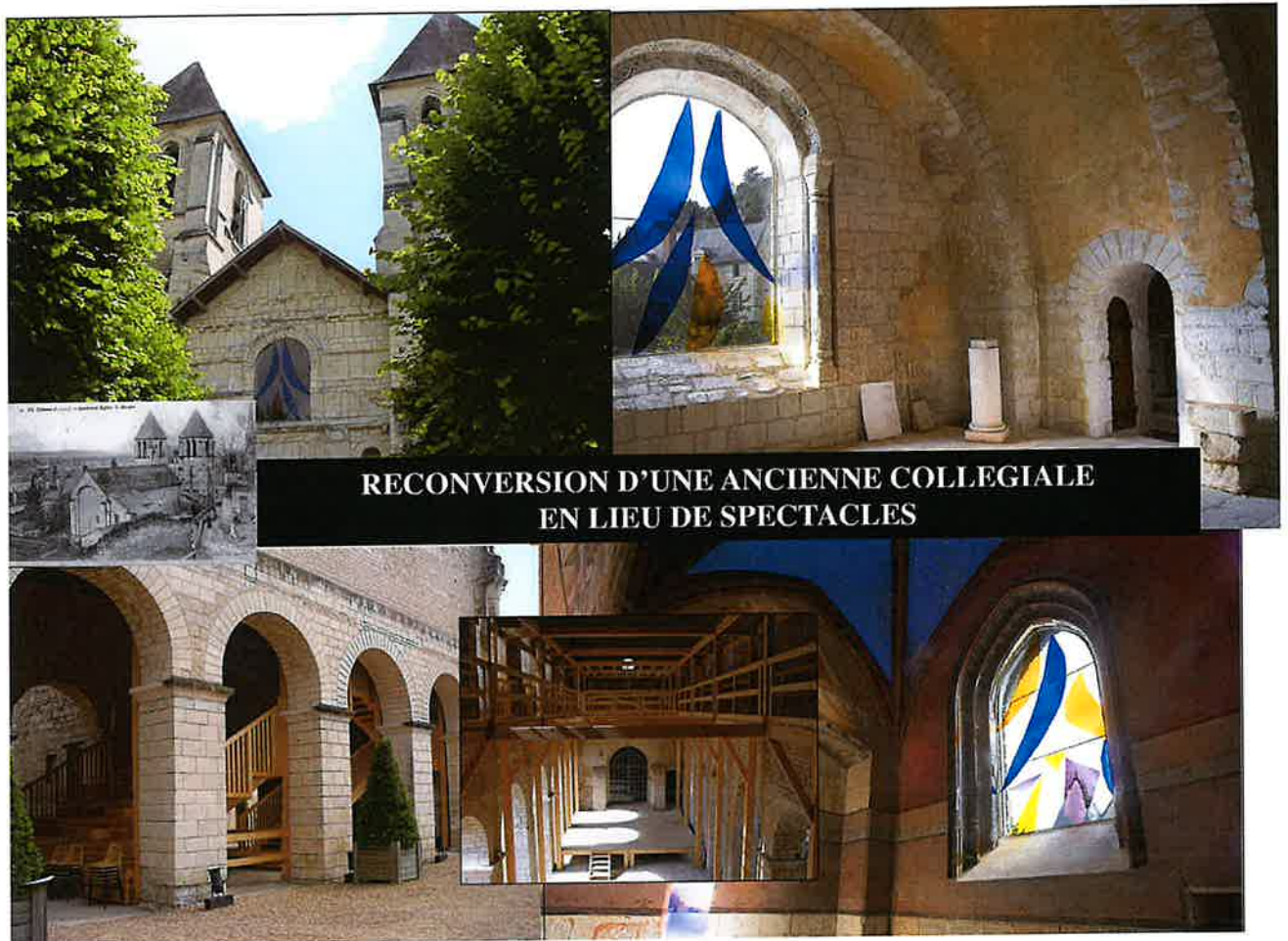


- En terme d'hébergement touristique, un grand nombre d'hôtels et gîtes existent sur le territoire Chinonais ces hébergements restent de petite taille ne permettant pas de répondre aux demandes des autocaristes. Pour pallier à la demande un projet de 80 logements doit être réalisé rue du Pavé Neuf. Ce projet sera porteur d'un nombre d'emplois non négligeable.

Chaque année est mis en oeuvre un programme culturel attractif et diversifié. Il s'adresse à un public varié et concerne des monuments telle la collégiale Saint Mexme, transformée en lieu de spectacle pour l'occasion.

Un rôle accru sera donné au service patrimoine de Chinon pour proposer aux habitants et aux visiteurs, des circuits dans la Ville médiévale, des expositions, une signalétique appropriée.

Un partenariat actif sera développé auprès des institutionnels du tourisme.



Chinon, Ville d'Art et d'Histoire, Ville à secteur sauvegardé, développe ses fonctions urbaines, qui rayonnent et initient une dynamique de développement pour l'ensemble du Chinonais et bien au-delà. Grâce à son renom, son image largement connue, Chinon marque fortement la Touraine et le Val de Loire.

Le projet urbain mis en oeuvre depuis 20 ans a permis de donner un nouveau dynamisme à la Ville et a contribué à lui donner le caractère attractif que nous lui connaissons aujourd'hui. L'action de la Ville au cours des prochaines années aura donc pour objectif de conforter la position de pôle de centralité de Chinon. Pour ce faire, la Ville oeuvre à renforcer son attractivité face aux pôles urbains que sont Tours et Saumur par des actions en faveur :

- du patrimoine ;
- de la restructuration urbaine ;
- du développement touristique (richesse historique, atout viticole) ;
- du maintien des services et commerces de proximité.

Le cadre juridique

Les secteurs sauvegardés sont institués par la loi du 4 août 1962 qui stipule que l'Etat peut créer et délimiter des secteurs sauvegardés lorsque ceux-ci présentent "un caractère historique, esthétique et de nature à justifier la conservation, la restauration, et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles."

Objectifs du Secteur Sauvegardé

Le Secteur sauvegardé correspond à un double objectif relevant à la fois du patrimoine et de l'urbanisme.

A l'origine, l'objectif patrimonial des secteurs sauvegardés est d'étendre la protection des monuments et leurs abords aux ensembles bâtis, mais aussi de permettre la rénovation des centres urbains dégradés.

C'est le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui est le support de ce double objectif patrimonial et urbain. Celui-ci est un document d'urbanisme. Il gère les conditions d'autorisations relatives au droit des sols.

Contenu et pièces constitutives du PSMV

Le PSMV est composé des : - rapport de présentation, documents graphiques dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur et du règlement.

Le rapport de présentation :

Il présente les principaux éléments nécessaires à la compréhension du site, son contexte et sa constitution ; l'état des lieux et le diagnostic de l'espace urbain et du patrimoine bâti ; les enjeux et objectifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ; ainsi que sa cohérence avec les autres documents d'urbanisme en vigueur sur les autres parties du territoire communal.

Les documents graphiques :

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur traduit le projet urbain et les protections afférentes aux immeubles. Les différents éléments y sont représentés selon une légende nomenclaturée nationalement et adaptée au PSMV de Chinon.

Le règlement :

Il est structuré selon une trame similaire au règlement du PLU. Les différents articles traitent de l'implantation, de la hauteur, de l'aspect des constructions, des espaces libres et des plantations

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est un document d'urbanisme opposable aux tiers. Il remplace tout plan d'aménagement, plan local d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du Secteur Sauvegardé.

Tous les projets de travaux (y compris les travaux d'amélioration et d'aménagement intérieur des immeubles, les plantations et abattages d'arbres...) sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article L313-1

Modifié par Ordonnance n°2005-864 du 28 juillet 2005 - art. 1 JORF 29 juillet 2005

I. - Des secteurs dits «secteurs sauvegardés» peuvent être créés lorsqu'ils présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.

Le Secteur Sauvegardé est créé par l'autorité administrative sur demande ou avec l'accord de la commune ou, le cas échéant, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme après avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés.

II. - L'acte qui crée le Secteur Sauvegardé prescrit l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et met en révision le plan local d'urbanisme lorsqu'il existe. Jusqu'à l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, le plan local d'urbanisme mis en révision peut être modifié ou faire l'objet de révisions simplifiées dans les conditions définies par les deux derniers alinéas de l'article L. 123-13.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est élaboré conjointement par l'Etat et la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est soumis pour avis à une commission locale du Secteur Sauvegardé. Après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et de la Commission nationale des secteurs sauvegardés, le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est mis à l'enquête par l'autorité administrative. Il est approuvé par l'autorité administrative si l'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est favorable, par décret en Conseil d'Etat dans le cas contraire.

III. - Les dispositions applicables aux plans locaux d'urbanisme le sont également aux plans de sauvegarde et de mise en valeur à l'exception du deuxième alinéa de l'article L. 123-1, du premier alinéa de l'article L. 123-6, des articles L. 123-7 à L. 123-16 et des trois derniers alinéas de l'article L. 130-2.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peut en outre comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

- a) Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;
- b) Dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

IV. - Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme lorsqu'il existe. Lorsque le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comporte des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme il ne peut être approuvé que si l'enquête publique, organisée par le préfet, après accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, a porté à la fois sur le projet de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et sur la modification ou la révision du plan local d'urbanisme. L'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur emporte alors modification ou révision du plan local d'urbanisme.

La révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'un ou dans les formes prévues par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peut également être modifiée à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé.

La modification est décidée par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation du conseil municipal de la commune ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après avis de la commission locale du Secteur Sauvegardé et enquête publique.

Article L313-2

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 79 (V) JORF 16 juillet 2006

A compter de la publication de la décision administrative créant le Secteur Sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à permis de construire ou à déclaration, dans les conditions prévues par le livre IV, après accord de l'architecte des Bâtiments de France. Cet accord est réputé donné à l'expiration d'un délai fixé par décret en Conseil d'Etat. L'autorisation délivrée énonce les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.

A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8.

En cas de désaccord entre, d'une part, l'architecte des Bâtiments de France et, d'autre part, soit le maire ou l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, soit le pétitionnaire, sur la compatibilité des travaux avec le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sur les prescriptions imposées au propriétaire, le représentant de l'Etat dans la région émet, après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours du pétitionnaire s'exerce à l'occasion du refus d'autorisation de travaux. Les délais de saisine du préfet de région et ceux impartis à la section et au préfet pour statuer sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Le ministre chargé de la culture peut évoquer tout dossier dont l'architecte des Bâtiments de France ou le représentant de l'Etat dans la région est saisi en application du présent article. L'autorisation ne peut alors être délivrée qu'avec son accord.

Les prescriptions imposées en application du présent article ne peuvent faire obstacle à l'application des règles d'accessibilité d'un immeuble bâti aux personnes handicapées mentionnées à l'article L. 111-7-2 du code de la construction et de l'habitation, sauf pour prévenir la dégradation du patrimoine concerné.

NOTA:

Ordonnance n° 2005-864 2005-07-28 art. 4 III : « Les dispositions de l'article L. 313-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente ordonnance, restent applicables aux travaux ayant pour effet de modifier l'état des immeubles situés dans les secteurs sauvegardés, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'ordonnance relative aux déclarations et autorisations d'utiliser le sol prévue par l'article 20 de la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2006. »

Article L313-2-1

Modifié par Ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 - art. 4 JORF 9 novembre 2005 en vigueur le 1er janvier 2007

Les immeubles situés dans le périmètre d'un Secteur Sauvegardé dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé ne sont pas soumis aux servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, des articles L. 621-31 et L. 621-32 du code du patrimoine et de l'article L. 341-1 du code de l'environnement.

Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat

o LIVRE III : Aménagement foncier.

+ TITRE I : Opérations d'aménagement

CHAPITRE III : Restauration immobilière et secteurs sauvegardés

* SECTION I : Secteurs sauvegardés

o Sous-section 1 : Création des secteurs sauvegardés

Article R313-1

Modifié par Décret n°2007-452 du 25 mars 2007 - art. 1 JORF 28 mars 2007 en vigueur le 1er avril 2007

Les secteurs sauvegardés sont créés par arrêté du préfet de département, à la demande ou après accord du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et après avis de la commission nationale des secteurs sauvegardés.

Cet arrêté délimite le périmètre du Secteur Sauvegardé.

*

o

+

#

*

o Sous-section 2 : Contenu des plans de sauvegarde et de mise en valeur.

Article R313-2

Modifié par Décret n°2007-452 du 25 mars 2007 - art. 1 JORF 28 mars 2007 en vigueur le 1er avril 2007

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur comprend un rapport de présentation et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes.

Article R313-3

Modifié par Décret n°2007-452 du 25 mars 2007 - art. 1 JORF 28 mars 2007 en vigueur le 1er avril 2007

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et leur compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme lorsqu'il en existe un et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification, il comporte, outre le rapport de présentation initial, l'exposé des motifs des changements apportés.

Article R313-4

Modifié par Décret n°2007-452 du 25 mars 2007 - art. 1 JORF 28 mars 2007 en vigueur le 1er avril 2007

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-12. Ils définissent les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation et la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain. Ils peuvent comporter des règles relatives aux matériaux à utiliser.

Ils précisent en outre les immeubles ou parties d'immeubles soumis aux dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas du III de l'article L. 313-1.

Article R313-5

Modifié par Décret n°2007-452 du 25 mars 2007 - art. 1 JORF 28 mars 2007 en vigueur le 1er avril 2007

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Article R*313-6

Modifié par Décret n°2007-452 du 25 mars 2007 - art. 1 JORF 28 mars 2007 en vigueur le 1er avril 2007

Les annexes comprennent, s'il y a lieu, les informations énumérées aux 2° à 14° de l'article R. 123-13 et à l'article R. 123-14.

Sommaire

Livre I : Contexte socio-économique, projet urbain et cadre juridique

Livre II - Le site, contexte et constitution

Introduction géographique

Les grandes étapes de la morphogénèse

Le Paysage urbain

Le coteau

La Ville entre coteau et Vienne

La Vienne, son quai et l'Île de Tours

Le Faubourg Saint-Jacques

Conclusion : les atouts et caractéristiques du site comme fondement du PSMV

Livre III - Les enjeux patrimoniaux et urbains

Livre IV - Observatoire du Secteur Sauvegardé

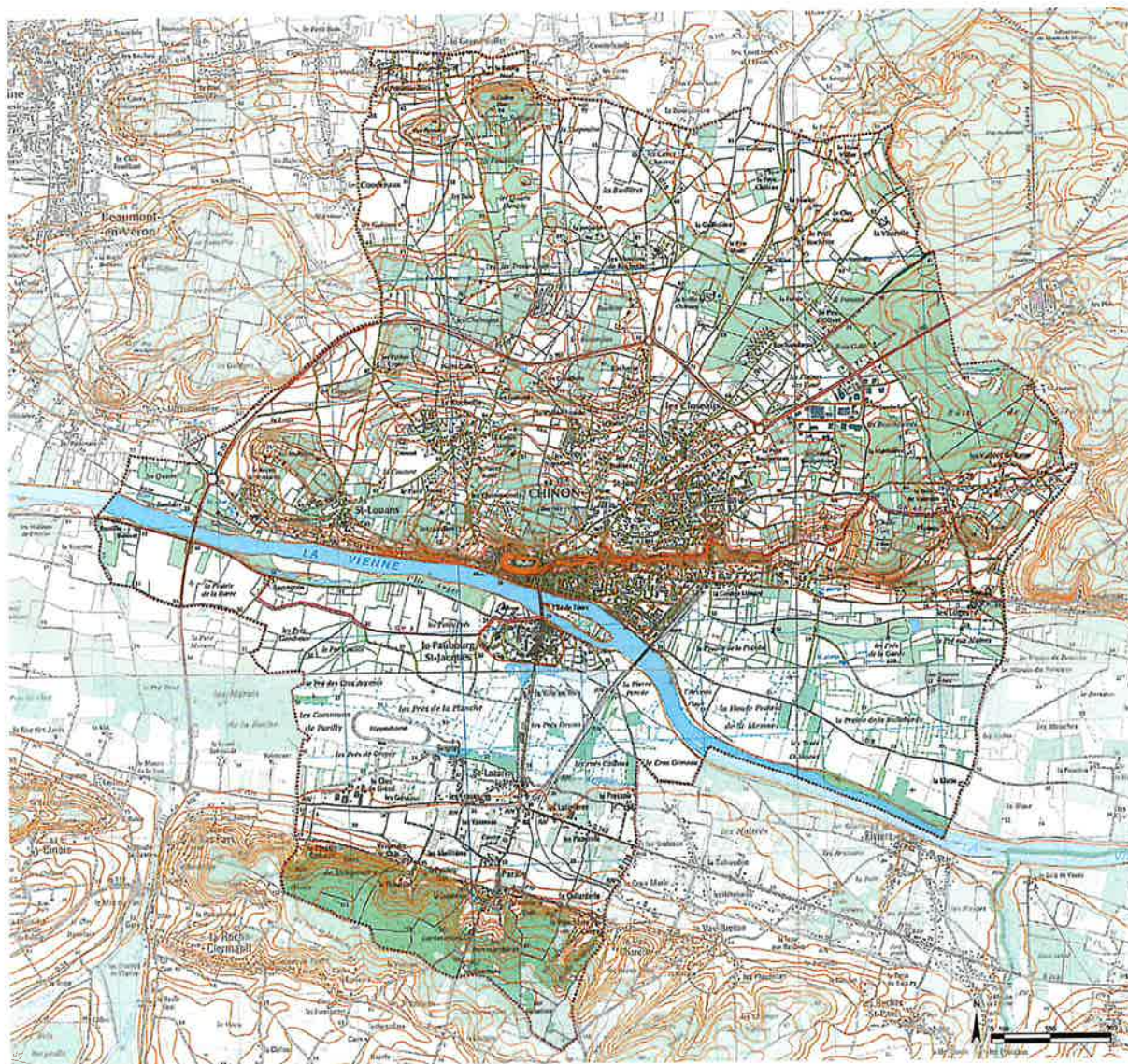
Livre V - Les espaces publics - présentation de l'étude spécifique

Livre VI - Les caractéristiques architecturales

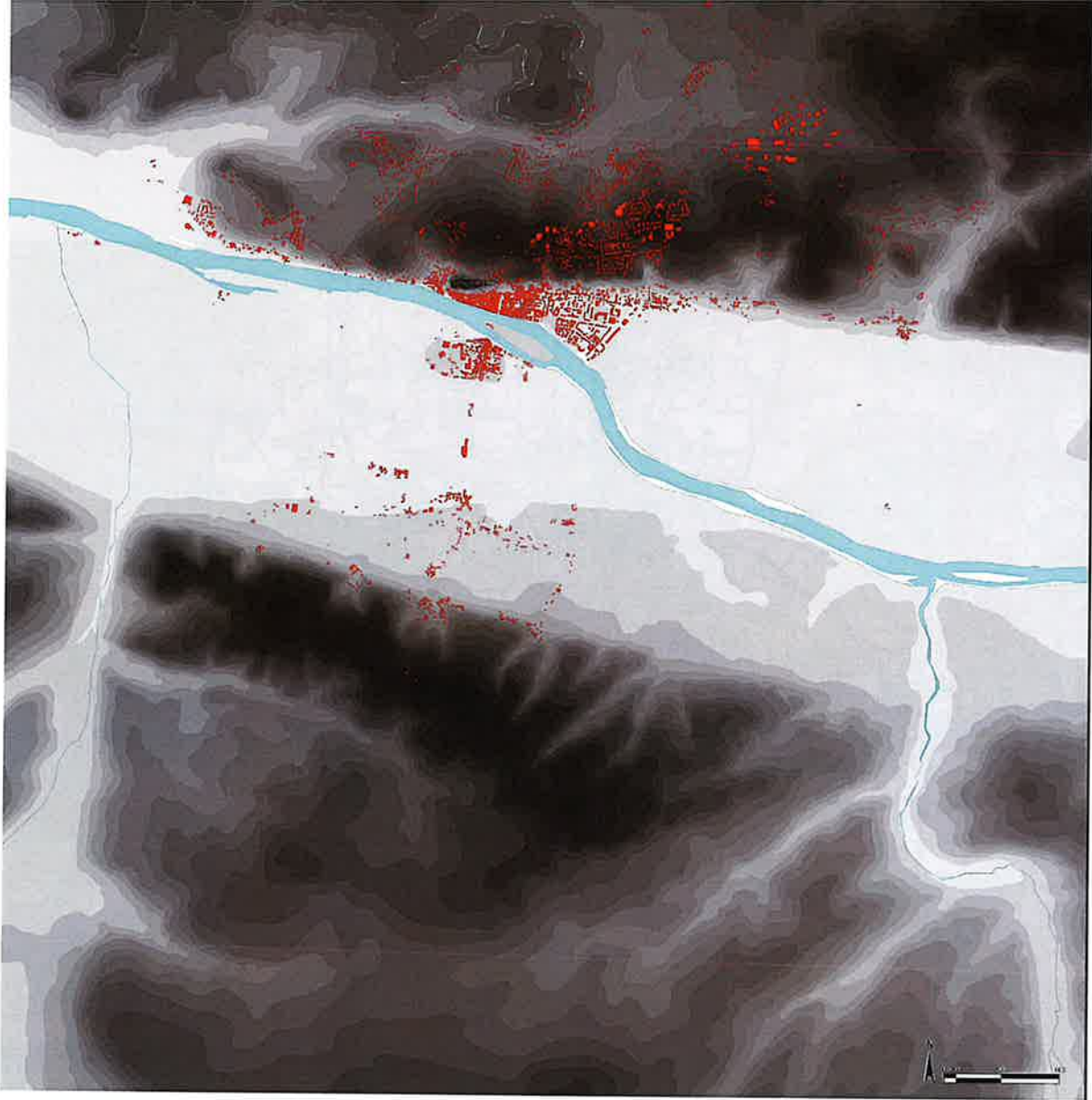
Livre VII - Le fichier immeuble

Livre VIII- Les enjeux environnementaux

Introduction géographique



La commune de Chinon, cartographie d'après la carte IGN 1/25000 - 2007



Carte "sensible" de l'installation du bâti sur la topographie chinonaise.
Du plus clair au plus sombre : les altitudes les plus basses aux plus hautes.

Le relief

Inscrite sur les abords d'une large plaine alluvionnaire dessinée par la Vienne, la ville de Chinon s'est posée au pied d'un éperon calcaire sur lequel repose son château.

A cet endroit, la Vienne borde le relief et au lieu de l'éperon, elle s'éloigne du coteau calcaire, ce qui donne à Chinon l'opportunité de s'installer.

Ce versant exposé au Sud lui permet de bénéficier d'un sol et d'une exposition favorable à son vin et à la mise en place d'une végétation atypique...



Schéma du périmètre d'étude

Elle profite d'un vis à vis sur le bois de Vaugaudry et le bois des Roches, du versant opposé.

Le faubourg Saint Jacques se retrouve, tel une île, lové au coeur de la rive gauche de la vallée de la Vienne. La rive gauche qui est également la plaine d'expansion des crues.



L'éperon du château surplombant la vallée

La topographie a déterminé le choix et la forme des implantations humaines :

- le Château sur le coteau formant glacis naturel ;
- la ville marchande au pied du coteau en bord de Vienne ;
- la ville religieuse sous le coteau ;
- au dessus du niveau des crues le faubourg St Jacques tel une île endiguée dans la plaine inondable.



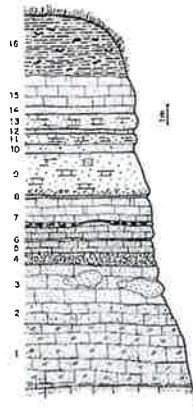
Carte superposant le relief aux formes végétales (boisement, vignes, etc...).

La géologie

La ville de Chinon possède un relief particulier, façonné au fil du temps par les eaux de la Vienne. Celle-ci s'écoule sur un calcaire mameux ; ses eaux ont peu à peu creusé le tuffeau, laissant apparaître une falaise crayeuse tunnonienne sur laquelle repose le château.

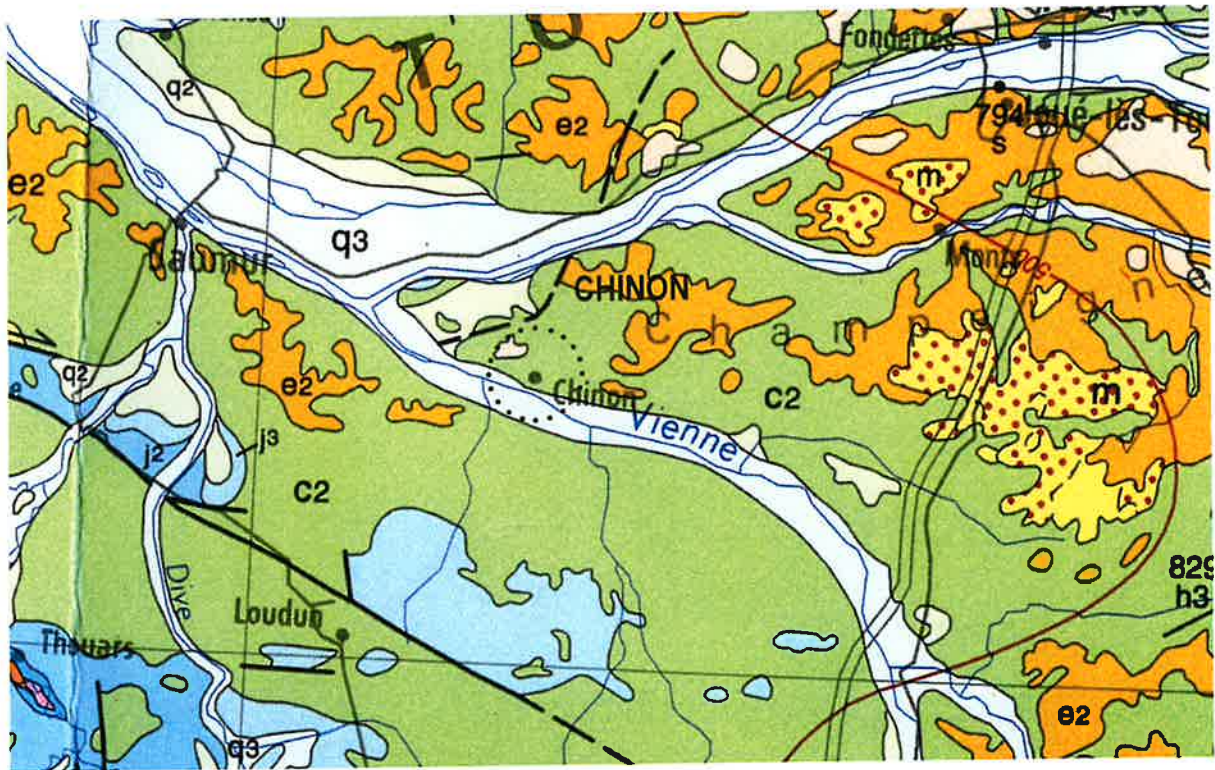
Si pendant longtemps la rivière fut la principale responsable de la formation de ce paysage, l'homme afin de se protéger des crues a, au fil du temps, modelé son propre paysage, avec des digues pour canaliser les eaux (le quai Jeanne d'Arc, le faubourg Saint Jacques).

16. argile blanche à silex et Spongiaires siliceux.
15. tuffeau altéré, jaune-roux.
14. sable jaune à Bryozoaires.
13. Tuffeau jaune glauconieux à Bryozoaires.
12. Tuffeau jaune friable.
11. Grès assez dur à ciment calcaire et débris d'organismes.
10. sable glauconieux roux.
9. grès jaunâtre A ciment calcaire avec horizon lumachelique à la base.
8. lit de sable fin glauconieux.
7. Tuffeau jaune glauconieux avec lit siliceux.
6. sable calcaire.
5. calcarénite glauconieuse.
4. niveau lumachelique très irrégulièrement cimenté.
3. calcarénite friable avec nodules gréseux.
2. calcarénite micacée blanchâtre friable.
1. calcarénite micacée mal litée.



La géologie a façonné le paysage de la ville construite, guidé les implantations végétales spontanées ou agricoles, orienté les constructions bâties.

Série stratigraphique d'un coteau de Chinon,
Sources : Guide Géologique régional du Val de Loire; G.Alcyd

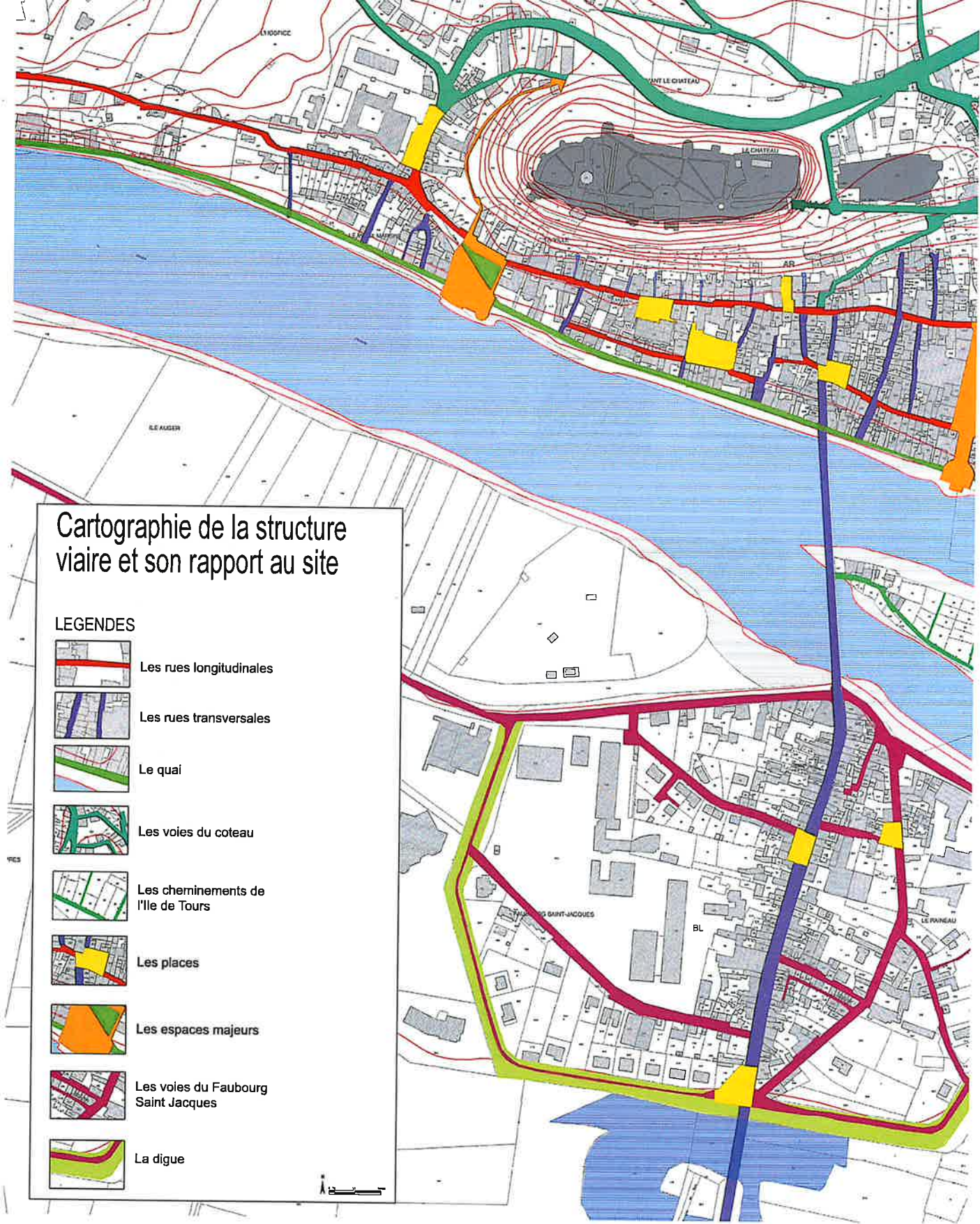


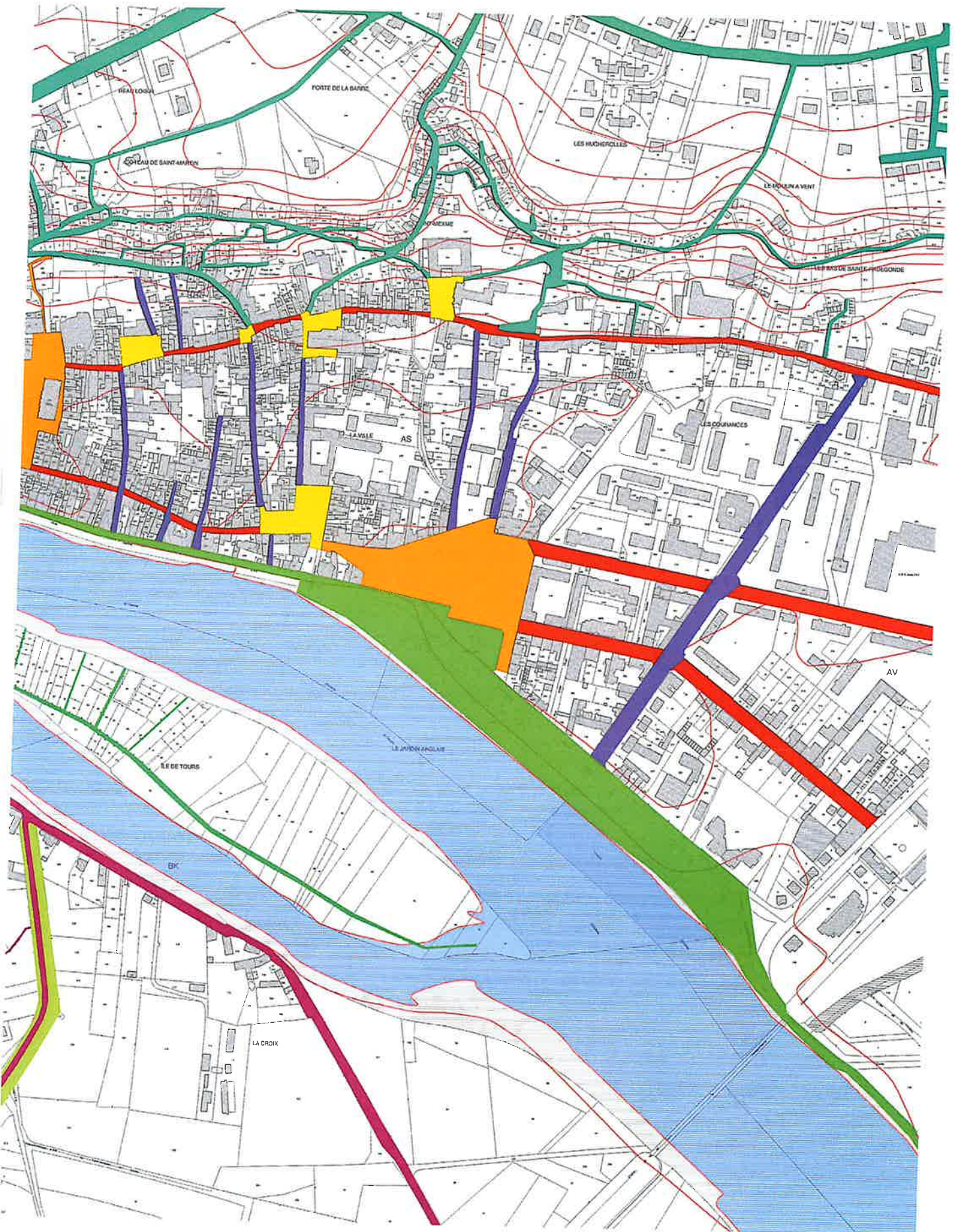
Carte géologique sur le territoire de Chinon.

Cartographie de la structure viaire et son rapport au site

LEGENDES

-  Les rues longitudinales
-  Les rues transversales
-  Le quai
-  Les voies du coteau
-  Les cheminements de l'île de Tours
-  Les places
-  Les espaces majeurs
-  Les voies du Faubourg Saint Jacques
-  La digue





Chinon et son fleuve, le Plan de prévention des risques d'inondation

Riveraine de la Vienne, la commune de Chinon serait particulièrement exposée en cas de crue importante de ce cours d'eau. Elle est d'ailleurs dotée depuis 1991 d'un plan d'exposition aux risques (PER) d'inondation et de mouvements de terrain.

Depuis l'approbation du PER, la réglementation en matière de prévention des risques a beaucoup évolué, e, le contexte a changé (forte sensibilisation du public, des élus et de l'administration). C'est ce qui a motivé la mise à l'étude d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pour le Val de Vienne.

Le projet de PPRI du Val de Vienne a depuis lors fait l'objet d'une concertation avec les élus et avec la population des communes concernées. Il a été approuvé le 09 mars 2012 par arrêté préfectoral. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé aux documents d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme s'appliquant sur le territoire des communes.



Photo une fenêtre sur la ville

"...Chinon,
Petite ville, grand renom,
Assise sur pierre ancienne,
Au haut le bois,
au pied la Vienne"

François Rabelais

Les grandes étapes de la morphogénèse, extraits de l'exposition réalisée en 2003 par la maison du patrimoine de la ville de Chinon

Les premières installations humaines sur le site de Chinon datent de la préhistoire. La présence de l'eau, et la protection de l'éperon rocheux sont particulièrement favorables à l'implantation d'un lieu de vie. La Ville se développe entre le coteau et la Vienne qui font de Chinon un site privilégié.

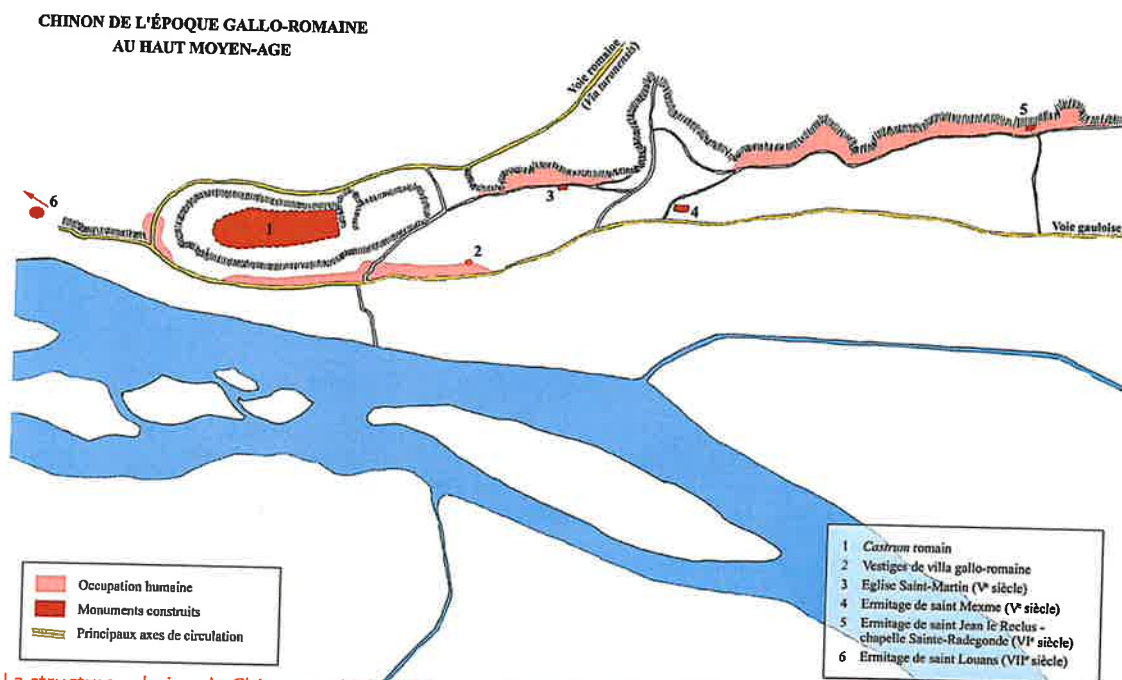
De la protohistoire au temps des ermites (VII^e siècle avant JC - VIII^e siècle après JC)

Des trouvailles remontant au Paléolithique attestent du premier passage de l'homme dans le Chinonais, mais c'est à partir du VII^e-VI^e siècle avant JC qu'un habitat sédentarisé est attesté à Chinon.

Les périodes gauloise puis gallo-romaine demeurent mal connues. Une enceinte fortifiée occupait certainement l'emplacement du château actuel, tandis qu'une bourgade a pu se développer à son pied. Des villas existaient sur le site et dans les environs. Des caves demeurantes ont été très tôt creusées à même le coteau.

La voie principale dite « voie gauloise », parallèle à la Vienne passe aux pieds de l'éperon rocheux pour éviter les inondations. Plus tard, les romains tracent la Via Turonensis qui traversait le canton, en direction de Tours vers le nord est, en direction du confluent vers l'ouest.

À la fin du I^{er} siècle après JC, la christianisation de la région commence avec Saint-Martin, qui meurt à Candes en 397. À Chinon, des ermites s'installent dans les habitats troglodytes. Le premier d'entre eux est Saint Mexme, au V^e siècle : un monastère fondé à l'emplacement de son ermitage détermine un nouveau pôle de peuplement à l'est de la ville. L'exemple de Mexme est suivi, au VI^e siècle, par Jean le Reclus, qui aurait reçu dans sa cellule, la visite de Sainte Radegonde. Enfin Louans, à la fin du VII^e siècle, s'installe plus à l'ouest, sur le site du village qui recevra son nom.



La structure urbaine de Chinon se développe selon un ancien chemin gallo-romain parallèle à la Vienne.
Schéma, source ville de Chinon 2003

Au temps des comtes et des rois : l'époque médiévale (IXe - XVe siècle)

Située à une zone frontière entre différents seigneurs, Chinon est alors très convoitée et passe du domaine des comtes de Blois à celui des comtes d'Anjou : au XIIe siècle, ces derniers, surnommés alors Plantagenêts, reconstruisent la forteresse, avant de la perdre en 1205 au profit des rois de France, qui parachèvent l'extension et l'aménagement du château.

En contrebas, l'agglomération se développe. Le pôle de peuplement au pied du château fait sa jonction avec le pôle de peuplement autour de Saint-Mexme au niveau de l'actuelle place de l'hôtel de ville où sont installées des halles en bois.

Le réseau des rues se développe :

- La rue haute parallèle à la Vienne se double d'une rue basse (moins fréquentée car inondable).
- Deux rues permettent la communication entre la ville et le château.
- Une rue se développe en allant vers le pont, construit en bois puis en pierre.
- De l'autre côté du pont, l'endiguement des terres permet le développement d'un faubourg.

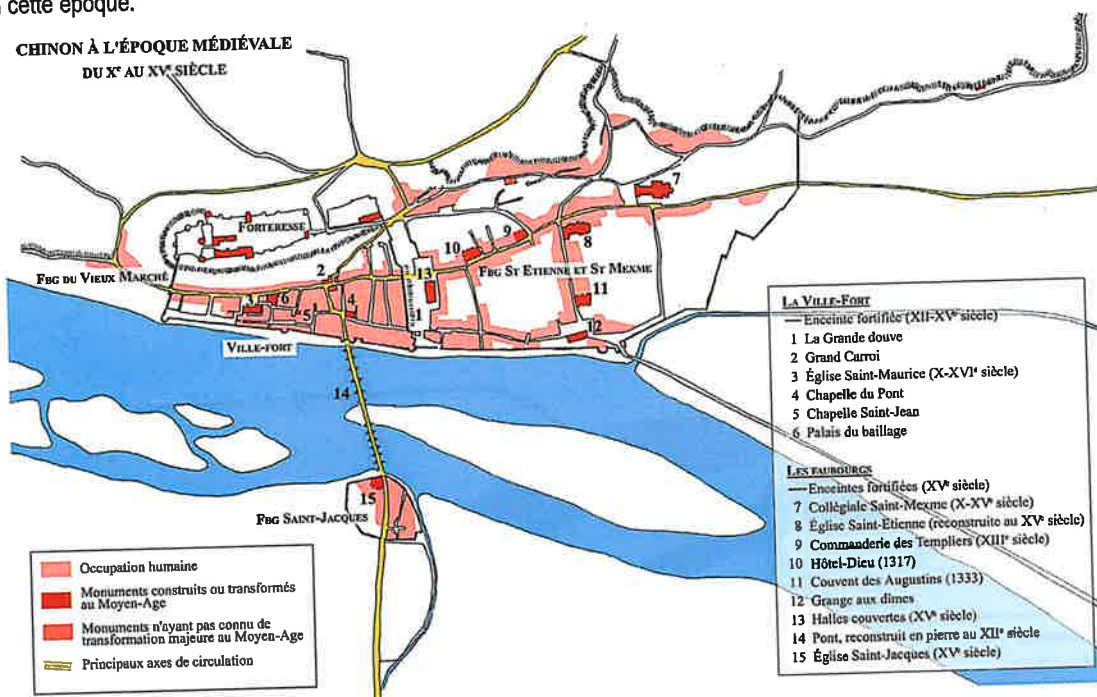
La ville est ceinturée de murailles qui se raccordent à celles du château pour former un seul grand ensemble fortifié.

Chaque quartier possède son église, dépendante de l'église principale, Saint Mexme : à l'est Saint Etienne, à l'ouest Saint-Maurice, sur le coteau Saint-Martin, sur l'autre rive Saint-Jacques.



Photo, Source ville de Chinon

C'est au XVe siècle que Chinon connaît son âge d'or : en effet, la ville est l'une des résidences favorites du roi Charles VII pendant la guerre de 100 ans. Les seigneurs se font construire des hôtels particuliers en ville, les artisans affluent pour pourvoir aux besoins de la cour. On conserve de nombreuses maisons remontant à cette époque.



Le réseau viaire se développe. Parallèlement à la Vienne l'axe d'origine, implantée en hauteur pour se protéger des inondations est doublé par un axe plus bas. La traversée de la Vienne permet l'implantation du faubourg.
Schéma, source ville de Chinon 2003

Chinon de la Renaissance à la Révolution (XVIe - XVIIIe siècle)

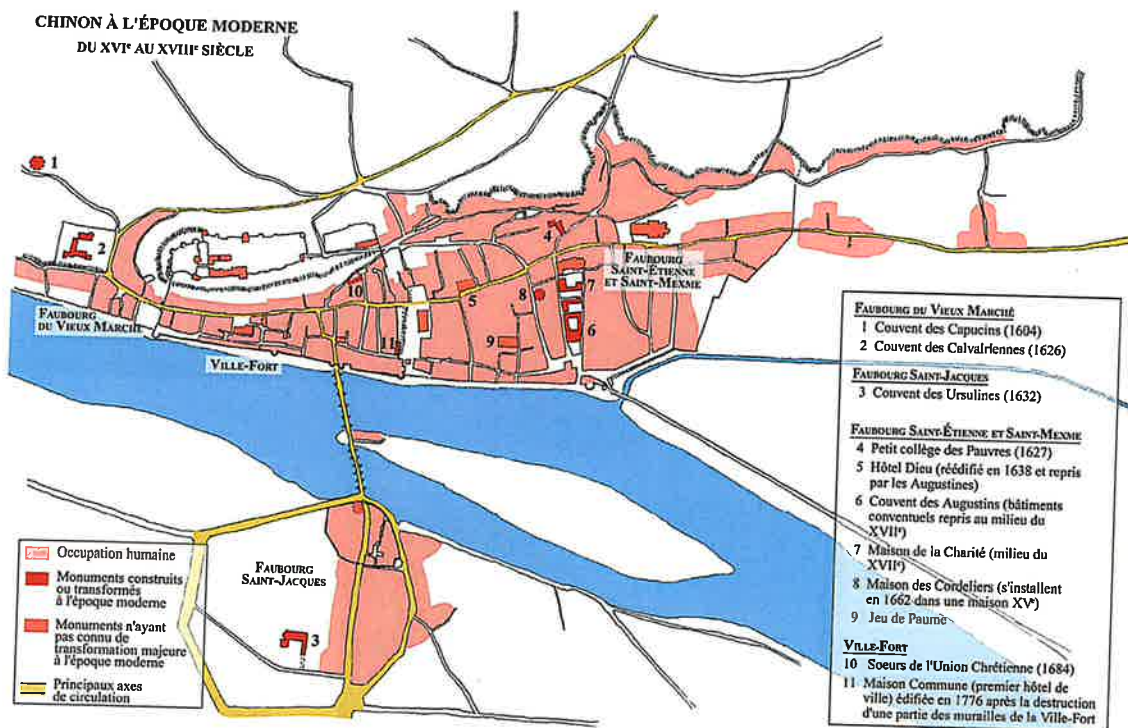
Chinon a perdu sa position stratégique en frontière : la ville est désormais au cœur du royaume de France. La destruction de la forteresse est envisagée, mais les bâtiments seront finalement simplement laissés à l'abandon : au XVIIIe siècle, ils servent occasionnellement de carrière de pierre à la famille des ducs de Richelieu, seigneurs de Chinon à partir de 1631.

Il n'y a pas vraiment d'extension de la ville, mais à l'intérieur des murailles, l'habitat se densifie, la ville se met à « étouffer » : à la fin du XVIIIe siècle, on commence à réfléchir à la destruction de ces murs qui n'ont plus d'utilité défensive, tandis que l'essentiel de la circulation se fait sur la rivière : la communication entre la ville et la Vienne est l'un des enjeux de ce projet.

Les troubles religieux de la fin du XVIe siècle se traduisent au XVIIe siècle par une fièvre de fondations religieuses. Ces nouveaux couvents ont pour principales missions les soins aux malades et l'éducation.



Chinon, constructions à pans de bois dans l'ancienne Ville-Fort.

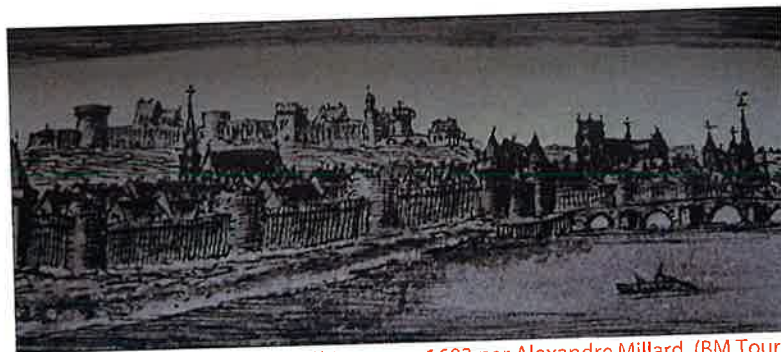


La structure urbaine du centre de Chinon à l'époque moderne est toujours lisible aujourd'hui. Schéma, source ville de Chinon 2003

Cette vignette est la plus ancienne vue actuellement connue de la ville. Malgré de nombreuses imprécisions, elle permet d'imaginer la silhouette médiévale de Chinon.

Au pied du château, l'enceinte de la Ville-fort, flanquée à intervalles réguliers de tours semi-circulaires, possède des portes percées à l'issue des voies principales : on distingue bien ici, à gauche, la porte du Vieux Marché, au débouché de la rue haute, et la porte donnant sur le pont, flanquée de tours.

A l'intérieur des murs, les trois principaux bâtiments religieux émergent des autres toits : à gauche, Saint-Maurice, paroisse de la Ville-fort, voit son clocher déporté vers l'avant. A droite de la porte du pont, la tour carrée massive représente le clocher de l'église Saint-Etienne, détruit à la Révolution. Encore plus à droite, au-dessus du pont, on peut reconnaître les deux tours rythmant la façade occidentale de Saint-Mexme, et par derrière une tour plus haute correspondant au clocher de la croisée du transept, disparu au début du XIXe siècle.



Vue supposée de Chinon vers 1603 par Alexandre Millard. (BM Tours)
Source : La Vienne à Chinon, de 1760 à nos jours François de Izarra



Vue de Chinon en 1699. Aquarelle de la collection Gaignières,
Source : La Vienne à Chinon, de 1760 à nos jours François de Izarra

1 - Le port de la Parerie par L. Brunet, 1869

2 - Bateaux Lavois derrière la statue de Rabelais, par Delaunay-Massol

Source : La Vienne à Chinon, de 1760 à nos jours François de Izarra



Chinon au XIX^{ème} siècle, l'entrée dans la modernité

Au lendemain de la Révolution, la question de la conservation des bâtiments hérités du passé commence à se poser. Si le château et la collégiale Saint-Mexme sont cités sur la première liste des monuments historiques, en 1840, on n'hésite pas à réaliser le projet urbain de la fin du XVIII^{ème} siècle en détruisant les remparts : la ville s'ouvre sur le fleuve, et la circulation terrestre bénéficie d'une nouvelle artère plus large et plus rectiligne que les rues médiévales. Ces dernières seront cependant élargies, au détriment des bâtiments ou des façades anciennes.

Le nouvel ordre politique conduit à l'édification de monuments publics : mairie, gendarmerie, tribunal, prison, théâtre... Des promenades, des places sont aménagées, ornées de statues ou de fontaines.

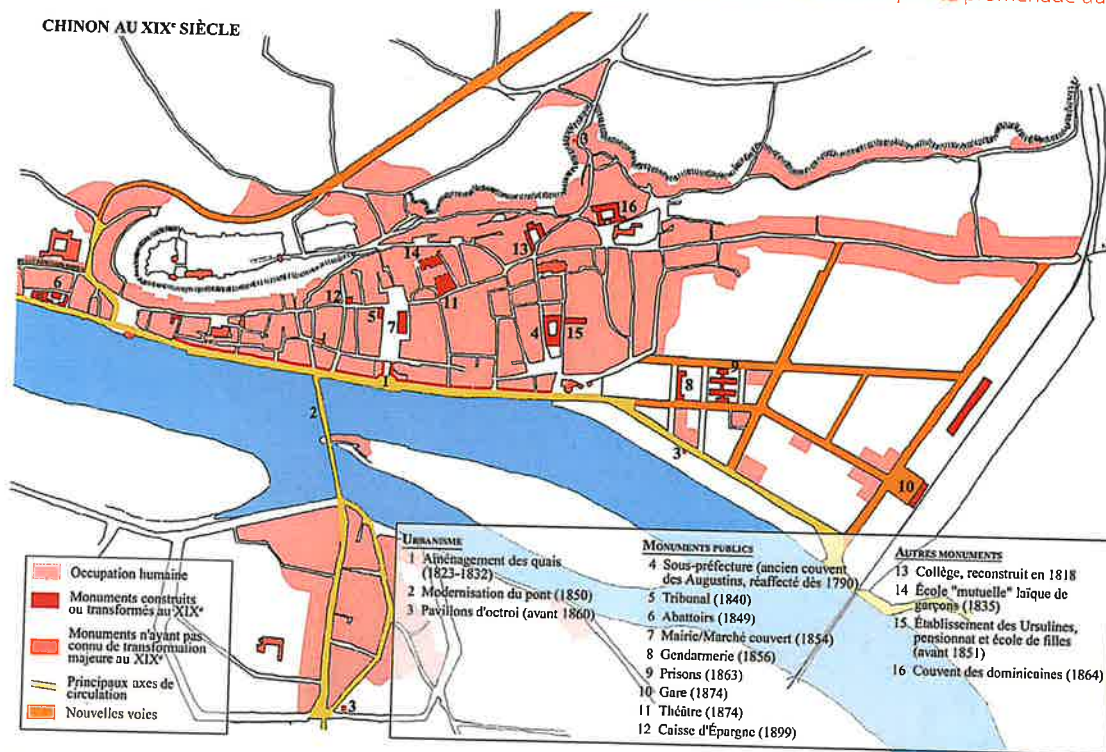
L'arrivée du chemin de fer, qui entraînera la fin du trafic fluvial, détermine une extension de la ville vers l'est. De nouvelles voies sont tracées, larges, droites, très différentes des rues anciennes ; mais les constructions autour de ces rues tardent à se faire. La construction des pavillons d'octroi, jusque vers 1860, marque les nouvelles limites de Chinon.



Vue sur la Vienne, le château et la ville de Chinon par Asselineau
 Source : La Vienne à Chinon, de 1760 à nos jours François de Izarra



La Vienne, les quais et le château depuis la promenade du Dr Mattrais



La principale modification qui ait affectée chinon au cours des siècles est la destruction de ses remparts à la fin du XVIII^{ème} siècle
 Source ville de Chinon 2003

Au XX^{ème} siècle, une explosion de la surface urbanisée

Ce siècle se caractérise par une expansion très sensible de la ville au-delà de ses anciennes limites.

Avant la Seconde Guerre mondiale, les constructions ont surtout lieu dans le nouveau quartier projeté au siècle précédent, en direction de la gare (rue du 11 novembre 1918 et avenue du docteur Labussière). En 1921, un éboulement au coeur de la ville fait disparaître une cinquantaine de maisons du coteau Saint-Martin, laissant encore aujourd'hui une « brèche » utilisée en surface de parking. Outre ces destructions incontrôlables, l'église Saint-Jacques a été démolie en 1933.

Après la Seconde Guerre mondiale, la forte augmentation de la population conduit à la construction, dans les années 1950, de logements HLM dans les espaces restés vacants entre la place Jeanne d'Arc et la gare. Les habitants des caves demeurantes du coteau Sainte-Radegonde y seront progressivement relogés, ce qui entraîne la désertification de ce quartier particulièrement original de Chinon.

Plus récemment, la ville s'est développée au-dessus du coteau, sur le plateau appelé « les Hucherolles » : l'absence de contraintes de relief a permis le développement d'un habitat pavillonnaire, s'étalant sur le territoire au nord de la commune. Enfin, sur la rive gauche de la Vienne, se construisent de grands équipements comme le lycée, sur le domaine de l'ancien couvent des Ursulines, la piscine, l'espace culturel Rabelais et un grand hôtel. Des zones industrielles s'étendent au delà des quartiers résidentiels.

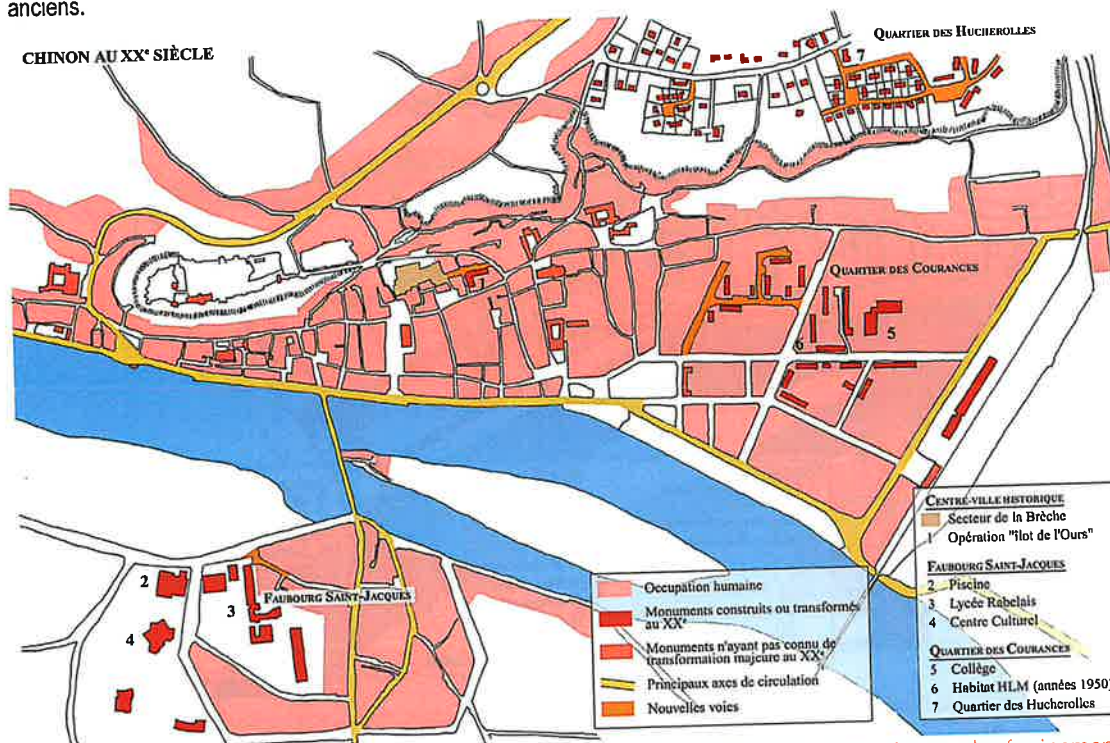
Au coeur de ces nouveaux quartiers, la ville historique est protégée à partir de 1968 par un secteur sauvegardé, réglementé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Les constructions nouvelles y sont néanmoins possibles, dans le respect des volumes et des matériaux caractéristiques des bâtiments anciens.



Le coteau de Sainte Radegonde dans les années 1950. Source ville de Chinon



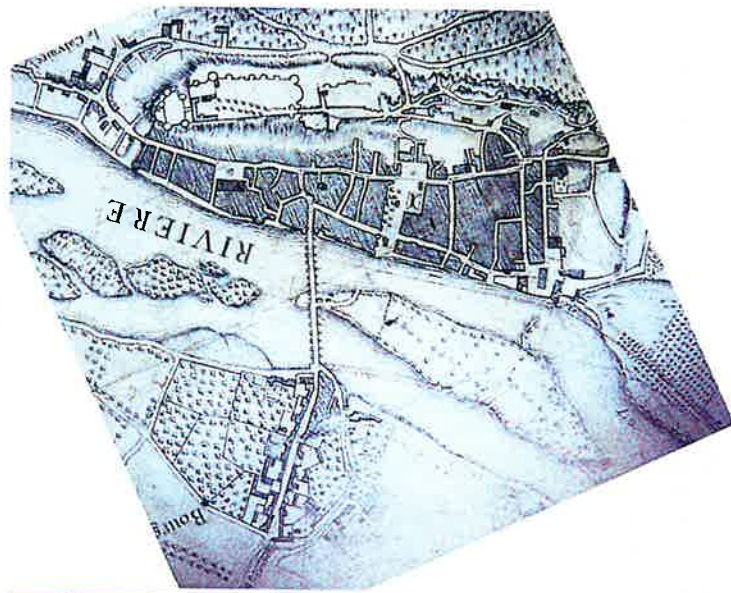
Opération "Ilot de l'ours". Source ville de Chinon



Le quartier de la gare s'est densifié, des constructions pavillonnaire se développent sur le plateau, des équipements ont été construits faubourg St Jacques.- Source ville de Chinon 2003



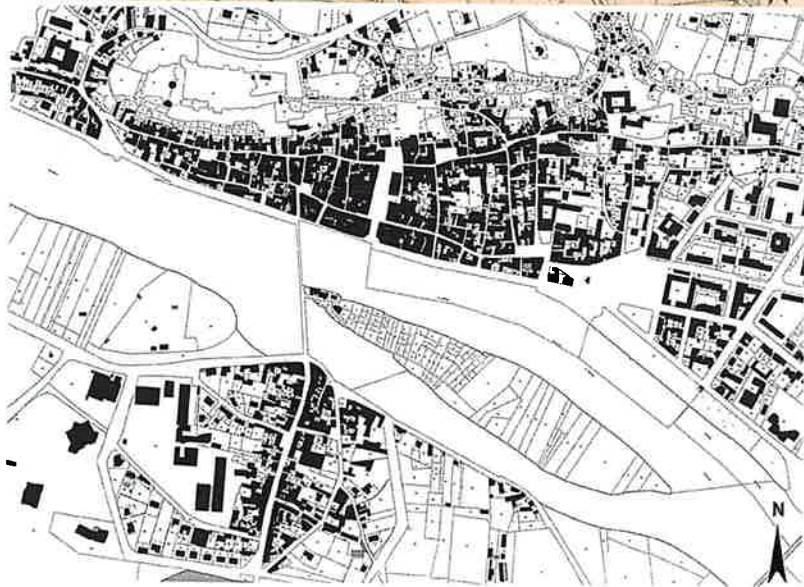
Représentation carto-graphique de Chinon à différentes époques



Plan de Trudaine, 1756
Source ville de Chinon



Cadastré Napoléonien, 1830
Source ville de Chinon



Cadastré de 1982
Source ville de Chinon

Approche picturale

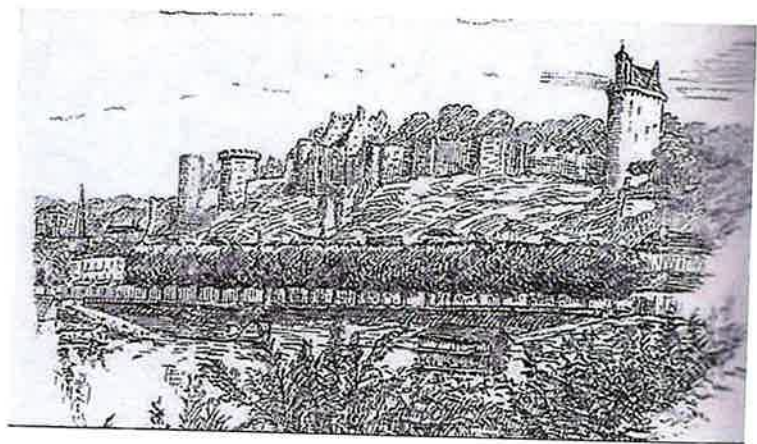
La perception de la ville de Chinon est pratiquement figée depuis la destruction des remparts au début du XIX^{ème} siècle.

Ci-contre, 3 vues de Chinon réalisées à des dates différentes, mais selon le même point de vue, illustrent la pérennité du paysage de Chinon entre la Vienne et le coteau.

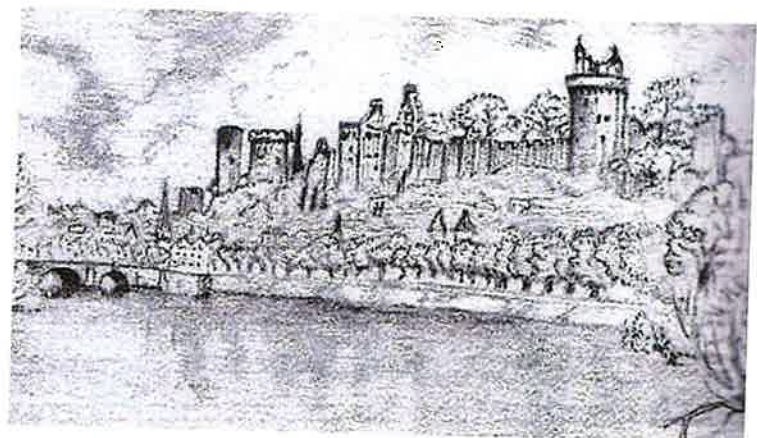
1925, par Margaret Aulton



Début XX^{ème} siècle, par Fournier



1890, par Verdun



Illustrations extraites de :
La Vienne à Chinon, de 1760 à nos jours François de Izarra

La datation du bâti dans le centre ancien de Chinon

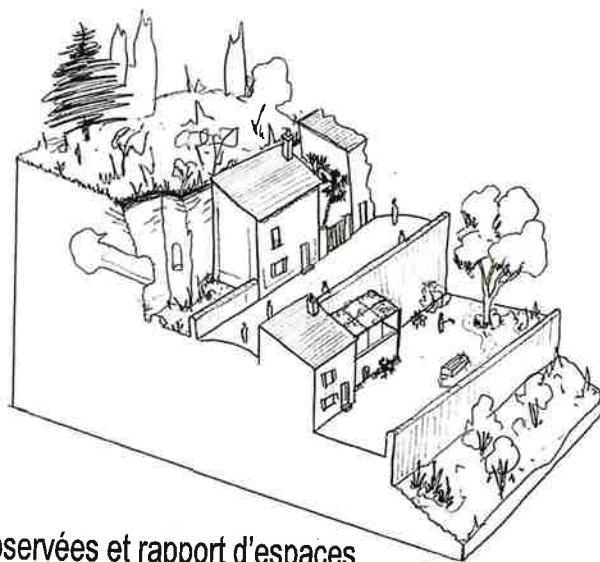


Le paysage urbain

“Ne pas essayer trop vite de trouver une définition de la ville ; c’est beaucoup trop gros, on a toutes les chances de se tromper. D’abord, faire l’inventaire de ce que l’on voit. Recenser ce dont l’on est sûr. Etablir des distinctions élémentaires : par exemple entre ce qui est la ville et ce qui n’est pas la ville (...). Regarder ce qui se passe quand la ville s’arrête.”

Espèce d’espaces, Georges Perec.

Le Coteau : 1 - La ville accrochée



1.1 - La ville accrochée - Formes urbaines observées et rapport d’espaces

C’est la partie de la ville qui surplombe la vallée. Les premières implantations, troglodytiques, y avaient d’ailleurs trouvé une situation stratégique, en belvédère.

Elle s’inscrit “dans” son relief, pourrait-on dire, avec cet aperçu de façades juxtaposées, faisant corps avec la falaise. Un corps à corps avec la matière où maisons troglodytiques et constructions se mêlent à la pierre, et font ressortir cette couleur claire, du calcaire. Les maisons se font coteau, et le coteau se fait maison...

Ces maisons qui s’insèrent dans la falaise présentent souvent, par ailleurs, des toitures à un seul pan, tournées vers la vallée.

Des murs de soutènements se déroulent pour border, accompagner les cheminements, et s'abaissent pour mettre en scène les points de vue.

Installée sur le coteau, cette partie de la ville bénéficie d'une situation exceptionnelle, avec l'inscription de balcons ouverts en de larges panoramas sur la ville basse, ses toits en ardoise, la Vienne, et le coteau opposé. C'est le site de la ville qui offre des perceptions à l'échelle du grand territoire. Le regard fuit jusqu'à l'horizon.

Tant par le choix des végétaux, des matériaux employés, que par la maîtrise des hauteurs de constructions, il sera important de préserver des fenêtres, de mettre en valeur des points de vue sur la vallée, des belvédères.

Le rapport au ciel et au soleil, sur le coteau, est très fort, et cette exposition naturelle du calcaire clair renvoie à la ville basse, qui est à ses pieds, l'image d'un front bâti baigné de lumière.

Cette entité urbaine du coteau tisse ainsi des relations visuelles fortes avec la ville du fond de vallée.

Organisée en une succession de terrasses végétalisées recevant le soleil plein sud, ce tissu urbain "héliotropique" génère un caractère général teinté d'une note d'exotisme...



L'habitat du coteau se tourne vers le soleil, oriente ses toits vers la lumière. Son implantation qui semble anarchique suit une règle bien précise : le relief. Les sentes, rues et impasses suivent la morphologie du site.





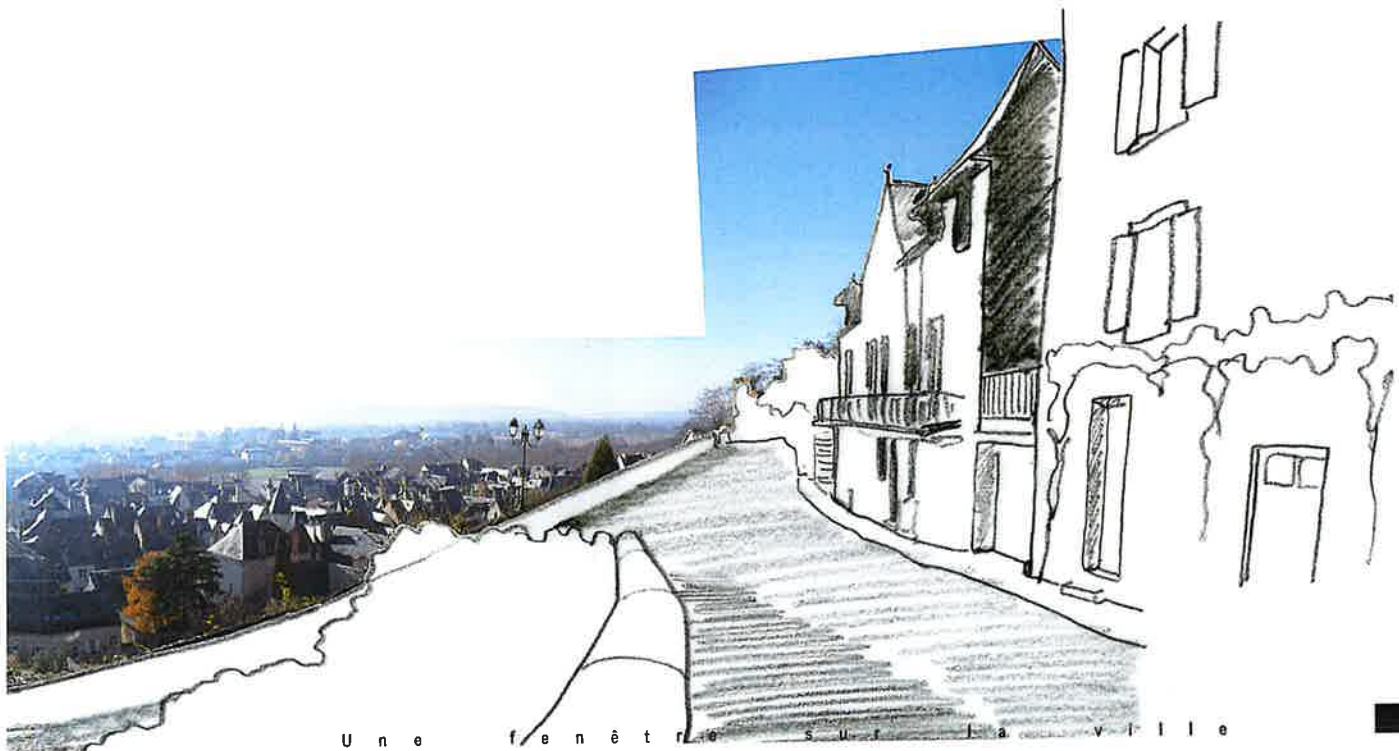
Tracé des voies du coteau qui épousent les courbes de niveau,



Les rues du coteau, parfois en belvédère, parfois cadrées par des murs. Elles sont souvent entourées de terrasses végétalisées.



Les murs de soutènement du coteau calcaire structurent son paysage.



U n e f e n ê t r e s u r l a v i l l e

1.2 - La ville accrochée - Typologies végétales

L'identité végétale du coteau est forte et contrastée. Elle est le fait d'un brassage entre une végétation apportée par l'homme au sein des jardins, et celle, spontanée, du flanc sud surplombant la vieille ville et la Vienne.

Aux jardins : une végétation teintée d'exotisme

Le caractère exceptionnel de l'exposition plein sud du coteau calcaire, laisse observer sur le site une végétation luxuriante et à caractère méditerranéen.

Cette végétation émerge, explose et déborde parfois, des jardins clos et des terrasses, protégés derrière leurs murs. Le promeneur y découvre ainsi au fil de son parcours labyrinthique, tantôt un olivier ou un mimosa, sur une terrasse en contrebas, tantôt une fleur de la passion accrochée à un mur, ou un figuier profitant d'une faille pour s'y développer... Cette palette végétale offre une large gamme d'arbres et arbustes souvent persistants, habillant le coteau en toute saison.

Cette végétation, apportée par l'homme, dessine une image propre au coteau qu'il serait juste de valoriser.



Cyprès de Florence qui se découpent en ombres chinoises sur le coteau.



Pin parasol et Cyprès.

Liste des essences rencontrées, à caractère exotique

- Cyprès de provence.....(Cupressus sempervirens)
- Yucca superbe.....(yucca gloriosa)
- Palmier de Chine.....(Trachycarpus fortunei)
- Fleur de la passion.....(Passiflora caerulea)
- Kaki de Chine.....(Diospyros kaki)
- Mimosa de Bailey.....(Accacia de Bailey)
- Myrthe.....(Myrthus communis)
- Olivier.....(Olea europaea)
- Chêne vert.....(Quercus ilex)
- Figuier commun.....(Ficus carica)
- Figuier de barbarie.....(Opuntia ficus-indica)
- Pin parasol.....(Pinus pinea)
- Herbe de la pampa.....(Cortaderia argentea)

- Iris.....(Iris...)
- Lierre.....(Hedera helix)



Le Palmier de Chine laissé sans entretien lui donne un caractère plus sauvage.



Des Yuccas.



Un Olivier.



Palmier de Chine et Kaki.



Des Figuiers de barbarie.



La montée des Pitoches propose un accès singulier au coteau par un talus planté de Chênes verts, arbre persistant des sols calcaires.



Une Myrthe.

La végétation endémique du coteau calcaire.

Le coteau laisse parfois apparaître son flanc sec mais végétalisé, habité d'une végétation de sol calcaire spontanée et sub-spontanée (cf. photos) : pelouses calcaire, genévriers, buis ...

La représentation de cette végétation endémique du coteau demeure marquée par la lecture d'une crête végétale qui telle une couverture, épouse les hauteurs du coteau et crée un mince liseré vert, visible depuis la ville basse.



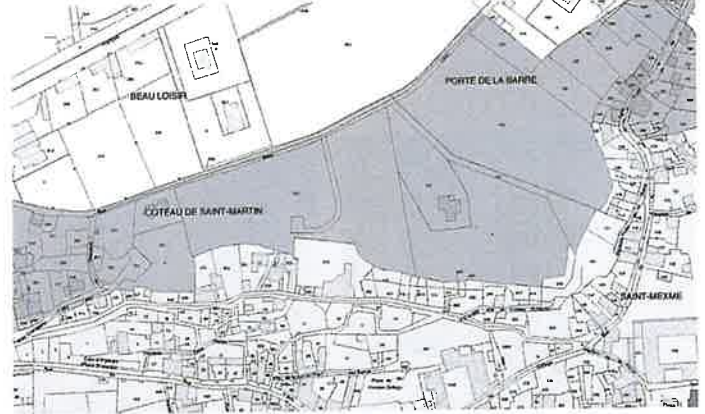
Cette variété d'iris, une essence apte à pousser dans ce type de situation sèche.



La paroi calcaire, et sa couverture végétale.



La crête du coteau : une frange végétale intéressante par elle-même, ainsi que par les interactions visuelles créées depuis la ville basse.
 Cet effet est induit par la présence du château et de ses abords, bien sûr, mais aussi par l'existence de parcelles plus grandes et peu bâties.
 La mise en valeur de cette identité du coteau signifierait la préservation de cette frange, par le maintien par exemple de ce type parcellaire.



Le lierre est très présent sur le coteau. De beaux sujets sont à préserver en veillant toutefois que ces lierres ne soient pas responsables d'une dégradation accélérée des murs de soutènement.



Le Coteau :

2 - Le château

2.1 - Formes urbaines observées et rapport d'espaces

Surplombant la vallée, la forteresse médiévale de Chinon s'installe sur un éperon rocheux rattaché à son plateau. La ville s'étend à ses pieds, sur toute sa longueur (500 m).

Cet édifice, repère récurrent dans la ville, s'offre depuis différents points dans la ville, le présentant sous de multiples visages .



Emblème de Chinon, le Château présente de nombreuses faces et éléments selon les points de vues variés autorisés par la topographie, l'inclinaison de la Vienne, les falaises calcaires, la hauteur maîtrisée des constructions.



Ces quelques photos, sans être exhaustives recensent différentes manières de percevoir l'emblème historique et patrimonial de Chinon



Le Coteau :

3 - L'Hospice

3.1 - Formes urbaines observées et rapport d'espaces

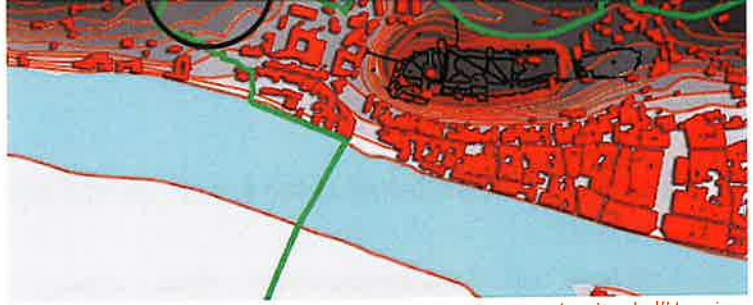
La configuration géographique du lieu (flanc ouest) lui confère une orientation atypique par rapport à l'exposition plein sud du coteau de Chinon.

Le site a pour particularité d'avoir été préservé de toute construction, cette singularité apporte une perception unique du château en liaison avec son environnement.

On peut ainsi y voir le site de Chinon dans sa globalité, avec l'éperon rocheux du château et son socle vert, arboré, les vignes du coteau, la Vienne, son pont, son île, le bois de Vaugaudry et des Roches.

Il s'agit également d'un site sensible où l'on note la présence d'une source. Il est donc important de respecter ce lieu qui de par son orientation, son rapport avec le château, ses vues vers la Ville et le paysage alentour, sa source, présente un caractère exceptionnel.

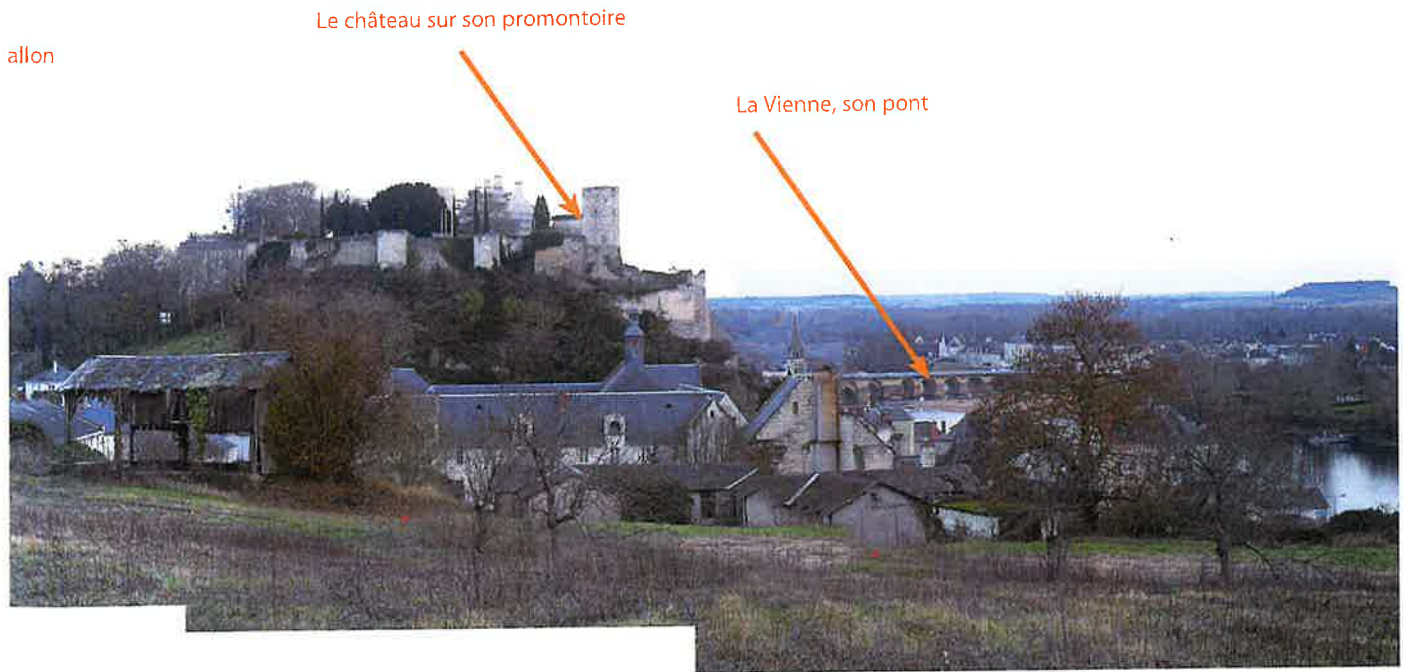




Le site de l'Hospice.



La source de l'Hospice, à mettre en valeur.



U n e f e n ê t r e s u r l a v i l l e

1.1 - Les rues - Formes urbaines observées et rapport d'espaces

Dans la ville basse, nous quittons la perception des points de vues élevés. Le sentiment prédominant est celui de la minéralité, les rues donnent l'impression de pénétrer dans les veines creusées dans la pierre de tuffeau. La lumière est indirecte, renvoyée par la blancheur des façades.

On note principalement deux types d'inscription ; les rues transversales (axe est/ouest), et les rues longitudinales (axe nord/sud).

Les rues transversales :

perpendiculaires au coteau et à la Vienne, elles créent dans la ville des axes de points de vues. Côté Vienne, c'est l'ouverture de la vallée qui est ressentie, la Vienne devinée, avec sa relation forte au ciel. Côté coteau, c'est plutôt le front minéral, calcaire, qui renvoie la lumière.

Ces axes font pénétrer des saignées de lumière dans la ville basse et resserrée, et créent depuis l'intérieur, des perceptions du paysage alentour ; des échappées plus resserrées que sur le coteau. L'échelle du territoire proche se confronte avec celle, plus intimiste, des rues de la vieille ville.

Les rues longitudinales :

ces voies intérieures, qui longent le relief, sont les veines d'activités de la Ville : la rue du commerce/ rue Rabelais, la rue Haute-Saint Maurice, ...

Ces axes déroulent une vision séquentielle, une mise en scène du coteau et de la Vienne. Chaque percée créée par les rues transversales attire le regard, et offre ainsi une autre manière de percevoir le paysage proche.

C'est aussi la croisée des saignées, qui créent une alternance d'ombre et de lumière au sein de la Ville.

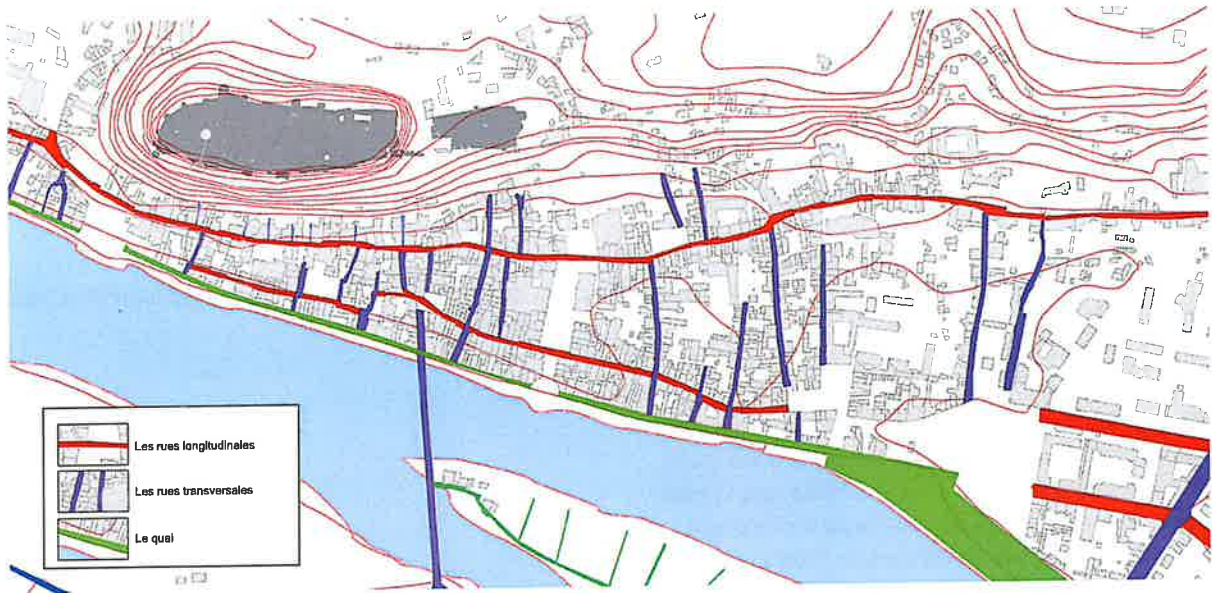


1.2 - Les rues - Typologies végétales

La ville resserrée, ses rues étroites, minérales, n'offre que peu d'occasions d'y planter un arbre. Ceux-ci sont donc réservés aux espaces plus ouverts : les places et squares.

Cette caractéristique donne lieu à une forme végétale atypique en milieu urbain, et adaptée au dimensionnement des rues de Chinon. On rencontre ainsi couramment au fil des déambulations, des façades et pieds de façades végétalisés : plantations grimpantes de vivaces en minces liserés .

Nous avons là une forme végétale identitaire de la vieille ville, qu'il faut préserver et valoriser. Il serait intéressant par ailleurs d'enrichir cette palette végétale adaptée à ce contexte...



Une frange plantée d'Iris et de Rose trémière. Autres exemples de plantations en pied de façades...



...le rosier est la plante grimpante la plus couramment rencontrée, peut-être du fait qu'elle est souvent associée à la vigne...

La Ville entre coteau et Vienne :

2 - Les places et squares

2.1 - Places et squares - Formes urbaines observées et rapport d'espaces

La ville resserrée met ainsi en valeur la présence des lieux plus ouverts, les places et squares, et accentue leur importance dans le tissu urbain.

Les places

Ce sont, tels des patios, des lieux de lumière, de respiration, offrant un rapport au ciel et l'occasion d'une pause. Plusieurs places offrent un schéma similaire dans l'organisation de l'espace, ce qui esquisse un patrimoine propre au vieux Chinon. L'identité de ses espaces publics.

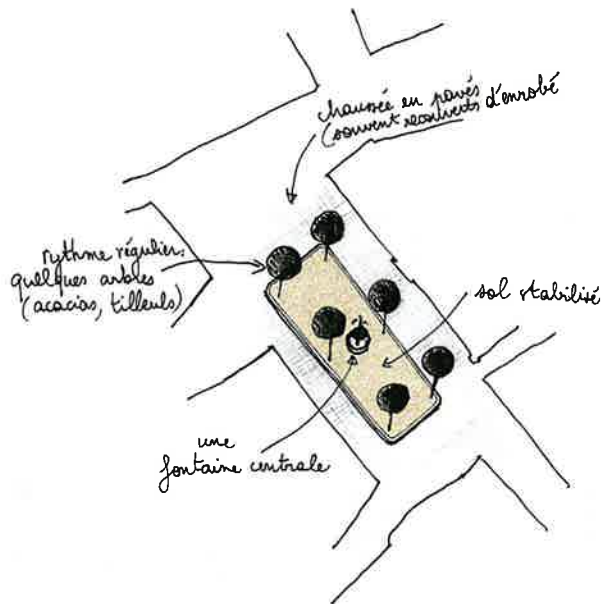
La place du Général de Gaulle dans sa partie Nord, la place St Mexme, la place Mirabeau, suivent toutes ce schéma.

Elles se caractérisent par un espace central en stabilisé ou en pavés, cadré par quelques arbres. Au centre une fontaine, un jeu d'eau.

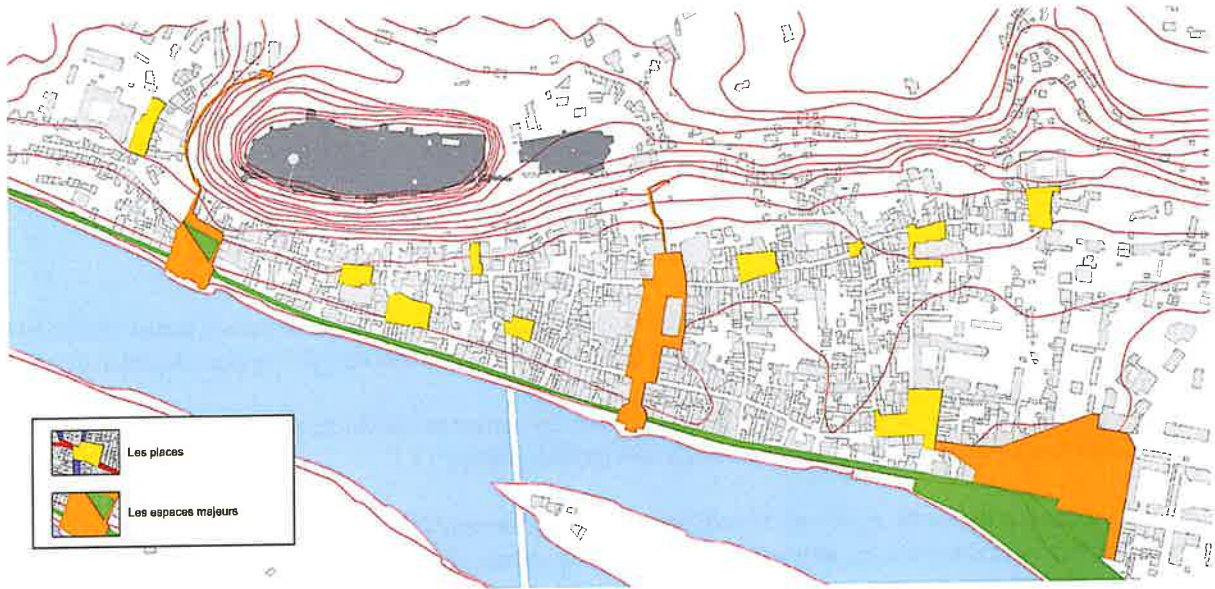
Ces lieux de lumière, propices à une prise de recul, sont malheureusement bien souvent surchargés d'automobiles qui trouvent également dans ces "poches" l'occasion de se stationner...

Il existe alors un véritable engorgement de ces lieux, porteurs d'enjeux pour la Ville.

Il semble nécessaire de porter une réflexion à l'échelle de Chinon sur l'esprit de ces places, en analysant leur identité spatiale permettant ainsi de leur redonner sens et cohésion. Ainsi des orientations d'aménagement seraient privilégiées sur chacune d'entre elles, pour exemples certaines places seraient piétonnes, d'autres aménagées pour recevoir quelques stationnements, ou plus...



J'aime ma ville, mais je ne saurais dire exactement ce que j'aime. J'aime certains monuments pour avoir envie de les regarder. J'aime certaines lumières, quelques ponts, des terrasses de café. J'aime beaucoup passer dans un endroit que je n'ai pas vu depuis longtemps". Espèce d'espaces, Georges Perec



Deux sujets remarquables sur le square Eugène Pépin.

En bas à gauche, la place St Mexme plantée de tilleuls, et ci-dessous, la place du Général de Gaulle et ses acacias.



Les espaces majeurs :

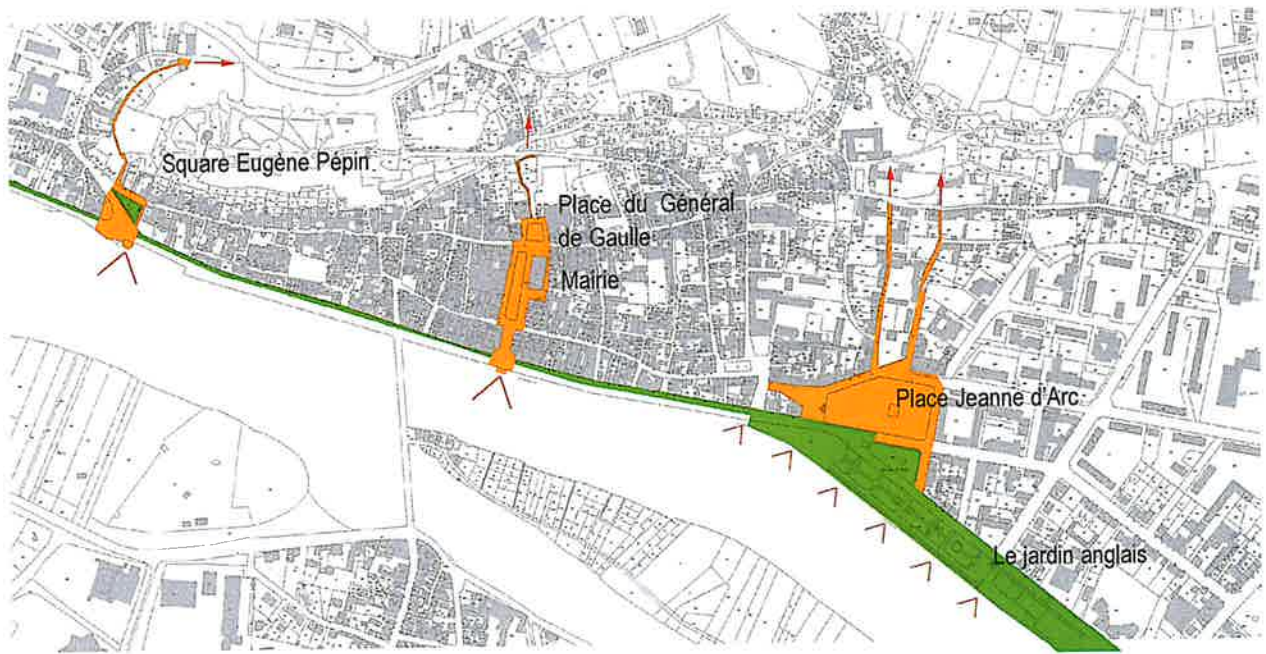
Parmi ces places ouvertes, nous avons pu relever trois d'entre elles que l'on peut classer en lieux majeurs, puisqu'elles portent des spécificités qui les différencient nettement des autres. Il s'agit de la place du Général de Gaulle, la place Jeanne d'Arc, et du carrefour jouxtant le square Eugène Pépin.

Elles se démarquent par leurs échelles des autres places plus intimistes propre à l'identité du centre ancien. Effectivement de dimensions plus importantes elles apportent au centre ville des qualités uniques.

La place du Général de Gaulle : coeur administratif, elle est la principale centralité urbaine de la vieille ville, et occupe une place stratégique sur le site de Chinon, en reliant la Vienne, son île, au coteau. Constituée de deux placettes qui s'articulent, ces liaisons sont à valoriser.

La place Jeanne d'Arc : place du marché, donc un coeur de vie important ; mais c'est aujourd'hui surtout une place-parking devant la gendarmerie, immense ouverture hors échelle, à caractère isolé, qui présente la grande qualité de créer un contact direct avec les platanes de la promenade des docteurs Mattrais, lieu exceptionnel par sa qualité (que nous aborderons un peu plus loin).

Le square Eugène Pépin : un endroit difficile, qui doit absorber tous les flux d'arrivée sur Chinon depuis l'avenue François Mitterrand. Lieu stratégique, depuis l'impasse du Roberdeau, qui rattache la Vienne à la forteresse, il mériterait un grand travail de revalorisation afin de tranquilliser la circulation des piétons, notamment. Il offre par ailleurs un belvédère d'une qualité équivalente à celui de la statue de Rabelais.



Carte des espaces majeurs

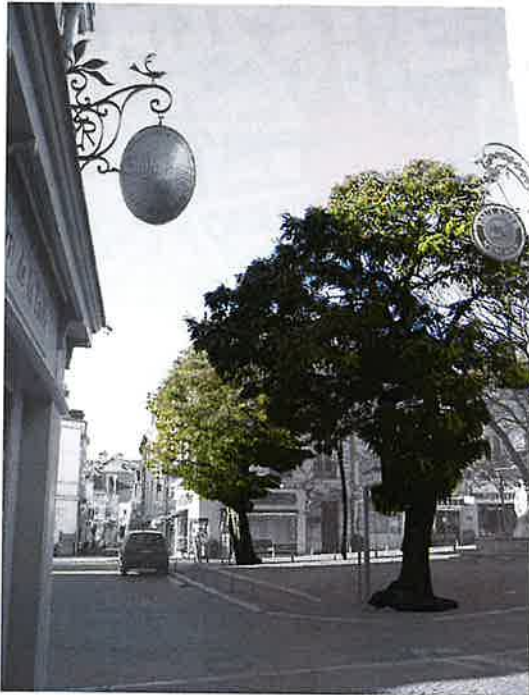
Sa présence, au cœur d'une ville aux rues étroites, dans laquelle on a somme toute peu d'occasions d'en rencontrer, le magnifie, lui confère une place presque sculpturale.

Il est donc important pour le patrimoine de Chinon d'y porter une attention fine et rigoureuse.

C'est justement dans l'organisation des places (ainsi que sur le bord de Vienne) que nous retrouvons les arbres de la ville basse. Les bouquets végétaux que l'on retrouve sur les places sont principalement de deux variétés : il s'agit d' Acacias ou de Tilleuls.

Bien que le Robinier pseudo acacia soit un arbre importé d'Amérique il est aujourd'hui considéré comme faisant partie de notre patrimoine végétal.

Omniprésent dans nos campagnes, il est plus rare de trouver le Robinier pseudo acacia sur une place comme cela est le cas à Chinon.



Il semble important de pratiquer une taille douce sur ces sujets afin de préserver une silhouette la plus naturelle possible.

Il s'agit également de veiller au respect du pied des arbres, condition essentielle à leur bonne santé, en évitant par exemple les enrobés bitumineux qui gênent l'évolution du tronc, chauffent l'écorce et rendent le sol trop imperméable.

De même, il serait judicieux d'éviter une trop grande proximité avec les roues de voitures.

"Il n'est pas rare, et cela est encore vrai de nos jours, qu'un arbre remarquable ait été planté ou préservé en remplacement d'un arbre antérieur; ce n'est donc pas seulement l'arbre ancien qu'il faut considérer mais le site où il se trouve" Histoire de France racontée par les arbres, Robert Bourdu



De belles formes simples, des volumes intéressants. un potentiel de mise en valeur de l'arbre, mais aujourd'hui des sujets qui sont souvent vieillissants...



Ci-dessus et ci-contre, la place Mirabeau.



Place du général de Gaulle. Il faut respecter l'arbre et éviter l'imperméabilisation, le tassement du sol, ou des bordures de chaussées trop proches...

La Ville entre coteau et Vienne : 3 - Les cours et jardins clos.

3.1 - Les cours et jardins clos - Formes urbaines observées et rapport d'espaces

Dans cette ville minérale, les jardins privés et petites cours participent pleinement à apporter une note verte à la Ville.

Les jardins, clos de murs, sont des îlots de verdure émergents qui créent de petits événements... Cette forme urbaine, caractéristique de l'expression végétale sur Chinon, mérite d'être soulignée, repérée, ou valorisée.

Les cours. Au gré d'une déambulation, le promeneur découvre parfois de petites cours, des lieux intimes qui se dévoilent et créent la surprise. Ici, la fraîcheur s'apparente à celle que l'on rencontre dans une cave. Un puits y trouve parfois sa place. Des lieux encaissés au sein desquels seul reste le rapport au ciel comme échappée...

3.2 - Les cours et jardins clos - Typologies végétales

Les jardins émergents : d'échelles différentes, ils sont constitués d'une végétation de type horticole, où se côtoient tantôt un Magnolia, un Cèdre, ou un Palmier. Ces arbres sont pour certains des sujets remarquables de par leur âge ou leur caractère atypique, qu'il nous semble important de recenser et de préserver, en les respectant comme faisant partie du patrimoine de la Ville.

Les cours : ces oasis accueillent une végétation de milieu frais. Mousses et fougères y trouvent naturellement leur place. Parfois, une végétation atypique apporte une note d'extravagance ou d'exotisme à ces lieux retirés ; l'impasse de la Poterne en est un exemple représentatif, en abritant en son cœur un magnifique *Eucalyptus gunii*.



Ambiance fraîche de l'impasse des Poternes.



Surprises et découvertes de la rue Jules Roulleau, explosion de verdure derrière les murs.

La Vienne, son quai et l'île de Tours

Chinon est une ville remarquable, tant par son patrimoine architectural que par la qualité du site qui l'accueille. La Vienne et ses abords sont le spectacle de la confrontation entre ses habitants et le milieu naturel, la puissance des éléments, les efforts et les ouvrages pour maîtriser ces forces naturelles, et les habiter. Ainsi s'expriment de multiples visages qui changent au fil des mouvements de l'eau, et génèrent un lieu riche de paysages...

De la rive droite à la rive gauche, trois types de nature se côtoient, exprimant le rapport de l'homme à la Vienne : la nature maîtrisée (le quai), la nature cultivée (l'île de Tours), la nature préservée (le bras Sud).



1 - Le quai Jeanne d'Arc, une nature maîtrisée

1.1 - Le quai Jeanne d'Arc - Formes urbaines observées et rapport d'espaces

Le rapport avec la Vienne.

La scène du quai. Un rideau végétal somptueux qui magnifie la nature et l'encadre; qui la tient en respect, pourrait-on dire également. Tableaux qui se succèdent sur le paysage proche. Rapport direct avec la vallée. Le rebord du quai, ce muret architecturé, cette ligne blanche, parle de la rencontre entre le maîtrisé, le construit, et le naturel, le «sauvage», le spontané et l'imprévisible (la Vienne). Les éléments naturels pénètrent la Ville : rapports visuels, ambiances de brumes matinales...

Cette mise en scène entre quai et Vienne, est mis en avant avec la présence de deux belvédères, celui de la statue de Rabelais, et celui du carrefour Eugène Pépin.

L'espace du quai.

Il apparaît comme un élément essentiel dans la qualité du patrimoine de Chinon, mais également comme un lieu encombré, occupé par de multiples usages (promenades piétonnes, stationnements et circulation automobiles, commerces...).

Il semble nécessaire de porter une réflexion sur l'aménagement et le devenir de ce quai, afin d'en valoriser ses qualités et de donner sa place à chaque usage.

Certains écueils sont à éviter, afin de ne pas porter préjudice à la santé du patrimoine végétal (relevé de pieds d'arbres non respectés, choix de matériaux ...).

La perception du quai depuis la Ville.

Depuis la ville basse, ce sont les voies transversales qui offrent un regard séquentiel sur l'ouverture créée par la Vienne. Depuis le coteau, la ligne du quai est marquée par les alignements de platanes ; celui de la promenade des docteurs Mattrais étant particulièrement remarquable.

Le pont offre quant à lui de magnifiques panoramas sur la Vienne et la promenade du quai, son liseré clair, l'enfilade du front bâti et le rideau végétal des platanes(cf.photos).

La perception de la ville depuis le quai.

Point de contact entre la ville et la Vienne le quai est également l'occasion de mettre en scène des vues sur la ville par l'intermédiaire des lieux majeurs (le carrefour du square Eugène Pépin, la place du général de Gaulle, et la place de Jeanne d'Arc).



L'ouverture de la vallée
ressentie depuis les rues
transversales.
Des respirations qui atti-
rent le promeneur urbain
vers le quai.
Là, le ciel bascule. Par le
jeu des reflets, les repères
sont renversés, nos sens
bouleversés.



1.2 - Le quai Jeanne d'Arc - Typologies végétales

L'alignement de platanes, qui accompagne le quai, l'identifie de manière forte et majestueuse. Le symbole du quai. Excepté ces alignements, le quai demeure un espace avant tout minéral, ce qui met d'autant plus en valeur le contraste avec la zone naturelle de la Vienne.



La promenade des docteurs Mattrais.

Il s'agit là d'un lieu exceptionnel, qui tire toute sa richesse d'un alignement remarquable. Ces arbres développent une hauteur vertigineuse, et un port spectaculaire, ainsi que peuvent le montrer ces quelques images.

De jour comme de nuit, à toute heure de la journée et en toute saison, ils imposent leur majesté au site.

Il est essentiel de les respecter avec le plus grand soin, au même titre qu'une architecture classée. Nous voulons ici faire référence à ce point particulier développé dans le chapitre "Entre Vienne et coteau", qui démontre l'importance d'introduire l'individu végétal comme élément intégré au Secteur Sauvegardé.

La présence actuelle d'une zone de stationnements à l'entrée de la promenade rend difficile et peu attrayantes les liaisons avec la ville. Bien qu'il soit nécessaire de gérer le stationnement de véhicules, certains lieux majeurs comme celui-ci n'ont pas cette vocation.



L'alignement de platanes du quai Jeanne d'Arc constitue un caractère identitaire et patrimonial pour la Ville.

On constate aujourd'hui qu'il se pose un réel conflit entre l'arbre et la voiture qui s'avère préjudiciable à bonne santé de cet alignement.



Homme !
Je suis la chaleur du foyer par les froides nuits d'hiver
L'ombrage ami lorsque brûle le soleil d'été,
Je suis la charpente de ta maison,
Le bois de ta table,
Je suis le lit dans lequel tu dors
Et le bois dont tu fais tes navires,
Je suis le manche de ta houe
Et la porte de ton enclos
Je suis le bois de ton berceau
Et celui de ton cercueil
Ecoute ma prière : veux-tuHomme Laisse moi vivre
pour tempérer les climats et favoriser l'éclosion des fleurs
Laisse moi vivre pour arrêter les typhons et empêcher les
vents de sable
Laisse moi vivre pour calmer les vents, les nuages et
apporter la pluie qui véhicule la vie du monde,
Laisse moi vivre pour empêcher les catastrophiques
inondations qui tuent,
Je suis la source de tous les fleuves,
Je suis la source des ruisseaux,
Je suis la vie,
Richesse de l'état ,je contribue aussi à la prospérité du
plus petit village
J'embellis ton pays par la verdure de mon manteau
Homme.....
Ecoute ma prière ne me détruis pas !
ne me détruis pas.
D'après le poème hongrois «Az erdő fohásza»



La beauté d'un site, qui s'exprime de multiples façons, quelle que soit la saison ou l'heure de la journée; l'alignement de platanes sur le quai Jeanne crée un évènement paysager remarquable, ainsi qu'une belle lisière pour la ville de Chinon.



L'allée Charlemagne est une des dernières sentes offrant encore un accès aux berges. Il nous semble essentiel de préserver des ouvertures et percements dans ces parcelles de maraîchage afin de valoriser les vues sur la ville depuis l'île.



U n e f e n ê t r e s u r l a v i l l e



Point de vue très intéressant depuis le bout de l'île. L'accès à ce point de vue est à valoriser.

2 - L'île de Tours, une nature préservée

Elle donne l'image d'une île sauvage. Interstice de nature entre les deux rives de Chinon, l'île de Tours offre en réalité deux facettes végétales : celle d'une nature préservée en ses franges, et d'une nature cultivée en son cœur.

2.1 - L'île de Tours - Formes urbaines observées et rapport d'espaces

Un observatoire sur le paysage depuis le fond de vallée.

On accède à l'île par une promenade nommée "le chemin de l'île de Tours", qui d'un côté offre un regard filtré sur la rive gauche et le faubourg Saint Jacques, et de l'autre côté nous fait découvrir la présence de jardins cultivés.

Un réseau de sentes étroites traversent les parcelles et nous mènent jusqu'à l'eau, en découvrant des points de vues exceptionnels sur la vallée et la rive droite. De là, s'offre une lecture claire du site de Chinon (le front bâti du quai et ses platanes, l'éperon vert du château, le coteau...), qu'il est essentiel de valoriser.

Un secteur fragile.

Malheureusement, ces sentes sont de plus en plus laissées à l'abandon ou privatisées (regroupement de parcelles, haies, ...), et tendent à se refermer, à disparaître. Il est essentiel de préserver, valoriser ces promenades, et de ménager des vues sur la ville depuis l'extrémité de ces sentes.

Il est urgent d'établir un cahier des charges qui régleme les installations sur l'île afin de maîtriser le devenir de ce site.



Depuis le bout de l'allée Charlemagne, une des dernières sentes encore accessible, le promeneur bénéficie d'une vue exceptionnelle sur la ville basse, l'espace majeur de la place du général de Gaulle, et en arrière plan le coteau.

2.2 - L'île de Tours - Typologies végétales

L'île de Tours compte plus de 100 espèces qui ont été identifiées lors des inventaires. Seules les espèces sauvages ont été inventoriées. Au regard des données récoltées, la flore présente sur l'île est peu diversifiée mais bien caractéristique de la végétation des berges et îles de Vienne. Aucune espèce protégée n'a été trouvée mais on peut noter la présence d'une espèce patrimoniale typique des boisements alluviaux riches et bien alimentés en eau : le Perce-neige.

On trouve également de nombreuses espèces ornementales présentes au sein des jardins ou à proximité. D'autre part plusieurs espèces invasives ou présentant un caractère envahissant ont été identifiées sur le site comme la jussie en cordon le long des berges ou le bambou en petits massifs au sein des jardins.

Nature préservée

L'arrivée sur l'île de Tours dépayse, par contraste avec cette vieille ville aux rues étroites et minérales... Le promeneur quitte le construit et le régulier pour l'île de la spontanéité, de la diversité.

La ripisylve, ce liseré vert qui entoure l'île, lui constitue un écran foisonnant et généreux. Une image d'île sauvage.

Le bras "arrière", côté faubourg St Jacques avec ses grandes plages de sable fait apparaître la force des éléments naturels.

Mais l'île est plus un territoire de nature préservée et entretenue par l'homme qu'un territoire sauvage, ce qui ne gâche en rien ses qualités. Si les prairies humides occupent encore la pointe Est de l'île, de nombreuses traces de l'homme s'intègrent en bonne harmonie : une peupleraie, des parcelles potagères, des arbres taillés en têtards,

Nature cultivée

Ici, l'homme se met au vert. Au cœur de cette île de verdure, l'homme installe son campement de fortune.

Ainsi, si de l'extérieur ce site paraît sauvage, de multiples interventions de l'homme s'y intègrent pour procurer une ambiance champêtre propice à raconter, soit l'utilisation de la nature par l'homme (arbres taillés en têtards, sujets à préserver), soit inviter à l'évasion, à travers des scènes atypiques, saugrenues ou mystérieuses .



Tout le charme des parcelles de maraîchage tient dans l'effet de surprise, dans l'incongru, l'inattendu objet qui par une réappropriation retrouve un second souffle de vie. C'est le règne de la "récup"...

Les cabanes, la récupération de l'eau, ici s'exprime l'utopie d'un monde proche de la nature.

La préciosité de cette ambiance est qu'elle s'offre généreusement, dans un parcours certes labyrinthique, mais ouvert à tous.

Attention à l'appauvrissement induit par les haies de thuya, ainsi qu'au renfermement du paysage induit par des hauteurs de haies excessives!



En ce sens, il paraît important d'établir une charte pour maintenir les qualités de ce site.

Par exemple, il faudrait éviter les hautes haies de thuya qui ferment les rapports visuels ; on préférera des haies champêtres de type charmille, aubépine, etc... maintenant la diversité permettre la circulation du regard.

Afin de conserver ce caractère champêtre et pittoresque, il est important d'établir de façon urgente un cahier des charges qui régleme l'usage de l'île. Il semble étonnant qu'une décharge de matériaux telle que ci-contre puisse être tolérée!...

La ripisylve naturelle, qui exprime la force, l'indomptabilité de la Vienne, et de ses bancs de sable, qui chaque jour, dessinent de nouveaux paysages...



Traces du passage de l'homme : des bambous, plantes exotiques, qui créent la surprise dans ce paysage de prairies humides. Ci-contre, ces arbres taillés en têtards, qui racontent une méthode ancestrale de production de bois de chauffe.

Les cabanes...



Une porte recouverte de lierre, peut-être celle qui mène à la Belle au bois dormant, ...



... et les tables, ou comment se mettre au vert!



2.3 - L'île de Tours - Habitats naturels du site

Les habitats naturels sont particulièrement présents sur le site dans la moitié amont de l'île.

Les boisements

Les habitats correspondent essentiellement aux boisements soit naturels (bosquets spontanés de frênes) soit largement influencés par l'homme (espèces ornementales ou non indigènes).

Les boisements de l'île sont souvent composés d'une seule strate arborée à une seule classe d'âge. La strate herbacée est composée d'espèces typiques des boisements frais et humides caractéristique des bords de Vienne et de Loire. De nombreux arbres morts ou sénescents ont été observés.

Les boisements de rive sont classiques des bords de Vienne, composés de frênes oxyphylles, de saules et d'ormes champêtres;

Les mégaphorbiaies

Les mégaphorbiaies se trouvent également dans la moitié "sauvage" de l'île. On les définit comme des formations végétales hautes (1m), denses, luxuriantes et dominées par des plantes à feuilles larges, souvent issues d'un abandon ou d'un défaut d'entretien. Elles se développent sur des sols bien alimentés en eau et riches en nutriments. Ces milieux sont souvent assez pauvres en diversité floristique, seules les plantes adaptées à ces conditions peuvent s'y développer. Ces plantes sont souvent colonisatrices et empêchent le développement des autres espèces.

On distingue sur le site trois communautés de mégaphorbiaies avec une nette dominance des orties ainsi que le phalaris situé à proximité du grand boisement.

Les prairies

On trouve en tête de l'île une petite zone plus ouverte car entretenue présentant l'allure d'une prairie dominée par l'avoine. Cet habitat sec des prairies inondables, présente une diversité floristique et faunistique plus importante que les mégaphorbiaies.



Le Faubourg Saint Jacques

Une inscription urbaine originale.

De part et d'autre de la Vienne, les rives sont rattachées par la RD 749 qui traverse et relie Chinon à son faubourg. Ce dernier, tel une deuxième île, "navigue" dans la zone inondable.

1.1 - Formes urbaines observées et rapport d'espaces

Il est étonnant d'observer une telle installation de l'homme, qui brave les forces naturelles et édifie cette digue tel un avertissement face aux marécages du fond de vallée.

De ce fait, elle offre un rapport étroit, brutal et très intéressant entre le faubourg et son paysage.

Dans le principe de mise en place de l'extension du Secteur Sauvegardé de Chinon, de toutes les qualités qui composent la forme originale du faubourg Saint Jacques, le vide qui l'entoure en est une qu'il faut respecter à tout prix.

Ce petit bourg, entouré et protégé par sa digue, est en effet posé sur un paysage de bocages et prairies humides qui offre depuis sa périphérie de nombreuses évasions, points de vue visuels et continuités pédestres, vers le territoire alentour.

Des points de vue et des continuités à préserver, à valoriser.

Au passage, signalons un point de vue intéressant depuis l'entrée du faubourg côté Vienne sur le donjon du château.

La forme urbaine du faubourg, est soulignée par un muret côté intérieur, qui met en valeur, qui accompagne le dessin de la digue.

Il longe le "côté jardin", l'arrière des parcelles. Au contact de la digue, de grandes parcelles de jardins, verdoyantes, qui crée une transition intéressante avec l'extérieur du faubourg.

Il est important de conserver en périphérie cette ouverture d'espace.

Un contraste marqué entre cette respiration généreuse de la promenade périphérique, et la densité urbaine du centre où tout mètre carré est compté.

L'enceinte, constituée par la digue, est percée d'une voie principale, qui traverse l'ensemble du faubourg. Dans cet îlot urbain, très minéral, l'espace est optimisé, et cette rue qui lui dessine une centralité, présente des conflits d'usage.

Il n'est pas évident pour le piéton d'y trouver sa place.

On remarque dans cet espace densément occupé une dilatation générée par la place du Général Leclerc.

Cette place, bien à l'échelle du faubourg, est à revaloriser pour affirmer centralité et caractère piéton (passage surélevé, traitement du sol de façade à façade, ...).

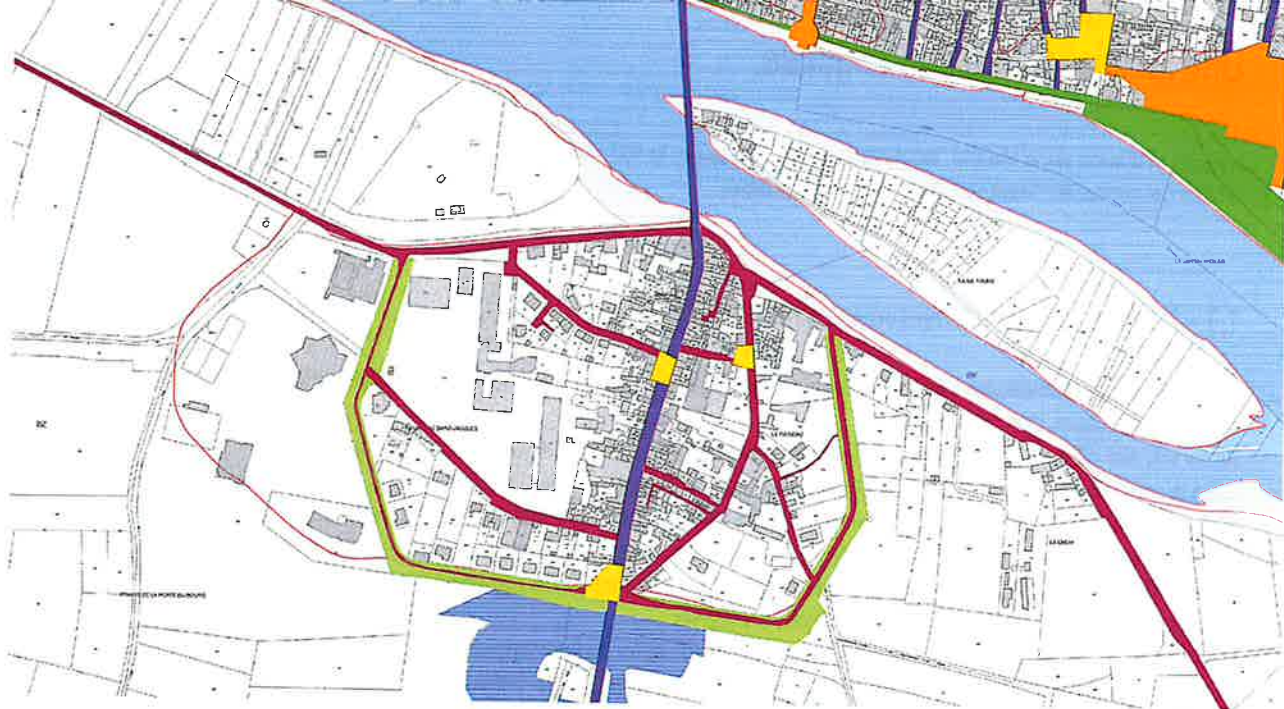
1.2 - Typologies végétales

La promenade de la digue.

Elle constitue un élément important dans le paysage du faubourg. Plantée d'alignement d'acacias, elle dessine le pourtour du Faubourg et fait transition entre l'intérieur et l'extérieur, elle s'ouvre sur les grands espaces ouverts, et devient de ce fait un lieu à mettre en valeur.

Les arbres remarquables

On note dans l'enceinte du Faubourg la présence d'arbres remarquables (hêtres; cèdres...) qui, même s'ils sont parfois en dehors du périmètre sauvegardé, participent à la qualité de certains points de vue et nécessitent une attention particulière afin de les préserver.



La promenade de la digue en périphérie du faubourg, un cheminement surélevé entre jardin et paysage alentours. L'opportunité de points de vue lointains.



Dans la densité du centre urbain, les places sont des espaces à valoriser pour le piétons. Photo de droite, une façade habillée de végétation par un habitant.

Conclusion :

les atouts et caractéristiques du site comme fondement du plan de sauvegarde et de mise en valeur

Les caractéristiques dégagées dans la morphogénèse et l'analyse du paysage urbain servent de support à la rédaction du règlement aussi bien pour les éléments à conserver et mettre en valeur que pour les formes à créer pour les nouvelles constructions. De même les préconisations concernant la végétation et l'aménagement des espaces libres s'appuient sur les caractéristiques en présence afin de les conforter.

A l'origine la topographie a déterminé le choix et la forme des implantations humaines.

- Le château sur le coteau formant un glacis naturel,
- Entre la vienne et le coteau, la ville marchande, puis la ville religieuse au pied du coteau.
- Et enfin l'extension dans la zone inondable, le faubourg St Jacques protégé par une digue.

Ces différentes entités sont parfaitement lisibles aujourd'hui. Elles ont été très peu transformées et la structure viaire et parcellaire est resté fidèle à la trame d'origine.

Ces caractéristiques rares sont à préserver et à faire valoir. Il s'agit de :

- l'entité du coteau, couronnée par la forteresse, entité marquée par la topographie et la densité végétale, que ce soit depuis les vues lointaines que dans le tissu lui même,
- l'entité de la ville anciennement dans ses murs où, à travers les époques, s'est perpétuée la trame médiévale, densité, étroitesse, minéralité.
- l'entité de la rivière, et de l'île où se développe une nature plus sauvage
- le faubourg St Jacques entité urbaine dans la plaine inondable.

La ville :

a- Le coteau : la ville accrochée

Ainsi, les habitations du coteau s'inscrivent dans le relief et s'implantent en belvédère, elles se caractérisent par une toiture à un pan tournée vers la vallée, les cheminements sont accompagnés de murs de soutènement, de nombreux points de vue se dégagent vers la vallée. Tant par le choix des végétaux, des matériaux employés, que par la maîtrise des hauteurs de constructions, et la préservation des terrasses et murs de soutènement, le règlement s'attachera à préserver des fenêtres, à mettre en valeur des points de vue sur la vallée. De même les préconisations concernant l'implantation des constructions auront pour objectif de conforter l'adéquation morphologique existante entre la topographie et le bâti. Quant à la végétation elle est de caractère méditerranéen : oliviers, pins, cyprès, yuccas, palmiers, figuiers de barbarie...

b- La Ville entre coteau et Vienne

En ce qui concerne l'espace public, à l'époque médiévale la trame viaire s'est développée selon la même topographie et les usages, ainsi la voie principale (rue voltaire et haute st Maurice) s'est développée parallèlement à la rivière et légèrement en hauteur afin d'être au sec, elle a été secondée par une autre voie, moins fréquentée car inondable.

Perpendiculairement aux courbes de niveau, des voies relient le château à la Ville basse ceinte de fortifications. Ces dernières furent détruites pour créer les quais. La circulation qui se faisait majoritairement sur la rivière s'est déplacée sur les quais, et avec le temps, l'augmentation du nombre de véhicules a fini par couper la ville de son artère principale d'origine : la rivière.

La persistance de cette trame médiévale à travers les époques caractérise le tissu urbain de Chinon.

Le plan de sauvegarde mettra en valeur cette trame par les orientations d'aménagement et de traitement des espaces publics. Il s'attachera particulièrement à relier l'ancienne artère principale, la rivière, à la ville, à créer l'interface entre urbanité et nature.

L'aspect prédominant est celui de la minéralité, la ville resserrée, ses rues étroites, minérales, présentent une forme végétale atypique en milieu urbain, et adaptée au dimensionnement des rues de Chinon. On rencontre ainsi couramment au fil des déambulations, des façades et pieds de façades végétalisés : grimpantes, plantations de vivaces en minces liserés. Nous avons là une forme végétale identitaire de la vieille ville, qu'il faut préserver et valoriser. Il serait intéressant par ailleurs d'enrichir cette palette végétale adaptée à ce contexte...

L'arbre tient une place particulière, à Chinon. Il est généralement réservés aux espaces ouverts : les places et squares. Cette caractéristique est à conforter avec la préconisation de variétés adaptées

Par ailleurs, les places, espaces de respiration dans une ville aux rues étroites, sont des lieux propices à une prise de recul. Elles sont malheureusement bien souvent surchargées d'automobiles qui trouvent également dans ces "poches" l'occasion de se stationner... Il existe alors un véritable engorgement de ces lieux, porteurs d'enjeux pour la Ville.

Il semble nécessaire de porter une réflexion à l'échelle de Chinon sur l'esprit de ces places ; pourquoi pas établir quelques catégories d'espaces afin de leur redonner sens et cohésion. En effet, on pourrait très bien imaginer sur certaines d'entre elles de privilégier l'un ou l'autre de ces enjeux (certaines places, piétonnes, et d'autres aménagées pour recevoir quelques stationnements, ou plus...).

La Vienne, son quai et l'île de Tours

De la rive droite à la rive gauche, trois types de nature se côtoient, exprimant le rapport de l'homme à la Vienne : la nature maîtrisée (le quai), la nature cultivée (l'île de Tours), la nature préservée (le bras Sud).

L'espace du quai apparaît comme un élément essentiel dans la qualité du patrimoine de Chinon, mais également comme un lieu encombré, occupé par de multiples usages (promenades piétonnes, stationnements et circulation automobiles, commerces...).

Il semble nécessaire de porter une réflexion sur l'aménagement et le devenir de ce quai, afin d'en valoriser ses qualités et de donner sa place à chaque usage.

Certains écueils sont à éviter, afin de ne pas porter préjudice à la santé du patrimoine végétal (relevé de pieds d'arbres non respectés, choix de matériaux ...).

L'île de Tours est un secteur fragile. Elle donne l'image d'une île sauvage. Interstice de nature entre les deux rives de Chinon, l'île de Tours offre en réalité deux facettes végétales : celle d'une nature préservée en ses franges, et d'une nature cultivée en son coeur. Un réseau de sentes étroites traversent les parcelles et nous mènent jusqu'à l'eau, en découvrant des points de vues exceptionnels sur la vallée et la rive droite.

Malheureusement, ces sentes sont de plus en plus laissées à l'abandon ou privatisées (regroupement de parcelles, haies, ...), et tendent à se refermer, à disparaître. Il est essentiel de préserver, valoriser ces promenades, et de ménager des vues sur la ville depuis l'extrémité de ces sentes.

Il est urgent d'établir un cahier des charges qui réglemente les installations sur l'île afin de maîtriser le devenir de ce site.

Par exemple, il faudrait éviter les hautes haies de thuya qui ferment les rapports visuels ; on préférera des haies champêtres de type chamille, aubépine, etc... maintenant la diversité ainsi que circulation du regard.

Le Faubourg Saint Jacques

La forme urbaine du faubourg, est soulignée par un muret côté intérieur, qui met en valeur qui accompagne le dessin de la digue. Il longe le "côté jardin", l'arrière des parcelles. Au contact de la digue, de grandes parcelles de jardins, verdoyantes, qui créent une transition intéressante avec l'extérieur du faubourg d'aspect minéral et dense. Dans le principe de mise en place de l'extension du Secteur Sauvegardé de Chinon, de toutes les qualités qui composent la forme originale du faubourg Saint Jacques, le vide qui l'entoure en est une qu'il faut respecter à tout prix.

D'une manière générale, le contraste caractéristique entre densité minérale au centre et espace libre végétal en périphérie est à conforter.

Ces entités et leurs caractéristiques sont traduites dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur par 4 secteurs et quatre réglementations spécifiques qui permettent de répondre aux enjeux de préservation : la ville centre, le coteau, la rivière et l'île de Tours, le faubourg Saint Jacques.

U n e f e n ê t r e s u r l a v i l l e

Livre III : Enjeux patrimoniaux et urbains

Sommaire

Livre I - Le Cadre Juridique

Livre II - Le site, contexte et constitution

Livre III - Les enjeux patrimoniaux et urbains

Avant-propos

Les dynamiques patrimoniales urbaines et paysagères

La reconnaissance institutionnelle du site d'inscription de Chinon

L'action de la ville en faveur du patrimoine

La révision des documents d'urbanisme et des outils de protection du patrimoine

Les chantiers d'amélioration et de valorisation du cadre de vie

La gestion du patrimoine bâti : réhabilitation, construction

Le Secteur Sauvegardé en vigueur - Evolutions et bilan

Les projets successifs

Expertise du PSMV de 2002

Enjeux et objectifs du nouveau PSMV

La reconquête de la Vienne comme parti urbain pour le nouveau PSMV

Dans les limites du Secteur Sauvegardé d'origine : révision du PSMV de 2002 :

Pour les parties en extension du Secteur Sauvegardé d'origine : projet de sauvegarde et de mise en valeur

La légende du document graphique, outil de traduction du nouveau PSMV

Le projet de PSMV en adéquation avec le PADD

Eléments de diagnostic permettant l'élaboration du PSMV

Le repérage des espaces libres privés et des végétaux participatifs du paysage urbain

L'inventaire du patrimoine bâti formé par le fichier immeuble

Livre IV - Observatoire du Secteur Sauvegardé

Livre V - Les espaces publics

Livre VI - Les caractéristiques architecturales

Livre VII - Le fichier immeuble

Livre VIII - Les enjeux environnementaux

Avant-propos

La ville de Chinon possède de nombreux atouts, au travers de ses qualités patrimoniales urbaines et paysagères.

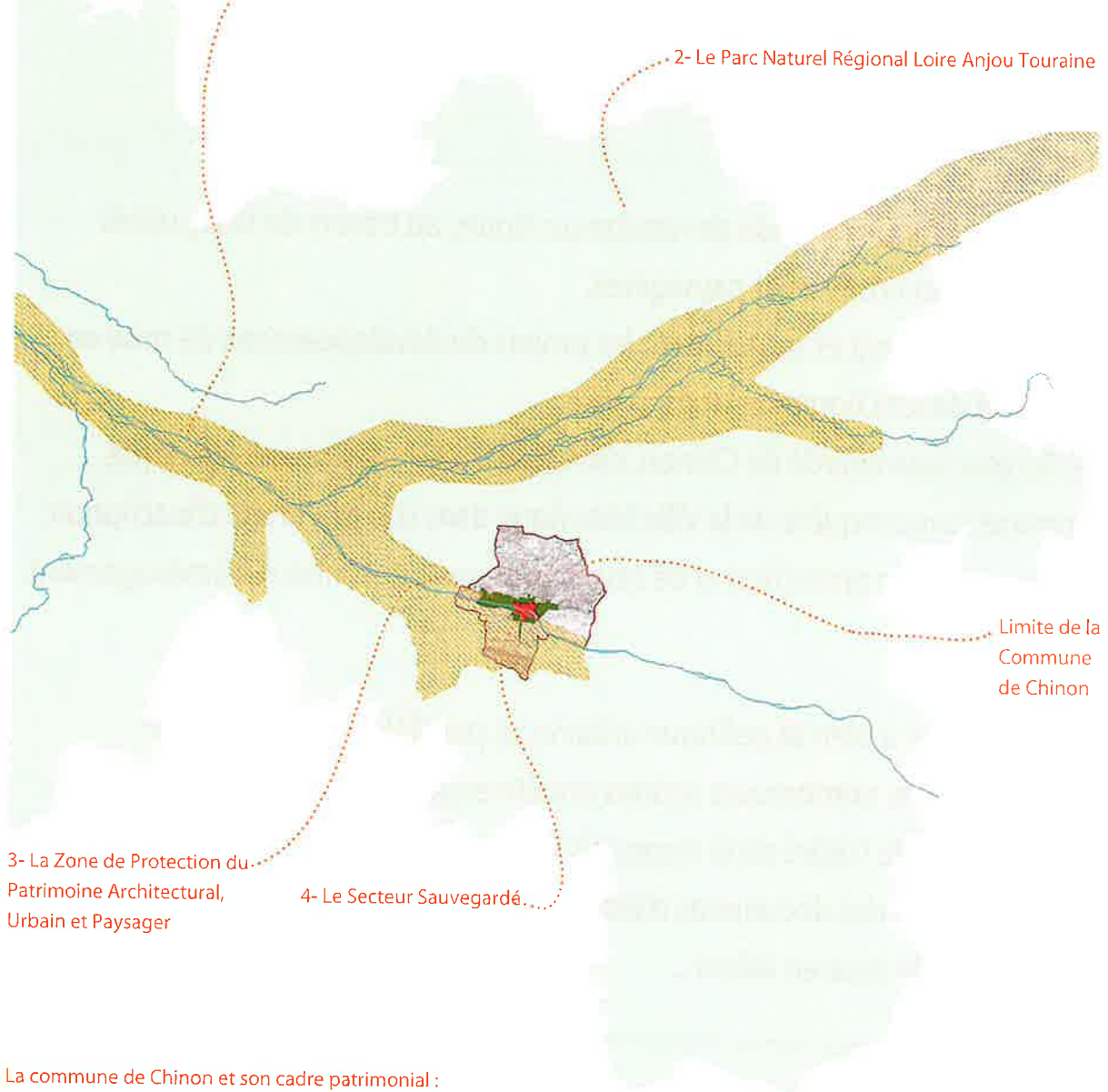
Ces atouts portent et soutiennent les projets de développement, de mise en valeur, et de fonctionnement de la Ville.

Le Secteur Sauvegardé de Chinon, s'inscrit dans ce processus dynamique.

Il permet la reconquête de la Ville historique dans son grand site d'inscription.

C'est un outil de protection et de sauvegarde mais également d'aménagement.

Afin de mener à bien sa politique urbaine, et parallèlement au Secteur Sauvegardé, de nombreuses actions ont été engagées par la Ville. Elles peuvent être de l'ordre de la reconnaissance institutionnelle, de la protection, des servitudes, des documents d'urbanisme porteurs du projet urbain, des procédures de mise en valeur...



2- Le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine

Limite de la Commune de Chinon

3- La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

4- Le Secteur Sauvegardé

La commune de Chinon et son cadre patrimonial : un ensemble de protections à différentes échelles afin d'optimiser les atouts et la mise en valeur d'un site exceptionnel



La Vienne et ses îles, à Chinon, à proximité de la confluence avec la Loire.

Les dynamiques patrimoniales urbaines et paysagères :

La reconnaissance institutionnelle du site d'inscription de Chinon

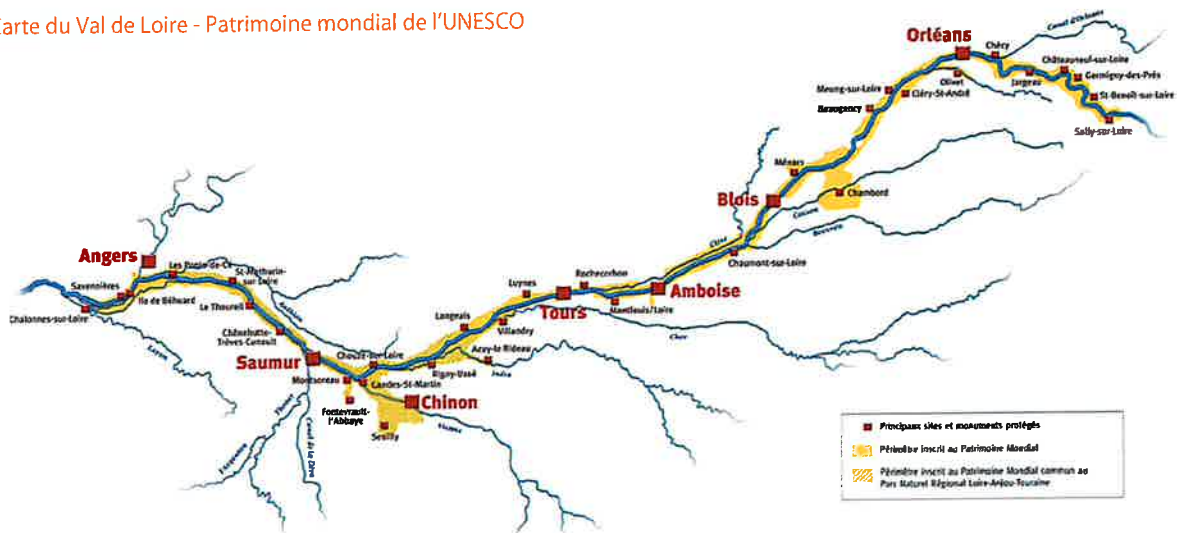
La commune de Chinon est implantée sur un site d'exception. Ce site bénéficie de plusieurs types de protections : inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO, Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine, différents sites inscrits au titre de la Loi de 1930.

1- Le "Val de Loire" patrimoine mondial de l'Unesco

Le "Val de Loire" dont fait partie le territoire communal de Chinon est inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2000

L'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) encourage l'identification, la protection et la préservation du patrimoine culturel et naturel à travers le monde considéré comme ayant une valeur exceptionnelle pour l'humanité. Cette possibilité d'identification comme "patrimoine mondial de l'UNESCO" fait l'objet d'un traité international adopté par l'UNESCO en 1972. Chaque commune concernée signe une charte d'engagement solennel avec l'UNESCO.

Carte du Val de Loire - Patrimoine mondial de l'UNESCO

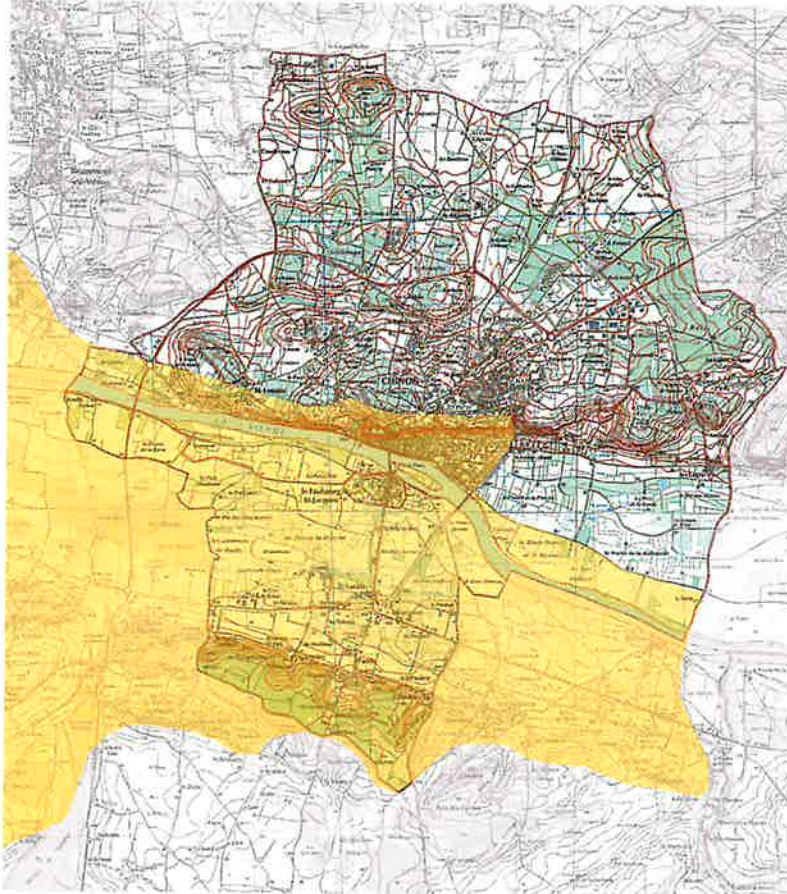




Le 30 novembre 2000, le comité du patrimoine mondial de l'UNESCO a décidé d'inscrire le Val de Loire sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO ; c'est le site le plus vaste jamais inscrit en France.

Le Val de Loire est inscrit sur la base des critères cités ci-dessous.

Le territoire de Chinon dans le site "Val de Loire, patrimoine mondial"



"Paysage culturel exceptionnel, il témoigne d'un développement harmonieux entre l'homme et son environnement sur 2000 ans d'histoire ; Il illustre parfaitement l'influence des idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création de l'Europe occidentale ; Remarquable pour son patrimoine monumental de renommée internationale et pour la qualité de ses sites urbains, il est considéré comme une expression du génie créateur humain."

Extrait de: Charte d'engagement
Val de Loire-Patrimoine mondial
de l'UNESCO.

2- Le Parc Naturel Régional Loire - Anjou - Touraine

Chinon s'inscrit au coeur du Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.

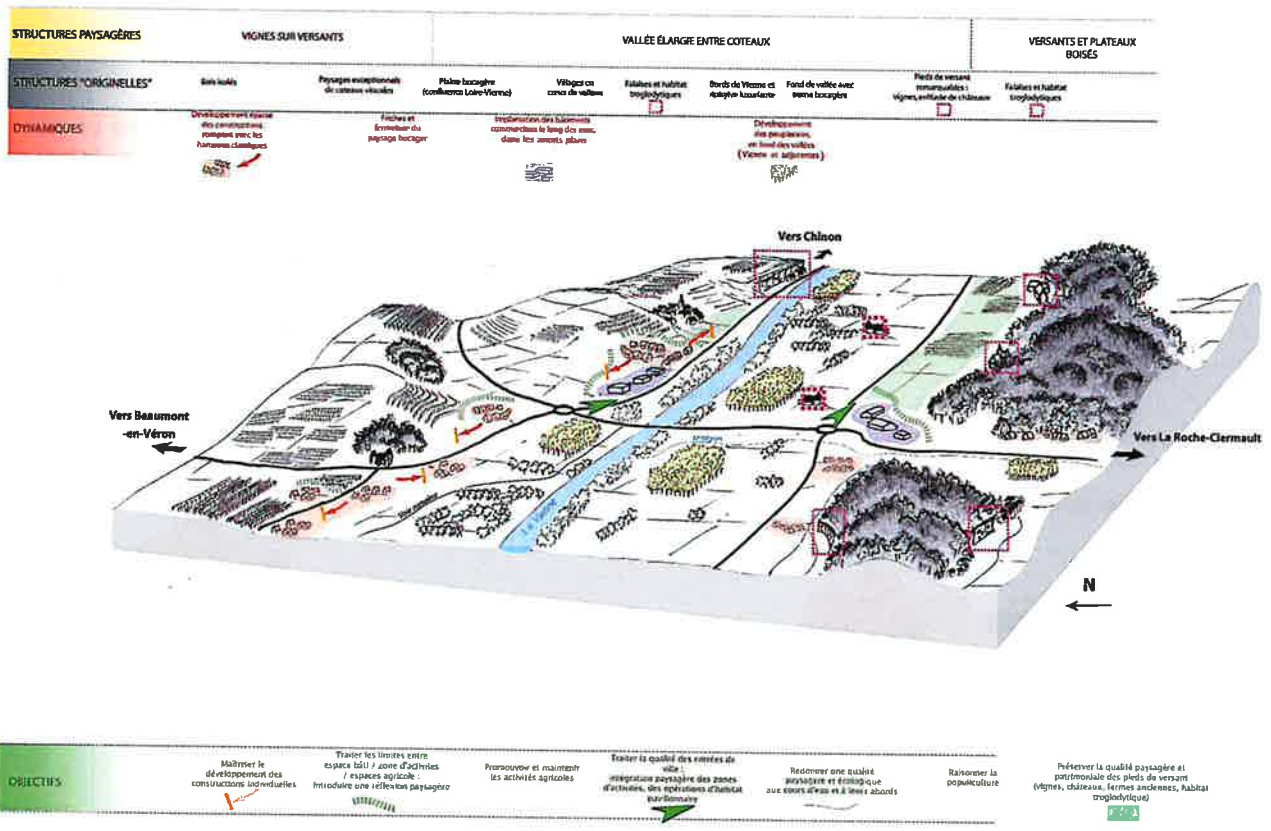
Créé en mai 1996, c'est un territoire de haute qualité patrimoniale reconnu au plan national. Depuis 2000, cette reconnaissance s'est également traduite au plan international avec l'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de l'Unesco au titre des paysages culturels.

La première charte du PNR est orientée vers la recherche d'un équilibre entre la sauvegarde de ses richesses naturelles, paysagères ou culturelles et le développement socio-économique du territoire. Le Parc (PNR) a ainsi favorisé un développement qui s'inscrivait déjà dans des logiques de développement durable.

Cartographie du PNR de Loire Anjou Touraine



Bloc diagramme
Enjeux paysagers dans la Vallée de la Vienne
 (Abords de Beaumont en Véron, Chinon)



Enjeux paysagers dans la vallée de la Vienne, Diagramme extrait de la charte du PNR Anjou-Touraine 2007- 2019

Objectifs de la charte :

Axe 1 : Des patrimoines pour les générations futures

- préserver la biodiversité
- inscrire le territoire dans le respect et la maîtrise des ressources
- agir pour les paysages remarquables comme ordinaires
- maîtriser l'évolution du territoire

Axe 2 : Un développement économique respectueux des équilibres écologiques

- soutenir les activités économiques et sociales liées au patrimoine du territoire
- contribuer au développement d'une agriculture durable
- développer un tourisme de nature

Axe 3 : Un territoire responsable et dynamique ouvert à la coopération

- conduire une politique culturelle concertée et créative
- contribuer à l'éducation des citoyens de demain

Les servitudes qui portent sur le territoire communal

1- La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Les ZPPAUP sont des servitudes qui s' imposent aux documents d'urbanisme. Elles ont pour objet de préserver et mettre en valeur les qualités architecturales, urbaines et paysagères. Elles ne concernent pas les droits à construire.

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ont été instituées par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'état. Cette loi a été complétée par la loi du 8 janvier 1993, sur la mise en valeur des paysages, qui leur a donné la dimension paysagère et ajouté le "P" de paysager à leur nom .

Dès l'origine, l'objectif de la création 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 des monuments historiques.

Pour Chinon, l'objet de cet outil est de protéger les entrées de ville, et le grand paysage. Ainsi la ZPPAUP modifiée forme un écrin vert protégé qui entoure la cité médiévale et le secteur sauvegardé.

Créée par arrêté préfectoral du 17 février 1997, la

ZPPAUP a été révisée et approuvée en 2008.

Son périmètre a été modifié, il a été prolongé à l'ouest et étendu à l'est au delà du PSMV, afin de protéger les abords du centre ancien.

Les vues dégagées vers le grand paysage aux abords de Chinon, enjeux de la ZPPAUP protection complémentaire du PSMV.



Vue du Château vers le faubourg St Jacques et la vallée de la Vienne - Source Rapport de présentation de la ZPPAUP

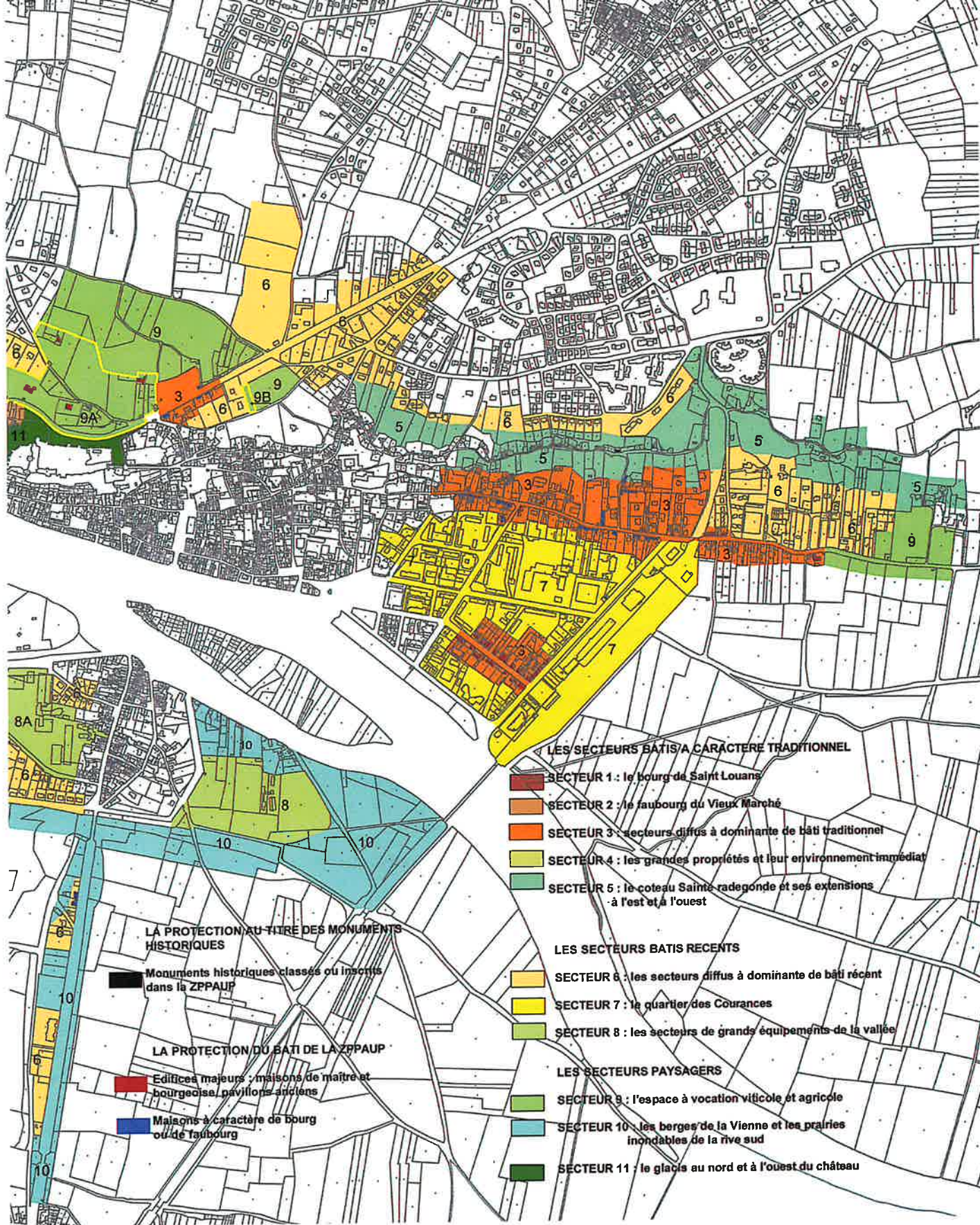


Vue du Château vers les quartiers est - Source Rapport de présentation de la ZPPAUP



Vue du Château vers le Dessus du Château, Paly et l'Echo - Source Rapport de présentation de la ZPPAUP





2- La protection au titre des sites naturels inscrits selon la loi de 1930

Cette protection concerne des monuments naturels ou sites d'intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. La force de la protection est de préserver un patrimoine paysager reconnu socialement et d'intérêt national, participant au cadre de vie, voire à l'attrait touristique de la région. Le maintien de la qualité paysagère se fait par le contrôle des travaux, soumis à autorisation spéciale du ministre chargé des sites, certaines autorisations étant déconcentrées au niveau des préfets de département, après l'avis et l'expertise des services de l'état (SDAP et DIREN).



Enjeux environnementaux :

Les sites sont porteurs d'une image forte, leur préservation est un enjeu majeur pour la conservation de lieux emblématiques. Cette protection est complémentaire à d'autres réglementations (Monuments historiques et abords, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager...). Pour certains sites, le périmètre se superpose parfois à celui des abords de Monuments Historiques, la gestion se faisant alors à plusieurs titres. Les sites naturels de Chinon sont inclus dans le vaste site du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les 5 sites inscrits de la commune de Chinon :

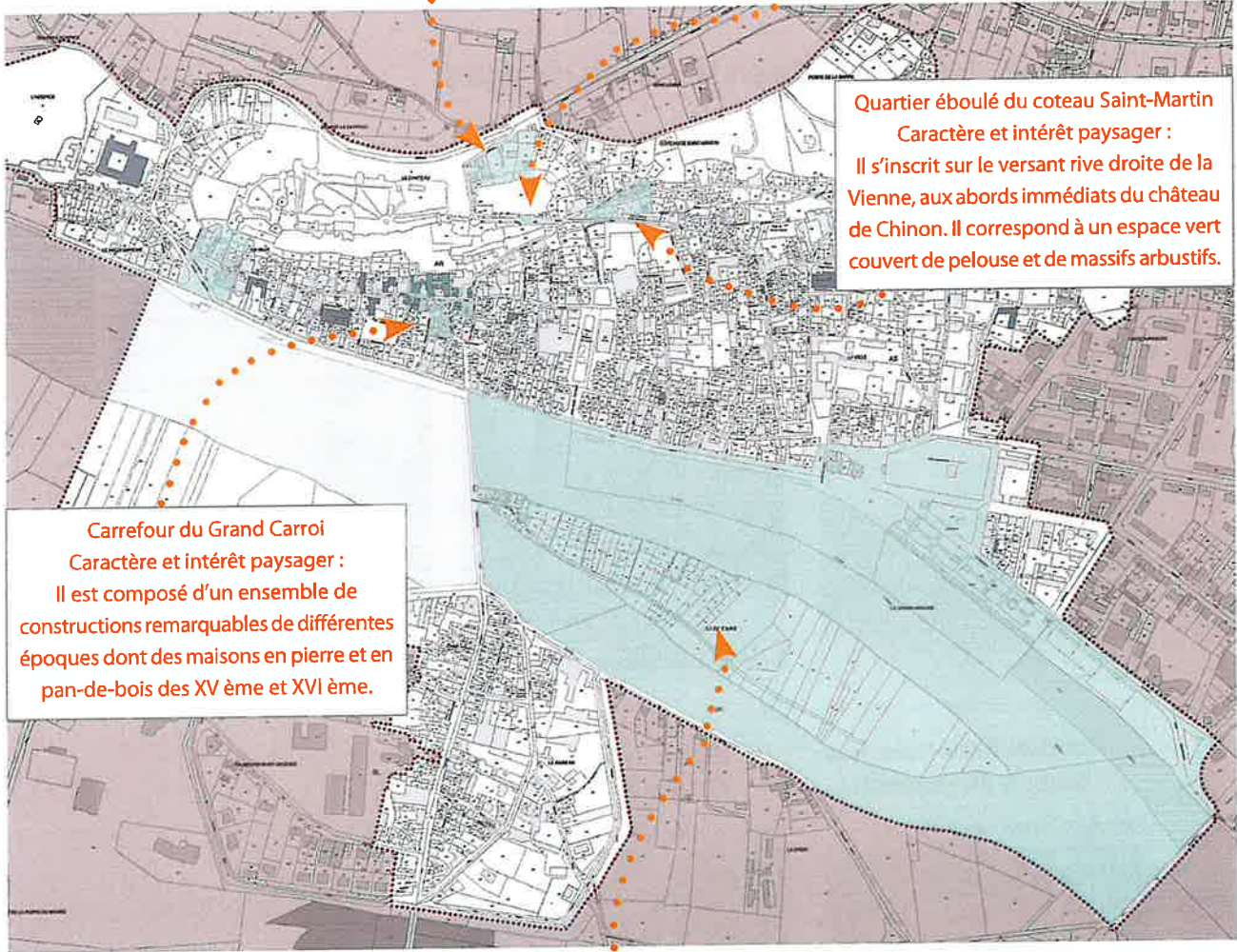
- Site inscrit de la montée du château de Chinon. arrêté d'inscription du 15 juin 1942.
- Site inscrit des abords du fort Saint-Georges. arrêté d'inscription du 15 juin 1942.
- Site inscrit du quartier éboulé du coteau Saint-Martin. arrêté d'inscription du 15 juin 1942.
- Site inscrit du carrefour du Grand-Carroi. arrêté d'inscription du 15 juin 1942.
- Site inscrit du site de la Vienne. arrêté d'inscription du 15 juin 1942.

Points faibles des sites inscrits de Chinon :

- Certains sites anciens et de petites superficies parfois ne correspondent plus à des entités paysagères cohérentes et aux enjeux paysagers actuels.
- L'inscription ne permet pas une maîtrise totale de l'évolution des sites, et certains sites inscrits ont été largement urbanisés ou aménagés au fil du temps. Aussi les classements sont aujourd'hui privilégiés par rapport aux inscriptions qui ne s'avèrent pas assez efficaces pour le contrôle de l'évolution des sites.

Abords du Fort Saint-Georges
Caractère et intérêt paysager :
 Les terrains concernés sont situés à proximité du château de Chinon, en contrebas du Fort Saint-Georges.
 L'aspect des constructions affecte sensiblement le caractère général du site

Montée du château de Chinon
Caractère et intérêt paysager :
 Les immeubles concernés s'inscrivent dans le coteau calcaire et sont limités par le mur d'enceinte du Fort Saint-Georges.
 L'ensemble porte un caractère pittoresque à la montée du château.



Quartier éboulé du coteau Saint-Martin
Caractère et intérêt paysager :
 Il s'inscrit sur le versant rive droite de la Vienne, aux abords immédiats du château de Chinon. Il correspond à un espace vert couvert de pelouse et de massifs arbustifs.

Carrefour du Grand Carroi
Caractère et intérêt paysager :
 Il est composé d'un ensemble de constructions remarquables de différentes époques dont des maisons en pierre et en pan-de-bois des XV^{ème} et XVI^{ème}.

Site de la Vienne
Caractère et intérêt paysager :
 Il comprend le plan d'eau de la Vienne, les quais ornés d'arbres d'alignement et le front bâti le long de la Vienne.

Les sites inscrits de chinon, Cartographie, d'après la DIREN

3- La protection au titre des Monuments Historiques, classés ou inscrits selon la loi de 1913

La commune de Chinon possède un très grand nombre de Monuments Historiques, classés et inscrits, représentant aussi bien le patrimoine reconnu comme le château de Chinon que le patrimoine des hôtels particuliers ou des éléments d'architecture constituant le tissu ancien.

Edifices ou parties d'édifices classés Monuments Historiques

1 Forteresse

Protection : Classé MH en 1840 et 1926



**2 Collégiale Saint-Mexme
Place Saint-Mexme**

Protection : Classée MH en 1840



**3 Eglise Saint-Maurice
Rue Voltaire**

Protection : Classée MH en 1913



**4 Chapelle Sainte-Radegonde
Coteau de Ste Radegonde**

Protection : Classée MH en 1967



**5 Maîtrise des eaux et forets
82, rue Voltaire**

Protection : Classée MH en 1920, façade



Edifices ou parties d'édifices inscrits Monuments Historiques

6 Hôtel,
28 rue Hoche

Protection : Inscrit MH 1967



7 Hôtel,
52 rue Voltaire

Protection : Inscrit MH 1978, façades et toitures



8 Hôtel,
81 rue Voltaire

Protection : Inscrit MH 1840 et 1926, façades sur rue et cour



9 Maison des Etats Généraux
44, rue Voltaire

Protection : Inscrit MH en 1926



10 Palais du Baillage
73, rue Voltaire

Protection : Inscrit MH en 1962



11 Couvent des Calvairiennes
Hôpital, Route de Tours

Protection : Inscrit MH en 1966



12 Eglise St-Etienne
Rue Philippe de Commines

Protection : Inscrit MH en 1962



13 Hôtel Poirier de Beauvais
58, rue Haute St Maurice

Protection : Inscrit MH 1979, façades et toitures



14 Hôtel de Chavigny
6, rue Buffon

Protection : Inscrit MH en 1983, façades et toitures



15 Hôtel des Monnaies
20, rue du Grenier à sel

Protection : Inscrit MH en 1967



16 Commanderie de l'Hôpital
61, rue Voltaire

Protection : Inscrit MH en 1966, façades et toitures



17 Entrée des caves peintes
impasse des caves peintes

Protection : Inscrit MH en 1932



18 Hôtel des Gouverneurs
48, rue Voltaire

Protection : Inscrit MH en 1963, façade et toiture



19 Hôtel
28, rue Rabelais

Protection : Inscrit MH



20 Hôtel,
65 rue Voltaire

Protection : Inscrit MH en 1963, façades et toitures



21 Hôtel
38, rue Voltaire

Protection : Inscrit MH



22 Hôtel
45, rue Voltaire

Protection : Inscrit MH, façades et toitures



23 Hôtel
71, rue Jean-Jacques Rousseau

Protection : Inscrit MH, façades et toitures



24 Hôtel
73, rue Jean-Jacques Rousseau

Protection : Inscrit MH, façades et toitures

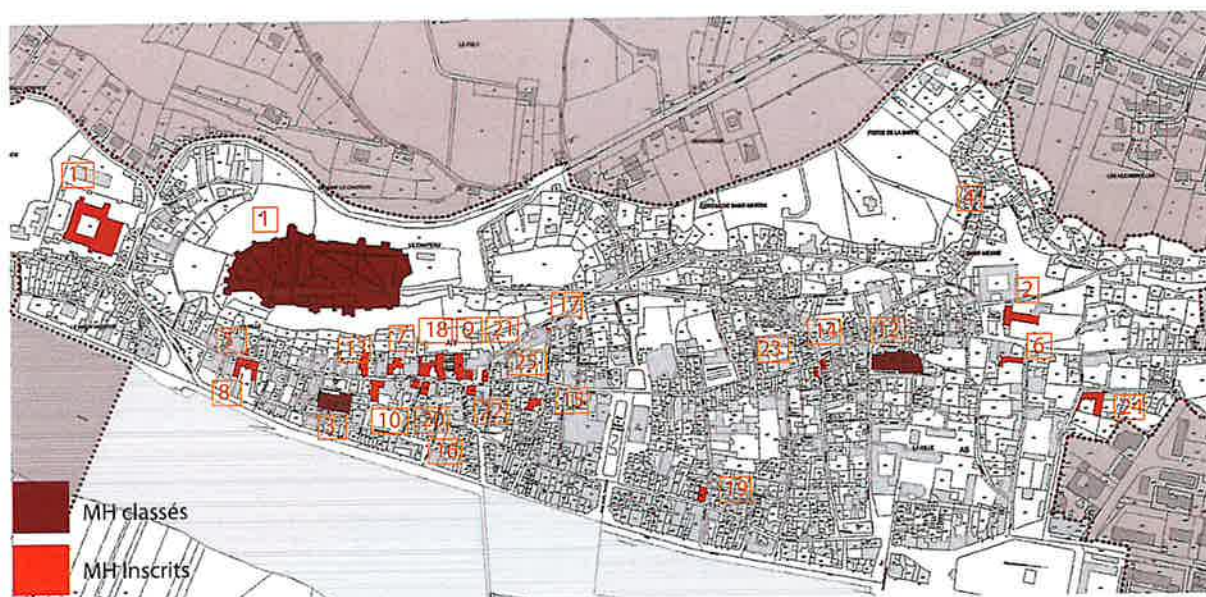


25 Hôtel
34, rue Voltaire

Protection : Inscrit MH



L'ancienne "Villefort" abrite la plus grande partie
des Monuments Historiques



Localisation des Monuments Historiques Classés et Inscrits

- | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|--|
| 1. château Saint Georges | 10. Palais du Baillage | 19. Hôtel 28 rue Rabelais |
| 2. Collégiale Saint-Mexme | 11. Couvent des Calvairiennes | 20. Hôtel 65 rue Voltaire |
| 3. Eglise Saint-Maurice | 12. Eglise Saint-Etienne | 21. Hôtel 38 rue Voltaire |
| 4. Chapelle Sainte-Radegonde | 13. Hôtel Poirier de Beauvais | 22. Hôtel 45 rue Voltaire |
| 5. maîtrise des Eaux et Forêts | 14. Hôtel de Chavigny | 23. Hôtel 71 rue Jean-Jacques Rousseau |
| 6. Hôtel 28 rue Hoche | 15. Hôtel des Monnaies | 24. Hôtel 73 rue Jean-Jacques Rousseau |
| 7. Hôtel 52 rue Voltaire | 16. Commanderie de l'Hôpital | 25. Hôtel, 34 rue Voltaire |
| 8. Hôtel 81 rue Voltaire | 17. Entrée des caves peintes | |
| 9. Maison des Etats Généraux | 18. hôtels des Gouverneurs | |

Les documents d'urbanisme porteurs du projet urbain

Les documents d'urbanisme définissent le projet urbain de la Ville. Ils gèrent entre autre les droits à construire sur la totalité du territoire. A Chinon, ces documents sont de 2 types : le PLU et le PSMV

1- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chinon (projet approuvé le 21/07/2006)

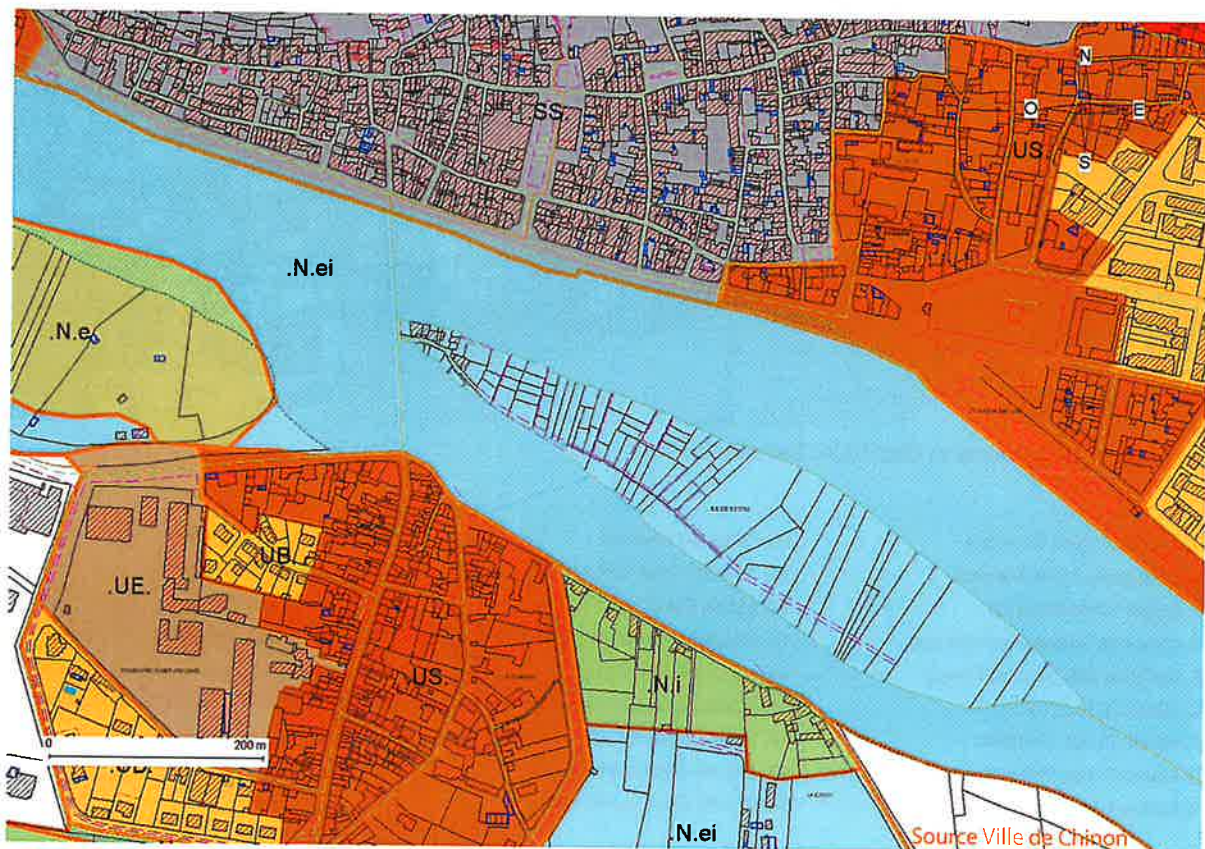
Le PLU promeut un développement économe et équilibré des espaces naturels et urbains, afin de préserver la qualité des sites et des espaces qui caractérisent la commune de Chinon.

Le PLU repose sur des principes fondamentaux comme l'équilibre, la diversité, le respect de l'environnement, ainsi que la maîtrise de ses besoins.

Objectifs:

- Equilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels
- Utilisation économe de l'espace
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et urbain
- Protection des espaces naturels
- Préservation des paysages

Source ADUC



Z- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de 2002 (cf chapitre "Le Secteur Sauvegardé en vigueur -Evolution et Bilan" p.91)

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé en 2002. Actuellement le périmètre du PSMV couvre 22,58 ha, une cinquantaine d'îlots est contenue dans ce périmètre qui comptabilise 978 parcelles. L'extension du PSMV va doubler sa surface pour englober l'ensemble de la vieille ville en articulation avec ses abords.

Afin d'anticiper la protection patrimoniale sur l'extension du PSMV, le PLU a créé une zone US correspondant à cette extension.

Bilan

- Un outil performant qui a permis de préserver l'identité de la vieille ville, voir bilan p. 89 et suivantes.
- Un outil qui impulse l'ensemble des politiques urbaines de Chinon en adéquation avec le PADD, voir p.106 et suivantes

Mais:

- Un outil aux limites parfois sans cohérences : sont exclus le Château, les secteurs St Mexme, la ville du XIX ème, l'île de Tours et le faubourg Saint-Jacques.

L E G E N D S	
	Zone US (Urbanisme Spécialisé)
	Zone PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)
	Zone N (Nature)
	Zone A (Agriculture)
	Zone U (Urbanisme Général)
	Zone M (Mobilier Urbain)
	Zone S (Services)
	Zone I (Industrie)
	Zone E (Équipement)
	Zone C (Commerce)
	Zone H (Habitat)
	Zone P (Parcs et Jardins)
	Zone V (Véhicules)
	Zone T (Travaux)
	Zone O (Ouvrages)
	Zone R (Routes)
	Zone F (Faubourgs)
	Zone G (Gare)
	Zone L (Lignes)
	Zone D (Divers)
	Non affecté

SECTEUR SAUVEGARDE DE CHINON



Extension du PSMV



Les objectifs de l' extension :

- Modifier le périmètre actuel pour intégrer les quartiers oubliés
- Adapter les limites en tenant compte de l'évolution des autres outils de protection
- Rendre les limites plus compréhensibles aux chinonais



L'action de la ville en faveur du patrimoine

La ville de Chinon, pôle de centralité du pays chinonais, doit maintenir son attractivité et organiser son développement. Pour cela, la Ville est porteuse depuis de nombreuses années d'un véritable projet urbain qui s'exprime dans l'aménagement et le ménagement de son territoire et de son patrimoine bâti et naturel. Les enjeux et les objectifs de cette politique ont été définis, ils sont aujourd'hui traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La révision et l'extension du Secteur Sauvegardé de Chinon s'inscrit dans cette démarche globale et fonde le projet urbain. Un certain nombre d'études et d'actions ont été lancés, des outils opérationnels ont été mis en place, et les projets qu'ils engendrent sont en cours ou réalisés....

**La révision-extension du Secteur Sauvegardé fonde le projet urbain.
Le PLU et les outils de protection du patrimoine sont réétudiés au regard de cette révision.**

En 2006 la ville de Chinon s'est lancée dans un grand chantier de révision de l'ensemble de ses documents d'urbanisme et servitudes de protection du patrimoine : Secteur Sauvegardé, PLU (Plan Local d'urbanisme), ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). L'objectif était de mettre en cohérence ces différents outils, de les adapter aux enjeux de développement et de protection qui prévalent.

1- La révision - extension du Secteur Sauvegardé

Cet outil a permis de préserver l'identité de la ville ancienne, et d'impulser les politiques urbaines. Cependant son premier périmètre est parfois incohérent quant à l'histoire et la morphologie urbaine : sont exclus le château, les secteurs de St Mexme du XVe au XVIIIe, la ville du XIXe, l'île de Tours et le faubourg St Jacques.

L'extension a pour objectif de redonner une cohérence au Secteur Sauvegardé en intégrant dans le nouveau périmètre les quartiers qui participent de l'identité de la ville historique et expriment les stratifications de la morphogénèse. La cohérence d'ensemble a été pensée dans une vision globale : le secteur sauvegardé sur l'ensemble des quartiers "historiques", le PLU sur le reste du territoire doublé de la servitude ZPPAUP en écrin autour du Secteur Sauvegardé protègent particulièrement le site de la rivière et des coteaux.

La révision extension du Secteur Sauvegardé donne lieu à un développement plus avancé dans les chapitres suivants.

2- La révision du PLU,

Approuvée en juillet 2006, cette révision, au delà de la nécessaire révision et adaptation à l'évolution des besoins et usages du territoire, avait pour objet de définir un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) pour la ville de Chinon. Ce projet (PADD) repose sur les principes d'un développement maîtrisé et diversifié, tout en répondant aux principes de développement durable :

"Une ville équilibrée entre renouvellement urbain et extensions urbaines,

Une ville diversifiée dans ses fonctions urbaines et ses formes d'habitats,

Une ville économe dans l'utilisation de ses espaces naturels,...

Mais une ville qui sache exploiter pleinement son paysage culturel d'exception (...)"

Extrait de "Un projet urbain au service de la population" - Ville de Chinon

Le Projet (PADD) est traduit dans le PLU par un nouveau zonage et la réglementation lui afférent.

3- La révision - extension de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

La ZPPAUP mise en place en 1997 est une protection intermédiaire et un outil complémentaire du PLU et du Secteur Sauvegardé. Son périmètre traite de la frange entre le Secteur Sauvegardé et le PLU, elle permet la gestion de la transition.

Sa révision a pour objet de créer un véritable écrin autour de Chinon et d'accompagner celui-ci d'une réglementation adaptée aux enjeux du territoire :

- affiner les prescriptions d'un outil qui fonctionne déjà bien, mais qui après 10 ans d'expérience mérite d'évoluer,
- étendre le périmètre en corrélation avec les autres protections en place,
- permettre une cohérence globale des différents documents et outils en place sur la Ville.

4- La modification des périmètres de protection autour des Monuments Historiques (PPM)

Dans la démarche de mise en cohérence entreprise par la Ville, les périmètres de protection autour des Monuments Historiques ont été reconsidérés. Ils ont été étudiés en étroite relation avec la révision extension du Secteur Sauvegardé et de la ZPPAUP.

La loi SRU permet "lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU de modifier les périmètres de protection des MH sur proposition de l'ABF et après accord de la commune".

La Ville a donc souhaité affiner la protection existante qui définit par défaut un périmètre de 500m. Un travail de terrain a permis d'identifier précisément les secteurs autour des Monuments Historiques qui méritaient d'être protégés, et ceux au contraire qui ne présentaient pas d'enjeux majeurs (pas de co-visibilité par exemple).

L'amélioration et la valorisation du cadre de vie :

Les actions menées au plan réglementaire et portant sur les documents d'urbanisme et les outils de protection, ont été accompagnées d'une politique de mise en oeuvre des réalisations tant sur le domaine privé que sur le domaine public.

1- L'aménagement et le traitement des espaces publics.

La Ville a engagé d'importants travaux ayant pour objectifs la dissimulation des réseaux aériens et le traitement des espaces publics. Les aménagements d'une grande partie des rues du centre ville sont à ce jour réalisés. Pour certains lieux, des études sont en cours et pour d'autres, à envisager. Une étude spécifique concernant les espaces publics à enjeux est annexée à ce rapport de présentation. Cette étude donne lieu à des prescriptions, voir document "Prescriptions d'aménagement pour les espaces publics à enjeux".



Programme de dissimulation des réseaux - source ville de Chinon - 2008



Photos Rue Voltaire : Etat avant travaux,
- source ville de Chinon - 2008



Aménagement en cours,



Etat actuel



Photos Rue Marceau : Etat avant travaux,
- source ville de Chinon - 2008



Aménagement en cours,



Etat actuel

2- La mise en valeur du patrimoine et son accessibilité



- Restauration de la forteresse
par le Département



La gestion du patrimoine bâti : réhabilitation, constructions...

1- Les outils opérationnels

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été réalisée, pour encourager la réhabilitation du parc de logements privés.

Elle a été menée par le PACT d'Indre et Loire sur le territoire de la communauté de commune, elle a permis la remise sur le marché des logements vacants ou insalubres tout en maîtrisant les loyers. C'est la quatrième OPAH sur la commune de Chinon.

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour une meilleure gestion des logements

Il couvre 3 communautés de communes et vise à mieux appréhender la demande en logement d'une part et à mieux répartir l'offre proposée sur le territoire communal

- La loi Malraux : inciter les propriétaires privés à entretenir le patrimoine du Secteur Sauvegardé

La loi de finance française permet aux propriétaires d'immeuble en Secteur Sauvegardé de défiscaliser le coût des travaux réalisés, si ces travaux visent à redonner à l'immeuble son aspect d'origine.

Opérations réalisées ou en cours de réalisation



2- Les opérations de logements : construction neuve et réhabilitation

- **Construction de logements sociaux**
Les logements neufs de "îlot de l'Ours" s'intègrent dans le tissu ancien du centre ville. Leur conception s'est appuyée sur les connaissances des caractéristiques locales : volumétrie de l'immeuble, volumétrie et matériaux de toiture, formes des fenêtres....



- **Réhabilitation d'immeubles pour créer des logements sociaux**

L'îlot Saint Etienne : Au coeur du Secteur Sauvegardé, un ancien commerce insalubre a été transformé en logement social



La place Beauvilain : un îlot insalubre a été partiellement démoli et réhabilité en logement social



Le Secteur Sauvegardé - Evolutions et bilan

Les projets successifs

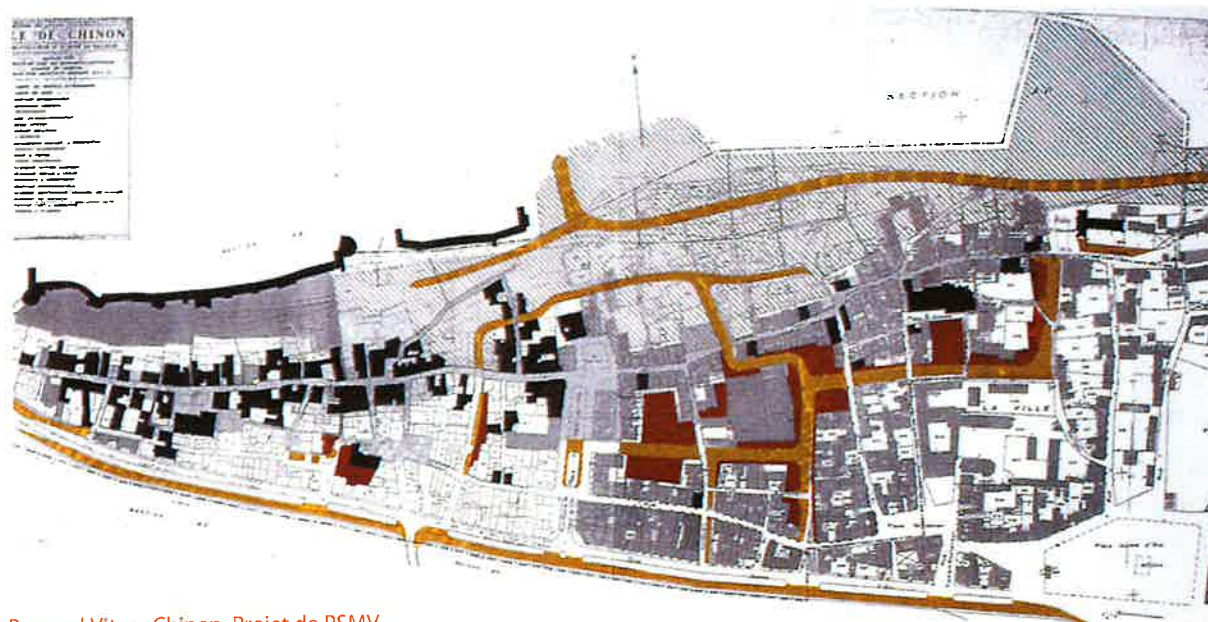
Depuis sa création, le Secteur Sauvegardé de Chinon a déjà fait l'objet de plusieurs études de son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Ces étapes successives reflètent différentes époques et donc différents points de vue quant à la protection du patrimoine ou à l'élaboration du projet urbain.

7 mars 1968 : Arrêté Ministériel portant création et délimitation du Secteur Sauvegardé

1971 - Le projet de Bernard Vitry : le percement de nouvelles voies pour désenclaver le centre ville

Bernard Vitry est alors chargé de l'étude du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La philosophie de ce premier PSMV pourrait être résumée par une volonté hygiéniste qui souhaitait aérer et désenclaver le centre ville. Ceci se traduisait en particulier par la création de nombreuses percées, et un nombre relativement peu élevé d'immeubles protégés. Le tissu ancien se trouvait balayé par la création de voies dont l'échelle et l'implantation étaient sans rapport avec la structure et la morphologie urbaine existante. Un certain nombre d'immeubles d'exception était relevé comme étant à conserver - tout édifice postérieur au XVIIIe étant exclu des protections. La plupart des constructions constitutives du tissu ne bénéficiait d'aucune prescription spécifique.



Bernard Vitry - Chinon, Projet de PSMV

Ce parti d'aménagement était le reflet d'une certaine conception de la rénovation des centres anciens, et le fruit d'un travail faisant référence à la Charte d'Athènes qui ne semble plus être d'actualité aujourd'hui.

En 1970, le projet est soumis à approbation de la maîtrise d'ouvrage, l'Etat, et de l'utilisateur, la Ville qui donnent tous deux leur accord. Cependant lors de l'enquête publique la population s'oppose au projet et particulièrement aux différentes percées proposées.

La municipalité, en septembre 1971, signifie à l'Etat son refus d'accepter le projet.

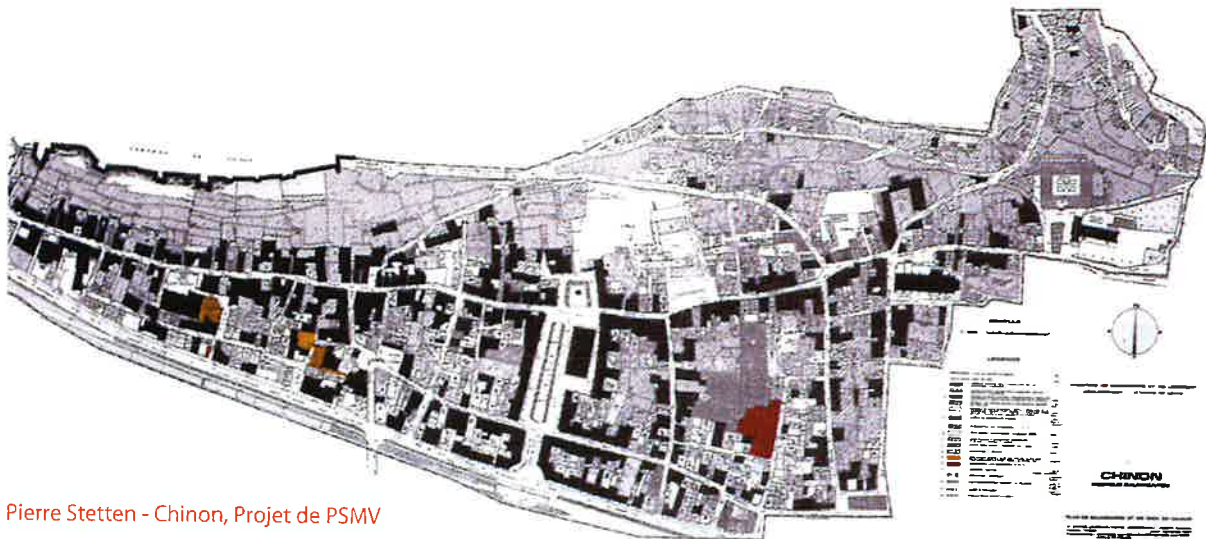
L'état souhaite cependant maintenir le projet dont les percées, tout en demandant quelques protections supplémentaires.

Bernard Vitry, en désaccord avec ces modifications démissionne de sa mission de chargé d'étude du PSMV de Chinon.

1981 - Le projet de Pierre Stetten : une protection urbaine du patrimoine

En 1977, l'Etat et la municipalité nouvellement élue décident d'engager l'élaboration d'un nouveau PSMV sur des bases plus protectrices.

Le parti d'aménagement s'appuie clairement sur la structure urbaine existante en préservant les îlots et un certain nombre d'immeubles constitutifs de l'espace urbain. Les opérations urbaines sont de moindre envergure, mais la Ville est protégée dans son ensemble et les propositions forment une entité cohérente.



Pierre Stetten - Chinon, Projet de PSMV

Le 5 août 1982, un avis favorable concernant ce plan est émis par Décret. Le plan est rendu public le 5 novembre 1984, puis soumis à enquête publique en 1986.

Au terme de sa mission Pierre Stetten souhaite être déchargé des ultimes modifications et de la mise au point définitive du document. C'est Alexandre Melissinos qui est alors chargé de reprendre le dossier.

1993 - Le projet d'Alexandre Melissinos :

introduire la notion de projet urbain et mettre en place un projet opérationnel en :

- confirmant et renforçant les protections mises en place par Stetten,
- élaborant des dispositions opérationnelles pour le secteur de la Brèche
- et formulant une réglementation plus exhaustive sur l'ensemble du périmètre.

La municipalité élue en 1989 a fait de la restauration du centre ville son objectif prioritaire, c'est avec cet enjeu que la version en vigueur du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été élaborée.

Compte tenu de l'urgence opérationnelle, une partie du plan a fait l'objet d'une application par anticipation. Ainsi le projet urbain concernant le secteur de la Brèche - Ours, défini au plan par un secteur USS-A, a pu être mis en oeuvre rapidement. Et, l'avenir de ce quartier qui faisait débat depuis la création du Secteur Sauvegardé a pu être mis en perspective.

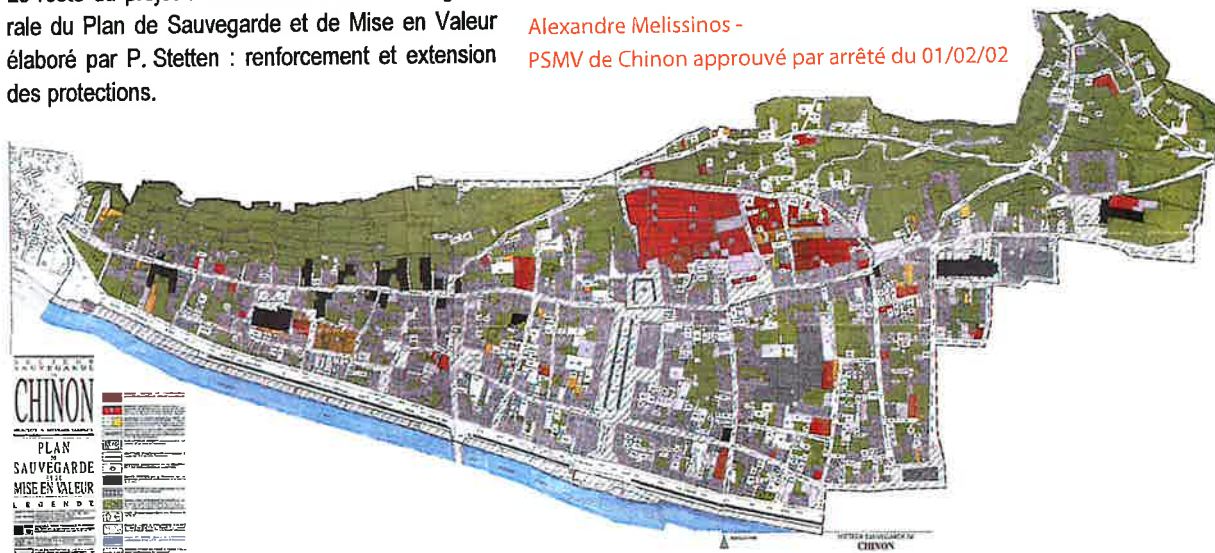
Cette publication partielle par anticipation a permis de statuer sur le remaniement de l'ensemble de l'îlot, sur la création de la rue des templiers, et de l'opération de logements de la rue de l'ours, ainsi que sur la définition des emprises constructibles de la Brèche. Cette dernière disposition avait pour objet de fixer les conditions de l'architecture tout en laissant la souplesse nécessaire, c'est à dire sans laisser carte blanche, ni prétendre se substituer au projet architectural.

Le reste du projet s'inscrit dans la continuité générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur élaboré par P. Stetten : renforcement et extension des protections.



Alexandre Melissinos - PSMV de Chinon -
Secteur opérationnel USS-A appliqué par anticipation

Alexandre Melissinos -
PSMV de Chinon approuvé par arrêté du 01/02/02



1er février 2002 - approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par Arrêté Ministériel

Après plus de 30 ans d'études, le plan de sauvegarde est enfin opérationnel. Cependant l'inadéquation de ses limites avec la morphologie et l'histoire urbaine engendrent dès sa mise en oeuvre un projet de mise en révision et l'extension du Secteur Sauvegardé. Celle-ci est votée en 2005. Les études commencent en Novembre 2007.

Par Arrêté ministériel du 12 septembre 2005 le Secteur sauvegardé de Chinon est étendu.

La révision, extension du Secteur Sauvegardé approuvée en 2002 a été décidée pour mettre en cohérence les limites de celui-ci avec la morphologie et l'histoire urbaine de la Ville. Une expertise fine des documents existants permet de définir les éléments qui peuvent se révéler problématiques pour l'application réglementaire et la réalisation du projet urbain.

- Le PSMV de 2002 ne présente quasiment aucune orientation concernant l'aménagement des espaces publics. De nombreux travaux d'enfouissement des réseaux et de traitement de sol ont été effectués par la Ville. Afin de préserver une cohérence d'ensemble, une étude spécifique a été réalisée en annexe de ce document pour répondre aux enjeux fondamentaux de la mise en valeur de l'espace urbain.

- De même la problématique des vues que ce soit depuis le coteau vers la ville basse, ou depuis le faubourg vers la ville et le château a été peu traitée. Ceci d'autant que le périmètre n'incluait pas ces éléments essentiels du territoire. Ainsi une étude spécifique est annexée au rapport de présentation, elle traite des différents parcours et des points de vue spécifiques qui sont à préserver ou mettre en valeur dans le PSMV révisé et étendu.

- La dimension paysagère et végétale du Secteur Sauvegardé est très peu approfondie, les espaces libres sont relevés et protégés, mais ne sont pas ou peu qualifiés quant à leur traitement. Seuls quelques jardins ou cours d'exception sont à conserver. Un important travail de terrain a permis de relever l'existant de manière exhaustive, ce afin de déterminer de manière plus fine le type (végétal ou minéral) d'espace libre à maintenir ou à créer.

- En ce qui concerne les architectures, la plupart des protections et prescriptions données par le PSMV de 2002 sont maintenues. Cependant un certain nombre de travaux ont été réalisés, les prescriptions sont donc actualisées. Par ailleurs certains lieux spécifiques posent problème quant à leur évolution qui semble "bloquée". Il s'agit particulièrement de l'îlot du Jeu de Paume, de l'îlot de l'Hôtel de Ville et de l'îlot de la Brèche. Un travail particulier a été effectué sur ces îlots, il est intégré au nouveau plan de sauvegarde.

- En tant que plan d'urbanisme le PSMV de 2002 aurait pu apporter des réponses nouvelles pour ce qui est de la circulation automobile et du stationnement. Il est cependant précisé dans le rapport de présentation que la réponse à cette question ne peut être trouvée à l'intérieur du périmètre et que par conséquent l'hypothèse de régler ce problème a été exclue du plan de Sauvegarde. Le nouveau périmètre permettra de faire certaines propositions, en favorisant la politique initiée qui est de limiter la circulation ou de créer des espaces partagés. En ce qui concerne le stationnement, il s'avère cependant qu'un certain nombre de lieux existants ou en projet se trouvent encore à l'extérieur du Secteur Sauvegardé. Leur amélioration est étudiée.

- Le Secteur Sauvegardé de 2002 ne comporte pas de fichier immeuble, celui-ci permet de réaliser un état des lieux intérieur et extérieur des édifices à un instant donné. Cette base de données est précieuse pour les services instructeurs qui délivrent les permis de construire et effectuent la surveillance des travaux. Un fichier immeuble est réalisé, il porte sur un pannel représentatif de 560 immeubles.

Enjeux et objectifs du nouveau PSMV : protéger le site

Un périmètre étendu qui permet la lisibilité et la compréhension du paysage urbain, sa protection, ainsi que la préservation d'une entité urbaine cohérente.

Le périmètre étendu du Secteur Sauvegardé englobe le château de Chinon et ses abords, la Vienne et l'île de Tours ainsi que le faubourg Saint Jacques, élément indissociable de l'ensemble urbain historique. S'y ajoute aussi, à l'ouest les quartiers de l'Hospice et du Vieux Marché et, à l'est les quartiers plus récents de Saint Mexme et Jeanne d'Arc.

Le Secteur Sauvegardé trouve ainsi une cohérence avec le paysage urbain et l'histoire de la construction urbaine. Cette nouvelle entité permet de formuler des projets intégrant un fonctionnement urbain plus global. Ce changement d'échelle place la Vienne, élément majeur du site de Chinon, au centre du Secteur Sauvegardé.

La reconnaissance de la Vienne comme parti urbain pour le nouveau PSMV

Le parti d'aménagement est l'élément structurant du projet urbain dans l'extension, et le vecteur d'intégration du PSMV existant au sein du nouveau périmètre. Il s'articule autour de l'espace central et essentiel : la Vienne. Jusqu'à présent le Secteur Sauvegardé de Chinon se focalisait plus particulièrement sur le centre ville, la protection et la restauration de son patrimoine, et le rapport du centre ancien avec le château. Ceci a engendré, entre autre, la création de l'ascenseur, liaison fondamentale entre la ville basse et le coteau. Afin de poursuivre ce travail et de le prolonger, le parti d'aménagement du nouveau périmètre propose de relier la Ville à sa rivière. Ainsi, en complémentarité avec le PSMV précédent qui proposait de relier la Ville au château, pourront être mises en valeur les liaisons Ville-Vienne et les façades urbaines en regard de l'eau. Ce projet de mise en valeur comprend la vallée de la Vienne dans son ensemble, y compris l'île de Tours, cela signifie pour la rivière : l'entretien et l'accessibilité du lieu, ainsi que le maintien de la pêche et de la bio-diversité.

L'objectif de reconnaissance de la Vienne, se traduit dans le projet urbain par :

- L'aménagement des cheminements et accès à la Vienne ;
- Permettre une lecture transversale des cheminements : du château et la Vienne puis au faubourg ;
- Faciliter l'accès des piétons à l'espace public et permettre à terme un aménagement piéton pour la traversée de la rivière et l'accès à l'île de Tours ;
- La mise en valeur et la préservation de points de vue qu'ils soient à proximité directe ou non de l'eau;
- La requalification des espaces publics en rapport avec la rivière.

Chinon et son fleuve, le Plan de prévention des risques d'inondation

Riveraine de la Vienne, la commune de Chinon serait particulièrement exposée en cas de crue importante de ce cours d'eau. Elle est d'ailleurs dotée depuis 1991 d'un plan d'exposition aux risques (PER) d'inondation et de mouvements de terrain.

Depuis l'approbation du PER, la réglementation en matière de prévention des risques a beaucoup évolué, e, le contexte a changé (forte sensibilisation du public, des élus et de l'administration). C'est ce qui a motivé la mise à l'étude d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pour le Val de Vienne.

Le projet de PPRI du Val de Vienne a depuis lors fait l'objet d'une concertation avec les élus et avec la population des communes concernées. Il a été approuvé le 09 mars 2012 par arrêté préfectoral. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé aux documents d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme s'appliquant sur le territoire des communes.

Dans les limites du Secteur Sauvegardé d'origine : révision du PSMV de 2002 :

La révision du Secteur Sauvegardé se traduit essentiellement par les actions suivantes :

- conforter les protections existantes,
- réviser les indications obsolètes,
- actualiser et mettre à jour les indications concernant des projets réalisés ou des modifications effectuées,
- poursuivre l'opération urbaine centrale de la Brèche, charnière entre la ville haute et la ville basse,
- intégrer le PSMV existant à la nouvelle entité par l'aménagement des espaces publics

L'article R313-3 du CU prévoit le contenu du rapport de présentation, il précise entre autre : " En cas de modification, [le rapport de présentation] comporte, outre le rapport de présentation initial, l'exposé des motifs des changements apportés.". Le rapport de présentation initial, proposé par Alexandre Mélissinos et approuvé avec la Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de Chinon le 1er février 2002, est donc annexé au présent rapport de présentation.

Pour les parties en extension du Secteur Sauvegardé d'origine : projet de sauvegarde et de mise en valeur

L'extension du Secteur sauvegardé recouvre deux territoires distincts morphologiquement et géographiquement :

- D'une part l'extension contiguë au Secteur Sauvegardé en vigueur, pour laquelle le prolongement d'un parti d'aménagement de protection et de restauration est à envisager. Cette extension, côté ville, porte aussi sur le coteau, dont il faut protéger et mettre en valeur le paysage urbain caractéristique qui "couronne" la Ville.

- D'autre part le faubourg Saint Jacques comporte des espaces à urbaniser potentiels qu'il faut encadrer. Dans cette partie de l'extension la mise en valeur de la Vienne, de ses berges, de la digue qui protège "l'île" du faubourg Saint Jacques et l'île de Tours elle-même sont les éléments clés qui permettent au Secteur Sauvegardé de former une unité.

Les secteurs du PSMV révisé et étendu

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur prévoit la division du Secteur Sauvegardé en quatre secteurs réglementaires délimitées dans le document graphique dénommé « Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur » :

Les orientations du règlement visent à renforcer et mettre en valeur et protéger ses caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales. Les incidences environnementales s'inscrivent dans le sens d'une amélioration

- du paysage naturel et urbain et de sa valeur culturelle ;
- pour l'eau : perméabilité des sols privés et publics renforcée, prise en compte du PPRI ;
- pour l'air et la santé humaine, il n'y a pas d'incidences directes ou indirectes évaluables ;
- pour le bruit, le renforcement des circulation douce, l'amélioration des revêtement de sol, diminuera les nuisances relatives.

USS A - LA VILLE CENTRE : CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Cette zone couvre la Ville située sur la rive droite de la Vienne : entre le coteau au Nord et la Vienne au Sud, et, entre les extensions urbaines du XIXème siècles à l'Ouest et à l'Est. Elle est caractérisée par l'entité de la ville anciennement dans ses murs où, à travers les époques, s'est perpétuée la trame médiévale. Cette zone est fortement marquée par le site, dans son organisation. Au Sud la Vienne a bloqué le développement urbain. Au Nord c'est le relief du coteau calcaire qui contient la forme urbaine de cette zone. Les îlots sont étroits et épousent les courbes de niveaux. L'aspect prédominant est celui de la minéralité, la ville resserrée, dense, composée de fronts urbains à l'alignement et de nombreux édifices de qualité architecturale majeure. Les rues sont étroites, minérales. Elles s'ouvrent, au niveau des croisements, sur des places et placettes aux tailles et formes variées. Elles présentent une forme végétale atypique en milieu urbain, et adaptée au dimensionnement des rues de Chinon : plantes vivaces, grimpantes en pieds de façades. L'arbre est réservé aux espaces ouverts : places, squares. Les hôtels urbains, maisons de ville et maisons à boutique, qui composent la forme urbaine aujourd'hui encore, ont été construits dès le Moyen-Age puis à la renaissance, au XVIIIème et XIXème siècles. L'usage du tuffeau, du pan de bois et de l'ardoise d'Angers caractérise la construction des architectures.

USS B- LE COTEAU : CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

L'entité du coteau est couronnée par la forteresse. Elle s'organise sur la topographie accidentée. Le végétal est partie intégrante de sa constitution. La disposition sur le site donne lieu à un jeu, majeur, de vues réciproques : vues lointaines et proches sur la Ville en contrebas et sur le paysage de la plaine alluviale ; et dans l'autre sens sur la Ville dominée par son Château. La forme urbaine s'adapte au relief. Les îlots peuvent être de dimensions très vastes à flanc de pente, lorsqu'il s'agit des anciennes propriétés religieuses. Ils sont très étroits et en terrasse lorsqu'il s'agit des anciennes propriétés de la population ouvrière. Les édifices non religieux, de cette zone s'inscrivent dans le relief et s'implantent en belvédère, elles se caractérisent par une toiture à un pan tournée vers la vallée, les cheminements sont accompagnés de murs de soutènement. La végétation est de caractère méditerranéen : oliviers, pins, cyprès, yuccas, palmiers, figuiers de barbarie...

USS C- LE FAUBOURG SAINT JACQUES : CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

La forme urbaine du faubourg est soulignée par un muret côté intérieur, qui met en valeur et accompagne le dessin de la digue. Il longe le "côté jardin", l'arrière des parcelles. Au contact de la digue, à l'est de la zone, de grandes parcelles de jardins verdoyantes sont implantées. À l'intérieur, le faubourg est d'aspect minéral et dense. La caractéristique majeure de ce site est son organisation sous forme d'île endiguée, dans la plaine inondable. Les architectures sont extrêmement variées, de la ferme à l'immeuble de rapport, de la maison de ville médiévale à la maison du XIXème. C'est la forme urbaine et son histoire qui déterminent le site

USS D- L'ILE DE TOURS : CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

L'île de Tours est un secteur fragile. Elle donne l'image d'une île sauvage. Interstice de nature entre les deux rives de Chinon, l'île de Tours offre en réalité deux facettes végétales : celle d'une nature préservée en ses franges, et d'une nature cultivée en son cœur. Un réseau de sentes étroites traversent les parcelles et nous mènent jusqu'à l'eau, en découvrant des points de vue exceptionnels sur la vallée et la rive droite. Ces sentes sont de plus en plus laissées à l'abandon ou privatisées (regroupement de parcelles, haies, ...), et tendent à se refermer, à disparaître.

La légende du document graphique, outil de traduction du nouveau PSMV

La légende, une nomenclature nationale adaptée aux éléments à mettre en valeur dans le projet du Secteur Sauvegardé de Chinon..

La révision du PSMV existant et l'élaboration d'un nouveau projet entraînent la refonte de la légende existante. Celle-ci s'avère effectivement obsolète pour un certain nombre de points : réglementation changée, projet à modifier, nouvelles propositions à formuler.... Ceci aura pour conséquence une modification au moins graphique du PSMV existant. Suit une comparaison en vis à vis de la légende existante et de la légende à venir.

Voir pages suivantes.

La classification des immeubles et les immeubles représentés en jaune : Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée.

Cette classification est spécifique aux secteurs sauvegardés.

- 1 - Elle permet d'intervenir sur les îlots insalubres en demandant la suppression de bâtiments dangereux pour des raisons de périls, d'insalubrité ou d'accessibilité (sécurité incendie) notamment.
- 2 - Dans la plupart des cas les «tâches jaunes» concernent des parties d'immeubles qui ont été construites postérieurement à l'édifice d'origine, sous forme d'extension de qualité constructive médiocre à sommaire et qui nuit à la valeur patrimoniale.
- 3 - Une troisième catégorie de ces immeubles ainsi classifiés concerne la composition urbaine. Il peut s'agir de l'alignement d'une voie ou des abords du monument historique comme le Fort Saint-Georges et son glacis.

Dans tous les cas, des modifications plus ou moins importantes peuvent être demandées pour améliorer l'état actuel si cela est possible. Ces modifications pouvant aller jusqu'à la déconstruction dans certains cas, s'accompagnent lorsque cela est possible, d'emprises de reconstruction permettant des droits à construire plus importants que les surfaces initiales.

Chacun de ces immeubles ou partie d'immeuble a fait l'objet d'un repérage spécifique : sur le site, en plan, appréciation, concertations en groupe de travail pour évaluer la pertinence d'un tel classement.

Sur le plan urbain et architectural, ce classement permet l'amélioration technique et sanitaire pour le premier type, architectural et patrimonial pour le second type, enfin amélioration urbaine pour le troisième type.

Ces améliorations participent à la valorisation de la Ville et par là même à la valorisation de chaque propriété.

Les modifications ou la démolition n'interviendront que lorsque le propriétaire envisagera des travaux d'importance sur son immeuble ou lorsque la collectivité publique engagera un programme de restructuration urbaine de l'îlot à enjeux.

En l'absence de travaux le propriétaire continue de jouir normalement de son bien et n'est autorisé à réaliser que des travaux d'entretien courant.

Légende du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur 2002

Partie 1 : les espaces bâtis

- 

Périmètre du Secteur Sauvegardé
Périmètre du secteur USS-A
Périmètre du Plan d'Exposition aux Risques
- 

Immeuble, Partie d'Immeuble ou Élément protégé
 par la législation sur les MH Loi du 31-12-1913
- 

Immeuble, Partie d'Immeuble ou Élément à conserver,
 dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits
 conformément à L313-1 du CU
- 

Immeuble Non protégé,
 pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé conformément à l'art
 L313-1 du CU et au règlement
- 

Emprise imposée de construction
 conformément à l'art L313-1 du CU
- 

Emprise constructible
 conformément au règlement. Sa délimitation est figurée par un trait continu.
 Le nombre de mètres d'avancée ou de retrait autorisés est figuré sur le plan
 dans des triangles.
- 

Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition
 pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou
 privées, conformément à l'art L313-1 du CU.
- 















Modification, écrêtement, surélévation
 pouvant être imposés à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques
 ou privées, conformément à l'art L313-1 du CU.
- 

Servitude d'alignement
 conformément à l'art R123-32-1 du CU.
- 

Servitude de maintien ou de création de terrasse
 conformément au règlement

Légende du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur révisé

Partie 1 : les espaces bâtis

-  Limites du secteur sauvegardé.
-  Limites des secteurs réglementaires du PSMV.
-  Immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques classé ou inscrit.
-  Immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques : Façade ou fragments classé ou inscrit.
-  Immeuble dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits.
-  Immeuble dont la démolition est interdite et l'aménagement ou la transformation sont autorisés.
-  Prescriptions particulières : modification, surélévation, écrêtement, terrasse.
-  Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré, démolé ou remplacé.
-  Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou modification pourra être imposée.
-  Emprise constructible.
-  Immeuble dont la démolition est subordonnée à une reconstruction.
-  Alignement bâti imposé en bordure de voie publique.
-  Mur de clôture à conserver ou à restaurer.
-  Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public, installation d'intérêt général ou espaces verts.

Immeubles
protégés

Légende du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur 2002

Partie 2 : les espaces libres ou à libérer



Emplacement réservé
conformément à l'art L123-1-8 du CU.



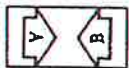
Espace protégé,
par la législation sur les MH Loi du 31-12-1913



Espaces Boisés Classés
conformément à l'art L130-1 du CU.



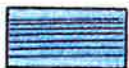
Espaces Libres à conserver ou à créer
au sol ou en terrasse conformément à l'art L313-1 du CU et au règlement.
J, C, jardin, cour soumis à prescription particulière.



Voie
Principe d'accès d'une voie traversant de A à B



Espace Libre à Conserver soumis à prescription particulière
conformément à l'art L313-1 du CU



Plan et cours d'eau à conserver
conformément à l'art L313-1 du CU



Passage ouvert au public à restituer ou à créer
conformément au règlement.

Partie 2 : les espaces libres ou à libérer



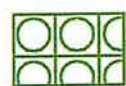
Espaces libres soumis à prescriptions particulières, à dominante minérale, faisant l'objet d'orientations d'aménagement en annexe du règlement.



Espaces libres soumis à prescriptions particulières, à dominante minérale.



Espaces libres soumis à prescriptions particulières, à dominante végétale.



Espace Boisé Classé à conserver ou à créer.



Ordonnance végétale (alignement, mail...) à préserver ou à créer.



Arbres isolés à préserver.



Espace libre.



Plan et cours d'eau à conserver.



Passage piéton à conserver ou à créer par servitude de passage public.



Limite du plan d'exposition aux risques.

Le projet de PSMV en adéquation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de 2006 -

- D'après et extraits du PADD, PLU de la ville de Chinon.

L'article L313-1 du Code de l'Urbanisme précise que "le PSMV doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU lorsqu'il existe".

Ce paragraphe met en exergue les dispositions du PADD qui concernent le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Grandes orientations

- 1 - Sauvegarde des paysages naturels et culturels : mise en valeur des entrées de ville
- 2- Répondre aux objectifs de croissance : équilibre entre renouvellement urbain et extensions urbaines

Les objectifs démographiques :

Développer un parc de logements diversifié et complémentaire pouvant répondre à une demande plurielle, réalisation entre autre :

- de logements locatifs dans le bâti ancien du centre ville - mise en place de l'OPAH
- de logements locatifs privés avec la réalisation de petits collectifs dans le centre ville avec vue privilégiée sur le château et la Vienne

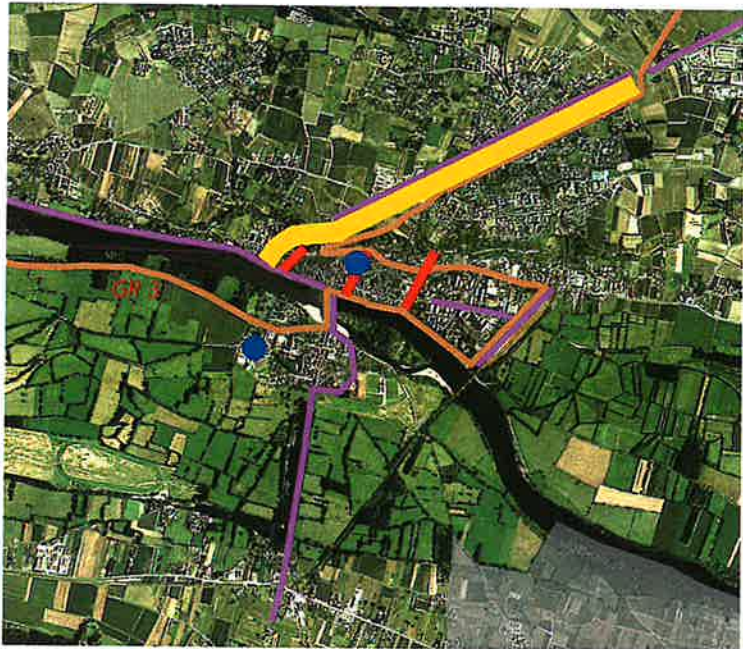
Les objectifs économiques

Conserver et favoriser le rôle de proximité et le dynamisme des commerces du centre ville,

Les objectifs déplacement

Favoriser les projets apportant des réponses à la problématique du stationnement dans le centre ville enjeu essentiel du dynamisme commercial de Chinon. Entre autre le projet de la Brèche qui augmentera considérablement la capacité de stationnement en centre ville

Les objectifs de déplacement pour une ville d'échange, zoom sur le centre ville - Extrait du PADD - PLU de la ville de Chinon



Requalifier la route de Tours, actuellement calibrée en voie routière, en boulevard urbain (en limite du Secteur Sauvegardé)

Créer de nouveaux liens piétons du plateau à la Vienne, et aménager des chemins existants, en particulier :

- Château / Rempart / Tour Billard
- Château / Brèche / Place de l'hôtel de Ville
- Plateau / St Mexme / Place Jeanne d'Arc

Envisager la mise en place d'un plan de déplacement urbain.

Les objectifs équipements publics

Le niveau d'équipement de la commune est satisfaisant

Les objectifs de l'espace fluvial

L'enjeu est d'enrichir les rapports entre la Ville et la rivière rendus difficiles de par l'omniprésence du trafic automobile :

1 - Favoriser la découverte de la Vienne en maintenant, aménageant, ou en créant des cheminements intéressants pour la découverte de la rivière. Ces cheminements doivent sortir de la Ville pour s'enfoncer dans la vallée de la Vienne. Chacun des cheminements devra offrir une approche singulière de la Vienne :

- la Vienne urbaine par la promenade des quais ;
- la Vienne naturelle et ses chemins ruraux ;
- la Vienne vue de haut, depuis l'ancienne voie ferrée.

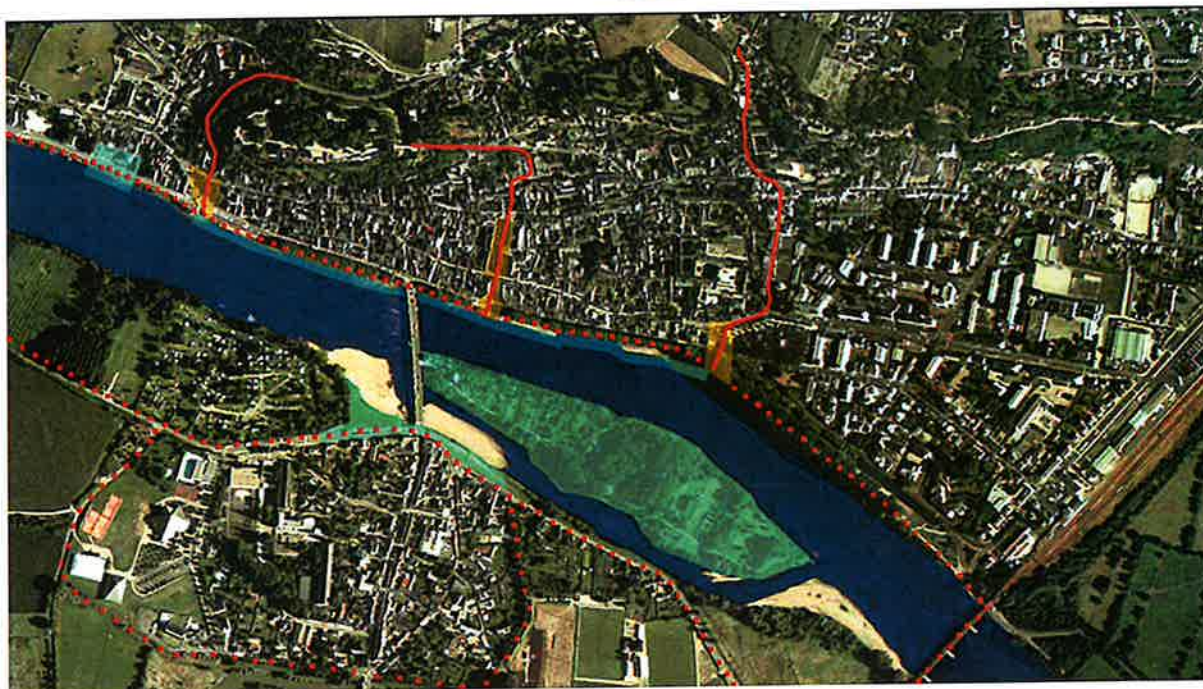
L'aménagement de ces cheminements le long de la Vienne sera également un moyen de préserver et d'ouvrir des perspectives sur le château et le centre ancien de Chinon, depuis la Vienne.



Favoriser la découverte de la Vienne

Renforcer les accès à l'eau

Développer des espaces de contemplation sur la Vienne



Aménagement d'espaces de liaison entre la ville et la Vienne - Extrait du PADD - PLU de la ville de Chinon

2 - Renforcer les accès à l'eau, c'est offrir aux activités liées à l'eau les équipements nécessaires et les rendre attractifs. L'aménagement d'un véritable accès à la Vienne depuis la Maison de la Rivière renforcerait la batellerie et les loisirs. L'aménagement de la rive gauche de la Vienne au pied du faubourg Saint Jacques, à l'emplacement de l'ancien port, permettrait de créer un lieu de détente et de loisirs destiné plus particulièrement aux enfants. La création d'une passerelle piétonne au bas du quai offrirait une possibilité de promenade au fil de l'eau. L'aménagement partiel de l'île de Tours verrait la création d'un espace naturel de détente, en bord de Vienne, mais aussi au coeur de la Ville. Cet aménagement ne pourrait s'envisager que dans le respect du site actuel : pas de voiture, ambiance calme, domination de la nature...

3 - Développer des espaces de contemplation sur la Vienne. Avec la disparition des fortifications, le champ visuel est ouvert depuis les quais vers la rivière. Pourtant, les lieux disponibles pour faire halte face à la Vienne ne sont pas assez valorisés.

Le réaménagement de ces lieux en espaces de contemplation sera mené. Il s'agit particulièrement de l'ancien site du monument de la résistance (emplacement de la tour Billard rasée), du belvédère entourant la statue Rabelais, de la promenade du docteur Mattrais où les buissons seront supprimés pour dégager la vue sur la rivière. Ces espaces de contemplation sont ou seront l'aboutissement d'un cheminement en provenance du plateau.

Les objectifs de l'espace paysager

- Le coteau joue un rôle important dans le paysage urbain de Chinon, la végétation marque la topographie qui distingue le château de la ville basse. Cette présence végétale doit donc y être strictement protégée, et plus particulièrement les 2 sites suivants : le coteau Sainte-Radegonde et le coteau Saint Martin.

Les objectifs de l'espace urbain

- Intervention prioritairement sur le bâti existant dans l'espace urbain.

- Réhabilitation du bâti existant dans le centre ancien, avec pour objectif de mobiliser le parc de logement vacant pour le mettre de nouveau sur le marché du logement.

- La rénovation urbaine par démolition des bâtis obsolètes et sans intérêt architectural

- L'utilisation des espaces disponibles à l'intérieur du tissu urbain avec pour but de mobiliser les parcelles vierges et les dents creuses. La principale est le site de la Brèche qui concentre les enjeux de densification urbaine, de développement touristique, de lien ville-château, de stationnement, de développement de l'habitat et de requalification d'un espace urbain en cours de valorisation.

Les objectifs définis ci-dessus par le PADD forment la trame sur laquelle s'appuie le projet du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et en particulier :

- renforcer les liens avec la Vienne, développer les cheminements, les accès et les espaces de contemplation vers la rivière.
- sauvegarder les paysages naturels et culturels : protéger et rénover le bâti ancien, préserver le paysage urbain.
- conforter la vitalité du centre ville en proposant des aménagements pour les espaces publics et pour le stationnement, enjeux essentiels du dynamisme commercial et touristique de Chinon.

Eléments de diagnostic permettant l'élaboration du nouveau PSMV

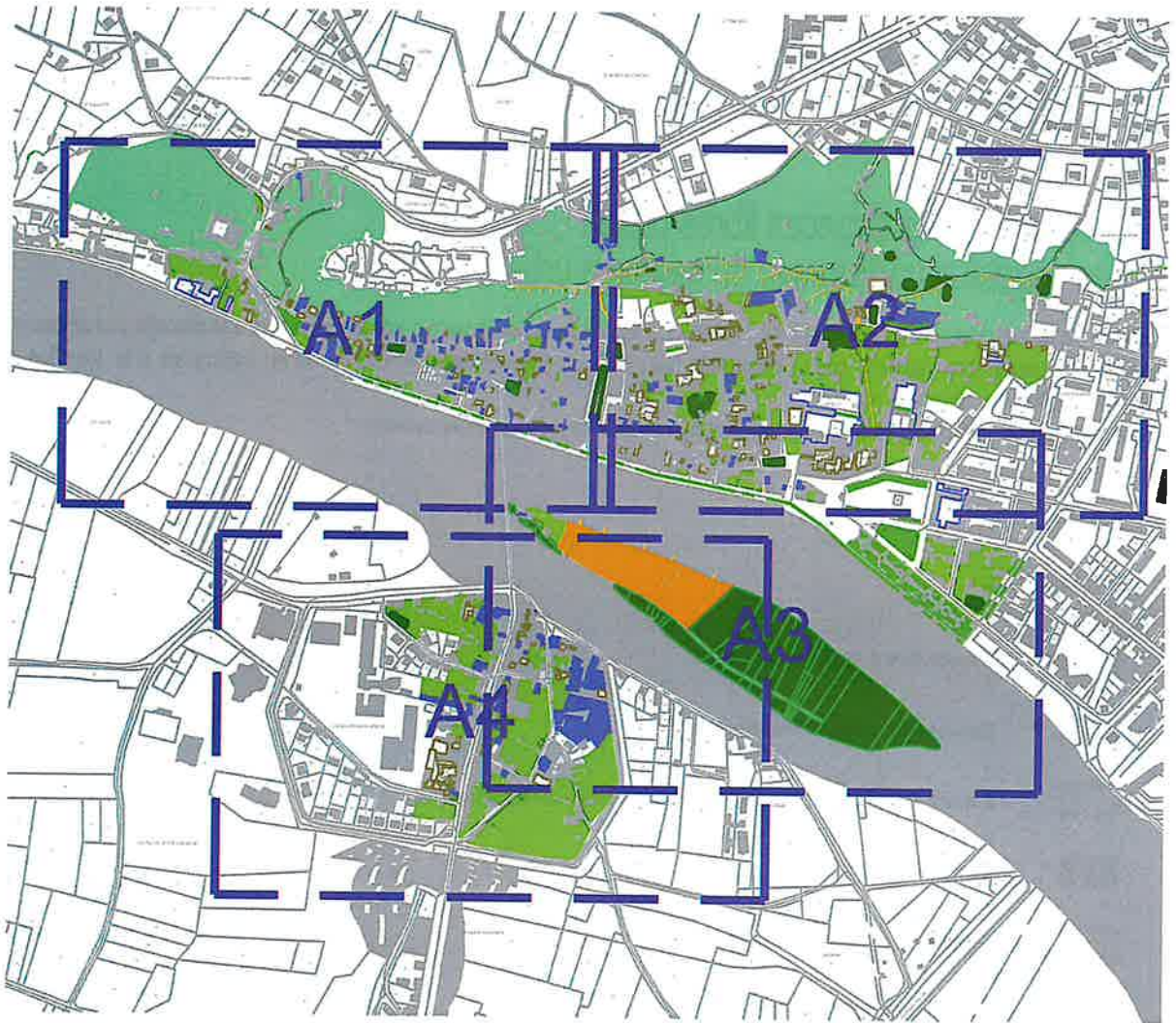
- Le repérage des espaces libres privés et des végétaux participatifs du paysage urbain

L'ensemble des espaces libres privés ont été repérés. Ce travail de terrain a permis de faire un relevé à la parcelle des différentes qualités d'espaces libres : jardins, cours, végétation naturelle... et des végétaux remarquables ou participant à la définition de l'espace public : les emprunts végétaux.

L'ensemble de ces éléments a été cartographié et représenté selon les critères suivants :

LEGENDE

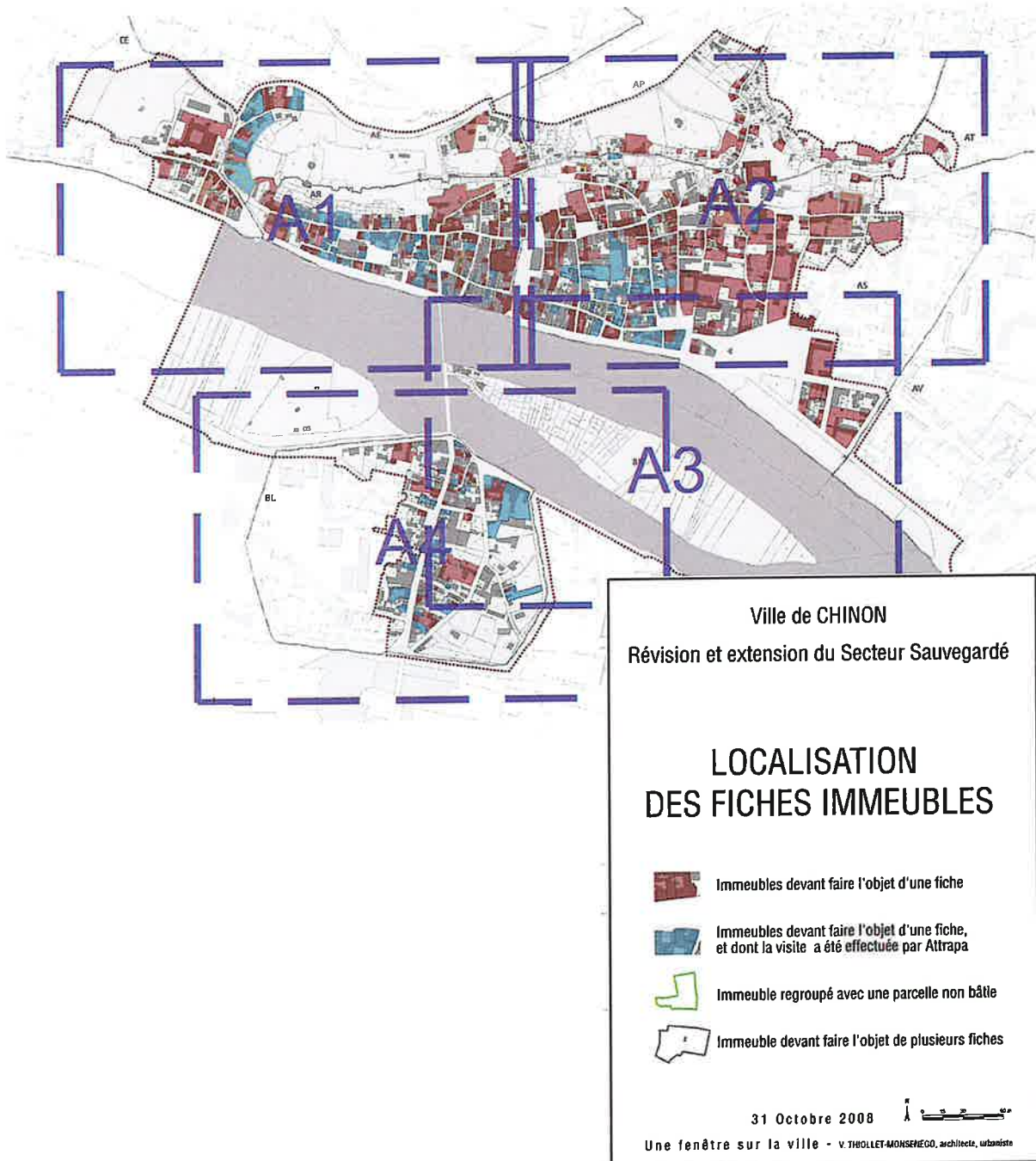
	Espace libre à dominante minérale	
	Espace libre à dominante végétale	
	Espace libre à dominante végétale de type jardin ou square public	
	Espace boisé	
	Jardins partagés (parcelles potagères...)	
	Ordonance végétale (alignement, mail...)	
	Arbre isolé intéressant	MG = Magnolia (<i>Magnolia grandiflora</i>). I = Houx (<i>Ilex aquifolium</i>). W = Glycine (<i>Wisteria</i>). MA = Murier (<i>Morus alba</i>). TB = IF (<i>Taxus Baccata</i>). TF = Palmier (<i>Trachycarpus fortunei</i>). LN = Laurier sauce (<i>Laurus nobilis</i>)
	Arbre isolé remarquable à préserver	AR = Erable rouge (<i>Acer rubra</i>). CB = Charme (<i>Carpinus betulus</i>). BS = Buis (<i>Buxus sempervirens</i>). SB = Saule (<i>Salix babylonica</i>). QI = Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>). P = Prunus
	Point de vue existant à valoriser	EG = Eucalyptus gunii PP = pêcher (<i>Prunus persica</i>). B = Bouleau (<i>Betula</i>). A = Erable (<i>Acer</i>) P = Epicea (<i>Picea</i>)
	Emprunt végétal	CS = Cupressus (<i>Cupressus sempervirens</i>). AH = Marronnier (<i>Aesculus hippocastanum</i>). AD = Mimosa d'hiver (<i>Accacia dealbata</i>). CA = Cèdre (<i>Cedrus atlantica</i>). CuA = Cyprés (<i>Cupressus arizonica</i>). CB = Catalpa (<i>Catalpa bignonioides</i>). FC = Figuier (<i>Ficus carica</i>). AJ = Albizzia (<i>Albizzia Julibrissin</i>) CS = Abre de judée (<i>Cercis silicestrum</i>) RP = Robinier (<i>Robinier pseudoaccacia</i>).
	Grimpantes (façade végétale, mur végétalisé...)	



Plan de montage du relevé des espaces libres et des végétaux participatifs du paysage urbain

- L'inventaire du patrimoine bâti, le fichier immeuble

Un certain nombre d'immeubles du Secteur Sauvegardé (environ 565) fait l'objet de fiches particulières réalisées lors de visite intérieures et extérieures. Ces fiches permettent d'établir un état à un moment donné du patrimoine, et offrent la possibilité de définir des prescriptions particulières quant aux restaurations, modifications ou améliorations demandées. Afin de faciliter la synthèse des données, et des éléments de réglementations, les immeubles faisant l'objet d'une fiche seront reportés sur le plan de mise en valeur.



Révision, extension du Secteur Sauvegardé de Chinon

- Rapport de présentation -

Livre IV : Observatoire du Secteur Sauvegardé

Sommaire

Livre I - Le Cadre Juridique

Livre II - Le site, contexte et constitution

Livre III - Les enjeux patrimoniaux et urbains

Livre IV - Observatoire du Secteur Sauvegardé

Methodologie et objectifs

Un outil basé sur les principes constitutifs de l'Observatoire permanent du paysage

La création d'un observatoire du Secteur Sauvegardé à Chinon

La méthodologie de Gilles Walusinski - extrait de la plaquette de présentation

Schématisme des parcours inventoriés dans l'observatoire du Secteur Sauvegardé de Chinon

Livre V - Les espaces publics

Livre VI - Les caractéristiques architecturales

Livre VII - Le fichier immeuble

Livre VIII- Les enjeux environnementaux

Méthodologie et objectifs

L'observatoire du Secteur Sauvegardé comme outil de gestion des espaces publics et du patrimoine.

Un outil basé sur les principes constitutifs de l'Observatoire permanent du paysage

La mise en place d'un observatoire dans le cadre du Secteur Sauvegardé s'appuie sur les principes développés par "l'observatoire permanent du paysage".

Ce dernier avait été créé en 1990 à l'initiative du Ministère de l'environnement.

Il avait pour première motivation, le constat que "le paysage n'a pas de réalité permanente et que son évolution constante ne faisait pas l'objet d'études approfondies depuis la vue à hauteur des yeux d'un observateur."

Un outil permettant ce type d'analyse a donc été créé selon une méthodologie spécifique.

Il s'agit de constituer une base de données en prenant chaque année sur un territoire donné un certain nombre de photographies strictement identiques quant à leurs conditions de prise de vue.

Le choix des points d'observation se fait selon plusieurs critères :

- l'existence de photographies anciennes,
- les préoccupations du maître d'ouvrage par rapport aux enjeux et projets existants ou à venir,
- la nécessité de prendre en compte des points de vue aléatoires, car certaines évolutions sont imprévisibles ;
- le choix de prises de vue exprimant une perception artistique.

La définition du rythme des observations, après expérience, est fixé à : tous les ans à une saison différente. Ce qui permet d'obtenir tous les quatre ans des photos comparables, mais aussi de voir une évolution saisonnière.

Afin que le repérage soit reproductible de façon strictement identique, les coordonnées du point : longitude, latitude et hauteur par rapport au sol doivent être indiquées de façon précise. Le type d'appareil photographique à utiliser est aussi défini.

"Nous souhaitons également travailler sur les notions de "paysages convenu" et de "paysage réel". La Beauce, par exemple, semble être un paysage ouvert ; pourtant deux années sur trois, nous promenant à travers champs, nous sommes entre deux murs de maïs, nous avons alors le sentiment d'être dans un paysage fermé.

Nous devons aussi savoir comment fonctionne notre perception visuelle, notre regard. On néglige trop souvent cet élément de réflexion, en travaillant de façon trop cloisonnée ou seulement typologique. Ainsi, dans une de nos régions expérimentales, un maître d'oeuvre avait remarquablement reconstitué et aménagé un coteau viticole. Nous sommes allés sur place, et nous avions dans notre champ visuel deux lignes S.N.C.F., des glissières de sécurité, quatre maisons. Le coteau refait n'était qu'un arrière plan écrasé par ce premier plan.

Ce travail sur le regard rejoint celui sur la mémoire ; celle-ci est en effet sélective, nous conservons en mémoire l'image la plus valorisée d'un paysage, de ce fait nous n'avons pas toujours conscience des améliorations qui y sont apportées. Lorsqu'une ligne électrique disparaît de notre champ de vision, nous avons l'impression qu'elle n'a jamais existé, nous ne gardons en mémoire que l'état embelli. En revanche, si l'on installe une ligne électrique dans un site vierge de toute infrastructure, c'est l'état initial du lieu que nous gardons en mémoire avec nostalgie... (..)

...
*Le paysage est un système de lecture complexe, c'est pourquoi la base de données permettra d'une part de mener une réflexion sur le paysage et son évolution, d'autre part de définir une grille de lecture.
Les enseignements que nous en tirerons pourront servir de base à tout projet d'aménagement.*

Extrait d'un entretien avec François Letourneux - directeur du Conservatoire du Littoral -,
recueilli par V. Thiollet Monsénégo et Olivier Marty
in "Voir"- Le paysage, CAUE 78, Versailles, 1993.

La création d'un observatoire du Secteur Sauvegardé à Chinon

Cette méthodologie de l'Observatoire du paysage est un outil scientifique très utile. L'expérience est tentée dans sa première phase d'inventaire à Chinon.

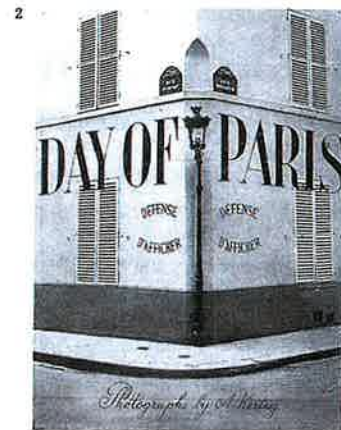
L'état des lieux photographique permet de :

- révéler par la photographie ce que le regard habitué ne perçoit plus ;
- enregistrer avec des paramètres précis et connus (date, point GPS, focale) chaque vue, afin qu'elle soit reproductible dans le temps.

Ainsi, à Chinon, ce travail a été réalisé. Il s'agit d'un essai expérimental. Plus précisément, c'est la méthode élaborée par Gilles Walusinski pour le Ministère de la Culture concernant les sites classés au Patrimoine mondial de l'UNESCO qui a été appliquée.

Il s'agit de doter la Ville d'un outil de gestion, de connaissance fine du Secteur Sauvegardé, d'observation des évolutions. Ainsi pourront être mises en évidence les transformations induites ou non par la réglementation, les interventions de détail, les modifications minimales, de même que les projets de plus grande ampleur pourront être mis en valeur.

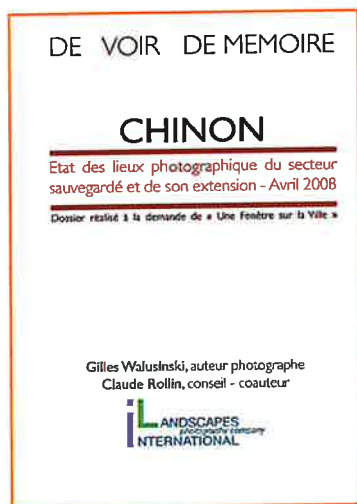
Pour que les résultats de la méthode soient pleinement appréciables, il serait évidemment souhaitable que cette mission photographique soit reconduite tous les 4 ou 5 ans.



Exemple de modifications minimales observées sur un immeuble parisien. Extrait de "Paris perdu", Quarante ans de bouleversements de la Ville, sous la direction de Claude Eveno, Editions carré, Paris, 1995

La méthodologie de Gilles Walusinski

- extraits de la plaquette de présentation: "CHINON - Etat des lieux



photographique du Secteur Sauvegardé et de son

OBJECTIF PRINCIPAL :

Utilisant une adaptation d'une méthode mise au point par l'auteur pour le Ministère de la Culture concernant les sites classés au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, la réalisation d'un état des lieux photographique d'un secteur sauvegardé a pour but de révéler par la photographie ce que le regard habitué ne perçoit plus..

En effet, l'ensemble des éléments composants un site sont plus souvent perçus que réellement vus. Le passant croît connaître, par habitude, les lieux qu'il fréquente. Cette habitude le trompe au point qu'il est surpris de découvrir sur une photographie ce qu'il peut voir tous les jours, en passant justement. De même, une lecture insuffisante ou superficielle de rapports écrits peut engager un projet d'aménagement dans la voie d'une détérioration des qualités essentielles d'un site.

La méthode d'investigation repose sur un concept simple et complexe à la fois.

Concept simple où dans cette méthode le photographe suit le parcours d'un piéton ordinaire à travers un espace urbain ou rural, et enregistre systématiquement le paysage en choisissant une fréquence de prise de vue au long de ce parcours.

Concept complexe car intervient alors l'œil du photographe dont l'acuité va lui permettre de saisir des éléments de l'espace que le piéton ordinaire n'aura pas détectés. Tout territoire possède des caractéristiques spécifiques qui sont des indices de son identité, de son état et de ses transformations. Ces indices ne sont généralement pas perçus de façon consciente, ils sont vécus plutôt que pensés. Ce sont pourtant ces indices qui alimentent notre idée du territoire. Ils sont la part réelle nécessaire à toute représentation communicable et commune du territoire. La capacité qu'a la photographie de capturer les moindres détails de cet espace devient le révélateur par l'image des mécanismes de production et de transformation des composantes du paysage. De plus le fichier numérique obtenu restitue avec une indéfectible fidélité ces détails captés à un instant donné.

Le repérage précis des parcours effectués permet de reconduire la méthode à intervalles réguliers. La reconduction est l'opération qui consiste à photographier de nouveau un site en conservant les mêmes caractéristiques techniques ainsi, autant que faire se peut, les conditions de saison et de lumière initiales. C'est en comparant les documents ainsi rassemblés à des époques différentes que l'on peut mesurer l'évolution d'un site. Et cela

donne tout son sens à notre méthode.

Cette approche photographique documentaire nouvelle fournit la méthode d'investigation que nous proposons. Elle est complémentaire des SIG et des prises de vues aériennes. Ces états des lieux photographiques réédités à intervalle régulier donnent la lisibilité à l'échelle humaine (altitude fraternelle aurait dit René Char) des éléments constitutifs du paysage.

OBJECTIFS INDUITS :

Constituer un outil de référence pour l'aménagement du site prenant en compte l'ensemble des éléments visibles perçus ou devenus inaperçus, outil utile pour renforcer la politique publique de protection du site.

Fournir une source documentaire dont l'exploitation, outre l'aménagement du site, constituera une base d'informations importantes utile au développement touristique et un support pédagogique.

Constituer un outil au service de la démocratie locale pour une sensibilisation des habitants à l'aménagement de leur cadre de vie, de la protection de la nature, de l'environnement et à la maîtrise de l'urbanisation.

PRINCIPE DE LA METHODE :

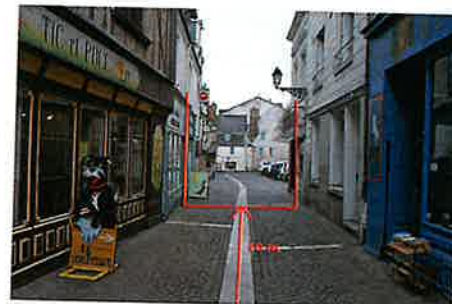
Exploiter la capacité de la photographie numérique d'amplifier la captation d'indices perceptibles et utiliser toutes les ressources de cette technologie comme la localisation de chaque prise de vue par ses coordonnées GPS avec une précision de 5 m.

APPLICATION DE LA METHODE :

Définir des parcours sur le site, parcours piétonniers, qui seront effectués dans les deux sens de la marche. On déterminera pour chaque parcours un axe de prise de vue, en fonction de la largeur de la voie ou de la possibilité d'effectuer le parcours en sécurité.

On définit enfin la focale de l'objectif qui sera utilisée tout au long d'un parcours déterminé et une distance constante entre deux prises de vues qui sera calculée en équivalent de nombre de pas parcourus.

L'exemple ci-contre est extrait d'un parcours d'une des deux rues principales de Chinon, parallèle à la Vienne. Les images ont été choisies pour les éléments facilement identifiables, comme les panneaux publicitaires, que l'on retrouve partiellement bien que le parcours en sens inverse n'ait pas été effectué au même moment.



Pour compléter l'exemple ci-dessus, les trois photographies suivantes montrent le parcours effectué dans le sens inverse. Il n'est pas indispensable de retomber exactement au même point de vue que dans le sens aller. Le principal est que l'on obtienne un recouvrement d'une vue à l'autre.



Application de la méthode à Chinon

La méthode de prise de vue suivant des parcours prédéfinis a été appliquée à Chinon d'une manière systématique sur les quais de la Vienne, dans les deux rues principales parallèles au fleuve et dans les principales transversales. Lors des parcours, à chaque croisement de rue ont été enregistrées des vues transversales, vers le Nord et vers le Sud. Dans les dossiers numériques, les photographies des transversales se trouvent à leur place et sont indexées.

Pour exemple, un morceau de parcours rue Voltaire en direction de l'Ouest





Le systématisme de la méthode de suivi de parcours doit aussi s'adapter au site, ici à la ville de Chinon. On doit prendre en compte les éléments caractéristiques tels que ceux décrits ci-dessous :

- 1 - La ville et son rapport à l'eau, sa ligne de platanes magestueux, les vues sur la ville depuis l'île, les parcelles cultivées sur l'île.
- 2 - Les rues traversantes... minérales.
- 3 - Les rues transversales, parcourus dans les deux sens de circulation, montrant soit la Vienne, soit le coteau calcaire (végétation exotique notamment)
- 4 - Les placettes au cœur de la vieille ville, les arbres caractéristiques, les fontaines,...
- 5 - Les ambiances singulières, petites rues en impasse, végétation exubérante derrière les murs,...
- 6 - Le coteau, sa ville perchée, ses belvédères. On réalisera un panoramique vue depuis la prairie de l'Hospice (vue sur le château, la colline, la ville, le pont sur la Vienne.
- 7 - Le faubourg Saint-Jacques et la digue qui l'enlasse, les vues «spacieuses» sur les prairies en bordure et les vues sur ce qui se trouve à l'intérieur de la digue.
- 8 - La perception du Château suivant le point de vue (berge, île, coteau, rive opposée,...)

Dans les pages suivantes sont sélectionnées quelques photographies de ces éléments caractéristiques.

Il ne s'agit pas ici de reproduire l'ensemble des photographies, mais d'évoquer succinctement chacun des chapitres ayant fait l'objet d'une couverture photographique exhaustive.

Observatoire du Secteur Sauvegardé



Les lieux, points de vues et paysages à représenter. Plutôt que de contraindre le photographe à un point de vue, il s'agit là d'exprimer nos attentes et nos besoins sur l'expression d'éléments constitutifs du paysage de Chinon.

1- La ville et son rapport à l'eau. Sa ligne de platanes majestueux, son île, les vues sur la ville depuis l'île, les parcelles cultivées sur l'île.

2- les rues traversantes... minérales.

3- Les rues transversales, qui selon le sens emprunté, développent un rapport soit avec la Vienne, soit avec le coteau calcaire et sa végétation exotique, constituée de nombreux persistants...

4- Les placettes au coeur de la vieille ville, leurs arbres caractéristiques, leurs fontaines, ...

5- Les ambiances singulières, petites rues en impasse, exubérance végétale derrière des murs...

6- Le coteau, sa ville perchée, ses belvédères. Le magnifique panoramique depuis la prairie de l'Hospice (vue sur le château, sa colline, la ville, la Vienne et son pont...)

7- Le faubourg saint Jacques et sa digue qui l'enlasse, les vues spacieuses sur les prairies qui la bordent, et le regard sur l'intérieur de la digue.

8- Et le château... la façon de le percevoir suivant notre position (berge, île, coteau...).

Schématisation des parcours inventoriés dans l'observatoire du Secteur Sauvegardé de Chinon

Révision, extension du Secteur Sauvegardé de Chinon

- Rapport de présentation -

Livre V : Les espaces publics

Sommaire

Livre I - Contexte socio-économique, projet urbain et cadre juridique

Livre II - Le site, contexte et constitution

Livre III - Les enjeux patrimoniaux et urbains

Livre IV - Observatoire du Secteur Sauvegardé

Livre V - Les espaces publics

Le parti d'aménagement des espaces publics

Le traitement des espaces publics

Déplacement urbain et accessibilité du centre ville

Livre VI - Les caractéristiques architecturales

Livre VII - Le fichier immeuble

Livre VIII- Les enjeux environnementaux

Le parti d'aménagement des espaces publics

Les orientations qui suivent s'inscrivent en prolongement de l'excellence des actions mises en oeuvre par la Ville de Chinon depuis 20 ans.

L'exemplarité de la mise en valeur réalisée sur les espaces publics :

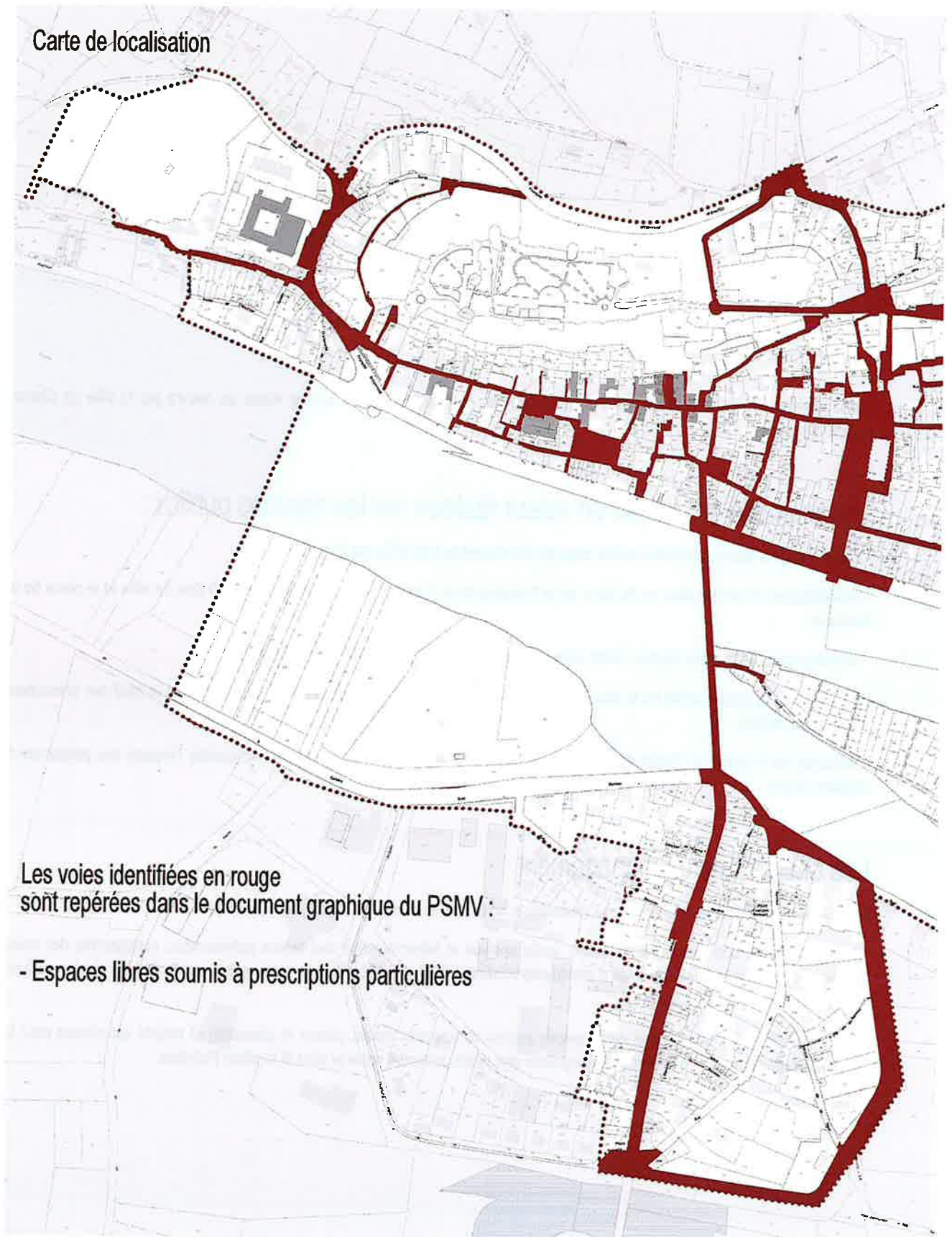
- Piétonisation et restauration des quatre rues qui structurent la Ville d'Est en Ouest.
- Réhabilitation et piétonisation de la place de la Fontaine et de l'espace entre l'entrée Nord de l'Hôtel de Ville et la place de la Fontaine.
- Aménagement de la place Jeanne d'Arc avec la création d'un mail piétonnier en site protégé.
- Réfection de la quasi totalité de la trame viaire selon un mode de traitement unique (caniveau central et pied des immeubles en pavés ou dalles).
- Réfection de la place de l'Hôtel de Ville en élargissant tous les trottoirs et en rendant accessible l'espace aux personnes à mobilité réduite.

Les orientations d'aménagement

Elles visent à conforter et poursuivre ces réalisations de la Ville sur l'espace public, notamment par :

- Le traitement de sols des voies publiques, après analyse et hiérarchisation des enjeux patrimoniaux, cartographie des voies soumises à prescriptions particulières à dominante minérale (DM1 et DM2 voir document graphique du PSMV) et prescriptions (réintégrées au règlement du PSMV).
- Les orientations d'aménagement des espaces publics structurants (quais, places et placettes) et projets spécifiques pour la place Plantagenêt, la place Victoire et la séquence des quais comprise entre le pont et la place Rabelais.

Hierarchie patrimoniale des voies du secteur sauvegardé





Le traitement des espaces publics

Après analyse : la trame viaire est étudiée dans ses caractéristiques spécifiques. Les différentes voies sont regroupées par type ainsi que les places et placettes non soumises à orientations d'aménagement. La hiérarchisation des enjeux patrimoniaux se traduit spatialement par la cartographie des voies soumises à prescriptions particulières (voir document graphique du PSMV). Les prescriptions s'adaptent à chacune de ces typologies. Elles concernent la nature des profils de voies et des traitements de sols.

Les voies et places sont appréhendées d'une part selon leurs caractéristiques formelles, et d'autre part selon leur localisation.

L'approche formelle permet d'établir une classification typologique fondée :

- sur la volumétrie (rapport entre le creux et les pleins des constructions) ;
- sur la hiérarchie (boulevard, rue principale, rue secondaire, impasse, ruelle, sente piétonne...);
- sur l'usage (rue commerçante, piétonne, desserte urbaine, résidentielle...).

Des traitements de profils de voies et places sont présentés. Ils sont adaptés à chaque typologie en fonction de sa localisation.

Les principes édictés guident le traitement à réaliser. Il est toutefois indispensable de penser l'unité de l'ensemble de l'espace public et des traitements de sol, et de concevoir avec minutie les places et carrefours qui forment la jonction de différents types de voies. Ces lieux doivent permettre le lien et l'articulation entre les différents traitements de voies.

Le mobilier urbain

Principes directeurs

- Le mobilier sera choisi dans une gamme unique pour chaque commerce (un seul modèle de tables, chaises, parasols). Il sera réalisé en matériaux solides et durables : bois, rotin, métal, pierre, textiles... Les formes seront simples. Les annonces publicitaires et toutes enseignes sont interdites sur le mobilier. Une seule couleur unie, sans variations est autorisée par commerce.

Les parasols seront de forme carrée, rectangulaire, ou polygonale pour mieux se juxtaposer en cas de couverture quasi totale de la terrasse. Ils pourront être également de forme circulaire lorsqu'ils seront disposés de façon plus ponctuelle.

En cas d'implantation de plusieurs terrasses extérieures le choix des mobiliers devra être dans des gammes proches en style et de couleur semblable.

Les pieds de mur des constructions en tuffeau sont particulièrement sensibles aux remontées des eaux par capillarité. Ils peuvent être drainés par deux sortes de dispositifs : soit une calade posée sur un caniveau drainé et comblé ; soit par la plantation de végétaux favorisant l'écoulement des eaux ou l'assèchement du pied de mur (rizomes iris, lys ...).

Déplacement urbain et accessibilité du centre ville

La société se transforme , les préoccupations relatives à l'écologie, à la santé, amènent des changements dans les comportements individuels et collectifs.

A Chinon comme ailleurs, l'hégémonie automobile a vécu; il convient désormais d'accompagner les modes de déplacement alternatifs, de faire en sorte que piétons, cyclistes, deux roues motorisés, personnes handicapées, automobilistes trouvent chacun leur place.

La taille et la morphologie urbaine de Chinon ne nécessitent pas la mise en place d'un plan de déplacement urbain (PDU). Cependant, la municipalité travaille depuis de nombreuses années sur ce sujet important qui doit permettre un meilleur partage de l'espace public sans vider le centre ville devenu trop difficilement accessible. Entre les commerçants qui souhaitent que leur clientèle puisse stationner devant leur boutique, les usagers et les habitants qui souhaitent bénéficier d'un cadre de vie agréable, et accessible à tous, la Ville de Chinon a réalisé un grand nombre de travaux et d'expérimentations depuis plus de deux décennies.

Cela se traduit concrètement par :

1) La piétonisation de l'hyper centre

- les quatre rue commerçantes sont piétonnes (Rabelais et Commerce) ou semi-piétonnes (JJ Rousseau et Voltaire) depuis plus de 10 ans.
- la piétonisation estivale (place de la Fontaine, rue des Halles) pour renforcer les espaces de terrasses.

2) Une place privilégiée accordée aux vélos

- le contre sens est autorisé.
- des parcs à vélos ont été mis en place sur tout le centre ville.

3) Une ville accessible à tous, en particulier aux personnes à mobilité réduite

- un diagnostic a été réalisé.
- un projet de labellisation « Tourisme et handicap » de 2 circuits Ville d'Art et d'Histoire proposés dans la ville historique.
- création d'un partenariat depuis plusieurs années avec l'Institut du Mai des handicapés dont la renommée est nationale.

4) Développement de zones de stationnement périphérique

- aux abords de la forteresse sur les parkings existants avec un accès devenu facile au centre ville avec l'ascenseur.
- en projet dans le faubourg St Jacques avec la mise en place d'une navette.

5) Le maintien et le renfort des transports en commun du Sitravel

1) Piétonisation de l'hyper centre

La Ville a proposé dès 2009 quelques expérimentations de piétonisation que ce soit Place de la Fontaine ou rue des Halles (rue qui passe derrière la mairie). Ces premières réalisations, suivies de concertations avec les représentants des riverains et des commerçants, ont fait l'objet d'un retour globalement positif. En particulier, la fréquentation des terrasses qui en est un signe évident.

La municipalité a proposé de maintenir l'expérimentation sur les secteurs concernés, en élargissant davantage l'amplitude de piétonisation. Pour 2011, les orientations prises par la Ville sont les suivantes :

- en ce qui concerne la Place de la Fontaine, pas de changements notoires, la date de début de la piétonisation sera connue en temps utile.
- pour la rue des Halles, l'opération de piétonisation comme en 2010, 24 heures sur 24, sur une période plus longue est reconduite. A l'exception des dimanche matin (marché) et lors de certaines manifestations estivales nécessitant de rendre cette rue à la circulation automobile.
- la rue Rabelais devient piétonne dans sa partie entre la rue du Jeu de Paume et la place Mirabeau de 10h00 à 1h00. Le tronçon de la rue Rabelais passant derrière la poste et donnant accès à quelques places de stationnement est maintenu ouvert à la circulation automobile.

2) Place privilégiée aux vélos

La configuration de Chinon ne facilite pas le déplacement en vélo : une topographie avec un coteau abrupt, une voirie contrainte entre le coteau et la Vienne, des rues peu adaptées à la circulation d'aujourd'hui.

Mais la ville de Chinon a mis en place deux alternatives pour faciliter l'utilisation du vélo :

- Faciliter la traversée de la ville dans le sens est-ouest et inversement. Cet itinéraire permettant de répondre aussi bien à l'usage urbain que touristique a été défini pour proposer aux cyclistes une alternative plus sécurisée à l'utilisation des quais et leur permettant de traverser la ville de la gare au Vieux Marché.
 - La création de zones de rencontre : ce sont des zones urbaines affectées à la circulation de tous les usagers à une vitesse maximum de 20 km/h. La priorité y est dans l'ordre, piétons, vélos, véhicules motorisés. Les fauteuils roulants sont assimilés à des piétons. Dans une zone de rencontre les vélos ont le droit de circuler en contre sens dans les rues à sens unique. (Mise en place dans un premier temps sur les rues jj. Rousseau, Voltaire, Haute St-Maurice et Marceau).
- Toutes les mesures visant à favoriser l'usage du vélo et en particulier les possibilités de création de stationnement et de garage sur l'espace public et à l'intérieur des immeubles, seront encouragées.

3) Une ville accessible aux personnes à mobilité réduite

Depuis 2008, la Ville de Chinon a entrepris une démarche visant à rendre accessible l'espace public aux PMR (personnes à mobilité réduite). A cet effet, La Ville a réalisé en 2009 un diagnostic de l'accessibilité de l'espace public, suivi de la définition d'un plan pluriannuel de mise en accessibilité. Dans ce cadre, de nombreux itinéraires ont été recensés, inventoriés, mesurés, évalués, avec la participation de personnes en situation de handicap, des professionnels, d'associatifs concernés, d'élus et d'agents municipaux.

Ces itinéraires permettent de desservir des bâtiments publics, des services, des commerces, des lieux touristiques, de loisirs, etc. Ils sont classés en fonction du risque d'accident, de leur fréquentation actuelle ou potentielle, de critères techniques et financiers pour remédier aux problèmes rencontrés.

Cet engagement permet de respecter les termes de la loi du 11 février 2005 incitant à une meilleure accessibilité de l'espace public. Mais également à l'accessibilité de l'ensemble des bâtiments communaux recevant du public. Ce qui passe par la sensibilisation des commerçants et services sur la nécessité de rendre leurs magasins accessibles.

La ville travaille à l'obtention d'un label « tourisme handicap » pour ses itinéraires de découverte de la ville historique

4) Stationnement périphérique, place de la voiture :

La Ville a entrepris l'amélioration de ses espaces publics. La grande majorité des voies en centre ville ont fait l'objet d'un traitement qualitatif, respectueux du PSMV en vigueur.

Il reste cependant, des voies périphériques à améliorer, des placettes à traiter, la place créée (Plantagenêt) à aménager, les entrées dans le secteur sauvegardé à valoriser. Les présentes orientations s'attachent à proposer des solutions sur ces espaces en particulier.

En ce qui concerne le fonctionnement urbain, la solution adaptée à la "taille" de la Ville (nombre d'habitants et de touristes, distances à parcourir) est celle du partage de l'espace public par les différents usages : circulations douces et circulation véhicules. Ainsi, la majorité des voies du centre ville est destinée aux piétons et cyclistes avec un droit de circulation ponctuel des voitures (vitesse limitée à 30 km/h + accès véhicules limité à certaines périodes et , ou certains horaires). Cette réflexion est menée et mise en oeuvre par la Ville dans le cadre d'une démarche concernant ses déplacements urbains.

En ce qui concerne le stationnement :

Le nombre de places de stationnement (1871 places en 2010) sera maintenu voire augmenté. Des parkings périphériques sont créés (parking du château, parking du cimetière, parking du Faubourg St-Jacques), ils seront relayés par un système de bus/navette. Dans le centre ville des places de parking public seront créées dans le cadre de la réalisation du projet du site de la Brèche.

5) Renforcement des transports en commun

La commune de Chinon est desservie par deux lignes de transports en commun par autocar, exploitées par le Sitravel:

- La ligne A, qui assure des liaisons intercommunales.
- La ligne B, qui circule dans Chinon avec une extension jusqu'à l'hôpital François Rabelais sur Saint-Benoît-la-Forêt.

La ville cherche à adapter les horaires et les lignes aux pratiques d'utilisation des usagers afin de leur garantir un confort dans leurs déplacements en transports en commun.

Révision, extension du Secteur Sauvegardé de Chinon

- Rapport de présentation -

Livre VI : Les caractéristiques architecturales

Sommaire

Livre I - Contexte socio-économique, projet urbain et cadre juridique

Livre II - Le site, contexte et constitution

Livre III - Les enjeux patrimoniaux et urbains

Livre IV - Observatoire du Secteur Sauvegardé

Livre V - Les espaces publics

Livre VI - Les caractéristiques architecturales

Méthodologie d'analyse architecturale

La lecture des éléments stylistiques, ou écritures anciennes

La lecture des formes bâties et leur classification par typologie

Les techniques constructives employées à Chinon

Livre VII - Le fichier immeuble

Livre VIII- Les enjeux environnementaux

Méthodologie d'analyse architecturale

Au delà de la prise en compte de l'objet, l'architecture raconte la ville dans l'Histoire, son influence à travers les grandes époques, ses spécificités humaines, religieuses, économiques

Chaque ville a sa propre histoire aussi l'analyse architecturale d'une ville est-elle intimement liée à chaque ville, il n'y a pas d'analyse type mais seulement des analyses particulières. L'analyse permet de retracer toutes les strates témoignant avec plus ou moins d'importance du passage et de l'influence de chaque époque.

Chinon est une ville "fossile" du XV^{ème}, seulement remaniée par stratifications, ajouts, retouches, qui n'a subi aucun bouleversement radical remettant en question sa structure d'origine. Son plus grand bouleversement est la destruction des remparts à la fin XVIII^{ème} siècle, entraînant le remaniement complet de la façade sur la Vienne.

Chinon offre un large exposé des styles architecturaux : depuis la période médiévale, toutes les époques sont représentées, se superposant et inscrivant leur style architectural, le surimposant au précédent sans l'effacer, excepté dans certains cas particuliers de démolition reconstruction, principalement sur les quais.

L'analyse architecturale de Chinon prend ainsi son sens dans l'appréhension des formes d'architecture et des grands courants stylistiques caractéristiques des époques qui ont marqué Chinon et influencé ses édifices.

Mais la seule appréhension des styles architecturaux offre un regard réducteur sur la ville et ne peut suffire à définir une typologie. En effet, chaque époque offre non seulement une hiérarchie complexe liée à l'usage et à l'occupation du bâti, mais exprime aussi une hiérarchie sociale, offre des entités distinctes clairement localisées et identifiables dans la ville (aristocratie de la Ville fort, maisons de Chanoine aux abords des nouvelles congrégations religieuses de Saint-Mexme, maisons de ville modestes du vieux marché, maisons bourgeoises isolées dans les extensions XIX^{ème} entre la ville historique et la gare...).

L'analyse architecturale de Chinon passe par deux grilles de lecture qui se croisent et se superposent :

- les styles architecturaux exprimant les époques de construction
- les typologies architecturales qui résultent de la classification des édifices selon leur morphologie

La définition de la grille d'analyse architecturale est issue d'une double lecture :

Les styles architecturaux correspondant aux grandes époques constitutives du paysage urbain de Chinon

- Le logis en pan de bois à l'époque médiévale
- Le logis en pierre à l'époque médiévale
- Le logis Renaissance
- Le logis au XVII^{ème} et XVIII^{ème}
- Maisons et immeubles du XIX^{ème}
- Maisons et immeubles du XX^{ème}

"Les écritures sont les styles architecturaux, ils sont le reflet d'une époque, d'une culture, d'un mouvement social. L'étude des écritures consiste à identifier les modes constructifs, la composition de la façade (forme et compositions des niveaux et baies), les matériaux de parement, les couleurs, le dessin des menuiseries, ferronneries et la nature et composition de la modénature (décor de façade)..."

D'après le Dicobat

Les typologies architecturales résultant de la classification des édifices selon leurs formes

- Hôtel urbain
- Immeuble de rapport
- Maison de ville
- Maison de ville à boutique
- Villa en retrait par rapport aux limites séparatives latérales
- Bâtiment d'activités (grange, halle, entrepôt...)
- Maison suburbaine (proche de la maison rurale)
- Maison adossée au coteau
- Habitat troglodytique

"La typologie est un système de classification des architectures selon des caractéristiques communes définissant des types. Les types sont élaborés à partir de différents critères tels que : organisation spatiale, volumétrie, techniques constructives, usage (raison sociale) de l'habitat. Les types ou typologies sont les différentes formes architecturales de base qui composent la rue.

On entend par typologie architecturale, les différentes formes d'architectures (morphologie) comme les immeubles de rapport, les maisons de ville, les villas et tant d'autres ; les architectures d'une même typologie présentent une implantation par rapport à la rue et dans la parcelle, une volumétrie, des proportions, une composition en plan identiques."

D'après le Dicobat

La lecture des éléments stylistiques, ou écritures anciennes

La définition des écritures architecturales ou du style des édifices se base sur la composition du plan, les distributions horizontales et verticales, les techniques et matériaux constructifs, la composition de la façade, la forme des baies et de la toiture, la modénature.

1 - Le logis pan de bois à l'époque médiévale

Rappel Historique :

Chinon a gardé peu de trace d'habitat antérieur au XV^{ème}.

La plus grande concentration de logis médiévaux se trouve dans l'ancienne "Ville fort".

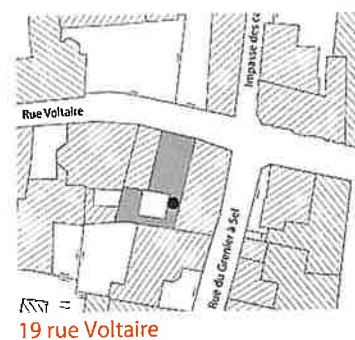
La plupart des maisons, en particulier celles des artisans et des commerçants étaient en pan de bois, construction rapide et simple à mettre en œuvre.

1.1- Implantation et distribution :

La maison est implantée en longueur entre la rue et une petite cour arrière. Elle présente généralement deux pièces par niveau, l'une sur rue, l'autre sur cour.

Distribution / escalier :

Demeures avec couloir : l'escalier traverse latéralement l'édifice de la rue à la cour.
Demeures sans couloir : sur des parcelles très étroites, l'escalier donne directement sur la voie secondaire qui longe la façade latérale. Le couloir appartient alors à l'espace public. Les différents types de demeures sont réglées par rapport à l'escalier, pivot de la distribution intérieure. L'escalier menant aux étages se trouve à la jonction d'un couloir latéral et de l'entrée de la cour. Dans un volume si étroit son emplacement est pré-déterminé ; il donne soit directement sur la rue, ou par l'intermédiaire d'un couloir latéral il s'ouvre en demi-œuvre sur la cour. L'escalier n'est pas seulement un organe fonctionnel mais aussi un signe ostentatoire où se concentre l'œuvre décorative.



1.2- Techniques et matériaux constructifs :

La structure est constituée de sablières et de décharges en bois. Le remplissage est en torchis, briques ou pierre. La construction en pan de bois permet de réaliser des étages en encorbellement, pour étendre la surface et éviter le ruissellement des eaux de pluie sur la façade. Le soubassement est généralement en pierre.

1.3- Composition des volumes et façades :

Elévation :

L'espace restreint sur la rue impose le plus souvent une façade-pignon sur la rue. La façade est souvent encadrée de murs coupe-feu.

Étages :

La maison est le plus souvent constituée d'un rez de chaussée, de deux étages carrés (en encorbellement) et d'un niveau sous combles.

Percements :

Les portes sont de petites dimensions et rectangulaires. Les fenêtres principales sont souvent des croisées, à meneaux de bois, closes dans les demeures les plus riches par un vitrage de petits carreaux. Les fenêtres latérales étroites éclairent le couloir latéral.

Toiture :

Type : Toiture en bâtière très fortement inclinée. Auvent débordant ("à la capucine").
Matériau de couverture : l'ardoise



30 rue Voltaire

1.4- Modénature :

Le décor est lié à la structure et à ses différents types d'assemblage, ainsi qu'à l'appareillage du remplissage. Les pans de bois sont sculptés, les sablières sont moulurées et souvent décorées d'engoulants.



71 rue Jean-Jacques Rousseau

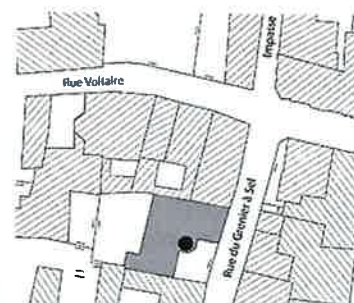
2 - Le logis en pierre à l'époque médiévale

Rappel Historique :

Dès le premier quart du XV^{ème}, l'installation à Chinon d'officiers royaux et de la cour du roi Charles VII accélère les transformations de l'habitat : aux façades en pan de bois vont se substituer des façades en pierre, soit la façade est reconstruite, soit de nouveaux logis, véritables hôtels particuliers, sont entièrement construits.

2.1- Implantation et distribution :

Les commanditaires des maisons en pierre étant souvent plus riches, la parcelle est plus large. Ainsi la maison peut s'organiser en "L" autour d'une cour qui sert de transition entre la rue et le bâtiment. La cour était toujours séparée de la rue par un mur dans lequel ouvrait le portail d'entrée de la demeure.



20 rue du Grenier à sel

Distribution / escalier

L'escalier en vis dans une tourelle est placé dans l'angle du "L" permettant de desservir les deux ailes du bâtiment sans couloir.

2.2- Techniques et matériaux constructifs :

Bâties en pierre de grand appareil, ces hôtels particuliers rappellent les manoirs de la même époque grâce à la tourelle qui symbolise la noblesse.

2.3- Composition des volumes et façades :

Élévation

La façade sur rue est constituée d'une façade-pignon élevée percée d'une travée de fenêtres sur toute sa hauteur. Les façades s'ornent de petites tourelles en encorbellement s'appuyant sur des bases moulurées.

Étages

Le plus souvent un rez de chaussée, suivi de deux étages carrés et d'un niveau sous combles.

Percements :

Les portes sont rectangulaires ou couvertes d'un arc en anse de panier, souvent surmontées d'un galbe en accolade sculpté. Les fenêtres à croisées sont de grandes dimensions et encadrées de moulures complexes. Le système de clôture est le même que pour les maisons à pan de bois.

Toiture :

Type : Toiture en bâtière fortement inclinée.

Matériau de couverture: l'ardoise

2.4- Modénature :

Le décor de motifs gothiques flamboyants est sculpté dans la pierre. Le mur pignon est souvent orné de choux frisés convergeant vers un sommet coiffé d'un grand fleuron.



3 - Le logis Renaissance

Rappel Historique :

Chinon conservant le siège de plusieurs administrations, on observe la reconstruction ou le remaniement de plusieurs logis en pierre, notamment dans la "Ville fort" où loge une grande partie des officiers royaux.

3.1- Implantation et distribution :

Le plan type d'un logis Renaissance varie peu par rapport à celui du logis médiéval. L'hôtel particulier est toujours organisé autour d'une cour qui sépare l'entrée de la rue.

Distribution / escalier :

L'escalier à vis ne se distingue plus à l'extérieur par une tourelle : il est intégré dans le volume du bâti.

3.2- Techniques et matériaux constructifs :

Bâti en pierre de tuffeau de grand appareil.

3.3- Composition des volumes et façades :

Elévation :

La façade est en tuffeau de grand appareil. L'influence gothique persiste à travers la tourelle d'angle en surplomb sur la rue. La façade n'est plus coiffée d'un pignon mais d'une croupe sur laquelle se détache une grande lucarne.

Etages :

Le plus souvent un rez de chaussée, suivi de deux étages carrés et d'un niveau sous combles.

Percements :

Les portes gagnent en hauteur. Les fenêtres sont toujours des croisées, mais les moulures sont plus géométriques. Les lucarnes sont traitées de façon monumentale, encadrées de pilastres et surmontées d'un fronton.

Toiture :

Type : Toiture en bâtière fortement inclinée.

Toiture en pavillon sur les ailes en retour sur rue.

Matériau de couverture : l'ardoise

3.4- Modénature :

Sous l'influence de la Renaissance italienne, les arcs en accolade, les sculptures végétales sont remplacées par des pilastres, chapiteaux et frontons inspirés de l'antiquité qui visent à ordonner la façade.



58 rue Haute Saint-Maurice



82 rue Haute Saint-Maurice



87 rue Haute Saint-Maurice



81 rue Haute Saint-Maurice

4 - Le logis au XVII^{ème} et XVIII^{ème}

Rappel Historique :

En dehors de quelques nouvelles constructions, en particulier des hôtels particuliers, l'habitat est peu modifié à cette époque. Les maisons sont le plus souvent remaniées pour être mises au goût du jour.

4.1- Implantation et distribution :

Le plan reste tributaire des parcelles en lanière définies au Moyen Age excepté dans quelques rares cas où des propriétaires aisés rachètent plusieurs terrains pour bâtir de nouvelles demeures inspirées du modèle de l'hôtel particulier entre cour et jardin.

Distribution / escalier :

Mise en scène et monumentalisation de l'entrée et de l'escalier qui n'est plus à vis, il devient un élément d'apparat.

4.2- Techniques et matériaux constructifs :

Bâtis en pierre de tuffeau de grand appareil.

4.3- Composition des volumes et façades :

Elévation :

La façade est en tuffeau de grand appareil. La façade et les baies sont souvent encadrées de chaînes en bossage. Elles sont également couronnées par une corniche. Ce qui prédomine est la recherche de symétrie notamment dans la répartition des baies.

Étages :

Le plus souvent un rez de chaussée, suivi de deux étages carrés et d'un niveau sous combles.

Percements :

Les fenêtres à croisées disparaissent au profit d'huissieries en bois, qui gardent la forme des croisées. Des carreaux plus grands directement posés sur les huissieries remplacent les vitraux. A la fin du XVIII^{ème} apparaissent les carreaux de la largeur d'un vantail. La lucarne perd de son importance et prend une allure plus modeste qu'à la Renaissance.

Toiture :

Type : Toiture en bâtière

Matériau de couverture : l'ardoise

4.4- Modénature :

Le décor est simplifié et repose seulement sur des jeux de lignes et des ordres classiques. La serrurerie introduit un nouveau type de décor.



48 rue Haute Saint-Maurice



48 rue Haute Saint-Maurice



48 rue Haute Saint-Maurice



6 Place Jeanne d'Arc



3 rue Jeanne d'Arc

5 - Maisons et immeubles au XIX^{ème}

Rappel Historique :

Les bouleversements urbains du XIX^{ème} entraînent la construction de nombreux édifices ou façades nouvelles tout au long du siècle, ce qui remodèle en grande partie l'aspect des rues de Chinon.

5.1- Implantation et distribution :

Le plan est conditionné par l'aménagement de l'espace public au XIX^{ème} : en particulier avec l'aménagement des quais et la création de la rue nouvelle donnant accès à la place de l'hôtel de Ville. Désormais les maisons et immeubles construits sur de nouvelles parcelles ne sont plus tributaires du parcellaire ancien. La taille des pièces augmente.



Immeubles encadrant la rue neuve

Distribution / escalier :

La distribution intérieure devient plus souple.

5.2- Techniques et matériaux constructifs :

Pierre de tuffeau de grand appareil, mais également briques, moellons.

5.3- Composition des volumes et façades :

Elévation :

Quand les immeubles sont neufs les façades sont plus larges et plus hautes qu'aux siècles précédents. Mais les façades reconstruites suite à une procédure d'alignement se calent toujours sur la largeur et la hauteur des maisons qu'elles recouvrent. L'aspect des façades est très varié au XIX^{ème}, mais la récurrence est à l'ouverture des façades sur la rue et notamment au balcon filant. Apparition de lotissements de petits hôtels particuliers éclectiques.



40, quai Charles VII

Etages :

Rez de chaussée avec un étage et un comble pour les hôtels particuliers.



7, rue Descartes

Percements :

Grandes fenêtres ou porte-fenêtres donnant sur des balcons généralement filants. La taille des carreaux s'accroît limitant le nombre de traverses. Les portes d'entrée sont aussi de grandes dimensions, souvent à deux battants.

Toiture :

Type : Toiture en bâtière ou en pavillon
Matériau de couverture : l'ardoise



10, rue Hoche

5.4- Modénature :

Le décor dépend du style de référence : néo-classique, néo-gothique, balnéaire...

6 - Maisons et immeubles au XX^{ème}

6.1- Implantation et distribution :

Le plus souvent situé en dehors du centre ancien, les constructions à cette époque ne dépendent plus du parcellaire ancien. Elles peuvent adopter un plan libre. Le rapport avec l'espace public est donc repensé : le bâtiment sur la parcelle se conçoit toujours avec un espace de transition avec la rue, cour, jardin d'agrément, pelouse.

Distribution / escalier :

La distribution intérieure est totalement libre.

6.2- Techniques et matériaux constructifs :

Pierre de tuffeau de grand appareil, moellons, mais également briques, béton...

6.3- Composition des volumes et façades :

Elévation :

Maisons à l'inspiration des cités-jardins début XX^{ème}.

Style art-déco des années 1920-1930.

Immeubles rationnels de la reconstruction.

Architecture post-moderne des années 1970.

Toiture :

Type : Toiture en bâtière

Matériau de couverture : ardoise, tuiles en terre cuite

6.4- Modénature :

De 1900 à 1950 : Les modèles du XIX^{ème} sont réinterprétés en donnant plus d'importance aux ouvertures. Avec quelques variantes comme le style art-déco.

Après 1950 : Les principes de l'architecture fonctionnaliste sont appliqués : seuls la couleur des enduits et les proportions identifient les façades.



Quartier des Courances



Avenue Labussière



19 rue du Raineau



Place Jeanne d'Arc



Avenue Labussière

La lecture des formes bâties et leur classification par typologie

Les typologies se définissent selon les critères suivant : implantation (par rapport à la rue, et aux limites latérales), orientation du volume bâti (mur gouttereau sur rue, ou mur pignon sur rue), implantation dans la parcelle (jardin, cour), volumétrie (hauteur, nombre de travées).

- Hôtel urbain

Implantation par rapport à la rue :

En limite de voirie

Implantation par rapport aux limites latérales :

Sur les limites séparatives

Orientation du volume bâti :

Pignon sur rue

Implantation dans la parcelle :

A partir du XVII^{ème} généralement cour devant

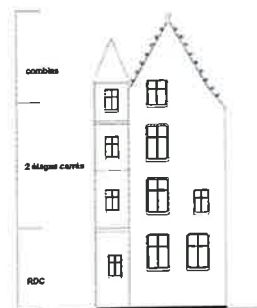
Volumétrie :

- Nombre de niveaux

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

- Nombre de travées

Généralement une travée + la tour



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



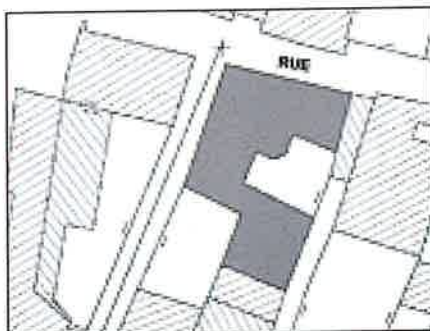
Hôtel, rue Haute St Maurice



Maison de Chanoine rue Buffon



82 rue Haute St Maurice



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



Hôtel du baillage, rue Haute Saint Maurice



58 rue Haute St Maurice

Caractéristiques de l'hôtel urbain :

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

Implantation : inséré dans le tissu urbain accolé aux limites séparatives.

- Immeuble de rapport

Implantation par rapport à la rue :

En limite de voirie

Implantation par rapport aux limites latérales :

Sur les limites séparatives

Orienteation du volume bâti :

Pignon ou gouttereau sur rue suivant le style

Implantation dans la parcelle :

Occupation maximale de la parcelle

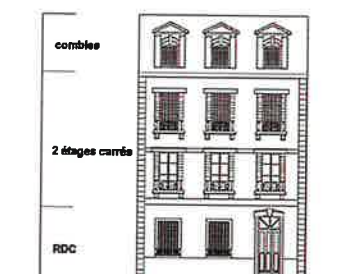
Volumétrie :

- Nombre de niveaux

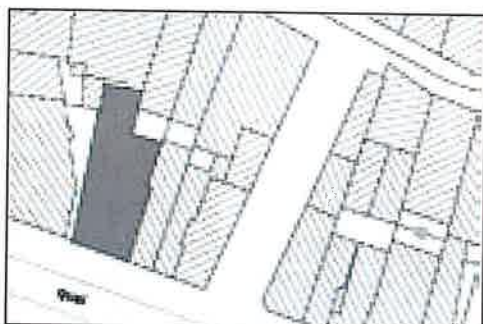
R+2 + combles

- Nombre de travées

1 à 4 travées suivant la capacité de la parcelle



Façade type : niveaux identiques et répétés



Plan type : occupation maximale de la parcelle



quai Jeanne d'Arc



quai Charles VII



24, quai Charles VII



quai Charles VII



42, quai Charles VII



quai Jeanne d'Arc

Caractéristiques de l'immeuble de rapport :

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

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

- Maison de ville

Implantation par rapport à la rue :

En limite de voirie

Implantation par rapport aux limites latérales :

Sur les limites séparatives

Orientation du volume bâti :

Pignon ou gouttereau sur rue suivant le style

Implantation dans la parcelle :

jardin ou cour derrière

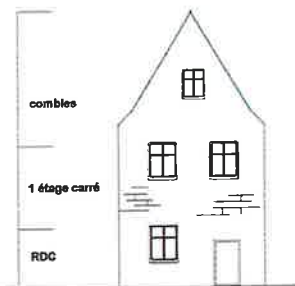
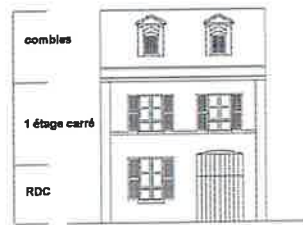
Volumétrie :

- Nombre de niveaux

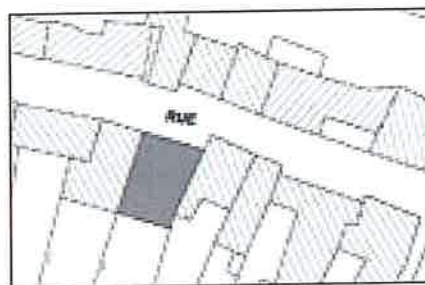
RDC + 1 étage carré + combles

- Nombre de travées

1 ou 2



Façade type : RDC + 1 étage carré + combles



Plan type : sur les limites séparatives latérales



13 rue Kleber



32 rue Voltaire



57 rue Haute Saint Maurice



61 rue Haute Saint Maurice



3 rue de la Lamproie



11 rue Marceau

Caractéristiques de la maison de ville :

Volumétrie : rez de chaussée + 1 étage carré + combles.

Implantation : implantée sur les limites séparatives latérales.

- Maison de ville à boutique



11 rue du commerce



14 rue JJ Rousseau



18 rue du commerce



rue Rabelais



28 rue du Fbg St Jacques



3 rue de la Lamproie

Implantation par rapport à la rue :

En limite de voirie

Implantation par rapport aux limites latérales :

Sur les limites séparatives

Orientation du volume bâti :

Pignon ou gouttereau sur rue suivant le style

Implantation dans la parcelle :

Cour derrière

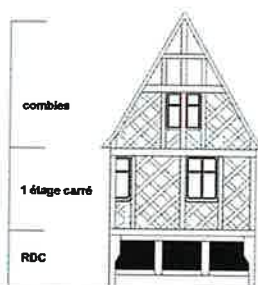
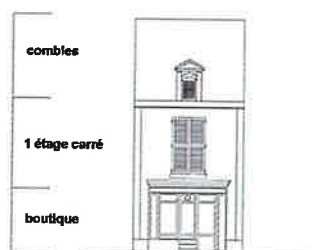
Volumétrie :

- Nombre de niveaux

Rez de chaussée avec boutique + 1 ou 2 étages carrés (entrepôt + logement) + combles

- Nombre de travées

Généralement 1 travée

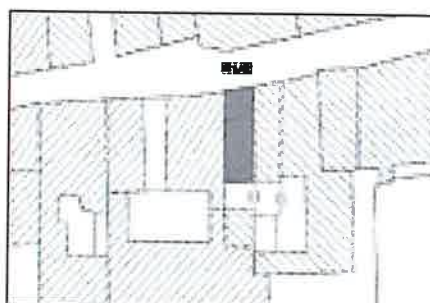


façade type : RDC avec boutique +1 + combles

Caractéristiques de la maison de ville à boutique :

Volumétrie : rez de chaussée avec boutique + 1 ou 2 étages carrés + combles.

Implantation : implantée sur les limites séparatives latérales.



Plan type : sur les limites séparatives latérales

- Villa

Implantation par rapport à la rue :

en retrait par rapport à la voirie

Implantation par rapport aux limites latérales :

en retrait par rapport aux limites séparatives

Orientation du volume bâti :

sans objet

Implantation dans la parcelle :

jardin devant et autour

Volumétrie :

- Nombre de niveaux

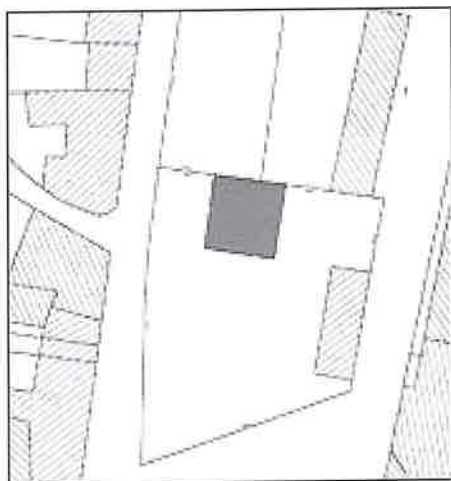
R+1 ou R+2 avec combles (souvent toiture pavillon)

- Nombre de travées

généralement 3 avec une travée centrale



Façade type : façade composée ou monumentalisée



Plan type : en retrait par rapport aux limites séparatives



Villa rue Descartes



Villa place Jeanne d'Arc

Caractéristiques de la villa :

Volumétrie : façade composée et recherche de symétrie.

Implantation : en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et en retrait par rapport à la rue.

- Bâtiment d'activités

Implantation par rapport à la rue :

Généralement en limite de voirie

Implantation par rapport aux limites latérales :

Sur les limites séparatives

Orientation du volume bâti :

Pignon ou gouttereau sur rue

Implantation dans la parcelle :

Cour derrière ou latérale

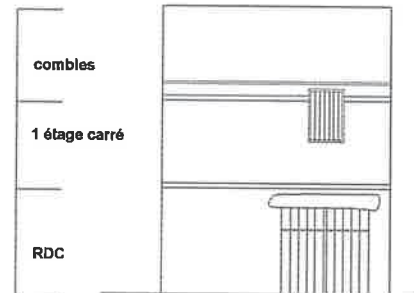
Volumétrie :

- Nombre de niveaux

Rez de chaussée + 1 + combles

- Nombre de travées

Pas de travées signifiées par les percements car absence de composition de façade



Façade type : absence de composition de façade



Plan type : inséré dans le tissu urbain



Hangar rue de l'ours



18 rue de la Lamproie



garage 1b, rue Marceau



Garage 22 rue Marceau



Jeu de Paume

Caractéristiques
des
bâtiments d'activités :

Façade :
absence de composition
de façade.

Implantation :
généralement inséré
dans le tissu urbain, sur
les limites séparatives
latérales et en limite de
voirie.

- Maison sub-urbaine

Implantation par rapport à la rue :

En limite ou en retrait de voirie

Implantation par rapport aux limites latérales :

Généralement sur une des limites séparatives

Orientation du volume bâti :

Pignon ou gouttereau sur rue

Implantation dans la parcelle :

Jardin latéral et arrière, et/ou cour devant ou latérale

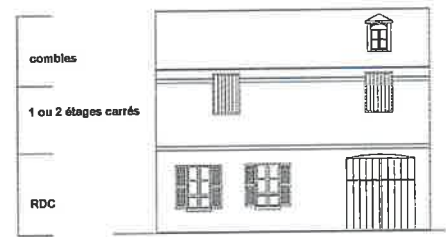
Volumétrie :

- Nombre de niveaux

Rez de chaussée + 1 + combles

- Nombre de travées

1 ou 2 travées + un garage



Façade type : 1 ou 2 travées + garage



Plan type : à l'alignement avec cour latérale et jardin arrière



1 place d'Argouge



31 rue du Puy des Bancs



15 rue du Puy des Bancs



28 rue de la porte de la Barre

Caractéristiques de la maison sub-urbaine :

Volumétrie :
R+1+combles,
1 ou 2 travées + garage

Implantation :
généralement sur
une seule des limites
parcellaires, et
fréquemment en retrait
d'alignement

- Maison adossée au Coteau

Implantation par rapport à la rue :

C'est la topographie qui impose la forme

Implantation par rapport aux limites latérales :

Généralement sur les limites séparatives
selon ce que permet la topographie

Orientation du volume bâti :

Selon la topographie

Implantation dans la parcelle :

Présence d'un jardin devant ou latéralement ou derrière

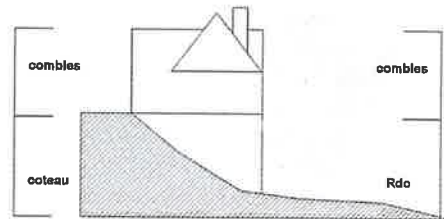
Volumétrie :

- Nombre de niveaux

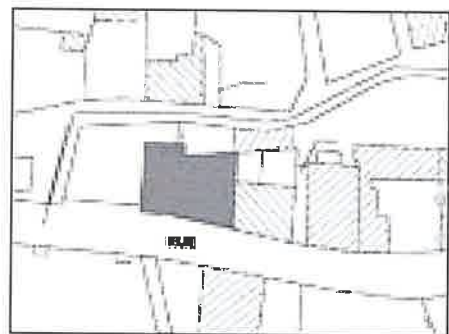
généralement RDC + 1 en aval du Coteau,
RDC en amont du Coteau

- Nombre de travées

pas de travées signifiées par les percements
car absence de composition de façade



Façade type : le volume bâti épouse le terrain



Plan type : le plan épouse la forme du parcellaire



8 impasse de la rue du Puys des Bancs



31 rue du Puys des Bancs

Caractéristiques de la maison adossée
au Coteau sont les suivantes :

Volumétrie :

le volume bâti épouse la topographie du
terrain

Implantation :

le plan épouse la forme du terrain

- Habitations Troglodytiques

Implantation par rapport à la rue :

Sans Objet

Implantation par rapport aux limites latérales :

Sans Objet

Orientation du volume bâti :

Sans Objet

Implantation dans la parcelle :

Sans Objet

Volumétrie :

- Nombre de niveaux

Sans Objet

- Nombre de travées

Sans Objet



Façade type : excavations dans la roche



rue de la Porte de la Barre



rue du Coteau Saint-Martin



rue Haute Saint Maurice



38, rue du Coteau Saint-Martin

Caractéristiques de l'habitat troglodytique :

Volumétrie :

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

Les techniques constructives employées à Chinon

1 - La maçonnerie en tuffeau et pierre de calcaire dur

Le tuffeau constitue avec l'ardoise le paysage architectural de Chinon.

On distingue en Touraine et dans les régions avoisinantes deux variétés de tuffeau dont l'âge est différent.

- **Le tuffeau blanc**, qui a donné la pierre d'oeuvre la plus noble, utilisée dans la construction des châteaux et demeures aristocratiques, est un calcaire crayeux à grain fin, relativement friable, plus ou moins sableux et micacé. L'exemple de ce type de tuffeau est donné par la pierre de Bourré.

- **Le tuffeau jaune**, moins utilisé pour la construction des grands édifices (encore qu'il soit bien représenté sur la cathédrale de Tours) est un calcaire sableux plus grossier que le précédent.

- **Les pierres de calcaire dur** proviennent de filons plus rares dans la région ou/et moins proches. Ces pierres sont utilisées de façon ponctuelle pour les soubassements et parfois pour certaines parties assurant la stabilité constructive de l'édifice telles que chaînes d'angle ou très exceptionnellement bandeau d'étage.

Origine

Le tuffeau, âgé de 90 millions d'années, est extrait du sous-sol des coteaux bordant la rivière. Le tuffeau est à l'affleurement dans le périmètre d'Angers, Vendôme, Amboise, Chatellerauld et Doué-la-Fontaine. Il est observable dans la vallée du Loir, du Cher, de la Vienne et de la Loire.

Dès l'époque gallo-Romaine, des carrières de tuffeau ont été exploitées en Anjou et en Touraine pour l'édification de bâtiments. C'est essentiellement du XI^{ème} au XIX^{ème} siècle que les extractions ont atteint leur apogée.

Le tuffeau charme encore par certaines qualités fonctionnelles qui donnent un sentiment de "confort" de vie. Léger, peu sonore et non gélif, il assure des transitions lentes aux changements climatiques.



Tuffeau jaune, à l'angle sous la tourelle



Tuffeau blanc pour la partie supérieure de la façade et la tourelle

Aujourd'hui le tuffeau séduit par les aspects visuels qu'il engendre. Son appareillage, qui est parmi les moins minérale, évoque plus un tissu velouté qu'un matériau rigide et froid. Il présente un camaïeu de couleurs blondes et blanches qui développe la luminosité.

Son utilisation a suscité l'écllosion de multiples ornements taillés ou sculptés. Il est partie intrinsèque du patrimoine et s'harmonise aisément avec tout l'environnement. Sa facilité d'utilisation en décors a permis de bâtir et de réaliser les décors typiques de l'architecture de la Renaissance.

Mise en œuvre de la pierre

- Appareillage

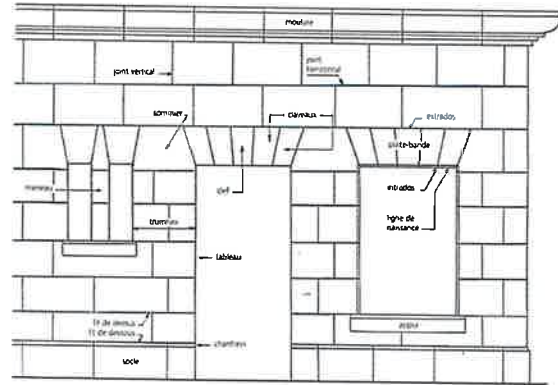
- Moellonnage



Moellonnage



Appareillage



Méthode générale d'entretien

Entretien de la pierre à nu :

Le nettoyage doit être le plus doux possible ; l'utilisation de produits abrasifs (sablage et meule) ou la retaille (chemin de fer) sont proscrits car ces méthodes érodent le tuffeau et effacent les traces d'outils présentes sur la pierre.

Une méthode très efficace est l'atomisation de l'eau, excepté sur une pierre à la limite de la déstabilisation poudreuse, l'effet d'éponge serait alors fatal. Si l'eau ne peut être employée (roche trop poreuse, proximité d'un objet incompatible, etc), un jet d'air peut la remplacer, mais il aura seulement un effet d'entraînement mécanique. La succession des deux est une bonne solution.

Entretien des joints :

L'appareillage des pierres amène des discontinuités qui nécessitent un entretien spécifique. Les joints doivent être surveillés pour éviter une perte de leur cohésion et l'installation de végétaux.

Le liant ne doit pas être agressif pour la pierre, son rôle est d'assurer le calage, le blocage et l'étanchéité. Il ne doit pas disparaître.

Méthode générale de restauration

La restauration doit être envisagée lorsque les matériaux ont perdu leurs qualités premières. Soit le matériau a évolué sans cause extérieure d'agression : il s'agit d'une modification intrinsèque ; soit une cause extérieure a entraîné une évolution du matériau, c'est une évolution extrinsèque. Dans le premier cas, il faut changer de matériau et en utiliser un qui sera plus stable dans

le temps. Dans le second cas, il suffit le plus souvent d'utiliser le même matériau pour le remplacement, mais il est obligatoire de rechercher l'origine de l'agent d'agression extérieur pour le supprimer.

Choix des matériaux :

Le remplacement peut souvent être réalisé avec une pierre identique, ce qui est souhaitable pour des raisons de simplicité et d'esthétique. Le seul problème est celui de l'approvisionnement : une carrière existe-t-elle encore ? un niveau de qualité identique est-il toujours accessible ?

Un problème plus délicat est celui de la pierre inadaptée à la fonction qui lui a été affectée dès l'origine. C'est souvent le cas pour les structures externes des édifices qui ont été construits en tuffeau. Cette pierre calcaire de très forte porosité se dégrade en volume et s'altère en surface. Restaurer à l'identique est possible bien que le volume disponible de pierre de qualité soit nettement inférieur à la demande, aussi est-il souvent judicieux de revoir la nature des pierres, car il existe en effet des roches qui ont des caractéristiques meilleures et un aspect assez voisin.

Compatibilité des matériaux. Doivent être pris en compte :

La porosité des pierres moyennes, le caractère inoxydable des métaux d'appareillage, les caractéristiques mécaniques des éléments en charge, les possibilités d'entretien, les produits «dits» de protection, la composition des liants (chaux, ciment, etc) : en règle générale, un liant doit avoir une composition chimique la plus proche possible de celle des pierres qu'il assemble.

Altérations du tuffeau



Altération par dégradation pulvérulente du tuffeau



Altérations en plaques du tuffeau



Colorations dues à l'émergence d'oxyde de fer venant de l'intérieur de la pierre



Effet produit sur le tuffeau par un liant mal adapté



Illustration de la progression par diffusion de l'oxyde de fer dans le tuffeau



Incompatibilité entre un crépi mal adapté et un mur en tuffeau

2 - Le pan de bois

Une grande partie des édifices en pan de bois à Chinon datent du XIV^{ème} siècle. Aujourd'hui la commune n'en compte que quelques dizaines, et certains sont difficiles à identifier car enduits. Fragiles, ces édifices nécessitent un grand savoir faire.

Origine

Un édifice en pan de bois est composé de sablières hautes et basses, de poteaux, de décharges et de tournisses. Le hourdage, qui forme les murs et qui a un rôle de remplissage et de raidisseur est fait de briques (cruées le plus souvent) ou de matériaux légers comme le torchis ou le plâtre. A l'origine les édifices en pan de bois étaient construits en bois de brin ou en bois refendu à l'aide de scie. Le bois utilisé était la plupart du temps du chêne.

On distingue les édifices destinés à rester apparents, dans ce cas les sablières sont sculptées, moulurés et décorés d'engoulants, le remplissage est finement calepiné dans un but décoratif, et les édifices destinés à être enduits, dans ce cas l'ossature et le remplissage sont plus grossiers. Les deux cas de figure sont présents à Chinon, mais plus généralement les façades principales étaient recouvertes par un enduit ou un essentage, et les pans de bois étaient laissés apparents sur les façades arrières et de côté (venelles, cours...). Dans la plupart des cas le pan de bois était apparent sur les maisons à encorbellement et les étages en attique.

Comment repérer une structure à pans de bois sous un enduit

Plusieurs indices permettent de repérer une ossature à pan de bois sous une façade enduite :

- encadrement en bois des baies
- léger encorbellement au niveau de la sablière du plancher du premier niveau
- traces de lattis quelquefois discernables sous le mouchetis

Comment restaurer le pan de bois

Traitement de l'ossature bois : le bois laissé apparent (surtout après dégarnissage) est exposé aux agressions climatiques et la construction peut être fragilisée. Aussi le pan de bois doit-il être traité. Si l'édifice était enduit et dégarni les traces de lattis de recouvrement doivent être poncées ou brossées, les pointes et les clous de fixation sont enlevés. Les pans de bois sont ensuite imprégnés (huile de lin, brou de noix...) ou badigeonnés à la chaux.

Traitement du remplissage : Le remplissage en briques ou en tuffeau doit rester apparent ou être enduit à fleur de bois.

L'enduit : il doit être appliqué au même nu que les pans de bois, en finition lissée à la truelle.



3 - Les enduits, une pratique traditionnelle

L'enduit est un revêtement épais que l'on applique sur le matériau constitutif de la façade (moellons, torchis, bauge ...). Il constitue le parement esthétique et l'épiderme de protection du mur. Il existe sous deux formes : l'enduit couvrant et l'enduit "à pierre vue".

Fonction et aspect des enduits

L'enduit couvrant

L'enduit couvrant recouvre et protège parfaitement le support, les moellons ou les maçonneries fragiles. La finition peut présenter différents aspects selon les outils utilisés pour la mettre en œuvre : frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée d'aspect gros ou fin, jetée à la truelle ou au balai, brossée. La réalisation de moulures dans l'enduit est fréquente : corniches, bandeaux ou formes de panneaux.



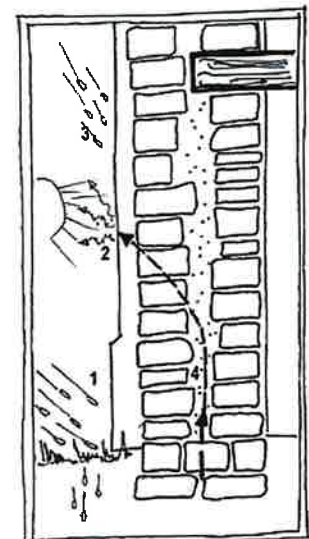
Enduit couvrant

L'enduit à pierre vue

L'enduit à pierre vue est aussi appelé enduit "beurré à fleur". Comme son nom l'indique, il laisse voir une partie du moellon. Il vient affleurer les surfaces les plus extérieures du parement des pierres. Ainsi mis en œuvre l'enduit recouvre la totalité des "creux" du mur qui est alors protégé des eaux et des pollutions. L'aspect fini laisse voir un mur presque parfaitement plat. Les joints ne sont donc ni creux ni saillants. L'enduit à pierre vue était généralement utilisé sur des maisons modestes avec un décor de façade simple. Certaines maisons ont parfois une ou plusieurs façades principales recouvertes d'un enduit couvrant et des pignons recouverts d'un enduit à pierre vue.



Enduit à "pierre vue"



Fonction de l'enduit :

1 et 3 eaux de pluie

2 Evaporation

3 remontées d'eau par capillarité

La composition des enduits

Les enduits qu'ils soient couvrants ou à pierre vue peuvent être de différentes compositions. Le mélange formant le mortier est toujours à base de sable, d'eau et d'un liant. C'est le liant qui selon ses qualités modifie les propriétés physiques et chimiques de l'enduit. Il existe différents types de liant : les chaux naturelles (chaux aérienne et chaux hydraulique naturelle 100%), et la chaux artificielle dite ciment.

Les enduits à la chaux naturelle

Ils sont plastiques et souples, ces enduits s'adaptent aux formes et épousent les déformations faibles mais constantes du bâti ancien, sans se fissurer. Ils représentent une peau protectrice laissant le mur respirer ; ils sont un bon isolant thermique régulateur d'humidité dans les maçonneries anciennes.

Les laits de chaux

Les enduits, comme les maçonneries apparentes ou les terres crues, peuvent être protégés par un lait de chaux. Réalisés à base de chaux naturelle, ils ont les mêmes propriétés de déformation, d'adhérence et de perméabilité à la vapeur d'eau que les enduits à la chaux naturelle. Leur coloration est obtenue à partir de pigments naturels.

La chaux

La chaux naturelle est obtenue par calcination (cuisson à très haute température) de calcaires plus ou moins purs. La chaux aérienne provient de calcaires purs, la chaux hydraulique naturelle provient de calcaires contenant de l'argile et des marnes.

Atouts des enduits à la chaux naturelle :

Compatibilité avec le bâti ancien.

Les maçonneries anciennes sont sensibles aux déformations (tassements différentiels des fondations, gonflement du sous-sol en période très humide ou rétractation en période de sécheresse).

Elles sont également sensibles à l'eau, en particulier par capillarité : les murs anciens sont de véritables « pompes » et l'eau, de la nappe et des eaux de ruissellement, se retrouve toujours dans le mur jusqu'à des hauteurs de 2 mètres et parfois plus.

La chaux aérienne épouse les déformations du bâtiment sans se briser ou se détacher de son support.

Sur le plan esthétique, la blancheur de la chaux aérienne permet de révéler et de présenter la coloration du sable. Son grain est extrêmement fin.

Au contraire, les enduits à base de chaux hydraulique artificielle, ou ciment, constituent un revêtement imperméable : appliqués sur une construction ancienne l'eau contenue dans le mur ne peut s'en échapper et monte par gravité entraînant des désordres : salpêtre, pourrissement des planchers, décollement par plaques de l'enduit extérieur...

Le ravalement des enduits

Pour le ravalement d'une ancienne façade enduite, différents cas se présentent :

Dans tout les cas un diagnostic des causes de désordres est nécessaire pour déterminer si le support maçonné est adapté à un enduit, en particulier la pierre de tuffeau qui ne supporte pas d'enduit.

- Cas d'un enduit existant en ciment :

il est conseillé de le piocher en totalité et de réaliser, après préparation du support, un enduit traditionnel en trois passes, à base de chaux naturelle.

- Cas d'un enduit existant à la chaux naturelle, en bon état, bien adhérent, mais très encrassé :

Un simple nettoyage est suffisant. Le nettoyage pourra être effectué au moyen d'eau chaude sous pression.

- Cas d'un enduit existant à la chaux naturelle, en état moyen (fissures peu profondes, faïençage ...), mais bien adhérent :

Les parties dégradées seront piochées. Un nouvel enduit à base de chaux naturelle pourra être mis en œuvre, ponctuellement. L'application d'un lait de chaux, sur la totalité de la façade permettra de masquer les réparations.

- Cas d'un enduit existant à la chaux naturelle, en mauvais état et présentant une mauvaise adhérence:

Après piochage total de l'enduit dégradé, un enduit neuf à base de chaux naturelle sera appliqué sur la façade. L'enduit réalisé sera selon les cas soit à pierre vue, soit couvrant.

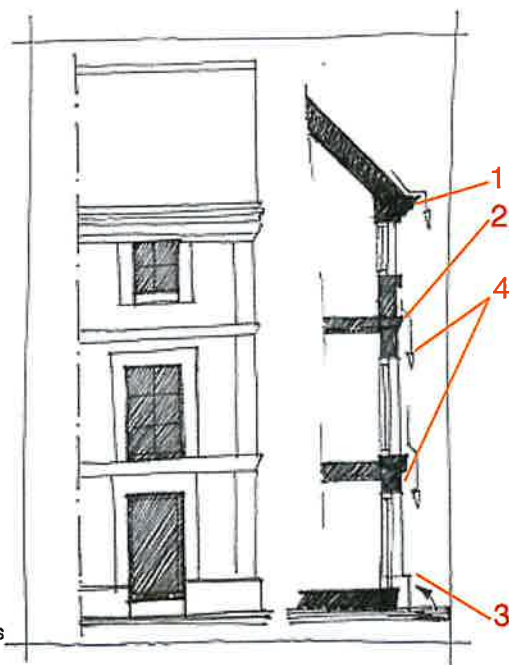
Attention !!

L'apparition des enduits à base ciment au début du siècle et leur emploi pour les ravalements des constructions traditionnelles a conduit à un appauvrissement et à un enlaidissement considérable du patrimoine bâti français. On peut constater aujourd'hui la disparition parfois totale des ornements qui participaient à l'élégance de l'architecture de ces bâtiments anciens : disparition des corniches, des moulures, des pilastres, qui même simplement exécutés animaient les façades par la variété de leurs reliefs et par les jeux de lumière et d'ombre qu'ils provoquaient.

4 - La modénature, ou l'ensemble des moulurations formant décor de façade, fonction et aspect

Le décor des façades en pierre n'obéit à l'origine pas à des raisons esthétiques mais bien à des raisons pratiques. En effet, les corniches et les larmiers ont pour fonction d'éloigner l'eau de pluie des façades, tandis que le soubassement traité différemment par rapport au reste de la façade doit protéger le mur des rejaillissements de l'eau au niveau du sol.

- 1 : Corniche
- 2 : Larmier
- 3 : Soubassement
- 4 : encadrements de baies



La corniche

Elle sert de liaison entre le mur et la couverture, contrairement au bandeau et au larmier, elle est formée de moulures en surplomb les unes par rapport aux autres. Son rôle fonctionnel est très important,

Le larmier : bandeau d'appui ou bandeau de niveau

Le larmier est une moulure saillante d'une corniche ou d'un bandeau dont le profil comporte une goutte d'eau contraignant les eaux pluviales à s'égoutter à l'extérieur au lieu de ruisseler sur la façade. Par extension le terme est utilisé pour désigner la goutte d'eau elle-même c'est à dire la cannelure creuse ménagée en sous-face des appuis et ouvrages saillants d'une façade. La surface supérieure du larmier est souvent un chanfrein. On retrouve fréquemment un voire deux larmiers sur les façades enduites, ils correspondent en façade à l'aboutissement du plancher situé entre deux niveaux. Ils sont réalisés en mortier à base de chaux naturelle et sont protégés par une bavette en zinc. Ils devront être restaurés, entretenus, voire restitués dans le cas de leur disparition au cours d'un ravalement précédent.



Exemple de corniche, et détail des moulurations.



Le soubassement

C'est la partie inférieure d'un mur en débord de quelques cm sur le nu de la façade et qui l'isole du sol. Ainsi le pied du mur est protégé des eaux de projection, des remontées par capillarité et des chocs éventuels. Sa composition est donc différente du reste du mur : appareillage de pierres dures, et pour les maisons recouvertes d'un enduit à base de chaux naturelle, mortier bâtard.



Soubassement de pierre dure.

Encadrement

Les ouvertures de façades : portes, fenêtres, etc... sont très fréquemment entourées de bandes plates ou d'un décor plus riche encore qui vient les souligner et traite le passage du mur plein au vide que constitue l'ouverture. Les encadrements des portes d'entrées sont particulièrement travaillés, ils permettent de signaler depuis la rue l'accès au bâtiment.



Encadrements de baies

Harpage et Chaîne d'angle

Les angles des bâtiments sont généralement traités soit par une simple bande plate soit par une chaîne, un harpage d'angle. Cette superposition de pierres dont le milieu est au même aplomb et dont les têtes sont alternativement courtes et longues joue le rôle technique de raidisseur. Les chaînes sont fréquemment construites avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie dans laquelle elle apparaît. La jambe est une chaîne placée dans le cours d'un mur, les chaînes sont quelquefois en bossage, c'est à dire qu'elles font saillie sur le nu du mur. Ces chaînes peuvent être constituées de pierres appareillées ou de mortier à base de chaux naturelle. Elles devront être entretenues, réparées voire reconstituées dans le cas de leur disparition lors d'un ravalement passé.



Traitement de l'angle par un chaînage

Faux-joints, faux-joints d'appareil

Certaines demeures enduites sont ornementées de faux-joints destinés à imiter un appareillage de pierres de taille. Ces faux-joints sont exécutés dans le corps d'enduit par le moyen de liteaux fixés dans le gobetis, puis retirés une fois le corps d'enduit sec. Ces éléments de modénature doivent être restaurés dans leur profil d'origine.



Appui de baie

Appui

Autrefois les appuis de fenêtre étaient constitués soit de pierre de taille, soit d'un mortier à base de chaux naturelle. Dans ce second cas ils étaient protégés par une bavette en zinc pour éviter la désagrégation du plâtre par les eaux de ruissellement. Il est impératif de retrouver ces dispositions d'origine et dans tous les cas les appuis de fenêtre en ciment ou béton préfabriqué sont à éviter. En effet le béton ou le ciment ne se déforment pas de la même façon que l'enduit plâtre et chaux ou que la pierre, la juxtaposition de ces matériaux crée des désordres: fissures, éclatements...

5 - Les couvertures en ardoise

L'ardoise constitue avec le tuffeau un élément essentiel du paysage architectural de Chinon.

Origine

Les couvertures en ardoise se sont répandues à partir du XIX^{ème} siècle. Auparavant en raison du coût élevé (il fallait la faire venir d'Anjou et les moyens de transport avant le XIX^{ème} siècle étaient peu rentables) elle constituait un luxe réservé aux habitations des riches.

La vallée de la Loire est le secteur où elle est le plus fréquente en raison de la Loire qui constitue un axe majeur de communication et d'échanges au XIX^{ème} siècle. La majorité de l'ardoise utilisée à Chinon est de l'ardoise d'Angers, c'est l'ardoise la plus fine, d'un bleu-noir profond.

Pose de l'ardoise

L'ardoise doit être posée sur une pente de toit variant de 48 à 55°. Aussi la pente d'origine d'une toiture en ardoise doit-elle être respectée ou bien reconstituée.

La pose se fait au crochet en inox, ou au clou sur voligeage jointif pour les édifices remarquables. La couverture au clou se pose sur voliges, la couverture au crochet se pose sur liteaux. La pose exige une charpente parfaitement dressée. La pose commence par le bas, l'égout est fait de deux ardoises superposées. Celle du dessous est relevée par une chanlatte pour la maintenir dans la même inclinaison que les autres.

A Chinon le faîtage est réalisé en tuiles rondes hourdées au mortier de chaux et sable posées sur une rangée de tuiles plates et fini avec crêtes et embarrures. Ce type de faîtage peut convenir aussi bien pour des toitures en tuiles que des toitures en ardoises. Le faîtage en tuiles contribue également à l'harmonie générale des couvertures vues depuis le Coteau et le château.

Restauration des couvertures en ardoise

Choix de l'ardoise : l'ardoise doit être naturelle et sa teinte la plus proche possible de l'ardoise d'Angers-Trélazé.

Le faîtage est réalisé en tuiles rondes à embarrures à la chaux.



Une harmonie par l'homogénéité des couvertures en ardoise



Hôtel Gargantua, rue haute Saint-Maurice

Le comportement hygro-thermique des immeubles de Chinon

Les immeubles de Chinon sont construits en tuffeau ou en pierre calcaire semi tendre. Leur comportement hygrothermique (température et taux d'humidité) est spécifique. La chaleur et le froid sont régulés par des épaisseurs de murs importantes – très grande inertie due à la nature et masse du matériau - Les variations de température intérieure, d'une saison à l'autre sont faibles. Le taux d'humidité contenu dans les murs provenant de l'occupation intérieure et par des remontées d'eau par capillarité est régulé par la pierre qui absorbe l'humidité intérieure et la restitue à l'extérieur. Ce système d'échanges gazeux était autrefois accompagné d'une ventilation naturelle par les conduits de cheminée. L'air froid pénétrait sous les portes, se réchauffait à l'intérieur des maisons, se chargeait en gaz carbonique et en humidité. L'air vicié était aspiré naturellement (l'air chaud monte) dans les conduits de fumée. La rupture de ce cycle naturel par isolation thermique et étanchéité maximale à l'air crée des désordres structurels importants. L'isolation thermique enferme l'humidité contenue dans les murs en pierre calcaire et tuffeau qui se désagrègent (faible résistance du calcaire tendre et du tuffeau à l'eau). L'absence de ventilation contribue à accentuer le phénomène. Pour répondre au double objectif d'adaptation aux modes de vie actuels (chauffage des pièces de vie à 19 °) et conservation des maçonneries anciennes, seul un dispositif adapté est possible.

Toute isolation intérieure rapportée, nécessitera par voie de conséquence une ventilation accrue et contrôlée de l'ensemble de l'édifice.

Révision, extension du Secteur Sauvegardé de Chinon

- Rapport de présentation -

Livre VII : Le fichier immeuble

Sommaire

Livre I - Contexte socio-économique, projet urbain et cadre juridique

Livre II - Le site, contexte et constitution

Livre III - Les enjeux patrimoniaux et urbains

Livre IV - Observatoire du Secteur Sauvegardé

Livre V - Les espaces publics

Livre VI - Les caractéristiques architecturales

Livre VII - Le fichier immeuble

Livre VIII- Les enjeux environnementaux

Méthodologie

Le fichier immeuble est constitué de 565 fiches descriptives de constructions représentatives des architectures du Secteur Sauvegardé.

L'étude du fichier immeuble permet d'une part de réaliser un bilan de l'état technique et architectural des édifices et d'autre part de suivre les évolutions sur les constructions inventoriées.

Définition de la fiche immeuble

Une fiche immeuble est composée d'une feuille recto verso format A4, elle a pour objet 1 immeuble bâti sur 1 parcelle.

Le choix des 565

Ces 565 immeubles ont été choisis comme étant représentatifs des différentes typologies d'architectures, des différentes techniques constructives, des différentes époques de construction présentes à Chinon. De même certains immeubles à enjeux, ou occupant un emplacement urbain stratégique ont été intégrés au fichier immeuble.

Ce travail se base sur un inventaire exhaustif de tous les immeubles du Secteur Sauvegardé.

Ces choix ont fait l'objet de multiples confrontations entre les propositions du chargé d'étude qui apporte un regard extérieur, technique et scientifique et les propositions de la ville de Chinon riches du vécu, de l'usage et d'une connaissance intime des lieux. Ces travaux de sélection ont fait l'objet d'une concertation et d'une validation avant exécution proprement dite des fiches.

L'ensemble des bâtiments classés, inscrits ou adossés aux inscrits, à l'exception des églises, du château de Chinon et du fort St Georges feront l'objet d'une fiche.

Certains immeubles nécessitent une description conséquente, et font alors l'objet de plusieurs fiches.

Les immeubles non bâti ne font pas l'objet de fiche. Et ce d'autant qu'un inventaire des espaces non bâtis a été réalisé par ailleurs, et que ceux-ci feront l'objet de prescriptions au règlement. Toutefois certaines parcelles de jardins ont été décrites lorsqu'elles fonctionnent avec un immeuble bâti à visiter. (jardin associé à une construction). Dans ce cas, les jardins sont mentionnés sur la fiche de l'immeuble bâti en question.

Le regroupement de plusieurs parcelles sur une même fiche s'avère très délicat, et ne se justifie que si les constructions qui y sont implantées sont en réalité un seul et même bâtiment indivisible.

Réalisation du fichier immeuble

L'ensemble de immeubles choisis a fait l'objet d'une visite intérieure et extérieure dont la date est mentionnée sur la fiche.

La description des immeubles est reportée sur la fiche selon la nomenclature et le vocabulaire de l'Inventaire.

Les fiches sont conçues dans une base de données relationnelle qui permet de reverser au SIG l'ensemble des renseignements concernant les fiches immeubles.

L'objectif est de réaliser un inventaire qui soit un outil pour tous : instructeurs, chercheurs, particuliers... et ce, au delà du cadre de la restauration qui sera mise en oeuvre dans les années à venir.

**Le fichier immeuble est regroupé dans un document spécifique,
en annexe du rapport de présentation.**

Révision, extension du Secteur Sauvegardé de Chinon

- Rapport de présentation -

Livre VIII : Les enjeux environnementaux

Sommaire

Livre I - Contexte socio-économique, projet urbain et cadre juridique

Livre II - Le site, contexte et constitution

Livre III - Les enjeux patrimoniaux et urbains

Livre IV - Observatoire du Secteur Sauvegardé

Livre V - Les espaces publics

Livre VI - Les caractéristiques architecturales

Livre VII - Le fichier immeuble

Livre VIII - Les enjeux environnementaux

Le patrimoine enjeu majeur du développement durable

Qualifier l'espace public

Les espaces verts et la nature dans le secteur sauvegardé

Economiser et valoriser les ressources

Prévenir les risques naturels et technologiques

Le patrimoine enjeu majeur du développement durable

Objectifs du Secteur Sauvegardé

Le patrimoine est un enjeu majeur du développement durable car la ville existante est par essence même durable.

Facteur de qualité du cadre de vie, le patrimoine, qu'il soit national ou local, est une richesse urbaine qui doit être mise en valeur. Le patrimoine contribue à donner une image de qualité de la ville. Il a une fonction symbolique forte de structuration des espaces publics. Mis en valeur, il participe au développement du tourisme urbain.

Le patrimoine est le sujet principal du secteur sauvegardé, des études précédentes et de la réglementation.

Qualifier l'espace public

Ouvrir l'espace urbain sur son environnement naturel. L'environnement naturel de la commune est très riche. Il est donc prévu d'ouvrir l'espace urbain sur cet environnement. Pour cela, des cheminements doux sont envisagés. Ceux-ci consisteraient à mieux utiliser le coteau qui sépare le centre-ville du plateau. L'aménagement des liens piétonniers, et la création de nouveaux, permettrait de mieux découvrir ou redécouvrir le patrimoine naturel, paysager et historique de Chinon (comme par exemples, les remparts, le château, la tour Billard, Saint-Mexme ...).

Une première action consiste en la protection:

- des sites et des monuments naturels : Abords du Fort St-Georges (site inscrit), Carrefour du Grand Carroi (site inscrit), Montée du château (site inscrit), Quartier éboulé du coteau St-Martin (site inscrit), Site de la Vienne (le plan d'eau et ses berges) (site inscrit).

- du patrimoine architectural urbain et paysager : Une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) a été créée par arrêté préfectoral de région du 17 février 1997. Aujourd'hui cette ZPPAUP est en cours de révision. Elle a pour objet de protéger, préserver, mettre en valeur, et développer harmonieusement les caractéristiques patrimoniales de Chinon. Elle est soumise à servitude qui est gérée par le service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Une deuxième action consiste à enrichir les rapports entre la ville et sa rivière. Cela s'effectuera en préservant l'intérêt environnemental de la Vienne et en se protégeant des risques qu'elle peut engendrer.

Pour cela trois modes d'intervention sont envisagés :

- Favoriser la découverte de la Vienne en maintenant, aménageant, ou en créant des cheminements intéressants pour la découverte de la rivière. Ces cheminements doivent sortir de la ville pour s'enfoncer dans la vallée de la Vienne.

Chacun des cheminements devra offrir une approche singulière de la Vienne :

- la Vienne urbaine par la promenade des quais
- la Vienne naturelle et ses chemins ruraux
- la Vienne vue de haut, depuis l'ancienne voie ferrée.

L'aménagement de ces cheminements le long de la Vienne sera également un moyen de préserver et d'ouvrir des perspectives sur le château et le centre ancien de Chinon, depuis la Vienne.

- Renforcer les accès à l'eau, c'est offrir aux activités liées à l'eau les équipements nécessaires et les rendre attractifs. L'aménagement d'un véritable accès à la Vienne depuis la Maison de la Rivière renforcerait la batellerie et les loisirs. L'aménagement de la rive gauche de la Vienne au pied du faubourg Saint Jacques, à l'emplacement de l'ancien port, permettrait de créer un lieu de détente et de loisirs destiné plus particulièrement aux enfants. La création d'une passerelle piétonne au bas du quai offrirait une possibilité de promenade au bord de l'eau. L'aménagement partiel de l'île de Tours verrait la création d'un espace naturel de détente, en bord de Vienne, mais aussi au coeur de la ville. Cet aménagement ne pourrait s'envisager que dans le respect du site actuel : pas de voiture, ambiance calme, domination de la nature...

- Développer des espaces de contemplation sur la Vienne. Avec la disparition des fortifications, le champ visuel est ouvert depuis les quais vers la rivière. Pourtant, les lieux disponibles pour faire halte face à la Vienne ne sont pas assez valorisés.

Le réaménagement de ces lieux en espaces de contemplation sera mené. Il s'agit particulièrement de l'ancien site du monument de la résistance (emplacement de la tour Billard rasée), du belvédère entourant la statue Rabelais, de la promenade du docteur Mattrais où les buissons seront supprimés pour dégager la vue sur la rivière. Ces espaces de contemplation sont ou seront l'aboutissement d'un cheminement en provenance du plateau.

Les espaces verts et la nature dans le secteur sauvegardé

La recherche de l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbains est le gage du développement durable de la ville.

Chinon s'inscrit dans une démarche de remodelage continu de son urbanisation, l'ensemble du projet permettra de tendre vers une ville plus économe. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Chinon ne crée pas de nouveaux espaces urbains, de nouveaux quartiers ou de nouveaux morceaux de ville. La ville de demain se développera à partir du bâti existant, en s'appuyant sur le tissu urbain.

La protection de son patrimoine vert

La ville de Chinon vise à poursuivre la constitution d'un patrimoine vert en protégeant les parcs, jardins, arbres ou haies de qualités par diverses mesures réglementaires :

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Il assure le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire.

La commune de Chinon présente sur son territoire un site protégé au titre du réseau Natura 2000:

Le Puys du Chinonais: il s'agit de plusieurs buttes calcaires dominant de 30 à 40 m la plaine alluviale du Véron.

Le PLU de Chinon qui se veut tout d'abord un développement économe et équilibré de ces espaces naturels et urbains, afin de préserver la qualité des sites et des espaces qui spécialisent la commune de Chinon. Ainsi la place du développement durable est au cœur de cette planification, le PLU s'exprime selon des principes fondamentaux comme l'équilibre, la diversité, le respect de l'environnement, ainsi que la maîtrise de ses besoins.

L'ensemble des éléments apportés dans l'analyse de l'état de l'environnement, que ce soit sur un plan de l'occupation des sols (agricole, massifs boisés, viticole) ou des ensembles paysagers (lit majeur, coteau, plateau) s'est faite sur une concertation soutenue entre les différentes Personnes Publiques Associées (Chambre d'Agriculture, INAO, syndicat des vins, DDAS en particulier), le service technique de la ville de Chinon et l'ADUC.

Cette concertation a permis de définir de façon précise les enjeux et préconisations à respecter entre préservation de l'environnement et aménagement urbain.

En complément à cette préservation, il est à noter que la ville de Chinon est inscrite dans le PNR Loire-Anjou-Touraine créé en Mai 1996. La charte du PNR est actuellement en révision, poursuivant l'action déjà menée en l'inscrivant dans l'avenir.

La première charte s'est orientée vers la recherche d'un équilibre entre la sauvegarde de ses richesses naturelles, paysagères ou culturelles et le développement socio-économique du territoire.

Espaces libre du Secteur Sauvegardé

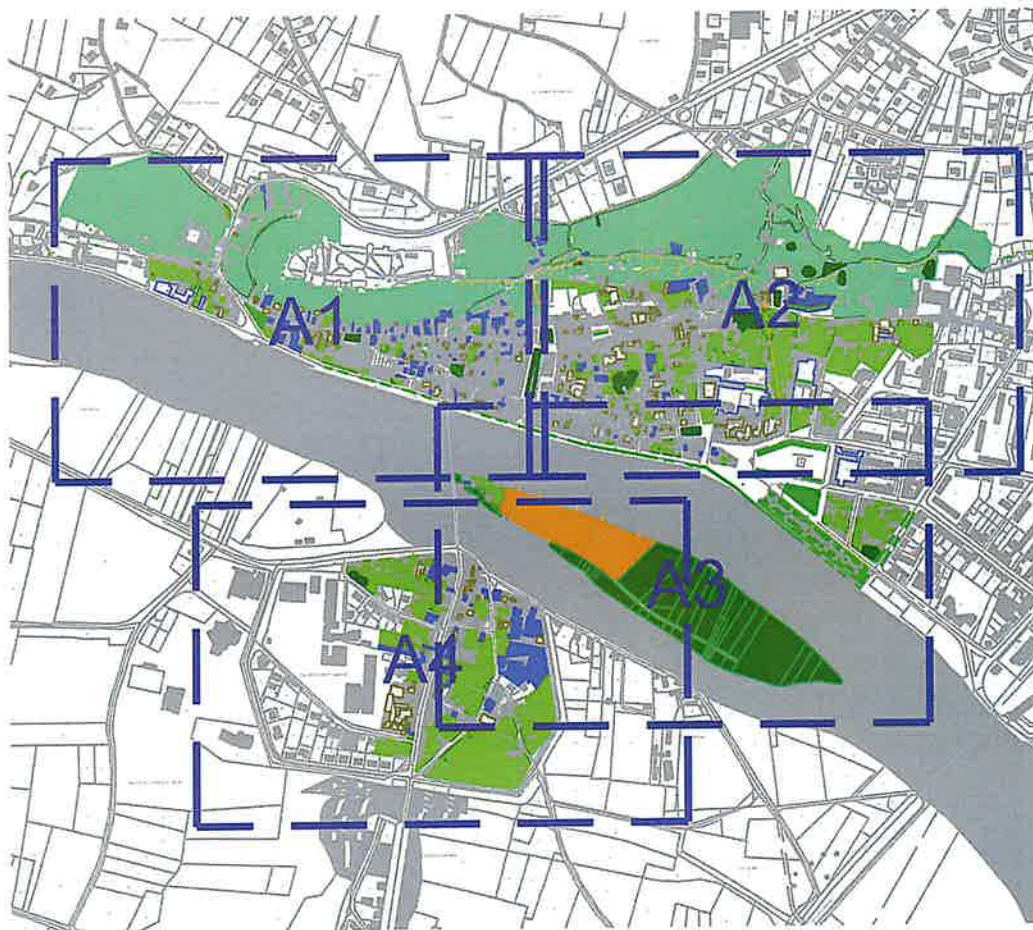
Le repérage de l'ensemble des espaces libres privés et publics ont été repérés dans le secteur sauvegardé.

Ce travail de terrain a permis de faire un relevé à la parcelle des différentes qualités d'espaces libre. L'ensemble de ces éléments ont été cartographié et représentés selon les critères suivants: (voir légende page suivante)

LEGENDE

-  Espace libre à dominante minérale
-  Espace libre à dominante végétale
-  Espace libre à dominante végétale de type jardin ou square public
-  Espace boisé
-  Jardins partagés (parcelles potagères...)
-  Ordonnance végétale (alignement, mail...)
-  Arbre isolé intéressant
-  Arbre isolé remarquable à préserver
-  Point de vue existant à valoriser
-  Emprunt végétal
-  Grimpances (façade végétale, mur végétalisé...)

- MG = Magnolia (*Magnolia grandiflora*).
- I = Houx (*Ilex aquifolium*).
- W = Glycine (*Wisteria*).
- MA = Murier (*Morus alba*).
- TB = IF (*Taxus Baccata*).
- TF = Palmier (*Trachycarpus fortunei*).
- LN = Laurier sauce (*Laurus nobilis*).
- AR = Erable rouge (*Acer rubra*).
- CB = Charme (*Carpinus betulus*).
- BS = Buis (*Buxus sempervirens*).
- SB = Saule (*Salix babylonica*).
- QI = Chêne vert (*Quercus ilex*).
- P = Prunus
- EG = Eucalyptus gunii
- PP = pêcher (*Prunus persica*).
- B = Bouleau (*Betula*).
- A = Erable (*Acer*)
- P = Epicea (*Picea*)
- CS = Cupressus (*Cupressus sempervirens*).
- AH = Marronnier (*Aesculus hippocastanum*).
- AD = Mimosa d'hiver (*Accacia dealbata*).
- CA = Cèdre (*Cedrus atlantica*).
- CuA = Cyprès (*Cupressus arizonica*).
- CB = Catalpa (*Catalpa bignonioides*).
- FC = Figuier (*Ficus carica*).
- AJ = Albizzia (*Albizzia Julibrissin*)
- CS = Abre de judée (*Cercis silicstrum*)
- RP = Robinier (*Robinia pseudoaccacia*).

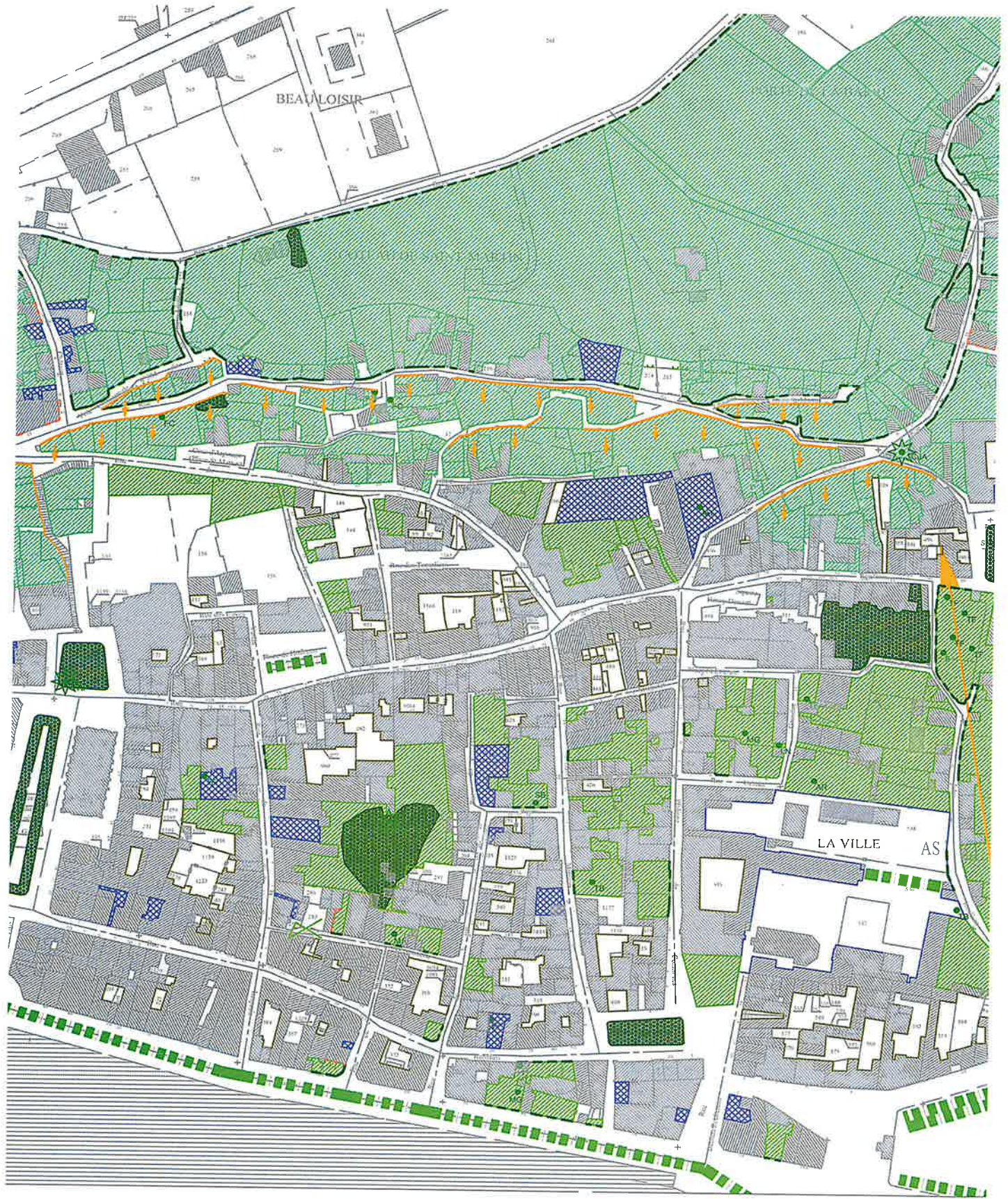


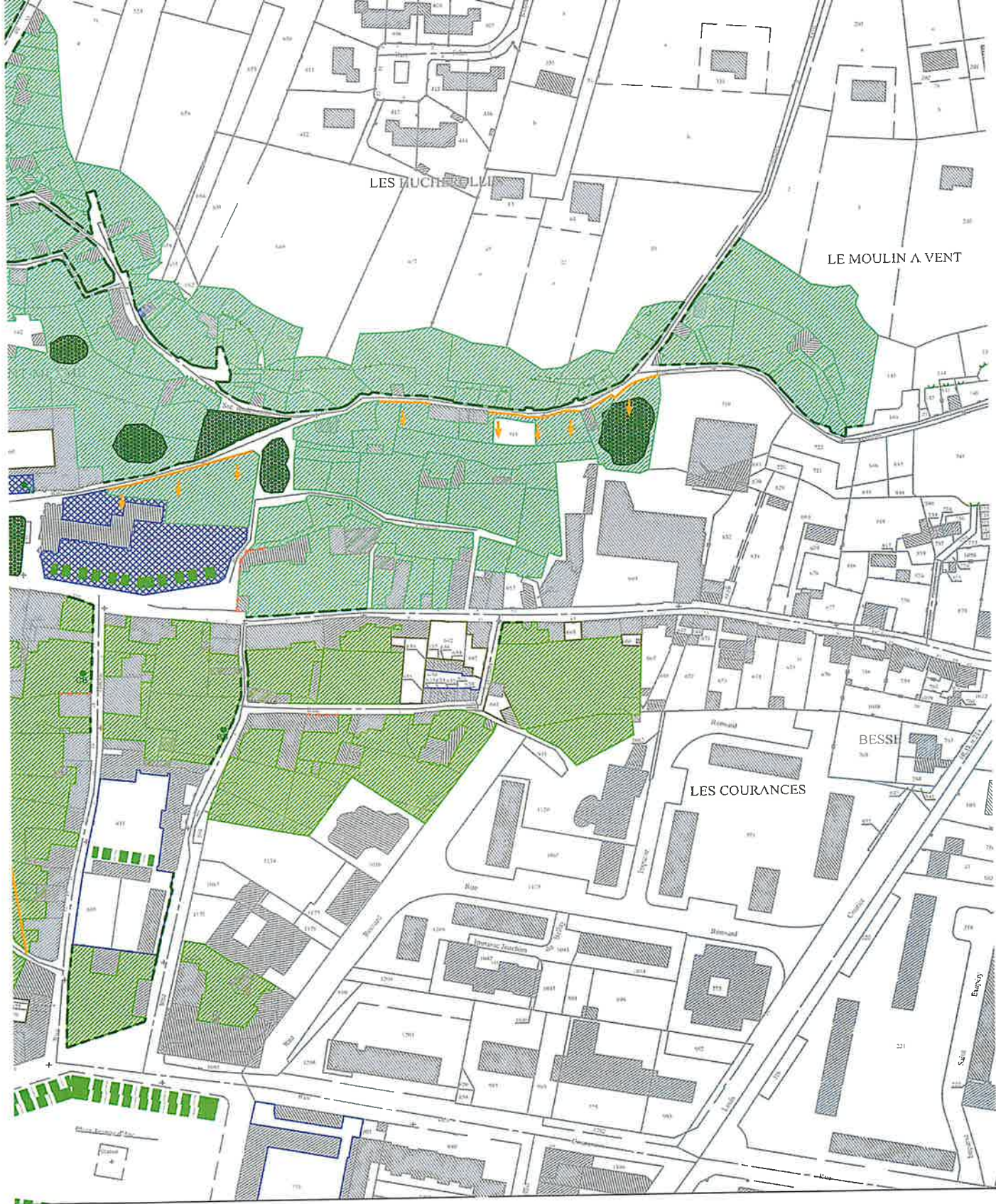
Section A1 espaces libres publics et privés



ILE AUGER





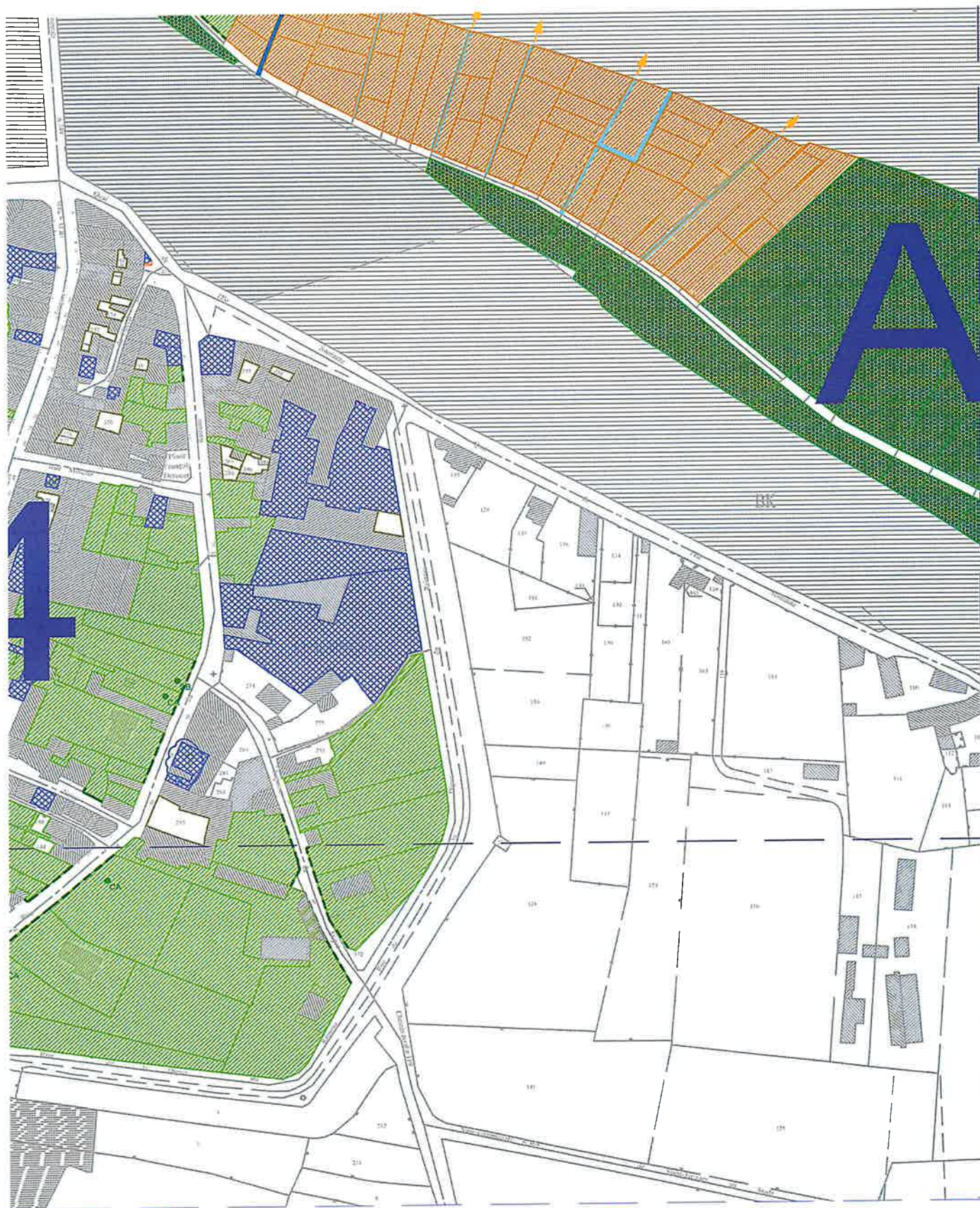






Section A4 espaces libres publics et privés





Economiser et valoriser les ressources

L'eau

La thématique de l'eau comporte plusieurs volets dont l'objectif principal vise à répondre à un souci d'économie et de valorisation de la ressource. Ceci passe par :

- Le périmètre de protection des eaux potables et minérales : Ce sont les captages de St Mexme et Champ Pulans ainsi que les périmètres de protection du forage « Prés Moreaux » (commune de la Roche Clermault) qui sont touchés par cette servitude. Elle a été instituée par arrêté préfectoral de DUP le 27 novembre 2000 pour les captages et le 9 mai 1995 en ce qui concerne les périmètres de protection. La servitude est gérée par la direction départementale de l'action sanitaire et sociale.

- L'assainissement : Economiser la ressource en eau suppose la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux usées et de leur traitement.

- L'imperméabilisation des sols : La maîtrise des débits d'eaux pluviales, d'écoulement et de ruissellement est une condition élémentaire de gestion de la ressource en eau. La démarche consiste à limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser leur écoulement naturel et ainsi la reconstitution des nappes phréatiques. La réduction du volume apporté dans les rivières par rétention sur les lieux de réception permet ainsi d'éviter un surdimensionnement des réseaux. C'est aussi une façon de lutter contre les inondations spontanées (orages) et à plus long terme de participer à la lutte contre les crues. Promouvoir un développement urbain en limitant l'imperméabilisation des sols suppose l'encadrement de l'utilisation des sols en imposant le respect des coefficients d'imperméabilisation pour toute nouvelle construction. Des coefficients d'imperméabilisation maximums par secteurs contraignent, lors d'aménagements ou de nouvelles constructions, la mise en oeuvre de mesures compensatoires en cas de dépassement des seuils autorisés.

Le règlement impose la perméabilité des sols par le traitement minéraux des espaces en coeur d'îlot.

(voir annexes : orientation des aménagements)

L'énergie

Les schémas collectifs de service relatif à l'énergie indiquent que la planification énergétique doit permettre de faire un état des lieux de la demande et des ventes d'énergie sur le territoire communal, d'avoir une vision prospective par rapport au développement des différentes sources d'énergie, notamment renouvelables, dans l'intérêt de l'environnement urbain.

C'est dans la perspective d'une meilleure intégration des énergies renouvelables que la DRAC du centre a commandé une étude paysagère des toitures dans le secteur sauvegardé en vue de la rédaction d'un cahier des charges pour l'intégration des équipements solaires de toiture.

(voir cette étude réalisée par Jean Baillet en avril 2010).

Prévenir les risques naturels et technologiques

Les risques d'inondation - le PPRI

Riveraine de la Vienne, la commune de Chinon serait particulièrement exposée en cas de crue importante de ce cours d'eau. Elle est d'ailleurs dotée depuis 1991 d'un plan d'exposition aux risques (PER) d'inondation et de mouvements de terrain.

Depuis l'approbation du PER, la réglementation en matière de prévention des risques a beaucoup évolué, et le contexte a changé (forte sensibilisation du public, des élus et de l'administration). C'est ce qui a motivé la mise à l'étude d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) pour le Val de Vienne.

Le projet de PPRI du Val de Vienne a depuis lors fait l'objet d'une concertation avec les élus et avec la population des communes concernées. Il a été approuvé le 09 mars 2012 par arrêté préfectoral. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé aux documents d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme s'appliquant sur le territoire des communes.

Il prévoit,

- Les zones A, zones d'expansion des crues, inconstructibles sauf exception, d'aléa faible à très fort les objectifs sont :
 - La limitation d'implantation humaine permanente,
 - la limitation des biens exposés,
 - la préservation du champ d'inondation, de sa capacité de stockage d'eau,
 - la conservation des capacités d'écoulement des crues,
 - la diminution des risques de pollution en période d'inondation.

L'île de Tours est concernée par ce classement en aléa très fort, ce qui est traduit au règlement par les prescriptions.

- Les zones B, zones inondables urbanisées, constructibles sous conditions, d'aléa faible à fort. Les objectifs sont :
 - la limitation de la densité de population,
 - la préservation des possibilités d'écoulement de la crue à travers le tissu urbain,
 - la réduction de la vulnérabilité des constructions,
 - la diminution des risques de pollution en période d'inondation.

Le faubourg Saint-Jacques et une partie du centre ville sont concernés par ce classement à divers degrés d'aléa, ce qui est traduit réglementairement par les prescriptions.

- Les zones P non inondables par la crue de référence (1792).

Toutes les mesures préventives qui sont demandées doivent trouver leur expression dans une mise en oeuvre respectueuse du patrimoine bâti existant. Elles doivent être envisagées sous l'angle de l'habitabilité et non sous celui de la transformation du bâti. Il s'agira d'adapter les usages aux risques et non de transformer le bâti pour maintenir ou créer un usage inapproprié. En particulier les réhaussements des niveaux d'habitation doivent se traduire par l'occupation des étages plutôt que par la transformation de la volumétrie des architectures ; la nature de l'occupation devra permettre l'évacuation par les baies existantes...

Les risques de mouvement de terrain

La commune de Chinon est fortement exposée aux risques de mouvements de terrain dus à la présence de cavités souterraines, de coteaux abrupts, ainsi qu'à des glissements de terrain. De plus, ces mouvements de terrain sont également provoqués par une sécheresse excessive du sous-sol (par retrait, puis gonflement des argiles).

Le risque nucléaire

La commune de Chinon est incluse dans le périmètre du plan particulier d'intervention défini dans un rayon de 10 km autour du centre nucléaire de protection d'électricité d'Avoine.

La canalisation de transport de gaz

Une canalisation de transport de gaz entre Semblançay et Bourgueil traverse le territoire communal. Les constructions et les aménagements sont limités sur un carré glissant de 200 mètres de côté axé sur la conduite.

- La canalisation de transport et de distribution de gaz : Instituée par une loi du 15 juin 1906 mais créée que par arrêté du 26 avril 1988, cette servitude, dont la gestion est assurée par Gaz de France, concerne le transport de gaz Semblançay – Bourgueil et qui traverse la commune de Chinon.

**une
fenêtre
sur
la ville**



Véronique Monsénégo - 130, rue de Turenne, 75003 Paris - T +33 (0)1 44 59 31 49 - agence@unefenetresurlaville.fr - www.unefenetresurlaville.fr

Révision et extension du Secteur Sauvegardé de Chinon