

VILLE DE LUYNES

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Patrimoine et requalification des espaces publics

<p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste O.P.Q.U. Géographe Spécialisation en Patrimoine Membre de la S.F.U.</p> <p>Jean-Pierre LOURS Architecte D.P.L.G. Urbaniste O.P.Q.U. D.E.A. analyse & aménagement</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine & D.P.L.G. D.E.A. Histoires socio-culturelles Enseignante à Chaillot</p> <p>■</p>	Projet de révision du PLU arrêté en conseil métropolitain le 21.10.2019	<h1>1703</h1>
	<p>Approbation du PLU Vu pour être annexé à la délibération métropolitaine en date du 25 mars 2021</p> <p>Pour le Président Le Vice-Président délégué, Christian GATARD</p>	<p>Janvier 2021</p>

Atelier ATLANTE - Paysagiste
14 allée François 1er - 41000 BLOIS Tél. 09 65 20 06 32 Courriel : atelier.atlante@gmail.com

GAMA Environnement
21 avenue de la Croix Guérin - 14000 CAEN Tél. 09 50 34 61 26 Courriel : contact@gama-environnement.fr

■ **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture** Tél 02 47 05 23 00 / courriel be-aua@wanadoo.fr / www.be-aua.com
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N°ordre national S 04947 - régional S 1155, Siège social : 168 rue George Sand 37000 TOURS

OAP

PATRIMOINE ET REQUALIFICATION

DES ESPACES PUBLICS

SOMMAIRE

Partie 1 : Les vues repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	3
A. Objectifs	3
B. Plan d'ensemble	4
C. Plan de détails par vue	6
D. Règles pour l'ensemble des vues	25
Partie 2 : Restauration et encadrement des évolutions du bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	26
A. Plan d'ensemble	27
B. Typologies repérées et gradations	31
C. Prescriptions par typologie et gradation	46
Partie 3 : Requalification des espaces publics	49
A. OAP Thématique	49
B. Place des Victoires	50
C. Place Carnot	52
Partie 4 : Conseils du syndicat Cavités 37	54
1. Entretien et confortement des coteaux	54
2. Entretien et confortement des cavités	55
3. Principes visant à favoriser l'accueil des chauves-souris	55

PARTIE 1 : LES VUES REPEREES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Sur ce site exceptionnel reconnu au Patrimoine mondial de l'Unesco, est définie une Valeur Universelle Exceptionnelle. La morphologie particulière de cette partie du Val de Loire est marquée par un front de coteau troglodytique, l'émergence de monuments emblématiques et l'ouverture exceptionnelle du fond de vallée. De plus, le coteau offre des panoramas sur l'ensemble de la vallée de la Loire jusqu'à Tours.

A. Objectifs

La silhouette, ainsi que l'étagement des toits sont des valeurs caractéristiques de Luynes à protéger.

Il convient donc d'éviter la construction de nouveaux bâtiments émergents ou différents du contexte bâti de qualité par leur forme, volume, implantation, traitement de façade, matériaux, couleurs ...

De même, les toitures étant très perceptibles depuis les points hauts elles constituent une « cinquième façade » et méritent à ce titre qu'on leur porte une attention particulière, équivalente à celle des autres façades.

Les vues positionnent sur le territoire les parties qui présentent une forte « sensibilité/vulnérabilité paysagère », c'est-à-dire rendues très visibles depuis les points hauts de la commune ou la levée. Elles permettent de visualiser précisément les secteurs impact

B. Plan d'ensemble

La carte ci-dessous représente l'emprise de l'OAP « Patrimoine – Vues » sur le territoire avec une trame différente pour les parties de vue comprises dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) régi par une AVAP (orange), et celles qui se trouvent dans le PLU (gris).

Les vues sont de trois catégories différentes et n'ont pas les mêmes traductions réglementaires.

- Les vues depuis la levée vers le coteau et l'ensemble urbain sont portées en vert.
- Les vues larges depuis les coteaux vers la vallée de la Loire sont portées en orange.
- Les vues depuis le plateau vers les monuments historiques sont portées en rouge foncé.

Carte récapitulative (les couleurs sont ensuite reprises dans chaque détail de vue)



C. Plan de détails par vue

Les points rouges font référence à des éléments peu valorisant dans la profondeur de la vue et sont positionnés sur les photos qui suivent en rouge.

C1. Vues depuis la levée

1. Plan – vue depuis le Bouge-au Vin

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)

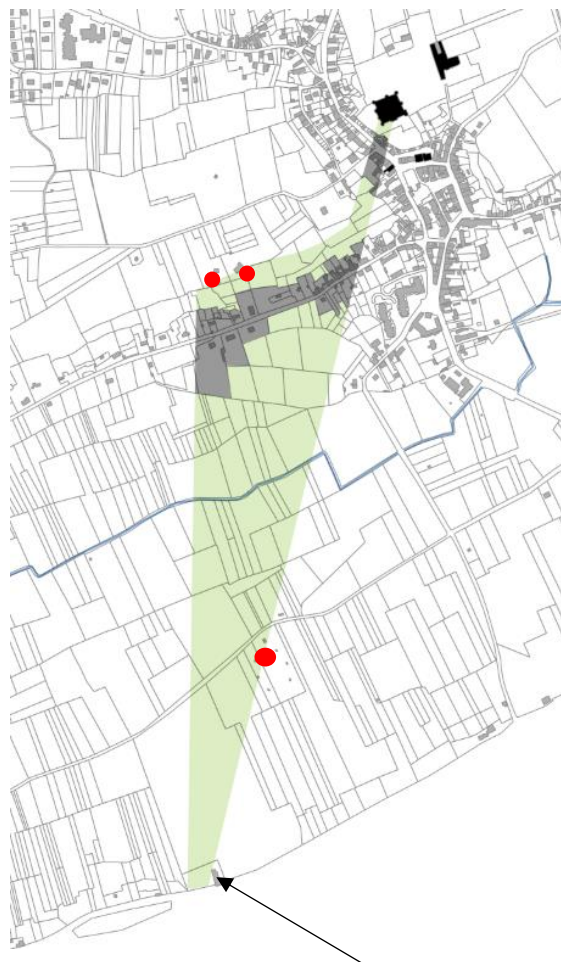
Enjeux de préservation

Maintenir la varenne ouverte et en absence de bâtiment existant, interdire toute nouvelle construction ou installation. Les extensions des bâtiments existants sont encadrées.

Accompagner l'aire des gens du voyage de haies champêtres et proposer un revêtement bois en placage pour éviter le blanc des façades.

Accompagner les éléments pavillonnaires sur les hauts de coteaux avec des boisements d'essences locales choisis pour faire un léger filtre.

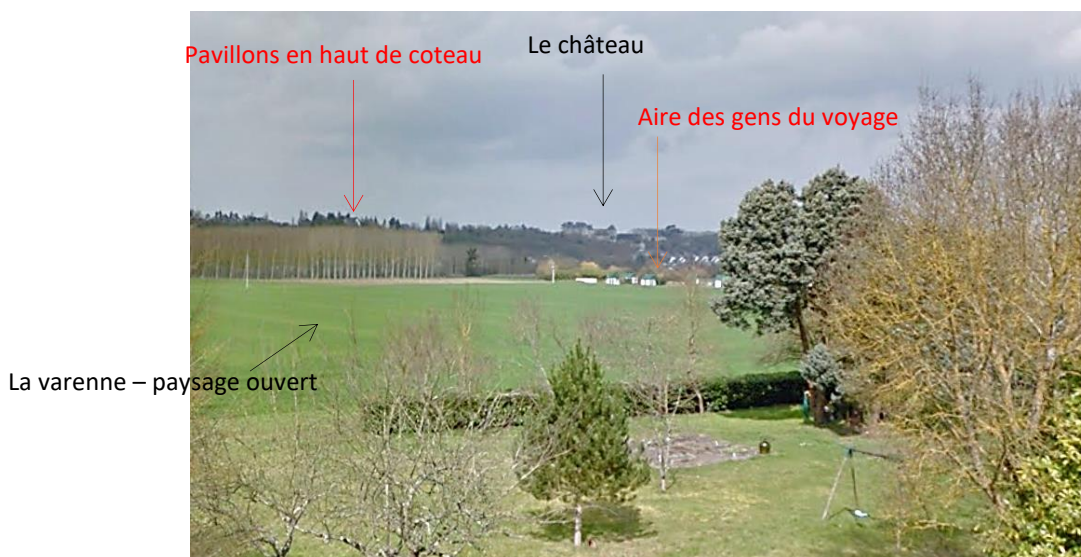
Porter une attention particulière aux premiers plans.



5

Photo de la vue et de ce qui est perçu

Bâtiment du Bouge au Vin



2. Plan – vue entre le Bouge-au Vin et le Port de Luynes

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)

Enjeux de préservation

Maintenir la varenne ouverte et en absence de bâtiment existant, interdire toute nouvelle construction ou installation.

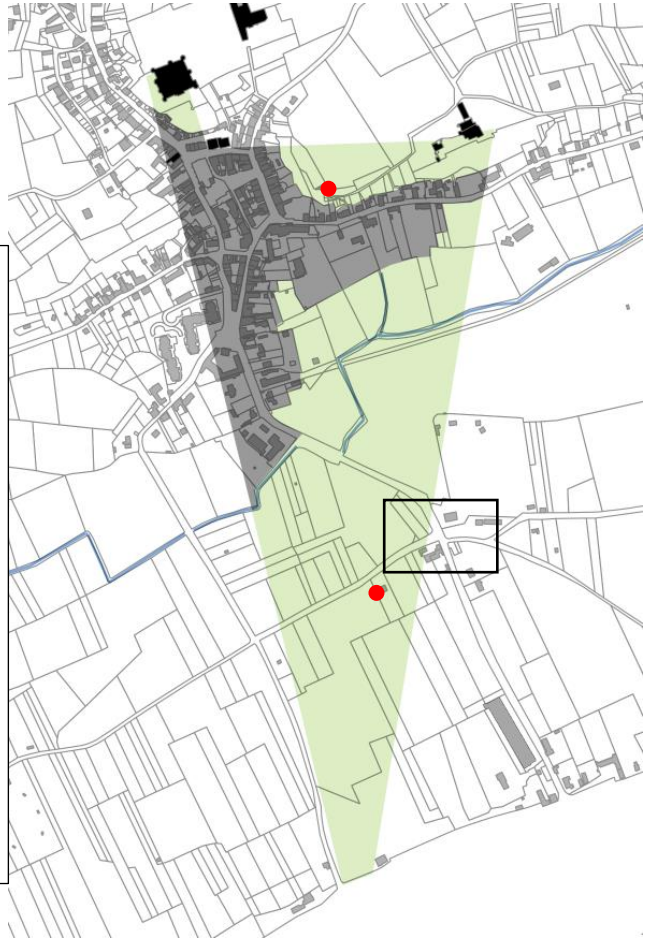
Les extensions des bâtiments existants sont encadrées.

Accompagner l'élément pavillonnaire en varenne avec une haie champêtre à dominante arbustive (cf. OAP Paysage).

Porter une attention spécifique sur le revêtement de façade et la réverbération du bâtiment en milieu de coteau : haie champêtre à dominante arbustive (cf. OAP Paysage) choisies pour faire un léger filtre.

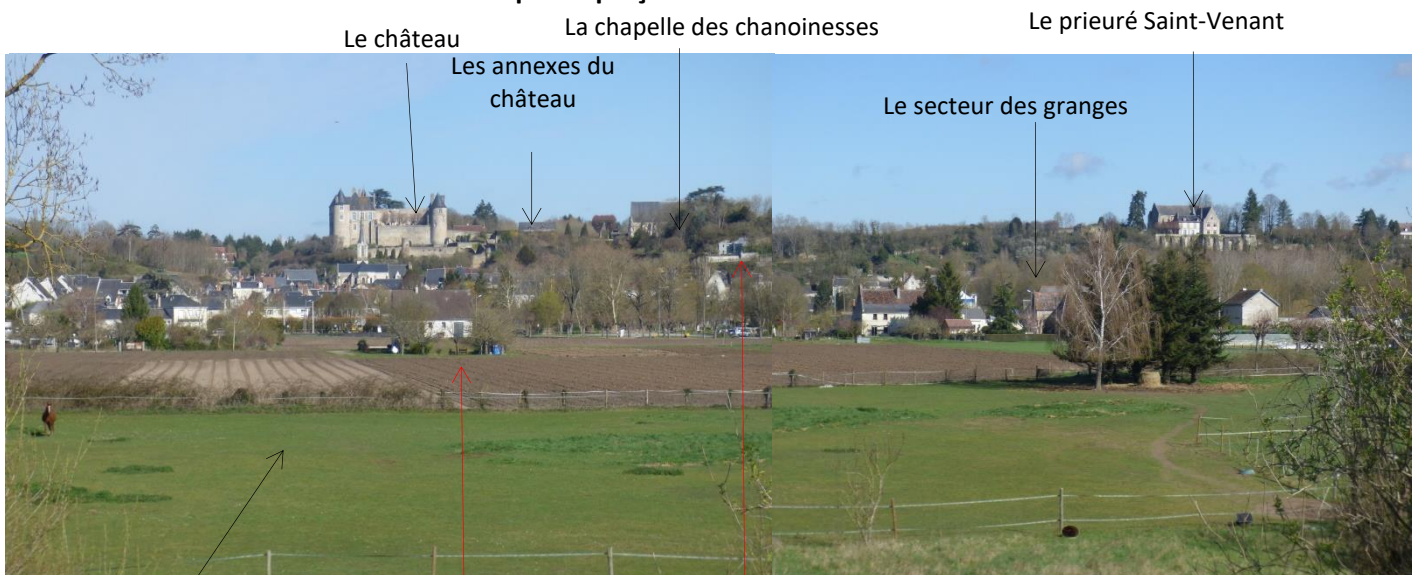
Interdire l'implantation de résineux sur les coteaux et hauts de coteaux.

Porter une attention particulière aux premiers plans.



6

Photo de la vue et de ce qui est perçu



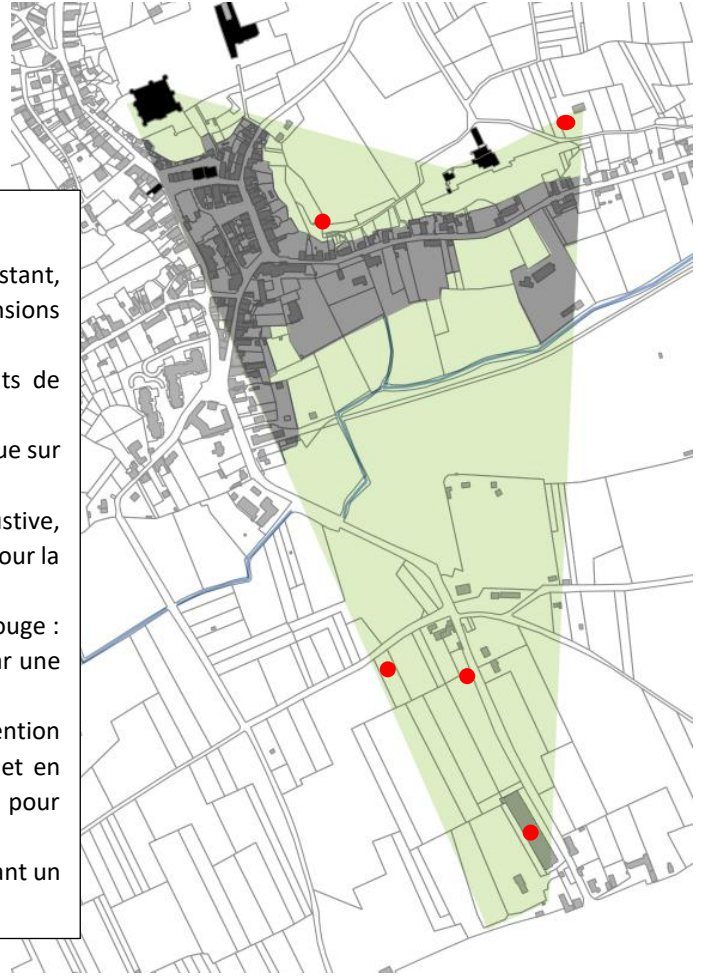
La varenne – paysage ouvert

Pavillon isolé en varenne

Implantation non intégrée visible en milieu de coteau

3. Plan – vue depuis le Port de Luynes

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)



Enjeux de préservation

Maintenir la varenne ouverte et en absence de bâtiment existant, interdire toute nouvelle construction ou installation. Les extensions des bâtiments existants sont encadrées.

Interdire l'implantation de résineux sur les coteaux et hauts de coteaux.

Interdire toute plantation occultante qui viendrait fermer la vue sur le secteur des granges qui est remarquablement perceptible.

Accompagner, par la plantation d'une haie champêtre arbustive, l'intégration du stockage de véhicules, fortement pénalisant pour la qualité paysagère valant VUE.

Améliorer la perception des bâtiments repérés par un point rouge : L'élément pavillonnaire en varenne en limitant sa visibilité par une haie champêtre (cf. OAP Paysage).

Le bâtiment en milieu de coteau en portant une attention spécifique sur le revêtement de façade et la réverbération et en proposant une haie champêtre à dominante arbustive choisi pour faire un léger filtre.

Le grand bâtiment de stockage du port de Luynes en préconisant un revêtement bois à lames verticales.

7

Photo de la vue et de ce qui est perçu

Le château La chapelle des chanoines



Pavillon isolé en varenne

Implantation visible en milieu de coteau

Le prieuré Saint-Venant

Le secteur des granges



La varenne – paysage ouvert

Plantation opaque (occultante)

Le prieuré Saint-Venant

Implantation pavillonnaire en haut de coteau

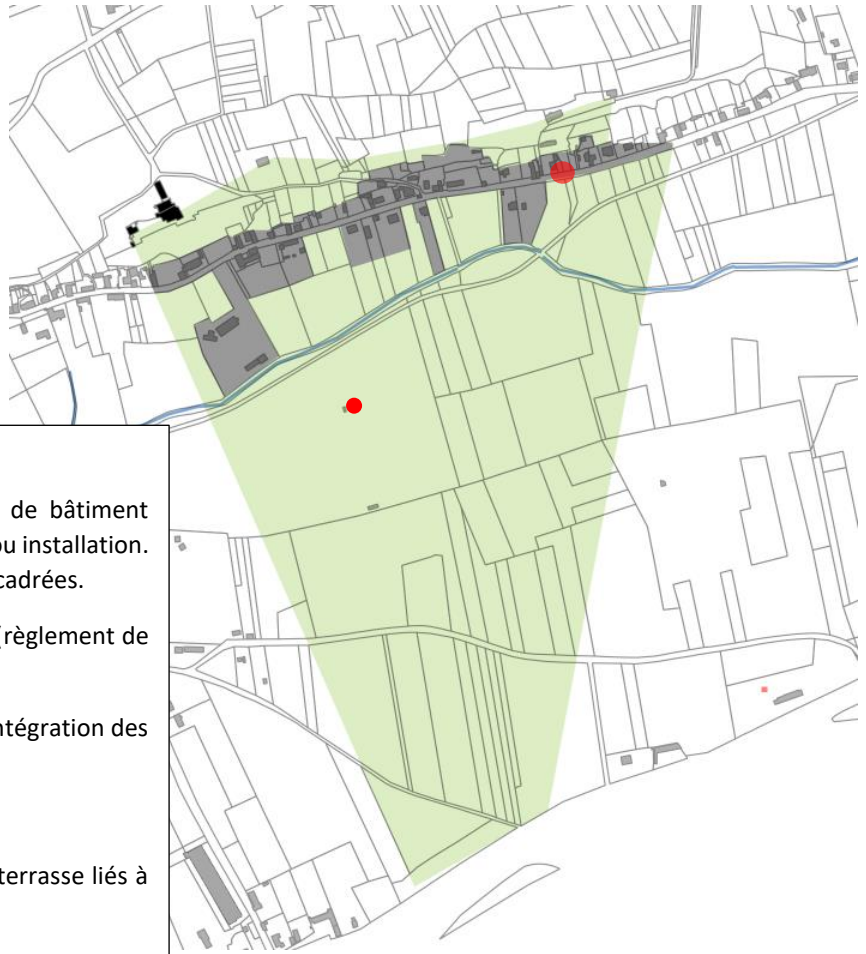


Stockage de véhicules et grand bâtiment fortement impactant ayant fait l'objet d'un signalement dans le dossier de site

La varenne – paysage ouvert

4. Plan – vue entre le Port de Luynes et la Romaine

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)



Enjeux de préservation

Maintenir la varenne ouverte et en absence de bâtiment existant, interdire toute nouvelle construction ou installation. Les extensions des bâtiments existants sont encadrées.

Porter une attention aux couleurs des enduits (règlement de l'AVAP).

Renforcer la trame bocagère pour améliorer l'intégration des activités sportives.

Interdire toute plantation de résineux.

Interdire toute implantation sur les jardins en terrasse liés à la structure troglodytique.

9

Photo de la vue et de ce qui est perçu

Le prieuré Saint-Venant et sa muraille de soutènement

Demeure de Bellevue

Le pavillon de Chasse



La varenne – paysage ouvert

Installations sportives

Pignon impactant - teinte

Les jardins en terrasse et l'habitat troglodytique

5. Plan – vue au niveau du Bas Chemin et de la Croix Verte

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)



Enjeux de préservation

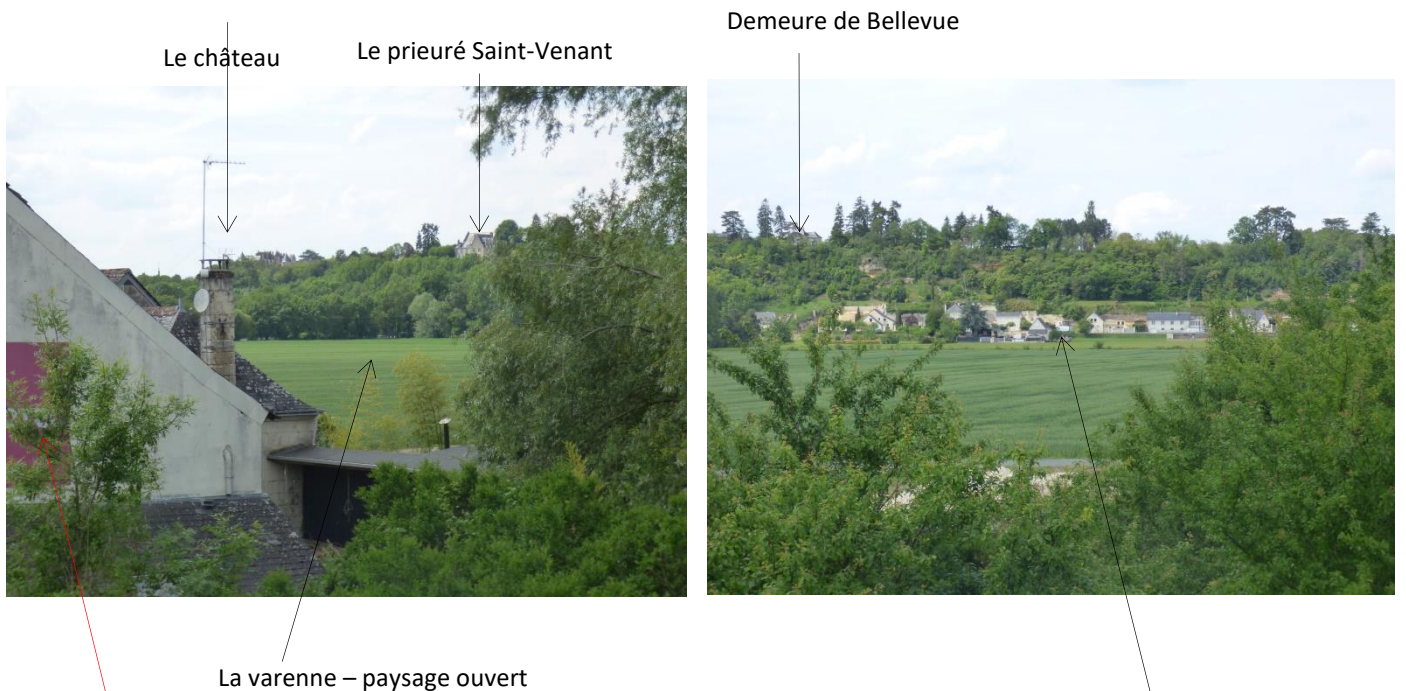
Maintenir la varenne ouverte et en absence de bâtiment existant, interdire toute nouvelle construction ou installation. Les extensions des bâtiments existants sont encadrées.

Porter une attention particulière aux premiers plans (publicité, qualité des façades).

Interdire toute plantation de résineux.

10

Photo de la vue et de ce qui est perçu



Le château

Le prieuré Saint-Venant

Demeure de Bellevue

La varenne – paysage ouvert

Pignon avec pré-enseigne

L'habitat troglodytique du pied de coteau Saint-Venant

C2. Vues depuis le belvédère

1. Plan

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)

Enjeux de préservation

Maintenir la varenne ouverte et en absence de bâtiment existant, interdire toute nouvelle construction ou installation. Les extensions des bâtiments existants sont encadrées.

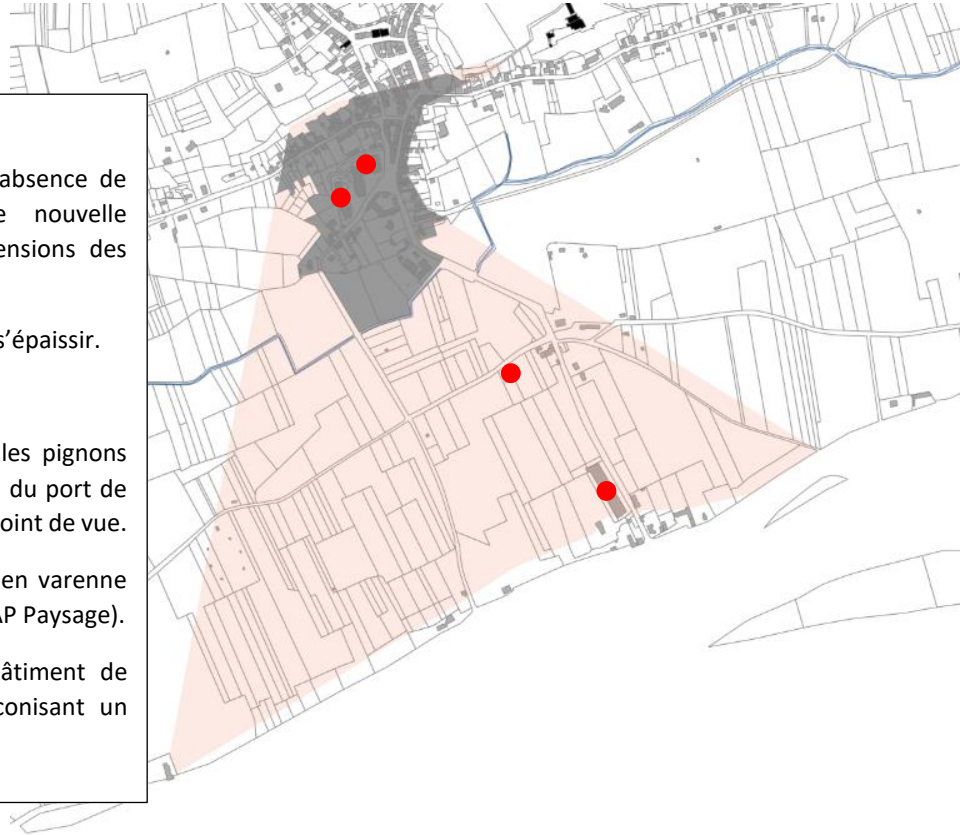
Préserver les ripisylves sans les laisser s'épaissir.

Interdire toute plantation de résineux.

Porter une attention particulière sur les pignons des collectifs et le bâtiment au niveau du port de Luynes que l'on perçoit fortement du point de vue.

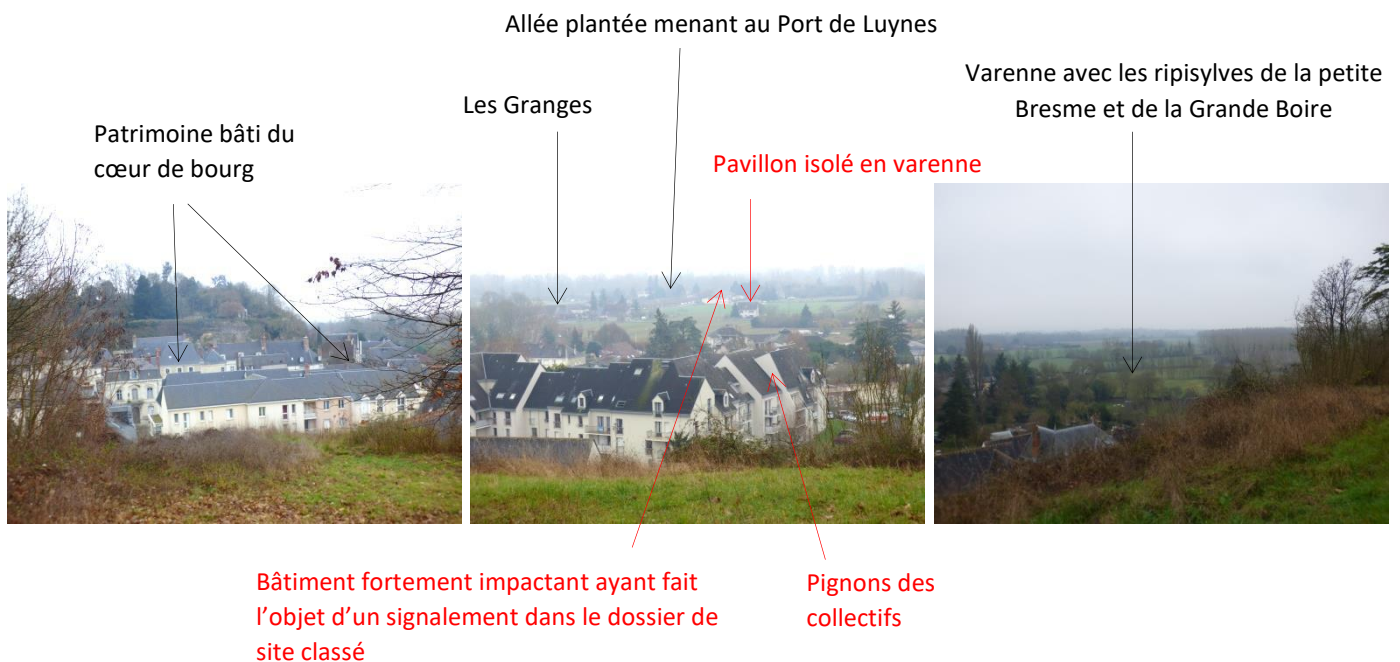
Accompagner l'élément pavillonnaire en varenne d'une haie arbustive champêtre (cf. OAP Paysage).

Améliorer la perception du grand bâtiment de stockage du port de Luynes en préconisant un revêtement bois à lames verticales.



11

Photo de la vue et de ce qui est perçu



C3. Vues vers et depuis le château

1. Plan - vue depuis le chemin au-dessus de Panchien

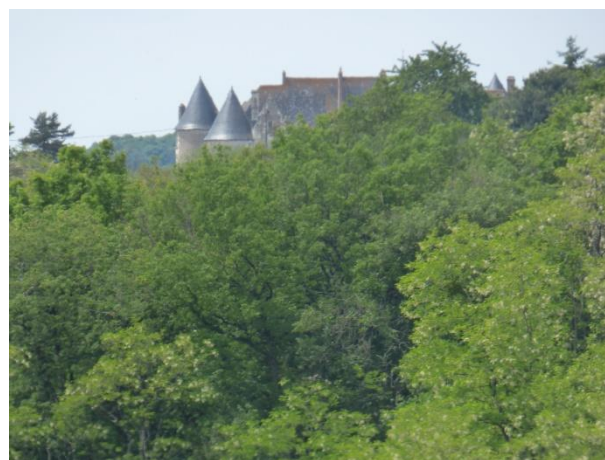
(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)



Photo de la vue et de ce qui est perçu

Château de Luynes

Le boisement du parc de Panchien



Enjeux de préservation

Au regard de la spécificité de la vue, liée à la vallée du Rin Joli et au domaine de Panchien, il y a peu de risque de dénaturation de la vue, toutefois, certains points peuvent être précisés :
Préserver la qualité et la hauteur des frondaisons du domaine de Panchien.

Valoriser ce point de découverte.

Interdire toute nouvelle plantation de résineux dans le boisement de Panchien.

2. Plan - vue depuis le château de Luynes vers le viaduc

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)

Cet espace est aujourd'hui fermé à la visite. La vue notée dans le dossier de diagnostic du site classé est maintenue dans le cas où certains espaces seraient un jour à nouveaux accessibles.



3. Plan - vue depuis le coteau du Prieuré Saint-Venant

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)

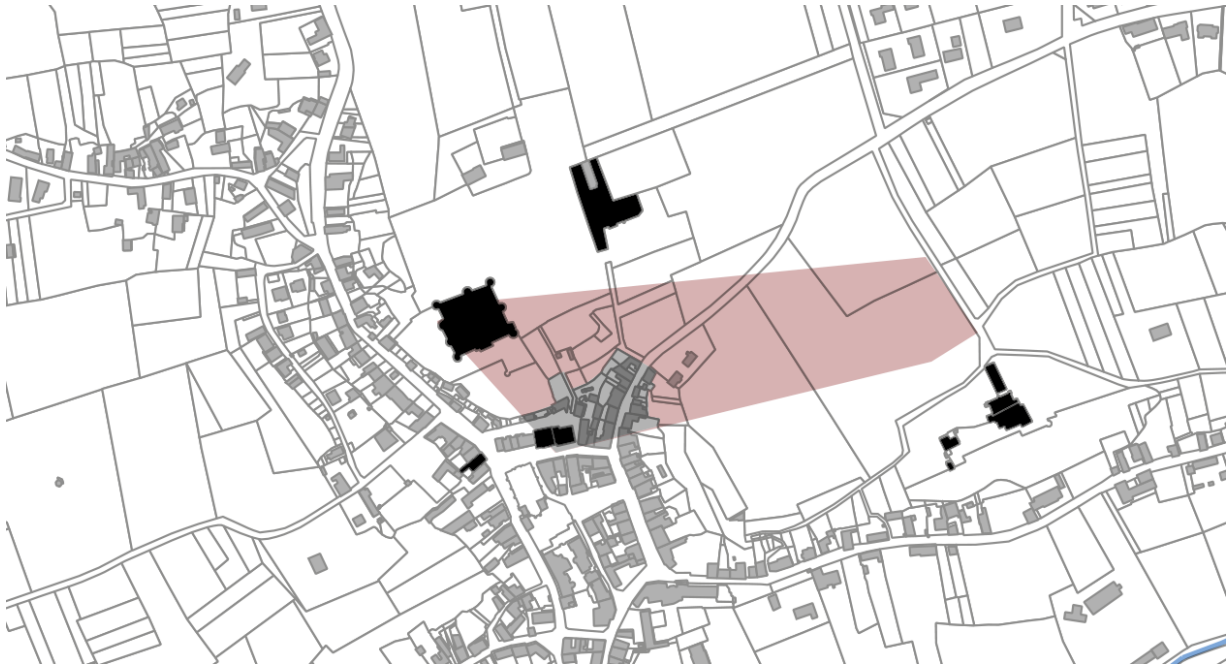
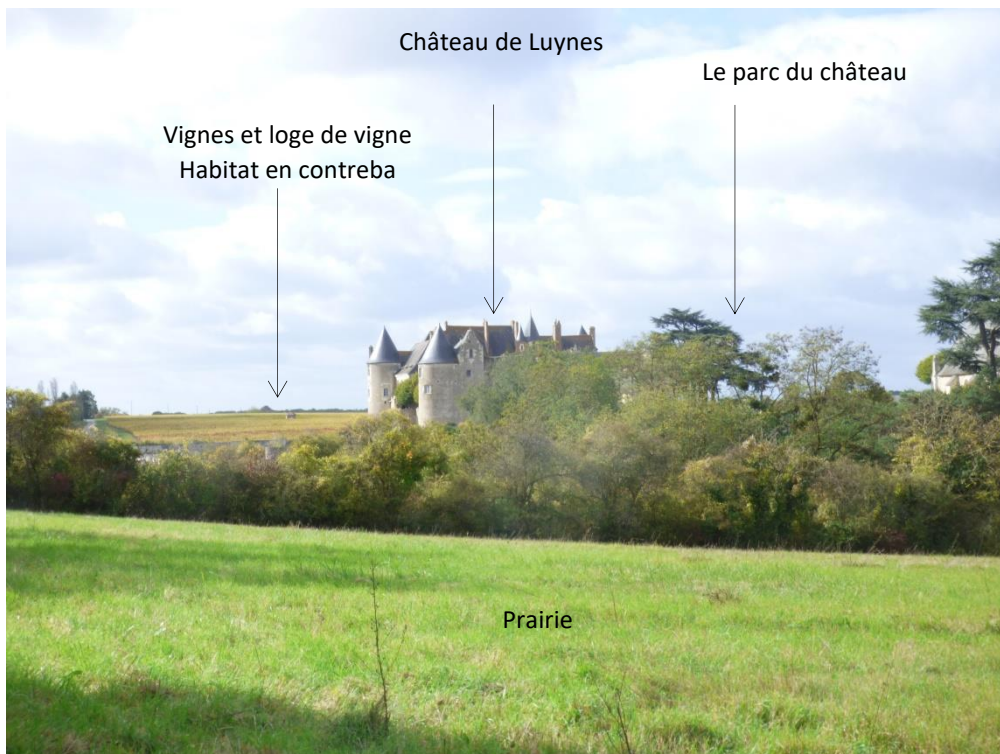


Photo de la vue et de ce qui est perçu



Enjeux de préservation

- Préserver la qualité et la hauteur des frondaisons du parc du Château (cèdres).
- Préserver la prairie « ouverte » à côté du prieuré Saint-Venant.
- Maintenir et conforter la culture de vigne.

4. Plan - vue depuis le belvédère

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)



Photo de la vue et de ce qui est perçu

Château de Luynes



Arbre émergent dans la vue

Enjeux de préservation

Assurer un accès sécurisé au site pour le public.

Encadrer la végétation en contrebas afin de préserver la vue sur le château :

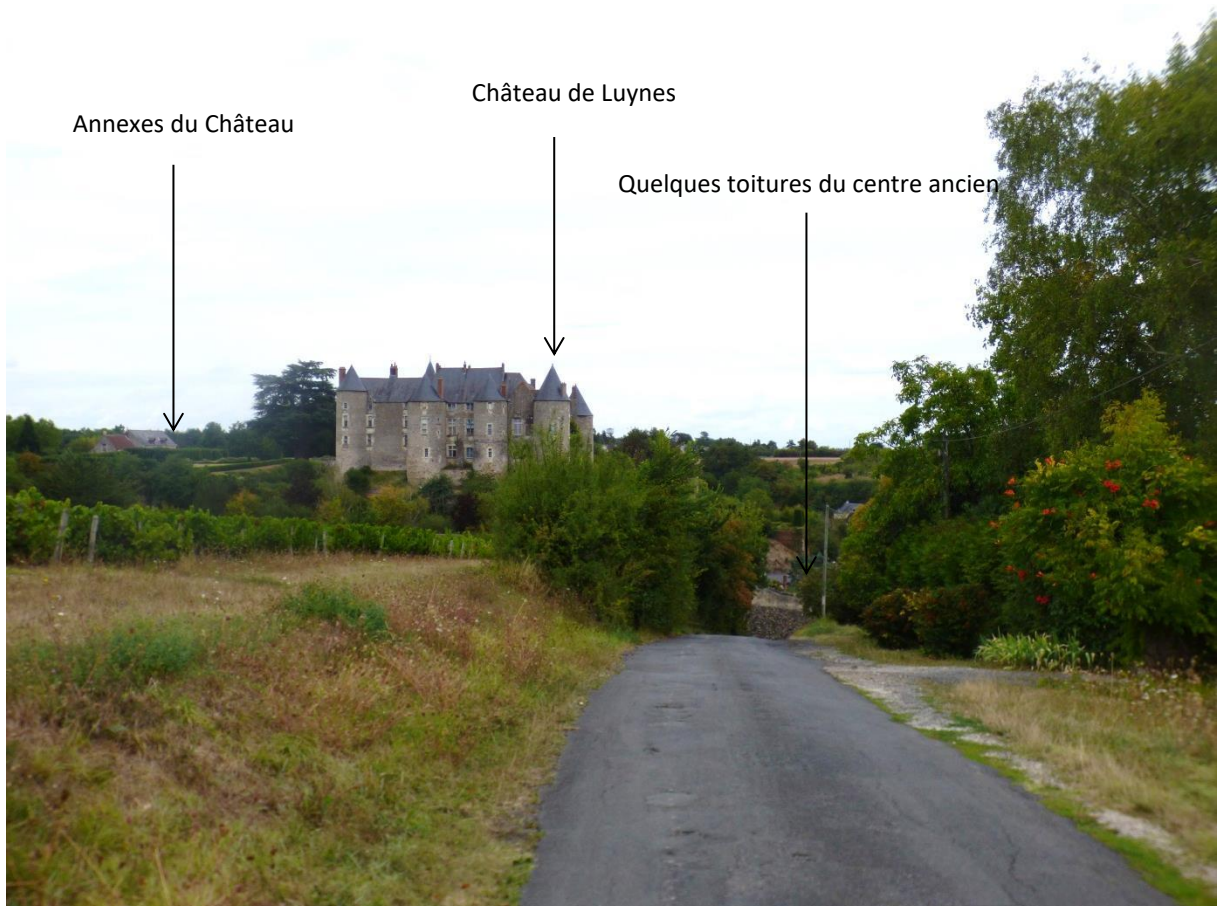
- Elagage au minimum.
- En cas de remplacement d'arbre, choisir une essence avec feuillage caduque.

5. Plan - vue depuis la rue de l'Alma

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)



Photo de la vue et de ce qui est perçu



16

Enjeux de préservation

Porter une attention au traitement des talus de bord de chemin et aux bas-côtés, conserver un aspect naturel.

Encadrer les travaux sur les couvertures des éléments du cœur de bourg à travers le règlement de l'AVAP.

6. Plan – vues depuis le château

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)

Enjeux de préservation

Porter une attention au traitement des talus de bord de chemin et aux bas-côtés, conserver un aspect naturel.

Encadrer les travaux sur les couvertures des éléments du cœur de bourg à travers le règlement de l'AVAP.

Accompagner l'élément pavillonnaire en varenne d'une haie arbustive champêtre (cf. OAP Paysage).

Porter une attention particulière sur les pignons des collectifs que l'on perçoit fortement du point de vue.

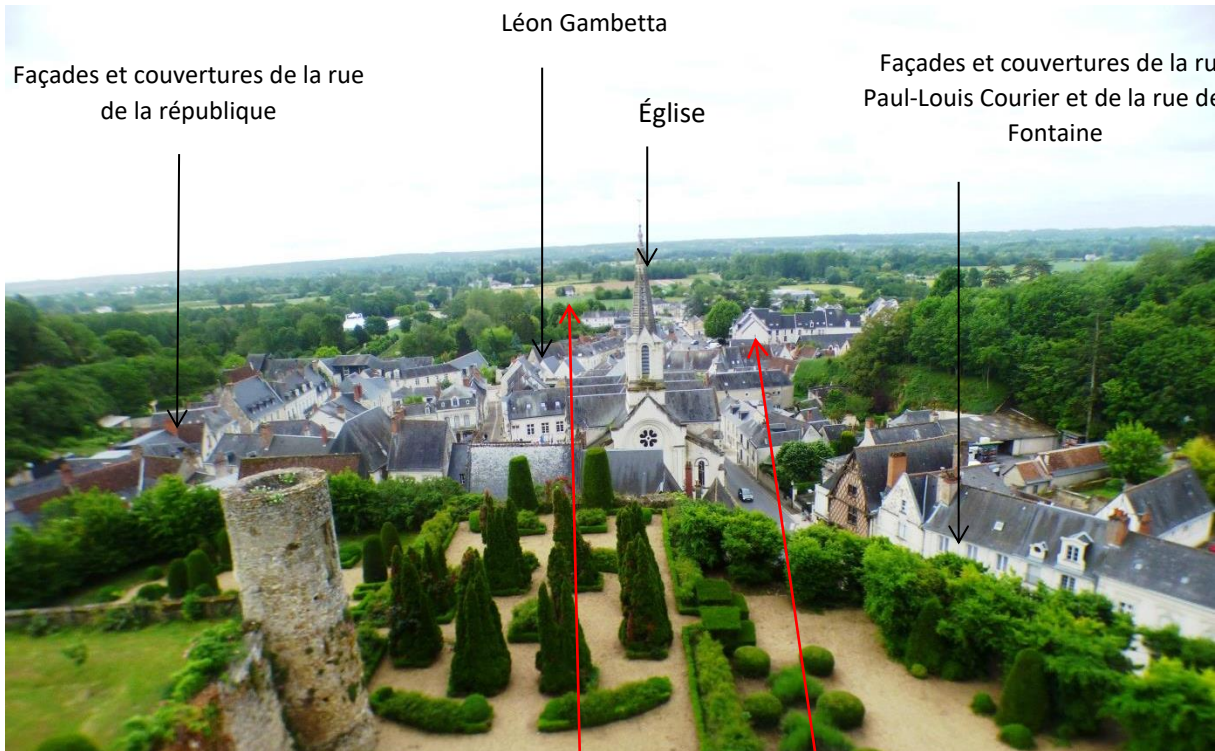


Photo de la vue et de ce qui est perçu

Façades et couvertures de la place des Victoires, de l'ancien hôpital et de la rue Léon Gambetta

Façades et couvertures de la rue de la république

Façades et couvertures de la rue Paul-Louis Courier et de la rue de la Fontaine



Pavillon isolé en varenne

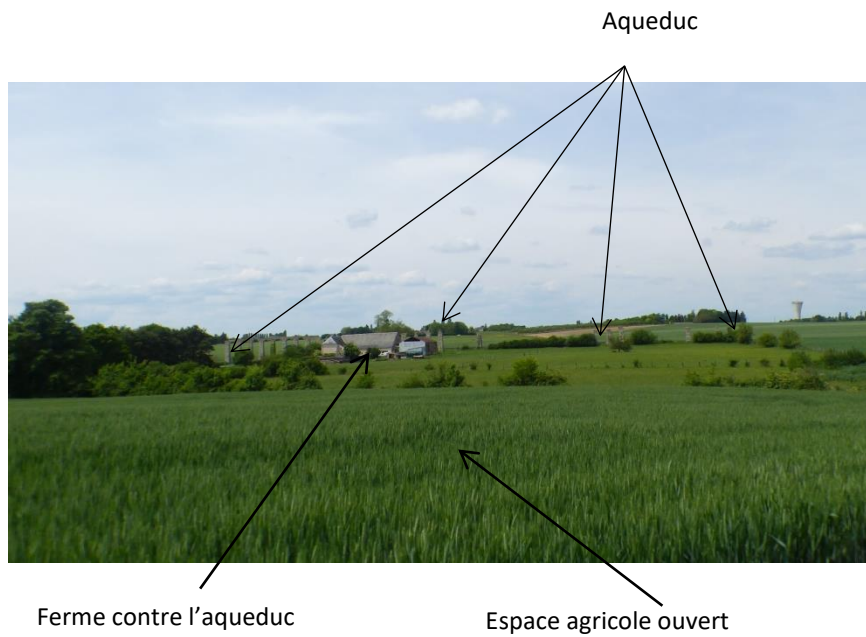
Pignons des collectifs

C.4 Vues vers l'aqueduc

1. Plan – vue depuis le chemin rural au-dessus de Champroux



Photo de la vue et de ce qui est perçu



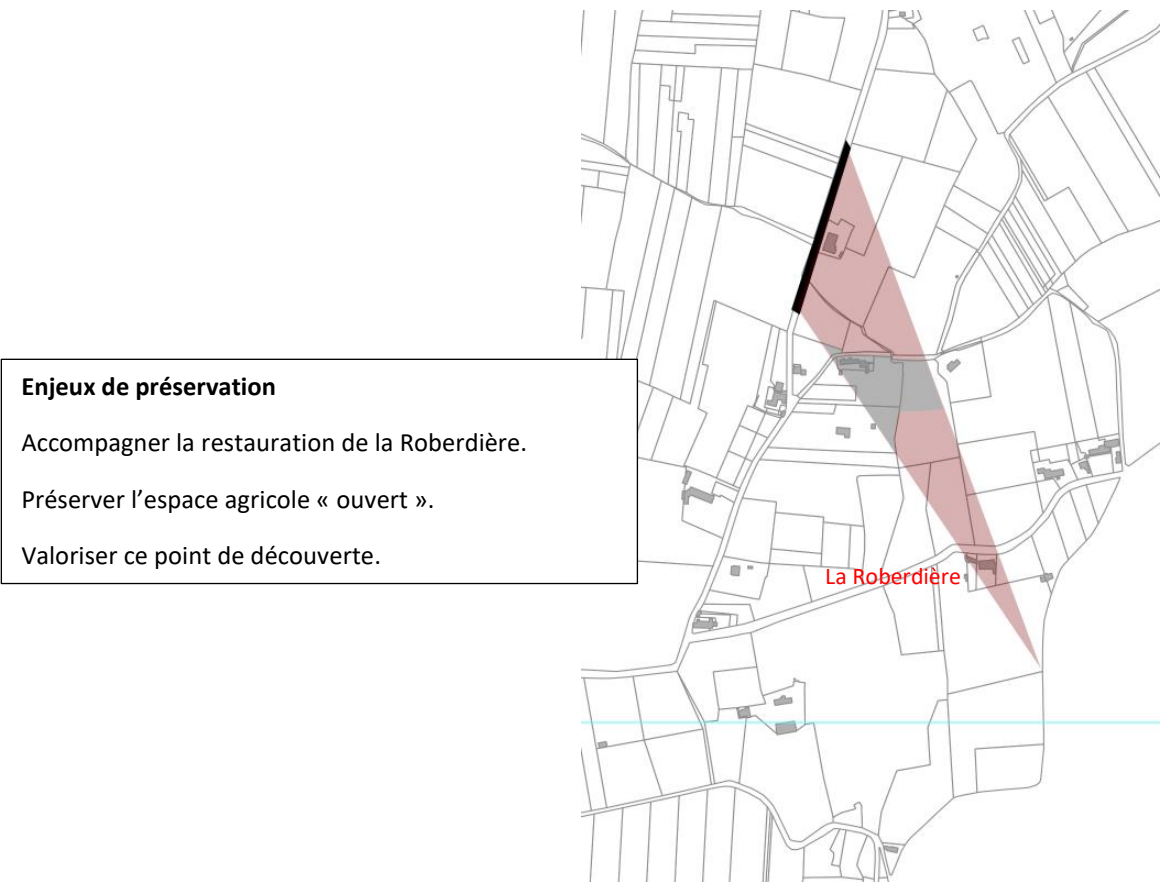
Enjeux de préservation

Encadrer la restauration et l'évolution du bâtiment de ferme.

Préserver des espaces agricoles « ouverts ».

2. Plan - vue depuis le chemin au-dessus de Panchien

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)



19

Photo de la vue et de ce qui est perçu

Espace agricole ouvert

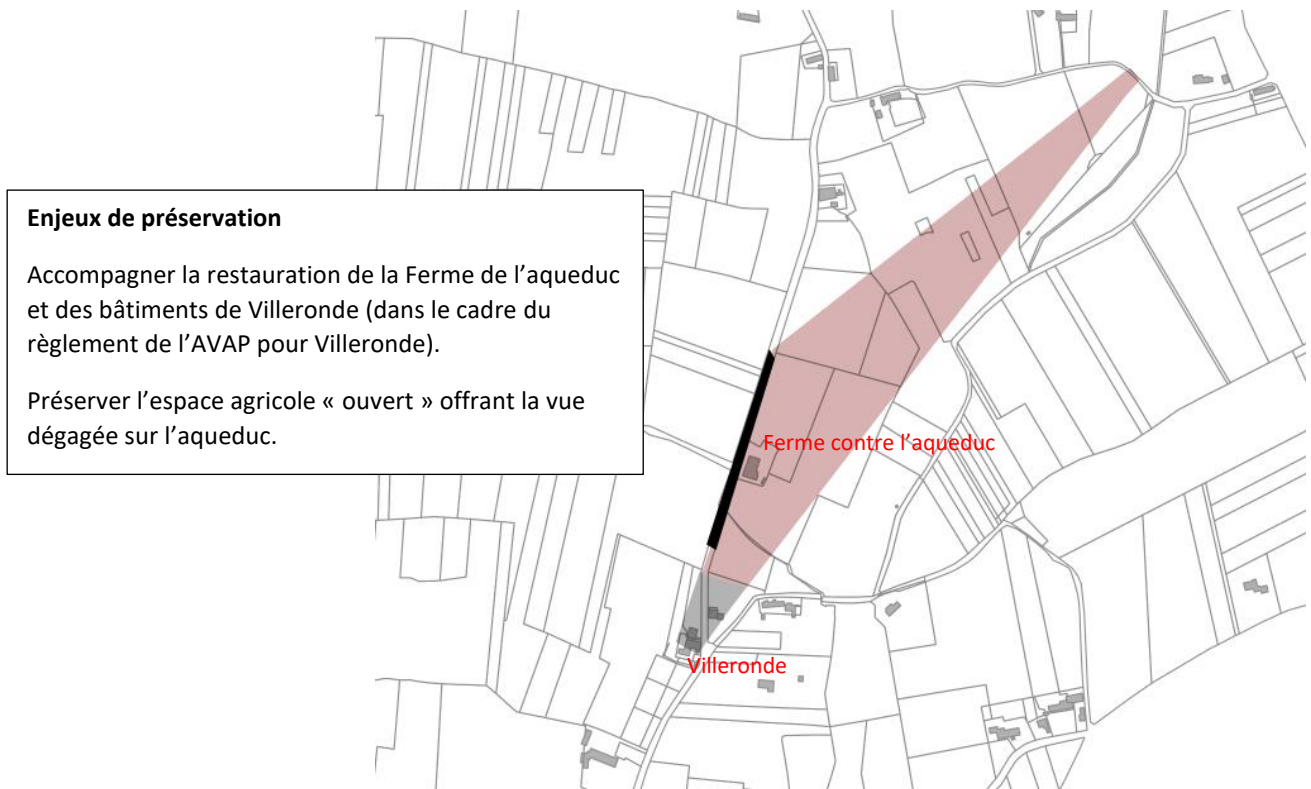
Aqueduc

La Roberdière



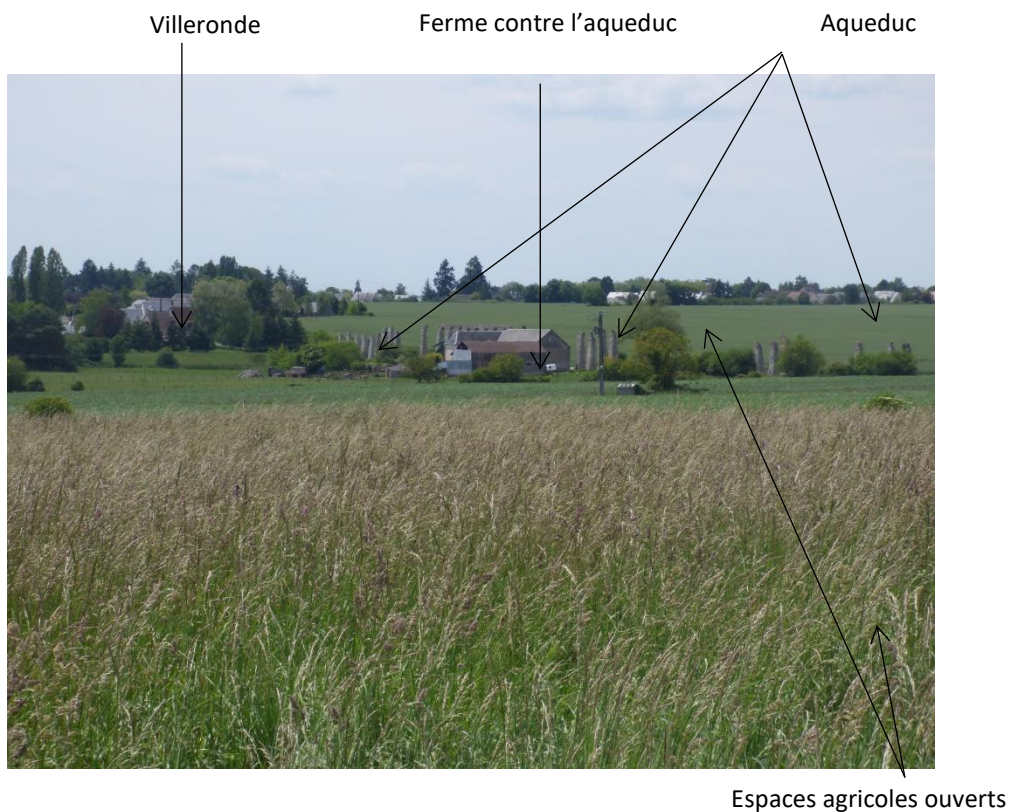
3. Plan - vue depuis le chemin entre la Pie Noire et le Pommier

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)



20

Photo de la vue et de ce qui est perçu



4. Plan - vues depuis la rue des Richardières

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)

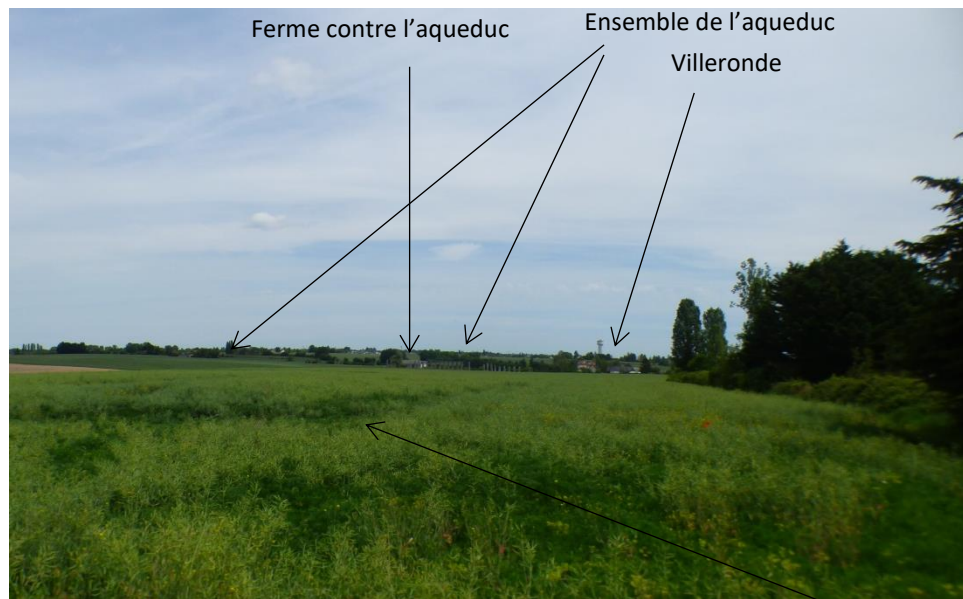
Enjeux de préservation

Accompagner la restauration de la Ferme de l'aqueduc et, dans le cadre du règlement de l'AVAP, des bâtiments de Villeronde et des Rosiers.

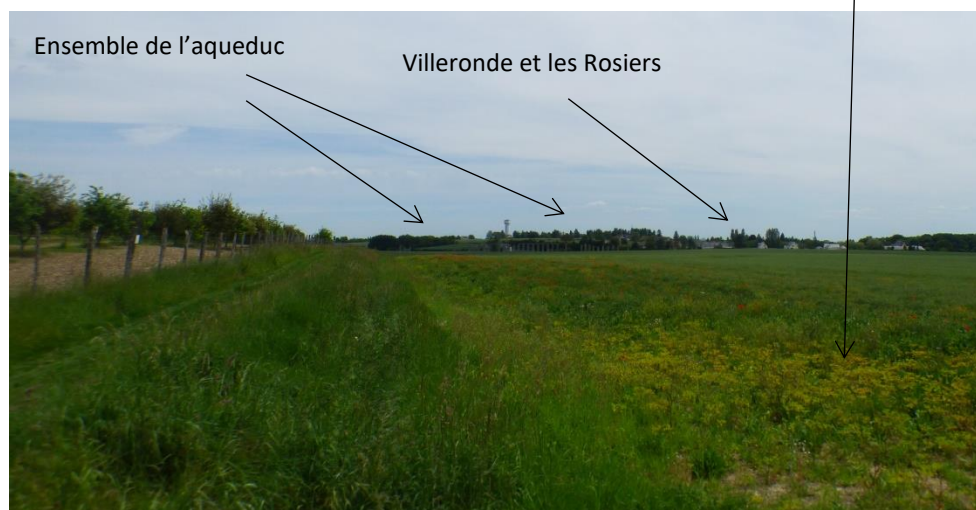
Préserver l'espace agricole « ouvert » offrant la vue dégagée sur l'ensemble de l'aqueduc.



Photos des vues et de ce qui est perçu



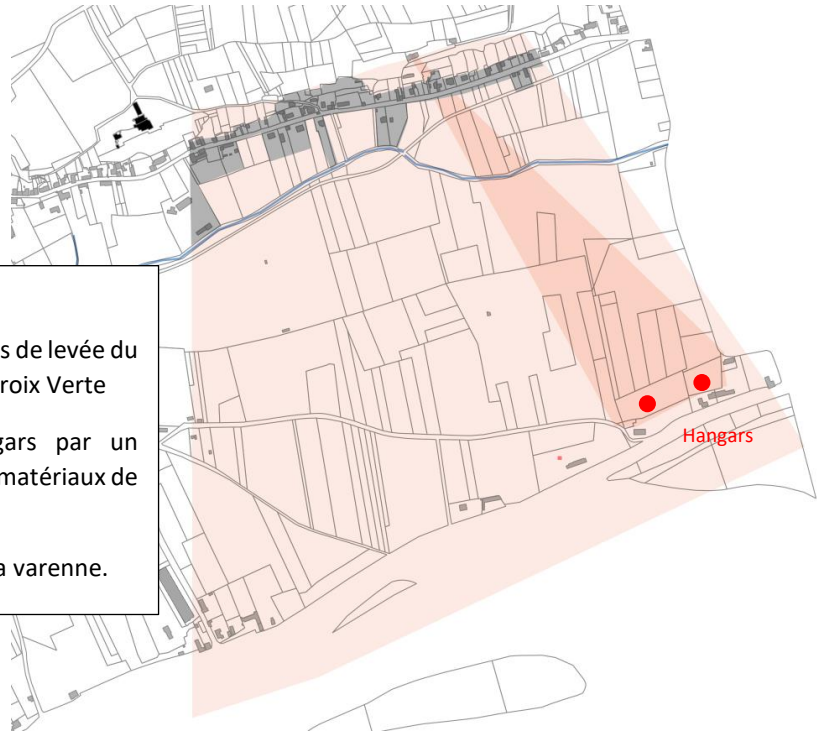
Espaces agricoles ouverts



C5. Vue depuis le haut de coteau Est

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)

1. Plan depuis le coteau de Bellevue



Enjeux de préservation

Accompagner la restauration des bâtiments de levée du Bas Chemin, de la Vieille Tuilerie et de la Croix Verte

Intégrer plus qualitativement les hangars par un traitement de revêtement de façade et de matériaux de couverture adaptés.

Préserver l'espace agricole « ouvert » de la varenne.

Photo de la vue et de ce qui est perçu

La Vieille Tuilerie et la Croix Verte

Bas Chemin

Espace agricole ouvert - varenne



Hangars

C6. Vue depuis le haut de coteau Ouest

(Pour les parties grisées, le relai de protection est pris dans le règlement de l'AVAP)

1. Plan – vue au-dessus de Beauvallon

Enjeux de préservation

Préserver l'espace agricole « ouvert » donnant des vues sur la vallée.

Préserver et entretenir la haie arbustive qui borde le chemin de bord de plateau : maintien des essences champêtres et ajustement de la hauteur pour ne pas fermer les vues.



Photos de la vue et de ce qui est perçu

23



Espaces agricoles ouverts



Vallée de la Loire

Haie arbustive bordant le chemin



D. Règles pour l'ensemble des vues

Tout projet, situé à l'intérieur des secteurs impactés par les vues repérées au règlement graphique, ne doit pas rompre l'harmonie et la cohérence du cadre dans lequel il s'insère, ceci notamment à partir des points de vue repérés.

Une attention particulière doit être portée sur tout bâtiment ou partie du bâtiment perçus depuis les points de vue repérés en termes d'aspect et d'intégration.

Les bâtiments repérés par un point rouge doivent, dans le cas de travaux, améliorer leur perception depuis les points de vue en proposant un traitement adapté en termes de volumétrie et de traitement de façade. Un accompagnement paysagé pourra dans certain cas être demandé

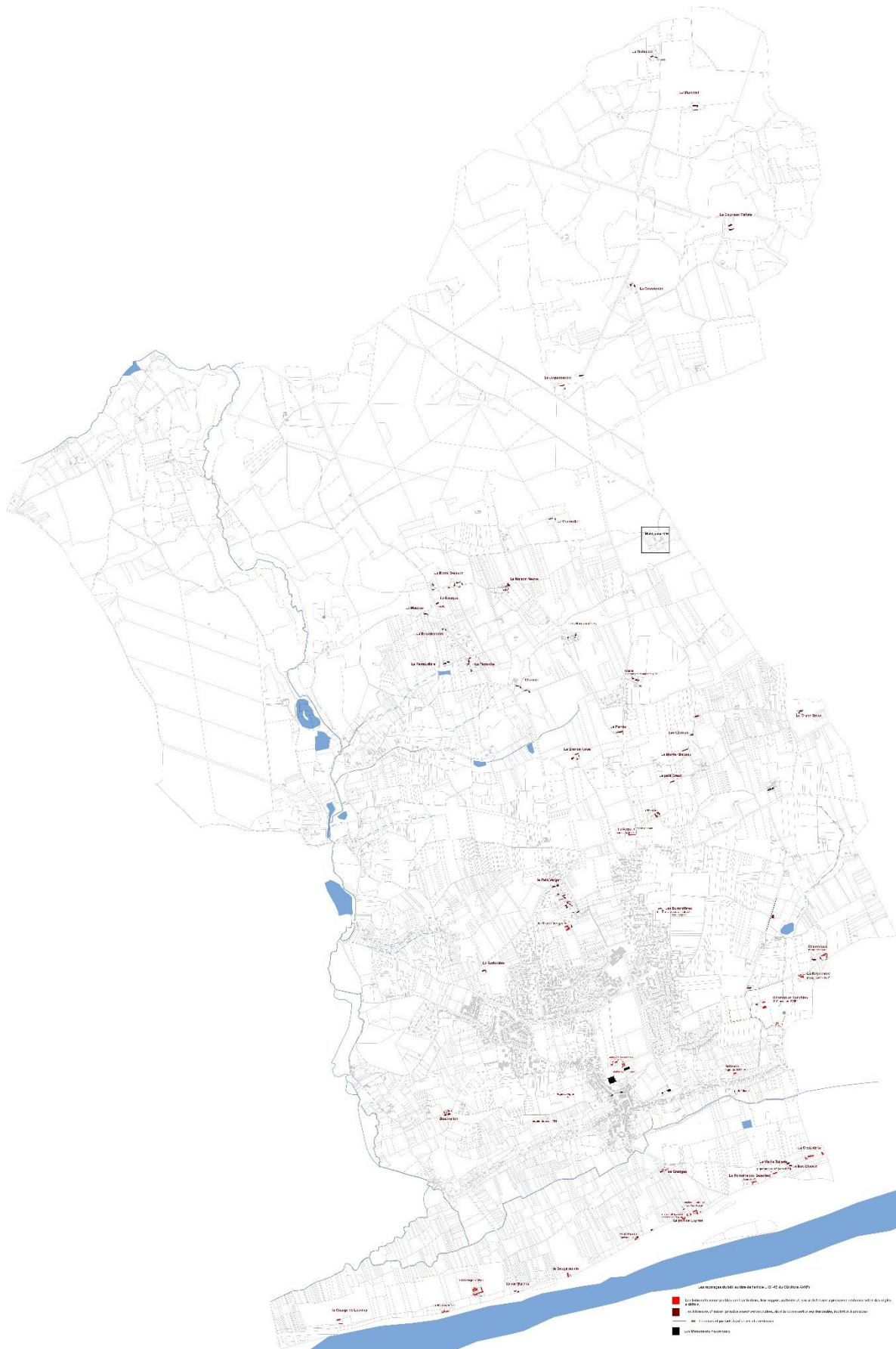
Les points de vue repérés doivent être maintenus en réglant la hauteur et l'implantation des éléments végétaux et bâtis, permettant leur intégration dans l'environnement.

Aucun capteur solaire (solaire et thermique) n'est autorisé sur les bâtiments perçus depuis les vues.

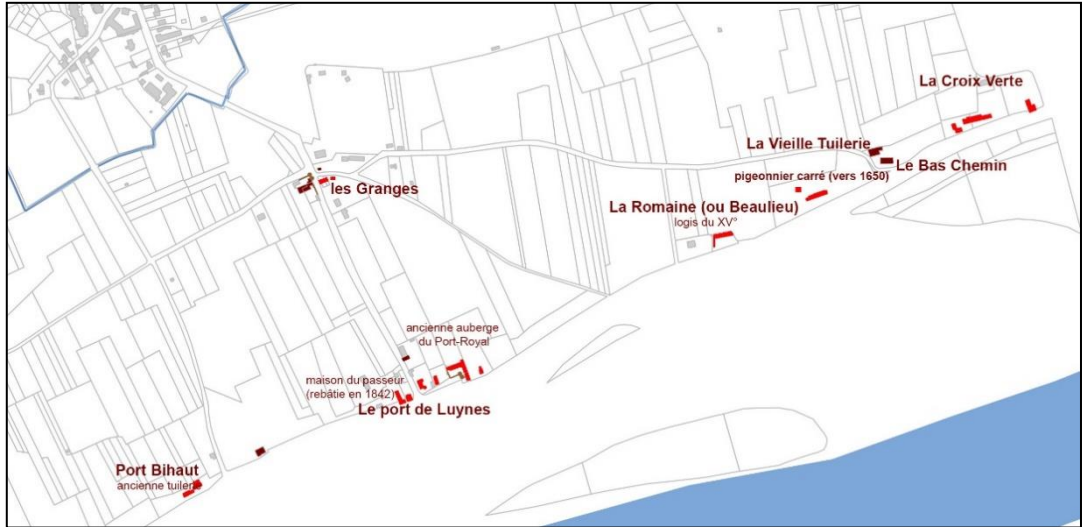
Les éoliennes sont également interdites.

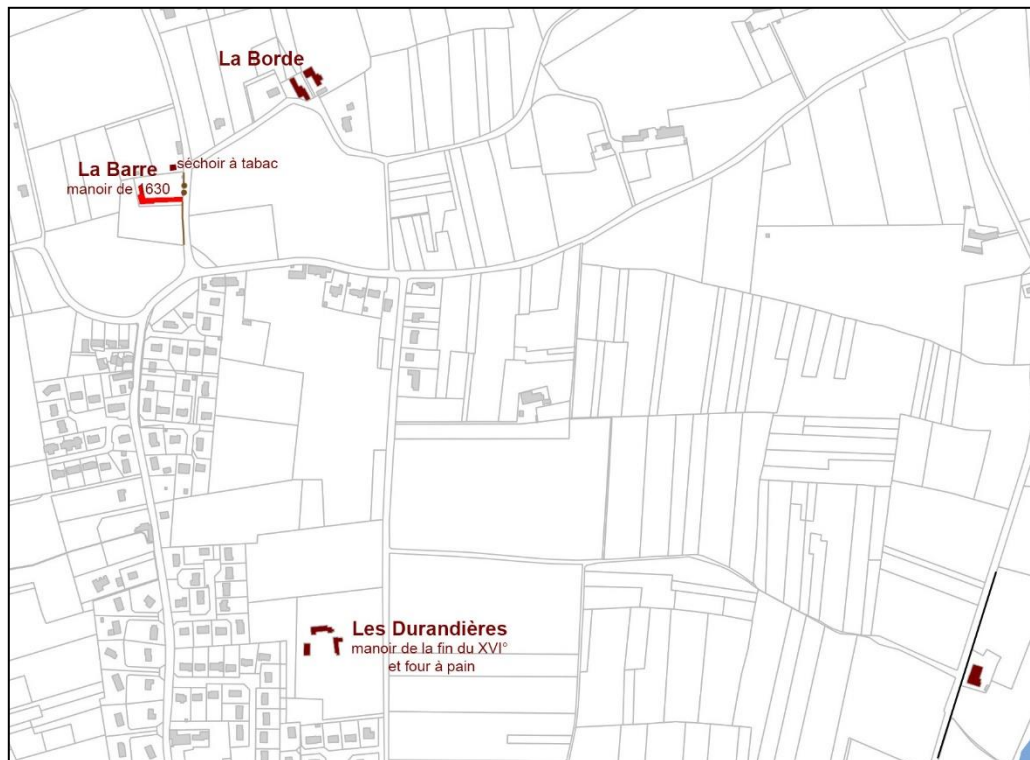
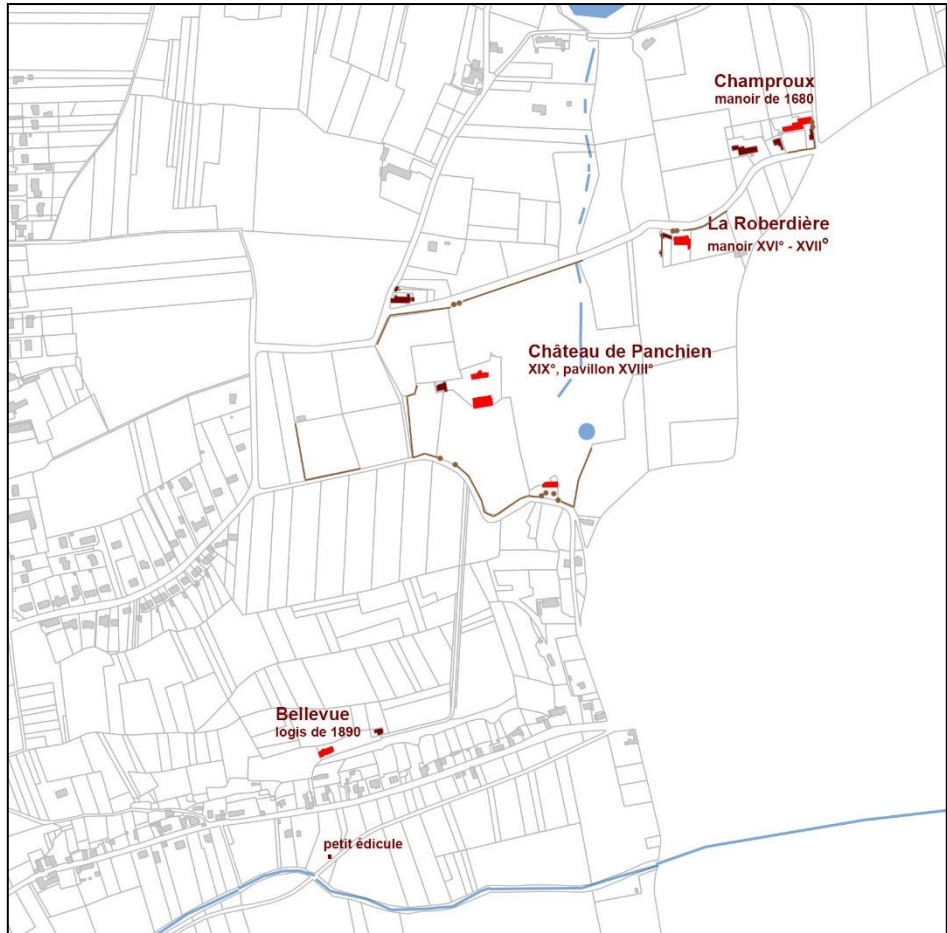
**PARTIE 2 : « RESTAURATION ET ENCADREMENT DES EVOLUTIONS DU BATI
REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME »**

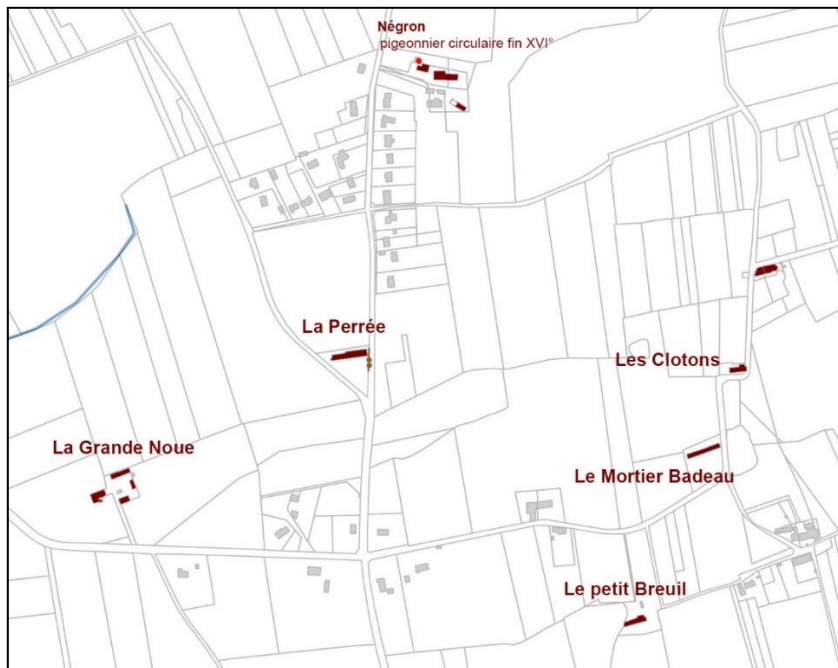
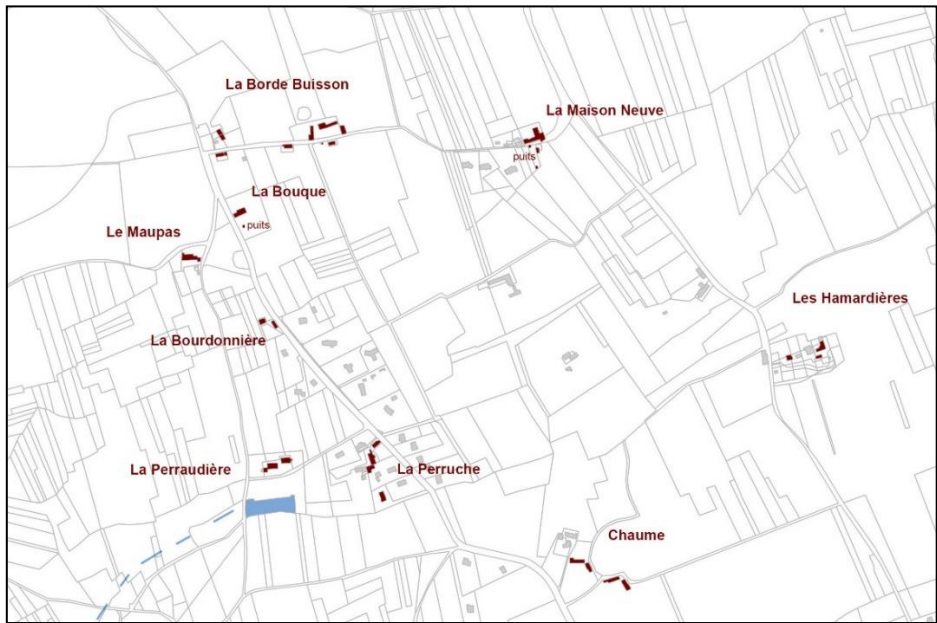
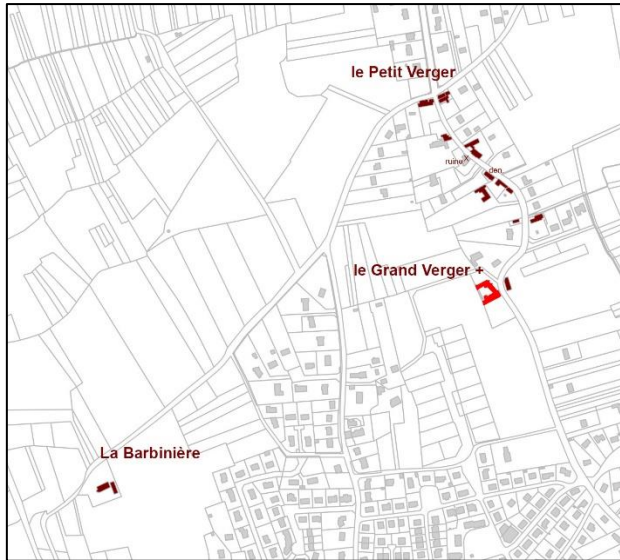
A. Plan d'ensemble et de détails



Détails :







B. Typologies repérées et gradations

L'inscription du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'Unesco au titre des paysages culturels et la mise en place d'un plan de gestion Val de Loire ont engagé L'Etat et la collectivité dans une démarche de valorisation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du site, à savoir l'identification et le recensement des espaces les plus remarquables, formés par l'intervention et les usages de l'homme sur cet environnement, puis leur protection par la mise en place d'outils complémentaires : le site classé et le SPR régi par une AVAP en miroir sur les espaces bâtis, sont accompagnés par la révision du Plan Local d'Urbanisme qui possède une orientation patrimoniale marquée.

Les sept éléments majeurs à la base de la V.U.E. :

- **Le château et ses fortifications**, éléments clés de la conquête et de la défense des territoires au fil de l'histoire, siège du pouvoir seigneurial à partir duquel s'organisait le territoire environnant, et donc point focal des paysages : *la valorisation de ce point se fera dans la préservation des vues sur le site depuis la levée et les coteaux.*
- **Les patrimoines religieux** qui témoignent des liens particuliers de la chrétienté avec la classe dirigeante gallo-romaine puis seigneuriale, sièges des pouvoirs spirituel, culturel et temporel qui ont également façonné de façon importante le territoire environnant : *la valorisation de ce point se fera dans la préservation des vues sur le site depuis la levée et les coteaux.*
- **Les patrimoines liés à la navigation fluviale et aux voies terrestres associées**, axes qui ont porté la prospérité des territoires et qui sont d'un grand intérêt paysager et culturel : *repérage bâti au titre de l'article L.151 19° du Code de l'Urbanisme.*
- **Les dispositifs d'adaptation aux crues**, patrimoine évolutif depuis 2000 ans, combiné avec les voies terrestres, qui sont de remarquables promontoires de vision vers la Loire, la plaine alluviale, les coteaux du Val et leur patrimoine bâti pittoresque : *repérage bâti au titre de l'article L.151 19° du Code de l'Urbanisme.*
- **Les paysages agraires, patrimoine construit** au fil des siècles sous l'impulsion seigneuriale et ecclésiale, qui révèlent l'intelligence des populations locales pour tirer le meilleur parti de la nature des sols et des microclimats : *repérage bâti au titre de l'article L.151 19° du Code de l'Urbanisme.*
- **Le patrimoine bâti vernaculaire et troglodytique**, particulièrement expressif du milieu naturel et des activités humaines, qui est une source importante de pittoresque ; pour le patrimoine se trouvant hors du périmètre du site patrimonial remarquable : *repérage bâti au titre de l'article L.151 19° du Code de l'Urbanisme.*
- **La Loire et ses coteaux** en tant que paysages naturels en forte interaction avec l'activité humaine, qui magnifient les constructions et les paysages ruraux limitrophes : *la valorisation de ce point se fera dans la préservation des vues sur le site depuis la levée et les coteaux.*

B1. Les gradations

Deux gradations sont définies :

Le rouge vif : les **bâtiments remarquables** par leur histoire, leur rapport au fleuve et leur architecture à préserver et à restaurer selon les règles définies ci-après. Cela concerne les éléments de grandes qualités architecturales ou fortement identitaires par rapport à la VUE :

Le patrimoine des levées (exception faite du Bas Chemin et de la rue Barbier, maison de journalier et habitat rural, portés en rouge foncé), **les patrimoines liés à la navigation fluviale et aux voies terrestres associées** (comme les Granges par exemple), **les dispositifs d'adaptation aux crues**.

Le patrimoine vernaculaire spécifique : **les paysages agraires avec les manoirs ruraux** (exception faite d'ensemble non perçu de l'espace public comme Les Durandières, ancien domaine agricole), **les closeries de Beauvallon, de Champroux, de la Roberdière et du Grand Verger, le patrimoine construit** au fil des siècles sous l'impulsion seigneuriale et ecclésiastique, avec le **patrimoine aristocratique**, puis **bourgeois** (Bellevue).

Le rouge sombre : les **bâtiments d'intérêt** dont la conservation est demandée, et les évolutions à encadrer selon les règles définies ci-après. Ils font également partie des éléments évoqués dans la VUE au titre du « **patrimoine bâti vernaculaire** », mais aussi des « **paysages agraires, patrimoine construit** ».

Le patrimoine vernaculaire : les longères, certaines closeries (exception faite de Beauvallon, de Champroux, de la Roberdière et du Grand Verger), et les annexes rurales liés aux ensembles aristocratiques et aux closeries de Beauvallon, Champroux et la Roberdière, (exception faite des annexes des domaines du château de Luynes portés en rouge vif en raison de leur positionnement et de leur histoire).

Tous les éléments de type ruraux déjà visibles sur les plans terriers de la mairie et le cadastre napoléonien, qui sont encore en place aujourd'hui et présentent encore une mémoire identitaire préservée ont été repérés.

31

Les éléments ci-après reprennent l'ensemble des **éléments remarquables portés en rouge vif**, mais pas **l'ensemble des éléments d'intérêt portés en rouge foncé** qui maillent l'ensemble du territoire élargi. Des exemples significatifs sont présentés en détaillant les particularités des différents types.

Les éléments en ruines ou en grande déshérence et voués à la démolition à court terme n'ont pas été retenus.

B2. Les typologies

B.2.1 Le patrimoine des levées, les ensembles liés au trafic de La Loire et à l'histoire de la batellerie et le patrimoine vernaculaire de la Varenne directement lié à la protection par les levées et à la mise en culture

Dans la plaine alluviale, la trame de l'habitat vernaculaire se concentre uniquement le long de la levée. Seules **les Granges** sont situées au milieu du Val, à mi-chemin entre le bourg et le Port de Luynes, à la faveur d'une surélévation du sol, au point de convergence des voies venant des différents ports de Luynes. L'architecture pittoresque de ce groupe d'anciennes granges, avec d'amples toitures à croupes couvertes de tuiles plates, se perçoit dans la perspective vers le château depuis le Port de Luynes.



Les constructions qui se succèdent le long de la levée sont d'origine et d'usage très divers, contrairement aux constructions sur le plateau qui consistaient essentiellement en closeries. On observe ainsi :

- trois petits hameaux portuaires au Port de Luynes, à Beaulieu et à Port Foucault, complétés par des ports plus sommaires tel qu'au Bouge au Vin, comprenant également des maisons de passeurs ;
- des métairies et granges seigneuriales composées de plusieurs bâtiments souvent organisés autour d'une cour quadrangulaire fermée (la Grange de Lournay, la Grange d'Ave, l'Hôtel Saint-Martin au Port de Luynes, Quinquengrogne qui comporte encore une fuye sur plan carré, la Romaine appelée BoisDenier jusqu'au 19ème siècle, qui comprend une habitation de brique et pierre d'avant 1680, bâtie sur une construction plus ancienne du milieu du 16ème siècle, avec grange millésimée de 1743 rebâtie par son propriétaire l'hôpital de Luynes et diverses dépendances tel que four à pain, sellier, toit à porc,...) ;



Le manoir de Beaulieu (ou La Romaine, ou Boisdenier)

La Fuye carrée de Quinquangrogne – ancienne Tuilerie

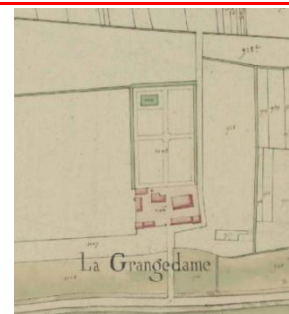
- des petites fermes (ex : La Berthellerie) et des habitations de journaliers (ex : La Bourrelière, Rue Barbier, construction au Port de Luynes) qui offraient probablement des services complémentaires comme le laisse supposer le nom de lieu-dit Bourrelière (réparation et production de harnachements) ;
- d'anciennes tuileries, l'une à Port Bihaut (exploitée jusqu'en 1750) et l'autre à Vieille Tuilerie près de la Croix Verte.
- d'anciennes auberges datant notamment du 18ème siècle (Café du Port et l'auberge Port Royal au Port de Luynes, auberge du Grand Turc bâtie en 1797 près de la Romaine, auberge de la Croix Verte qui comportait un bâtiment en pierre de taille au niveau supérieur de la levée, surmontant des écuries en contrebas) ;
- d'anciens relais de la poste à cheval à la Grange d'Ave et au Port de Luynes.

LA GRANGE D'AVE – ancienne grange seigneuriale et ancien relais de poste

L'implantation du relais de poste à Luynes remonte au XVIIIème siècle. La poste aux chevaux se trouve à cette époque au lieu-dit « Croissant » ou « La Grande Halte », à une dizaine de kilomètres de l'octroi de Tours.

De 1766 à 1785, le relais de poste est transféré à « La Grange d’Ave ». Les écuries sont ravagées par un incendie (sans doute criminel) dans la nuit du 21 août 1779.

Les registres paroissiaux de Sainte-Geneviève-de-Luynes font mention du passage, le 16 juin 1777, à la Poste de la « Grange Dave », de Joseph II, archiduc d’Autriche, fils de Marie-Thérèse d’Autriche et frère de Marie-Antoinette, reine de France.



AD37 – Cadastre de 1811 : Section G1 des Varennes cote 6NUM10/139/028

LE PORT DE LUYNES

Le Port de Luynes comporte l’ancien logis du passeur - Le Café du Port était l’habitation du passeur du bac au 19ème siècle. Le bâtiment a été rebâti en 1842, avec un premier étage en pierre de taille et une corniche moulurée.



Ancien café du Port et logis du passeur



Habitat de levée



Le port de Luynes au XVIIIème - Archives Municipales

33

Le Port de Luynes semble avoir comporté une auberge nommée « Port Royal » ou « Saint-Martin » au 18ème siècle, réutilisée en poste à chevaux de 1795 à 1824. C’est une ancienne métairie, avec habitation du 17ème siècle (murs de moellons sans corniche, encadrements en pierre de taille). L’un de ses bâtiments comporte une lucarne millésimée de 1876 et encadrée de deux « œil » de bœuf. Cet ensemble comporte également une grange rebâtie en 1660 (avec mur gouttereau en damier et pignon en moellons surmonté de colombages) et surélevée d’un niveau en 1876 (source documentaire à vérifier).

S’y ajoute une maison de journalier du 18ème siècle. Suite à une surélévation de la levée et de la route qui la surmonte, l’entrée de la poste à chevaux n’a plus pu être utilisée.



Auberge du Port-Royal ou Saint-Martin : accès sur l’ancien port et bâtiment sur levée

Petit ensemble juste avant le Port Bihaut – *rouge foncé*



Maisons de journaliers

PORT BIHAUT

D'anciennes tuileries existaient le long de la levée, l'une à Port Bihaut (tuilerie exploitée jusqu'en 1750 avant de devenir exploitation agricole), l'une vers Croix Verte, peut-être une troisième aux Fourneaux à Fondettes près de Port Foucault.

Des fosses sont visibles à l'arrière de Port Bihaut, pouvant résulter de l'extraction de la terre argileuse présente dans le Val inondable. Le positionnement de ces tuileries résulte de la présence de la matière première ; il est possible que la proximité de la voie fluviale ait favorisé la diffusion des productions.



Port Bihaut

LE BOUGE AU VIN

Le Bouge au Vin est un ancien petit port de caractère rural, réutilisé actuellement pour la navigation de plaisance sur des bateaux de Loire traditionnels.

Le Bouge au Vin semble avoir été une zone portuaire où le trafic du vin prédominait. Son appartenance au seigneur de Chatigny et de la Roche est mentionnée dans une ordonnance royale de 1724 concernant l'exhaussement de la levée.

D'ailleurs, l'architecture de cette construction a suivi l'élévation de la levée, avec le maintien d'une partie ancienne au rez-de-chaussée (encadrements de bois) et le rajout d'un niveau en 1880 avec encadrements de pierre de taille.



Le fait que le seigneur du lieu payait une taxe de 6 boisseaux de blé en raison de l'accolement de la construction à la levée, pourrait montrer que cette localisation constituait un avantage certainement lié à une petite activité portuaire, même sommaire.

LA RUE BARBIER - *rouge foncé*

Cet ensemble rural est resté en contrebas de la levée, les bâtiments les plus anciens (grange) ne donnent en effet pas sur la levée. Il s'agit de maison de journalier.



LA BOURRELIERE

D'autres constructions peuvent être mises en lien avec la voie terrestre de la levée et la voie fluviale limitrophe.

Ainsi, la Bourrelière, toponyme qui peut être rattaché à la production de harnachements pour animaux de trait, peut être aussi bien mise en relation avec l'activité agricole de la Varenne qu'avec les relais de poste à cheval de la Grange d'Ave et du Port de Luynes, à la fin du 18^{ème} siècle, qui se situaient de part et d'autre.

35

La Bourrelière comportait 3 petites maisons de journaliers agricoles, transformées en 2 exploitations agricoles au 19^{ème} siècle, puis en habitation depuis 1970.



GRANGE DE LOURNAY – ancienne grange seigneuriale, dépendance du château de Lournay sur le plateau.



La Grange de Lournay - Plan du XVIII^{ème} AD37

LE BAS CHEMIN *rouge foncé*

: Petite propriété agricole avec grange, et ensemble d'habitat – Clos de murs avec portails. L'ensemble est en pierre de taille



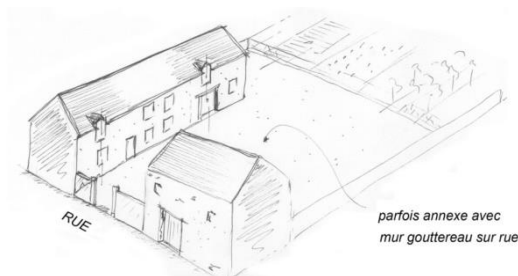
LA CROIX VERTE : Ancien site de tuilerie, les constructions de la Croix Verte témoignent également du rehaussement progressif de la levée, dont celui de 1900, qui a entraîné la surélévation des constructions, les parties anciennes restant en moellons, et les parties nouvelles utilisant la pierre de taille pour les murs, les corniches moulurées, les lucarnes et les encadrements des ouvertures.



B.2.2 Le patrimoine vernaculaire, mémoire du façonnage du paysage par l'homme et d'une économie liée au territoire

1 - La longère

(toutes les longères sont portées en bâtiment d'intérêt, en rouge foncé)



Il s'agit d'une habitation plus ou moins basse comportant un rez-de-chaussée et un comble. Son volume est généralement bas, allongé et de petite taille. Certains éléments sont plus volumineux, comme la ferme le long de l'aqueduc par exemple. Sur plan rectangulaire, elle est peu profonde. Sa toiture est toujours à deux pans. Cette forme particulière communément appelée **longère** traduit une optimisation du volume construit en regroupant habitation et activité.

Les ouvertures sont regroupées sur la façade principale, la seule ouverture en pignon est la porte haute qui permet d'accéder au grenier auquel on accède le plus souvent par une échelle amovible, en effet rares sont les escaliers extérieurs maçonnés assurant un accès au grenier en pignon.

Sur ce type de volume, les lucarnes sont l'un des seuls éléments en saillie du volume de l'habitation. Dominant la façade principale à laquelle elles confèrent son caractère, elles sont toujours situées dans le plan d'un mur gouttereau.

Les cheminées, élément souvent important de la silhouette des constructions, ont une souche rectangulaire ; leur conduit s'intègre dans le mur pignon. La souche est réalisée en pierre de taille dans les constructions les plus anciennes et dans le Val de Loire.

Ailleurs, elle est toujours en brique.

Ces ensembles sont généralement accompagnés de granges qui peuvent être dissociées ou faire une aile en retour.



Le Maindret



Ferme le long de l'aqueduc





La Borde



La Borde Buisson



Le Petit Breuil



Le Mortier Badeau



Les Clotons



Les Breuils – ensembles propriétés et grange volumineuse.

2 – La closerie



La Maison neuve – en rouge foncé

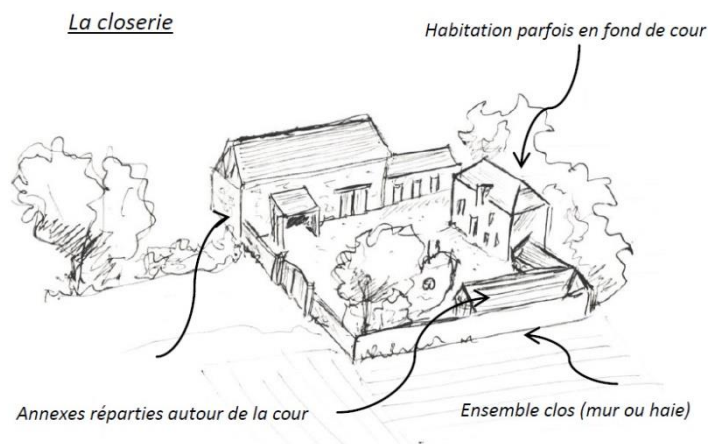


La Grande Noue – en rouge foncé



Le Grand Verger – en rouge vif

Sur le plateau, l'habitat vernaculaire s'est développé dans un contexte viticole, sous forme de closeries. Une closerie est un ensemble de bâtiments parfois clos de murs ou de haies, comportant la maison du maître et la maison du closier, des écuries, étables, toit à porc, granges, greniers, appentis, celliers, une ou plusieurs cours (avec aire de battage des céréales), un ou plusieurs puits, des jardins, auxquels peuvent s'ajouter, pour les plus cossues, un pressoir, une boulangerie, une fuye (ex : Champroux disposait d'une fuye, malheureusement démolie en 1845). Ces ensembles fonctionnent comme des cours fermées, suite à la disparition de la vigne et au confortement de la vocation céréalière.



Les closeries spécifiques (elles sont portées en **bâtiment remarquable, en rouge vif**) :

Beauvallon, par exemple, est un bel exemple de closerie, bien que quelque peu délabrée. Elle existait déjà au 17^{ème} siècle, a été rebâtie en 1750. Elle a été utilisée en exploitation agricole au 19^{ème} siècle avant d’être transformée en habitation à partir de 1955. Elle comporte le logis du maître et l’habitation du closier séparés par des murs de clos en pierre, des dépendances avec greniers, granges, écurie, boulangerie, des espaces troglodytiques pour l’étable et deux caves dont l’une avec pressoir à roue, deux cours fermées avec puits. La maison de maître comporte un toit mansardé couvert d’ardoise avec lucarne en pierre de taille, tandis que le toit de la maison du closier est couvert de tuile. Le tout est bâti en moellons avec chaînages d’angle et encadrements des ouvertures en pierre de taille. Deux granges accompagnent l’ensemble de l’autre côté de la rue.

39



Champroux était un complexe de trois closeries, peu perturbées depuis le 17^{ème} siècle. Le logement du maître était en moellon enduit avec chaînage et encadrement en pierre de taille. La toiture comporte des lucarnes à deux pans et œils-de-bœuf en pierre de taille moulurée.



La Roberdière est également typique des évolutions agricoles sur le plateau, puisqu'il s'agit d'une ancienne maison de vigneron transformée en huilerie vers 1900 (soit après la crise du phylloxéra). Des vergers de noyers existent encore dans ses environs, notamment sur le domaine de Bellevue.



B.2.3 Le patrimoine aristocratique et bourgeois : les domaines aristocratiques directement liés à la prise de puissance du Duc de Luynes, à l'enrichissement de la ville et à l'arrivée de la Renaissance en Val de Loire

1 – Le domaine du château de Luynes

L'ancien logis du prieur



40

Les annexes



2 – Panchien

Le fief de Panchien remonte pour partie au XV^{ème} siècle et appartenait à un vassal du duc de de Maillé. Il contrôlait l'accès à la ville et au château par l'est. Le château actuel date du XIX^{ème} siècle. Le domaine est entièrement compris dans le site classé.



Plan du XVIII^{ème} AD37

3 – La Barre

Ancien domaine agricole présentant une implantation de cour fermée, composé d'une maison de maître en moellon enduit et d'un ensemble de communs répartis autour de l'ancienne cour de fonctionnement. L'ensemble est partiellement clos de mur.

Un ancien séchoir à tabac se trouve à proximité immédiate en *rouge foncé*.



Ancien séchoir à tabac – rouge foncé

4 – Les Durandières - ancien manoir peu perceptible depuis l'extérieur (porté en rouge foncé)

Ancien domaine agricole présentant une organisation avec de grandes annexes, dissociées les unes des autres, délimitant l'espace de cour de fonctionnement historique à laquelle on accède par une allée plantée et un porche. L'ensemble se compose d'une grande habitation avec ailes en retour, mise en scène sur le jardin installé sur l'ancienne cour de fonctionnement. L'habitation est couverte en ardoise, alors que les vastes communs sont traités en tuile.



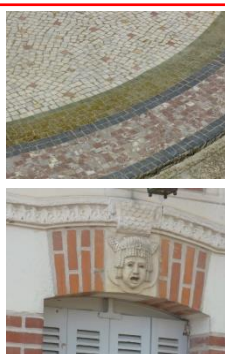
42

5 – Bellevue

Logis de 1890, présentant une architecture éclectique en moellon enduit avec des jeux de polychromie dans le décor brique et pierre. Le perron possède un traitement de mosaïque au sol et des masques de comédia del Arte sont sculptés sur les linteaux des ouvertures. Le pavillon de chasse est quant à lui plus ancien (probablement fin XVIII^e ou début XIX^e avec une partie pierre de taille et une partie en moellon enduit).



Logis



Pavillon de chasse

B.2.4 Le petit patrimoine

Il correspond aux éléments disséminés dans l'espace naturel ou agricole et correspondant le plus souvent à un fonctionnement économique, dont les loges de vignes, les maisons de journaliers, dont les exemples les plus significatifs sont les suivants :

1 - La loge de vigne (*rouge vif*, lié à l'histoire de la vigne sur le territoire)



2 - Le moulin Doré (*rouge vif*, dernier moulin à vent sur le territoire)



3 - Le petit édicule en varenne (*en rouge foncé*)



B.2.5 Les murs de clôtures et portails

Les murs de clôtures et portails accompagnent d'une part les grands ensembles agricoles comme les closeries ou les propriétés de vareennes comme la grande d'Ave, mais aussi le patrimoine aristocratique et bourgeois comme Panchien ou la Roberdière.



Portail et mur de clôture de la propriété près des Granges



Portail de la Grande d'Ave



Portail de Panchien



Portail, façon porche, de la Roberdière

C. Prescriptions par typologie

C.1 le patrimoine des levées, les ensembles liés au trafic de Loire et à l'histoire de la batellerie et le patrimoine vernaculaire de la Varenne directement lié à la protection par les levées et à la mise en culture

Gradation bâtiments remarquables (rouge vif)

Toute intervention doit se faire dans le respect des matériaux et de l'organisation de la couverture et de la façade, se référer au règlement de l'AVAP, livret « Vallée de la Bresme et vallées associées » pour la restauration et les extensions possibles.

La lisibilité du fonctionnement historique des différents bâtiments ; anciens ports, relais de postes, granges (fermes), les habitats de levée et les éléments plus ruraux doivent conserver les particularités qui leurs sont propres et qui sont précisé dans la description des différents bâtiments ci-avant.

Aucune transformation sur la levée n'est autorisée exception faite, pour des bâtiments ayant subi des interventions inadaptées, d'un retour à un état cohérent avec l'histoire du bâtiment et de sa lecture actuelle.

Gradation bâtiments d'intérêts (rouge foncé)

Les habitats de journaliers peuvent accepter des extensions qui ne doivent en aucun cas dépasser le volume principal.

45

C.2 Le patrimoine vernaculaire, mémoire du façonnage du paysage par l'homme et d'une économie liée au territoire ainsi que les murs et portails

La longère

Gradation bâtiments d'intérêts (rouge foncé)

Toute intervention doit se faire dans le respect des matériaux et de l'organisation de la couverture et de la façade et correspondre aux caractéristiques de cette typologie énoncée ci-avant en termes de gabarit, de percement de couverture et de façade, se référer au règlement de l'AVAP, livret « Domaines et fermes du plateau » et livret « Vallée de la Bresme et vallées associées » pour la restauration.

Aucune modification de volume n'est autorisée. Limiter les percements sur l'arrière du bâtiment.

Extensions :

Les extensions se feront en continuité des bâtiments existants et selon le même sens de faîtage, toutefois si le volume du bâtiment originel est déjà très long, une aile en retour peut être autorisée. Le traitement peut être contemporain ou dans la mise en œuvre du bâtiment principal.

L'extension doit reprendre la pente de toit du bâtiment principal et peut soit en reprendre la hauteur soit être inférieur. Elle ne doit en aucun cas la dépasser et être d'une pente de toit différente.

La closerie

Gradation bâtiments remarquables (rouge vif)

Pour les closeries de Beauvallon, de Champroux, de la Roberdière et du Grand Verger, c'est la réfection à l'identique. Si des interventions ont été inappropriées, l'état originel doit être retrouvé.

Gradation bâtiments remarquables (rouge vif) et Gradation bâtiments d'intérêts (rouge foncé)

Toute intervention doit se faire dans le respect des matériaux et de l'organisation de la couverture et de la façade et correspondre aux caractéristiques de cette typologie énoncée ci-avant en termes de gabarit, de percement de couverture et de façade, ainsi que d'organisation autour de la cour de fonctionnement. Pour la restauration des différents éléments la composant : habitat rural, granges et annexes, se référer au règlement de l'AVAP, livret « domaines et fermes du plateau ».

Toute extension ou nouveau bâtiment doit se faire autour de la cour, sans venir en occuper l'espace et ne pas être d'une hauteur supérieure aux bâtiments patrimoniaux en place. Aucune surélévation n'est autorisée sur les bâtiments repérés

Tout percement coté extérieur à la cour est interdit.

Les grandes associées aux longères ou aux closeries

Gradation bâtiments d'intérêts (rouge foncé)

Toute intervention doit se faire dans le respect des matériaux et de l'organisation de la couverture et de la façade, se référer au règlement de l'AVAP livret « domaines et fermes du plateau » pour la restauration.

Aucun nouveau percement n'est autorisé en façade sur rue.

Dans les closeries, Tout nouveau percement coté extérieur à la cour est interdit.

Les portes de granges peuvent accueillir une porte vitrée de type industriel, dans l'emprise exacte de l'ouverture de la porte. Les portes en bois d'origine seront préservées.

On limitera les percements en couverture visible avec deux châssis de type tabatière autorisée sur le pan de toiture perçu.

Extension : Pour les extensions, y compris d'écriture contemporaine, la pente de toit devra être conforme à celle du bâtiment principal et l'extension devra se trouver sur l'arrière.

C.3 Le patrimoine aristocratique et bourgeois : les domaines aristocratiques, directement liés à la prise de puissance du duc de Luynes, à l'enrichissement de la ville et à l'arrivée de la Renaissance en Val de Loire

Pour l'ensemble des bâtiments repérés, en rouge vif, c'est la réfection à l'identique. Si des interventions ont été inappropriées, l'état originel doit être retrouvé.

Toute intervention doit se faire dans le respect des matériaux et de l'organisation de la couverture et de la façade, se référer au règlement de l'AVAP livret « domaines et fermes du plateau » pour la restauration.

Extension :

Aucune extension, y compris véranda ne devra venir en avant sur la façade principale sur rue.

Pour les extensions, y compris d'écriture contemporaine, la pente de toit devra être conforme à celle du bâtiment principal.

Dans tout projet d'extension on maintiendra les hiérarchies de volumes entre bâtiment principal, extension et annexe. Les différents volumes seront ainsi fragmentés pour éviter l'effet de « masse ».

C4. Le « petit » patrimoine

Gradation remarquable (rouge vif) et gradation d'intérêt (rouge foncé)

Le principe est la restauration en utilisant des mises en œuvre adaptées au support et à l'échelle du patrimoine et notamment le maintien des matériaux de couvertures (notamment ardoise pour le moulin et le petit édicule en varenne, tuile mécanique pour la loge de vigne) et le traitement de façade (enduit pour la loge, moellons enduits avec harpage de pierre de taille pour le moulin, et pierre de taille pour l'édicule).

C5. Les murs de clôture et portails

Les murs de clôture repérés sont préservés et restaurés dans leur mise en œuvre actuelle si elle est respectueuse de la maçonnerie originelle ou refait dans une mise en œuvre cohérente avec les parties anciennes préservées avec un jointoiement effectué avec un mortier à base de chaux. Les chaînages existants seront conservés et entretenus. Les portails et grilles traditionnels existants seront préservés et restaurés. En cas de remplacement nécessaire, les éléments seront refaits à l'identique.

Un élément singulier a également été repéré au titre du patrimoine Luynois a protégé et préservé, il s'agit de la tombe du 1^{er} maire de Luynes, Jean-Antoine NICOD, maire de 1792 à 180, elle est située sur la parcelle AW 228 accessible depuis l'avenue du Clos Mignot. La mairie souhaite valoriser cet espace.

PARTIE 3 : REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics du cœur de bourg sont situés dans le périmètre du SPR régi par une AVAP, il convient donc de se reporter également au règlement de l'AVAP.

A. OAP Thématique

Constat

La superficie des espaces publics dans le cœur de bourg de Luynes est relativement faible et ceux-ci sont mal connectés entre eux et avec les voies qui les bordent.

Les espaces publics concernés sont : rue/place de l'Alma, place des Douves, place des Victoires et place Carnot.

Objectifs

Aménager les espaces publics existants dans une optique de valorisation et de différenciation en fonction des usages, afin de faire émerger des lieux de rencontre permettant de réunir les habitants et usagers.

Les liaisons entre ces différents espaces sont à améliorer de façon à rendre le cheminement plus visible et plus confortable.

La signalétique des espaces de stationnement est à améliorer afin de rendre plus lisibles ces espaces en pourtour du cœur de bourg historique.

Principes d'aménagement

Prendre en compte et s'appuyer sur la limite des espaces publics, à définir et requestionner lors de chaque projet ;

Gérer les dénivelés propres à chaque secteur dans la configuration de chaque projet ;

Valoriser dans chaque projet les équipements publics existants (Mairie pour la place des Victoires, école pour la place Carnot ...) ;

Selon les cas, mettre en valeur les perspectives existantes et ordonner les espaces pour retrouver d'anciennes perspectives oubliées ;

Utiliser les plantations comme composantes fondamentales dans la conception des aménagements ;

Concevoir l'éclairage comme élément de « valeur ajoutée » pour la compréhension de l'espace et de son caractère patrimonial ;

Le choix des matériaux doit être fait selon les espaces, leurs usages en tenant compte des principes de développement durable (perméabilité ou porosité des sols, réemploi, durabilité des matériaux...) tout en conservant un aspect naturel et sobre.

B. Place des Victoires



Constat

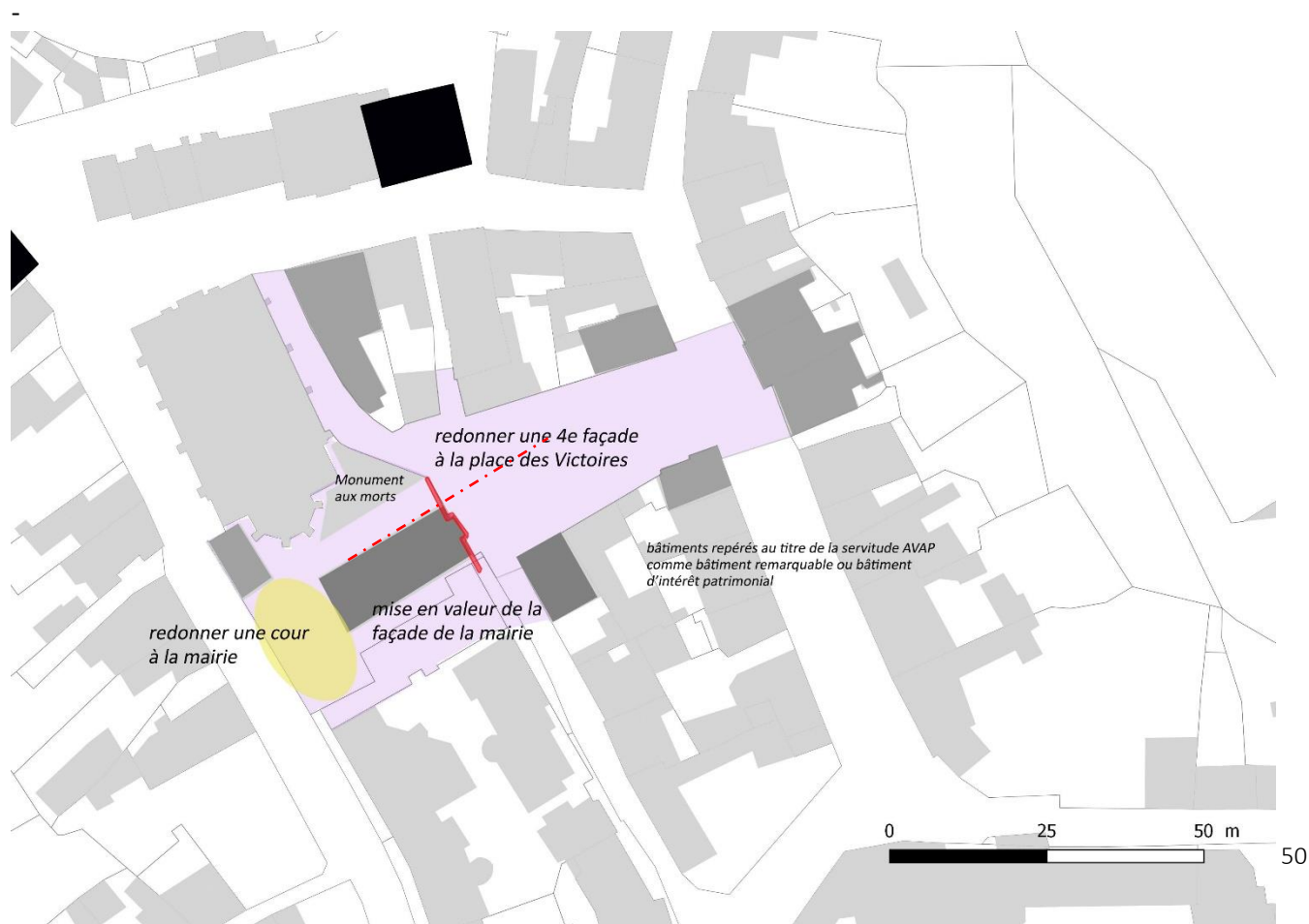
Aire de stationnement à caractère routier sans mise en valeur des façades bâties : notamment ancienne façade principale de la mairie et façade sud (cf. carte postale ci-dessus) ;

Place recevant les manifestations officielles et certains évènements (marché de Noël...) ;

Objectif

Aménager une belle place pour les usagers, les habitants et les promeneurs ;

Concevoir un lieu de vie et de rencontre autour de la Mairie, des commerces et des activités existantes en lien avec la rue des Halles et la place des Doves par l'aménagement également de la rue du Dr Caillet réservé pour les circulations douces ;



Principes d'aménagement

Redonner une cour à la mairie côté rue de La Fontaine ;

Redonner une quatrième façade à la place des Victoires, en fermant visuellement l'espace dans le prolongement de la façade de la mairie (de part et d'autre) ;

Ordonner le projet selon la façade principale de la mairie en lui redonnant une véritable identité ;

Tenir compte des différentes cérémonies qui se déroulent sur la place ;

Valoriser dans le futur aménagement, l'emplacement du monument aux morts ;

Contrôler l'accès aux utilisateurs, autoriser seulement le transit des véhicules ;

Gérer dans le futur aménagement, les accès aux commerces et aux garages existants ;

Faire le choix d'un revêtement de sol perméable, avec un aspect naturel et sobre ;

Envisager un traitement paysager à caractère « villageois » (plantation des pieds de murs, massifs avec plantes vivaces rosiers arbustifs, ...) ;

C. Place Carnot



Constat

Carrefour à caractère routier qui ne met pas en valeur la façade de l'école avec son décor brique et pierre et les 2 porches de part et d'autre.

Présence d'un équipement scolaire, avec dépose des enfants et arrêt de cars scolaires.

51

Objectif

Aménager un lieu de vie et de rencontre tenant compte de la présence de l'école, des commerces et activités existantes.



Principes d'aménagement

Tenir compte dans le projet des contraintes liées au fonctionnement de l'école ;

Mettre en valeur la façade de l'école et retrouver sa symétrie ;

Valoriser la perspective sur l'école depuis le centre culturel et la rue Léon Gambetta ;

Conserver les perspectives sur l'école par un aménagement paysager jouant sur la perspective d'approche, choisir des arbres de haute tige avec des houppiers débordant sur la rue (port libre) ;

L'aménagement paysager devant l'école permettra de refermer visuellement l'espace « routier » le long de la rue Alfred Baugé, tout en conservant des perspectives visuelles sur les commerces existants ;

Etudier une possible valorisation du passage de l'eau sous la voie ;

Conserver le stationnement au pied des collectifs ;

Maintenir les bancs présents sur la place devant l'école ;

Dans le cas d'un aménagement paysager au pied des collectifs, maintenir des ouvertures sur les commerces et services existants ;

Faire le choix d'un revêtement de sol perméable, avec un aspect naturel et sobre.

PARTIE 4 : CONSEILS DU SYNDICAT CAVITÉS 37

(source: <http://cavites37.com>)

1. ENTRETIEN ET CONFORTEMENT DES COTEAUX

En règle générale, le confortement des coteaux nécessite le recours à des entreprises spécialisées dans ce domaine.

• Purger les petits éléments vulnérables au décrochement

En effet, il faut « gratter » la paroi rocheuse à l'aide d'une petite perche afin d'enlever les esquilles rocheuses et les petits blocs qui menacent de tomber. Mais attention, si la roche est en piteuse état (roche altérée ou très fracturée, présence de nombreuses poches d'argile...), la purge de la roche peut s'avérer dangereuse (risques de chute de pierres, voire d'effondrements). Dans ce cas, faite appel à des professionnels.

• Entretien la végétation afin de fixer les sols

L'incorporation de végétaux à racines rampantes favorisant la stabilité du sol est recommandée (lilas, millepertuis...). Les arbres de haute tige en revanche sont néfastes pour les coteaux à cause du développement considérable de leurs racines. De ce fait, il est conseillé de les tailler au fur et à mesure de leur progression, tout en instaurant une végétation adéquate. Cet entretien est également nécessaire pour freiner le ruissellement des eaux, tout en limitant les infiltrations.

• Gérer les eaux

Près de quatre sinistres sur cinq sont déclenchés par des venues d'eaux intempestives, dès lors, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement.

C'est pourquoi :

- Les gouttières et autres équipements de collectes doivent être raccordés à un exutoire.
- Les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire.
- Les murs de soutènement doivent être drainés.
- Les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles...) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau

• Stabiliser les parois

Le principe est la mise en place de tirants voire de grillages plaqués dans l'optique de fixer une partie instable du coteau.

• La protection passive

C'est la mise en place d'écrans de protection considérés comme des boucliers empêchant les chutes de pierres sur des habitations à proximité de la base du coteau. Recommandations aux propriétaires de caves :

- Maintenir et entretenir une végétation appropriée fixant les sols sans développement de racines en profondeur, privilégier les arbustes aux arbres hautes tiges,
- Entretien les fossés en crête de talus,
- Drainer les eaux de ruissellement,
- Nettoyer et purger (des blocs instables) régulièrement la paroi,
- Entretien les murs de soutènement.

2. ENTRETIEN ET CONFORTEMENT DES CAVITÉS

Le but est d'intervenir au niveau des cavités afin d'éviter leur effondrement. Cette stratégie consiste à renforcer les cavités ou combler les vides.

• La construction d'ouvrages de soutènement

Ces constructions ont pour but de transmettre le poids des terrains sus-jacents et des surcharges éventuelles au plancher de la cavité. Elles peuvent être de plusieurs types : piliers, portiques, murs, voûtes ...

• Le confortement du toit des cavités

Les ancrages ont pour but de fixer les blocs rocheux potentiellement instables au massif rocheux stable sus-jacent afin de redonner une cohésion à l'ensemble des bancs rocheux. Ils peuvent être de plusieurs types et constitués de différents matériaux. Ils peuvent être associés à un grillage et / ou à un projeté à base de chaux aérienne afin de former une coque de protection contre les chutes de poussières.

• Le comblement

Lorsque l'état ou la configuration de la cavité ne permet pas la mise en œuvre des confortements précédemment énoncés, il peut être nécessaire de combler une partie ou la totalité de la cavité. Il convient au préalable d'établir un barrage pour circonscrire la zone à traiter. On distingue deux phases d'injection : remplissage gravitaire et clavage (coulis riche en ciment).

54

Recommandations aux propriétaires de caves :

- Consulter un géologue avant d'entreprendre des travaux d'extension, la suppression ou la taille de piliers, des travaux d'aménagement (faux plafonds, fermeture partielle, création d'ouverture, enlèvement de remblai...),
- Faciliter la ventilation de la cavité,
- Laisser un passage (trou d'homme) lors de la fermeture partielle ou totale d'une cavité,
- Surveiller les mouvements éventuels et les bruits suspects (fissures, chutes de pierres, chutes de poussière régulière, écaillage de la roche, infiltration d'eau), dans ce cas, prévenir la Mairie,
- Éviter de stocker des déchets organiques (réactions chimiques au contact de la roche),
- Entretien des murs de la façade.

3. PRINCIPES VISANT A FAVORISER L'ACCUEIL DES CHAUVES-SOURIS

Conseil du conservatoire d'espaces naturels de la Région Centre :

- Ne pas obturer les puits d'aération ;
- Éviter les vibrations autour ou au-dessus de ces caves (attention aux travaux sur les habitations et la voirie existantes...);
- Ne pas entraver la circulation des chauves-souris au niveau des portes des caves en conservant une ouverture en haut de la porte ou bien en installant une grille horizontale et non verticale avec une hauteur d'ouverture minimale de 15 cm ou distance de 15 cm entre les barreaux de la grille ;

Éviter d'éclairer l'accès aux caves.