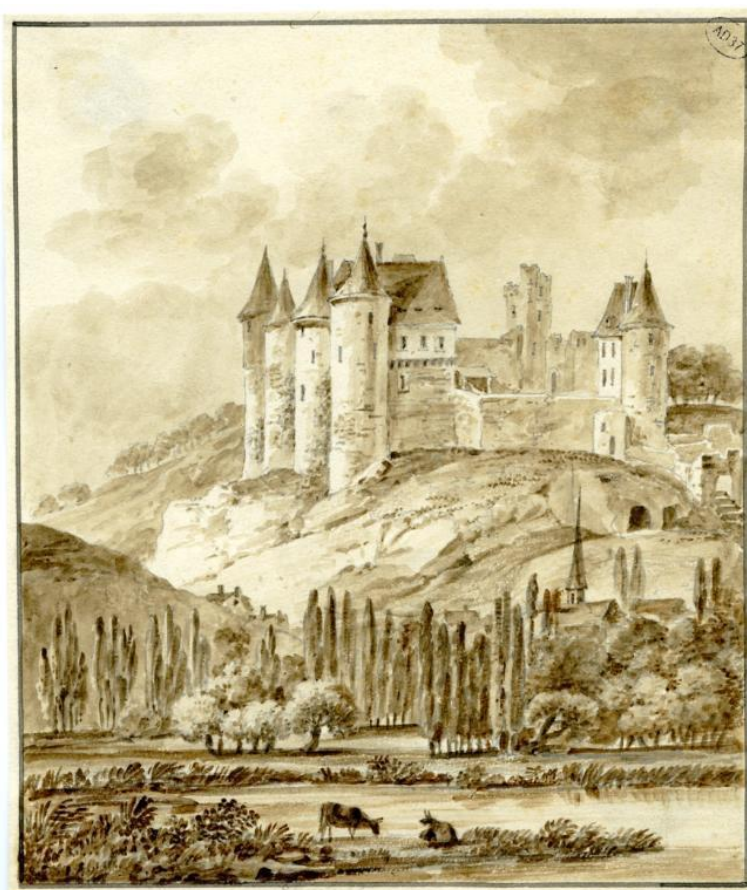




**DRAC CENTRE VAL-DE-LOIRE**  
**TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE**  
**COMMUNE DE LUYNES**  
**01-b – RAPPORT DE PRESENTATION**



Approbation de la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine devenant Site Patrimonial Remarquable

Vu pour être annexé à la délibération métropolitaine en date du 25 mars 2021



Pour le Président

La Vice-Présidente déléguée,

Cathy SAVOUREY

## **SOMMAIRE**

<b>Le rappel des objectifs de l'AVAP</b>	<b>p.3</b>
<b>1. La synthèse des enjeux patrimoniaux du territoire couvert par l'AVAP – rappels</b>	<b>p.4</b>
<b>2. La définition et la justification du périmètre de l'AVAP, de ses différents secteurs et sous-secteurs</b>	<b>p.17</b>
<b>3. Le règlement graphique – la carte des qualités architecturales et paysagères</b>	<b>p.27</b>
<b>4. Un enjeu transversal, les silhouettes de Luynes</b>	<b>p.38</b>
<b>5. Le règlement écrit – principes</b>	<b>p.55</b>
<b>Conclusion</b>	<b>p.60</b>

## Le rappel des objectifs de l'AVAP

La commune a souhaité lancer l'élaboration **d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine**, servitude d'utilité publique, pour prendre en compte dans un document à visée patrimoniale spécifique, les ensembles bâtis qui n'ont pas été inclus dans le site classé à cette fin. Il s'agit donc d'une part d'accompagner la démarche de **site classé**, et d'autre part de s'appuyer sur le **Plan de Paysage du Val de Luynes (PPVL)** en cours de finalisation pour tenir compte des objectifs qui pourraient voir leur traduction dans la servitude. Parallèlement, la commune a lancé la révision de son PLU pour mettre en place un **Plan Local d'Urbanisme « patrimonial »**, accompagnant le site classé et le PPVL sur les territoires non compris dans la servitude.

L'AVAP établit des règles de protection et de mise en valeur de ces patrimoines, ainsi que des règles relatives à l'insertion des constructions neuves dans ces secteurs sensibles.

Servitude d'utilité publique, elle s'impose au PLU, mais l'élaboration conjointe des deux documents permet une complémentarité avec le PLU dans la prise en compte de la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.) et en encadrant par exemple l'utilisation de matériaux et de mises en œuvre spécifiques, l'encadrement des systèmes liés au développement durable dont elle accompagne au mieux l'insertion et l'intégration, le maintien de la perméabilité des sols et d'un couvert végétal, etc.

## 1. Synthèse des enjeux patrimoniaux du territoire couvert par l'AVAP - rappels

Issus du diagnostic, les différents enjeux du territoire se traduisent à travers différents outils pour assurer leur préservation.

La cartographie de synthèse intègre dans la traduction de ces enjeux les différents outils existants, comme les sites inscrits (en grisés ci-dessous), le site classé (en vert clair ci-dessous) qui est représenté en termes d'enjeu par les éléments de la V.U.E. de LUYNES, distinguée patrimoine Mondial de l'Unesco pour son appartenance au Val-de-Loire. Ces éléments vont se traduire dans les documents de gestion que sont le PLU et l'AVAP.

### Les sites Inscrits

La commune de Luynes est concernée par plusieurs sites inscrits :

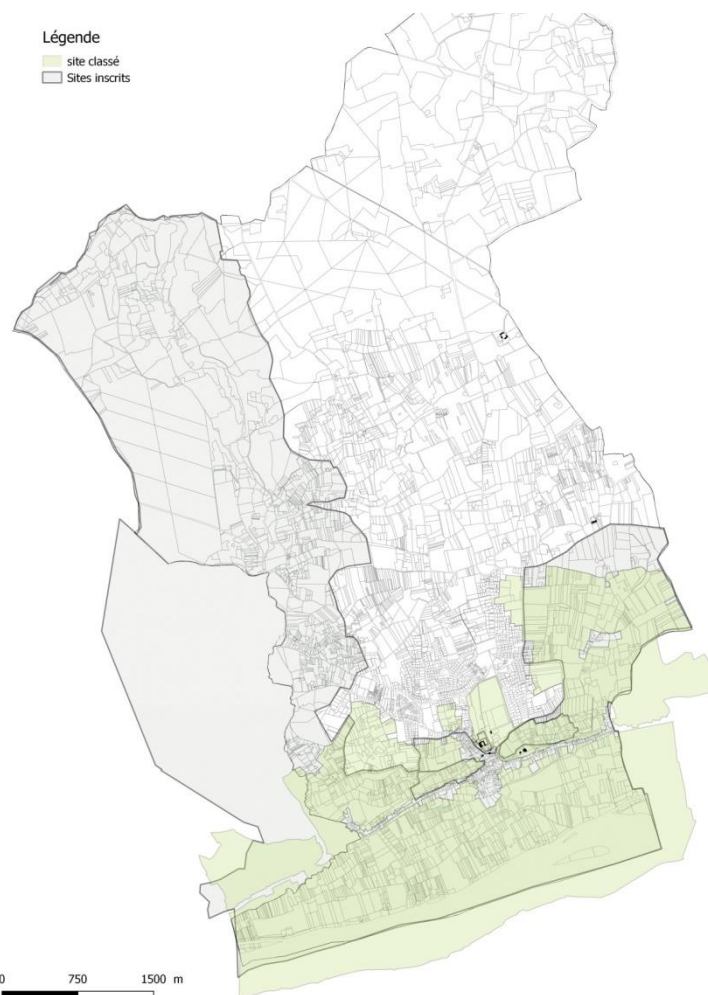
- Luynes, Saint-Etienne-de-Chigny : Vallée de la Bresme (25/08/1975)
- Eperon rocheux sur lequel s'élève le château (23/01/1939). *Site en cours de désinscription.*
- Eperons rocheux (2) encadrant l'éperon rocheux ou s'élève le château (16/12/1965). *Site en cours de désinscription.*

*Les désinscriptions s'expliquent par l'arrivée du site classé sur ces secteurs :*

### Le site classé

En 2012, l'Etat a lancé un projet pour protéger au titre des sites « Le château, le coteau, les varennes, l'aqueduc et la Loire à Luynes », ce projet de classement concernait la commune de Luynes. Le site classé a été classé par décret le 4 juin 2018. Ce périmètre concerne en grande partie des secteurs agricoles ou naturels

- Les espaces agricoles, espaces de grande valeur paysagère qu'il convient de préserver.
- Les vallons perçant le coteau au droit de la Bresme (Vallée de Vaugareau ou vallée des Traits) ou de celui de Panchien qui sont des espaces d'un grand intérêt paysager, par les perspectives qu'ils ouvrent sur les vallées.
- Les coteaux et les rebords de plateau à protéger de tout développement urbain - Les nombreux point de vue ouverts sur le coteau et son château et depuis ces mêmes éléments.





### Une organisation de l'espace très représentative de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire Unesco à conforter

La révision du PLU et l'élaboration de l'AVAP ont permis d'intégrer dans leurs parties réglementaires les éléments qui permettent d'accompagner la protection au titre des sites classés et les prescriptions du Plan Paysage du Val de Luynes (PPVL) qui pouvaient être intégrées.

L'AVAP s'est tout particulièrement penchée sur les espaces de contact avec le site classé afin de pouvoir y encadrer les volumétries, l'aspect et l'intégration paysagère, qui est relayé dans le PLU par un emplacement réservé le long du point de contact pour y établir une liaison douce accompagnée de plantations de type verger (OAP Paysage).

#### LEGENDE

■ Parc du Château

■ Maintenir des espaces agricoles ouverts pour garantir la préservation de l'écrin de l'aqueduc

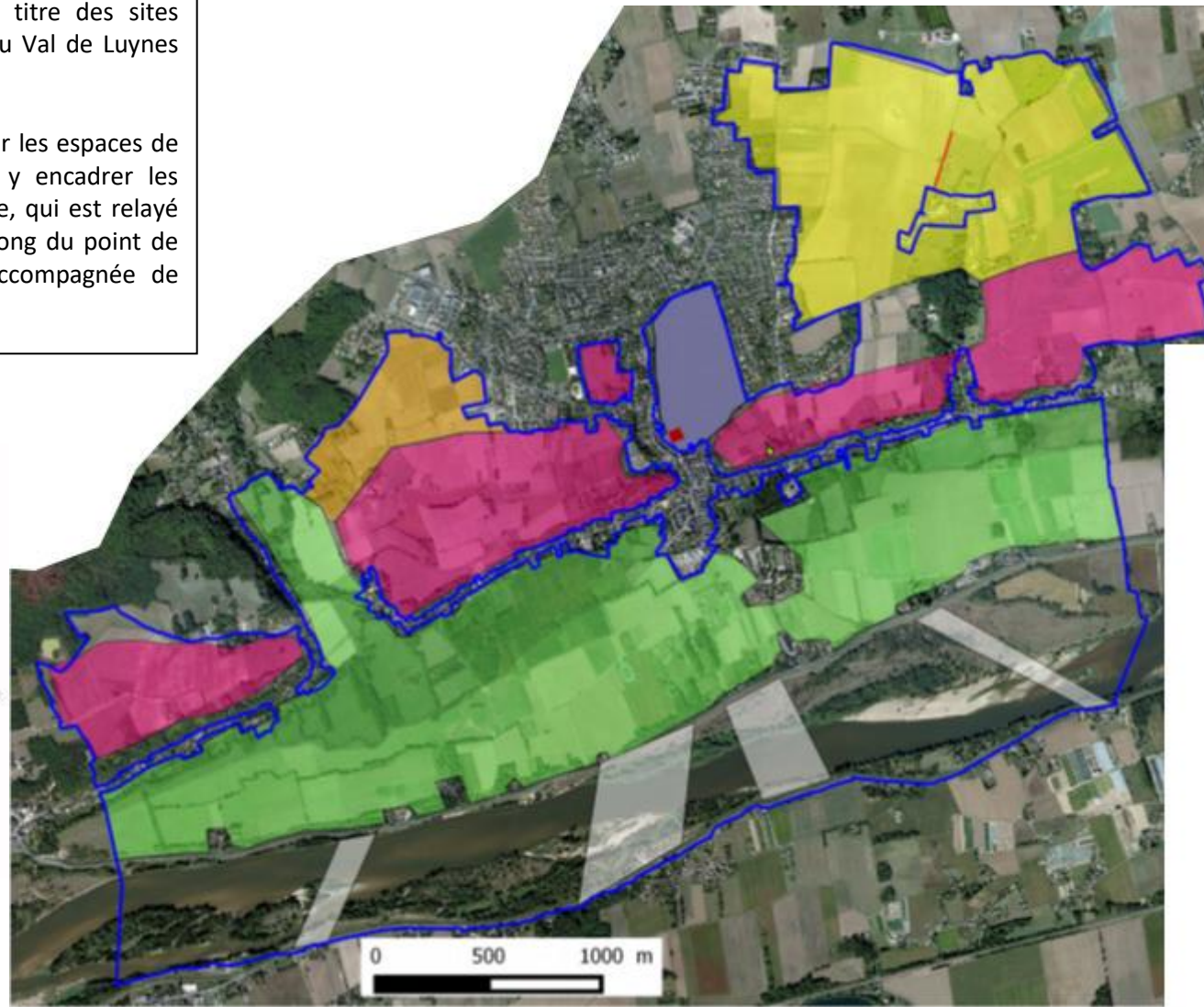
■ Maintenir des espaces ouverts pour garantir l'intégrité du plateau vu depuis le coteau sud de la Loire

■ Maintenir ces espaces ouverts pour garantir la préservation des vues lointaines, médianes et proches sur le château

■ Préserver les espaces agricoles des varennnes. Depuis la levée un premier plan ouvert et une mise à distance du coteau permet des vues amples et pittoresques sur celui-ci





■ Conforter les espaces prairiaux et de maraîchage traditionnels dans ces zones humides

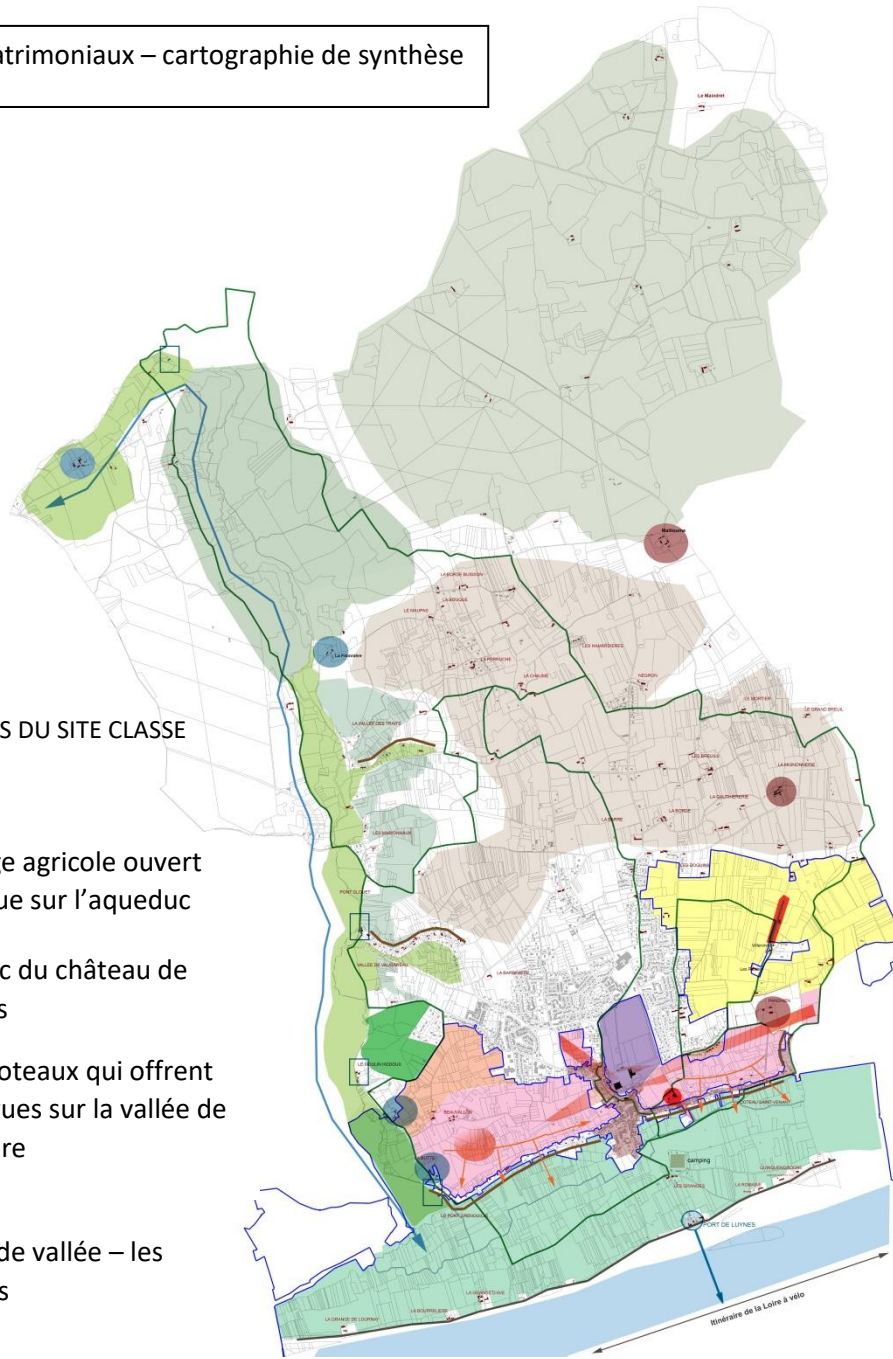
■ Maîtriser la dynamique végétale afin de conforter ou restituer des perméabilités visuelles



















# Les enjeux patrimoniaux – cartographie de synthèse

## LES SPECIFICITES DU SITE CLASSE

-  Paysage agricole ouvert avec vue sur l'aqueduc
-  Le parc du château de Luynes
-  Les coteaux qui offrent des vues sur la vallée de la Loire
-  Le fond de vallée – les varennes



-  Monument emblématique  
Château, église des Chanoinesses, Prieuré Saint-Venant et Aqueduc
  -  Domaine historique du plateau
  -  Domaine historique en vallée de la Bresme
  -  Bâtiment d'intérêt patrimonial
  -  Le patrimoine troglodytique
  -  Les moulins de la Bresme
  -  Parc historique appartenant au Duc de Luynes
  -  Boisement en bord de coteau et en fond de vallée de la Bresme
  -  Espace ouvert en vallée de la Bresme et vallées associées : Vallée de Vaugareau et Vallée des Traits
  -  Boisement parsemé de clairières dans lesquelles sont implantées d'anciennes exploitations agricoles
  -  Espace ouvert du plateau permettant de percevoir l'identité agricole et les exploitations historiques
- Les supports de découvertes du territoire
-  Circuit de randonnée
  -  Point de vue ponctuel
  -  Ouverture de vue élargie
  -  Tracé de la Loire à Vélo
  -  Mise en valeur du Port de Luynes et de la traversée de la Loire





## ENJEUX PATRIMONIAUX

### *Le centre ancien*

#### Les éléments constitutifs

##### UNE GÉOGRAPHIE IDENTITAIRE :

- Un éperon dominé par le château
- Un secteur de pente relativement douce créé par l'arrivée de deux vallons descendant du plateau.
- La mémoire du tracé de l'ancien ruisseau le long de la rue Paul-Louis Courier

##### UNE MORPHOLOGIE URBAINE HÉRITÉE:

- Un réseau de places reliées, depuis celle des Douves jusqu'à la place Carnot qui définit un maillage de ruelles identitaires.
- Des constructions implantées à l'alignement sur la voie.
- Un parcellaire majoritairement préservé
- Des passages permettant de monter vers le coteau ou le château

**DES MONUMENTS EMBLÉMATIQUES** : le château, l'église, la halle, l'hôpital et la grange, mais également plus récemment la mairie, l'école, les anciens abattoirs ou la Serre.

##### UN PATRIMOINE BÂTI MARQUÉ PAR L'HISTOIRE :

- Un patrimoine de pan de bois datant du XV<sup>e</sup> au XVII<sup>e</sup>
- Un patrimoine en pierre de taille dès de XVII<sup>e</sup> avec parfois un décors partiel en damier brique et pierre.
- Un patrimoine en pierre de taille ou en moellon enduit des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup>
- Des rez-de-chaussée commerçants marquant la dynamique historique du centre ancien.

**UN PATRIMOINE TROGLODYTIQUE** percé sous l'éperon du château et sous le coteau Saint-Venant

**UN BÂTI XX<sup>e</sup> IMPLANTÉS AU SUD** du centre ancien sous la forme de collectifs, de pavillonnaire, mais aussi de villa.

##### UN TRAITEMENT D'ESPACE PUBLIC QUALITATIF

- Au niveau de la Halle, le passage entre la place des Victoires et la rue des halles, la place des Douves, de la grange et de la médiathèque.



### La traduction réglementaire à envisager

#### **MAINTIEN DE LA MORPHOLOGIE URBAINE HÉRITÉE:**

- Encadrement des modes d'implantation et de la volumétrie
- Maintien de la lisibilité parcellaire même en cas de regroupement de parcelles ; décrochement, traitement de façades différenciées...
- Encadrement du traitement des passages montant vers le château ou le coteau : revêtement de sol.
- Mise en valeur du passage du cours d'eau rue Paul-Louis Courier



#### **PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI MARQUÉ PAR L'HISTOIRE :**

- Encadrement des interventions sur le patrimoine bâti en fonction du mode constructif, du type de maçonnerie et de la référence architecturale du bâti (renaissance, classique, néoclassique, éclectique, moderne) – prévoir fiche pédagogique.
- Précision du mode d'intégration des bâtiments présentant une architecture de création, ou d'extension de bâtiments patrimoniaux.
- Encadrement des devantures commerciales



#### **UN PATRIMOINE TROGLODYTIQUE A PROTÉGER**

- Préservation des cavités troglodytiques : maintien du toit de cave (convention entre propriétaires – cavité 37), préservation de portes ajourées.



#### **ENCADREMENT DE L'INTEGRATION DU BÂTI XX<sup>e</sup> IMPLANTÉ AU SUD**

- Gestion des pignons émergeants, notamment en terme de teinte et de revêtement.
- Attention spécifiques apportées aux clôtures et au rapport à l'espace public.



#### **CONFORTEMENT DU TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES PUBLICS**

- Maintien de la sobriété des matériaux et traitements
- Requalification de certains espaces publics comme la place Carnot.

#### Les éléments constitutifs

##### **PATRIMOINE TROGLODYTIQUE**

###### **Une organisation spécifique :**

- Deux cas : soit une cave dédiée à l'habitat, soit une cave dédiée au stockage avec un habitat édifié à l'alignement sur la voie (pignon ou mur gouttereau).
- Un investissement du coteau qui peut se développer sur plusieurs niveaux
- Des jardins vivriers parfois clos de murs, implantés dans la dépression latérale.
- Des jardins vivriers sur les terrasses au dessus des habitations.

###### **Une architecture adaptée et une organisation sociale**

- Des cheminées
- Des trous de « vigne »
- Des cours communes
- Des puits et droits de puisage

##### **IMPLANTATION EN VALLEE SUR D'ANCIENS JARDINS VIVRIERS**

- Des implantations pavillonnaires en retrait et décaissées par rapport à la voie
- Des jardins qui s'étendent jusqu'au bord de rivière avec des végétaux parfois très opaques.
- Des petites annexes dans ces jardins

##### **IMPLANTATIONS EN HAUT DE COTEAU**

- Deux monuments emblématiques : le château et le prieuré Saint-Venant
- Le domaine de Bellevue, son boisement et ses terrasses dont une porte une ancienne orangerie.
- Des boisements parfois trop prégnants.
- Des implantations pavillonnaires en mitage sur le haut de coteau à l'ouest impactant fortement la vue

##### **UN PATRIMOINE ENTIEREMENT PERCU :**

- Visibilité depuis le front de rue, aux différents « étages » jusqu'au haut de coteau depuis le fond de vallée et la levée : La Valeur Universelle Exceptionnelle est ici traduite dans l'étagement de l'investissement du coteau, alliant habitat troglodytique, jardin en terrasse et demeure en haut de coteau.





#### La traduction réglementaire à envisager

##### **PATRIMOINE TROGLODYTIQUE**

- Encadrement des modes d'implantation et de la volumétrie
- Encadrement des interventions sur le patrimoine bâti en fonction du mode constructif, du type de maçonnerie et de la référence architecturale du bâti (renaissance, classique, néoclassique, éclectique, moderne)
- Précision du mode d'intégration des bâtiments présentant une architecture de création, ou d'extension de bâtiments patrimoniaux.
- Encadrement des végétaux en toit de cave
- Protection des cheminées existantes et s'assurer de leur maintien « ouvertes » : convention? Cavité 37. Encadrement des matériaux.
- Maintien des ouvertures perm rables des caves : porte ajourée.
- Préservation et restauration des murs de soutènements des terrasses et accès aux terrasses lorsque la mise en œuvre de ces éléments est traditionnelle.



##### **IMPLANTATION EN VALLEE SUR D'ANCIENS JARDINS VIVRIERS**

- Encadrement de l'aspect des implantations bâties existantes (aspect de l'enduit, toiture, percements...)
- Encadrement des annexes des jardins (abris de jardins) et des clôtures.
- Interdiction de plantations d'espèces invasives et d'élément opaques dans les jardins en fond de vallée
- Entretien des ripisylves et mettre en œuvre des essences champêtres arbustives afin de maintenir les vues sur le coteau.

##### **IMPLANTATIONS EN HAUT DE COTEAU**

- Encadrement de toute implantation en haut de coteau
- Intégration paysagère des éléments en mitage pavillonnaire



#### UN PATRIMOINE ENTIEREMENT PERCU



Le front de coteau offre la lisibilité des différents éléments composant la V.U.E. :

La varenne, le patrimoine troglodytique et les éléments structurant le paysage qui sont associés, le patrimoine religieux, le château et les demeures du plateau.

Ces enjeux liés aux perceptions sont détaillés plus loin.



#### Les éléments constitutifs

##### UNE GÉOGRAPHIE IDENTITAIRE :

- Une vallée avec un coteau abrupt et un fond de vallée large

##### PATRIMOINE TROGLODYTIQUE

###### Une organisation spécifique :

- Deux cas : soit une cave dédiée à l'habitat, soit une cave dédiée au stockage (notamment en front de rue au Pont de Grenouille avec un habitat édifié à l'alignement sur la voie (pignon ou mur gouttereau) ou en terrasse au-dessus
- Un investissement du coteau qui peut se développer sur plusieurs niveaux
- Des jardins vivriers sur les terrasses au dessus des habitations.

###### Une architecture adaptée et une organisation sociale

- Des cheminées
- Des trous de « vigne »
- Des puits et droits de puisage

##### IMPLANTATIONS A FLANC DE COTEAU

- Le domaine de La Butte, avec ses parties en troglodytique
- Le domaine des Planches

##### LE FOND DE VALLEE

###### Une identité paysagère:

- Un cours d'eau à méandres
- Une ripisylve en bord de Bresme
- Des espaces de jardins et les prairies

###### Un patrimoine bâti hydraulique

- Les moulins et leur fonctionnement hydraulique

**Un patrimoine bâti ancien en vallée :** anciens ensembles ruraux, généralement liés historiquement aux domaines.



#### La traduction réglementaire à envisager

##### **PATRIMOINE TROGLODYTIQUE**

###### **Une organisation spécifique :**

- Encadrement des végétaux en toit de cave : voir avec M. LELLU et cavité 37.
- Protection des cheminées existantes et s'assurer de leur maintien « ouvertes » : convention? Cavité 37. Encadrer leurs matériaux.
- Maintenir les ouvertures perméables des caves : porte ajourée.
- Préserver et restaurer les murs de soutènements des terrasses et accès aux terrasses lorsque la mise en œuvre de ces éléments est traditionnelle (prévoir une fiche pédagogique sur ce thème)



##### **IMPLANTATIONS A FLANC DE COTEAU**

- Encadrement des interventions sur le patrimoine bâti
- Valoriser les parcs associés aux domaines
- Encadrement de l'aspect des clôtures et portails en bords de voie



##### **LE FOND DE VALLEE**

###### **Une identité paysagère:**

- Eviter la fermeture des prairies.
- L'entretien des berges et les essences prohibées dans les jardins de bord d'eau

###### **Un patrimoine bâti hydraulique**

- Préservation des bâtiments des moulins et des roues encore en place
- Le maintien des seuils et retenues
- Maintien des vannes et canaux maçonnés
- Maintien des passerelles





#### Les éléments constitutifs

##### UNE GÉOGRAPHIE IDENTITAIRE :

- Des pentes de faibles hauteurs et relativement douces qui permettent au couvert végétal du coteau de participer de manière importante au caractère paysager de cette petite vallée.

##### PATRIMOINE TROGLODYTIQUE

###### Une organisation spécifique :

- Deux cas : une cave dédiée à l'habitat, une cave dédiée au stockage avec un habitat édifié à l'alignement sur la voie (pignon ou mur gouttereau).
- Une ancienne ferme troglodytique.
- Quelques groupements plus compacts forment des unités en retrait.

###### Une architecture adaptée et une organisation sociale

- Des cheminées
- Des tous de « vigne »
- Des cours communes
- Des puits et droits de puisage



#### La traduction réglementaire à envisager

##### PATRIMOINE PAYSAGER

- Préservation du couvert végétal du coteau correspondant généralement à des jardins, interdire les espèces invasives et la plantation de résineux.

##### PATRIMOINE TROGLODYTIQUE

###### Une organisation spécifique :

- Encadrement des végétaux en toit de cave .
- Protection des cheminées existantes et s'assurer de leur maintien « ouvertes » : convention? Cavité 37. Encadrement des matériaux.
- Maintien des ouvertures perméables des caves : porte ajourée.

##### IMPLANTATIONS EN BORD DE VOIE

- Encadrement des interventions sur le patrimoine bâti
- Permettre une meilleure intégration des éléments pavillonnaires
- Encadrement de l'aspect des clôtures et portails en bords de voie





#### Les éléments constitutifs

##### **UNE GÉOGRAPHIE IDENTITAIRE :**

- Un fond de vallée relativement large par endroit, qui permet aux anciens espaces de jardins vivriers de s'étendre au devant des bâtiments.
- Des implantations isolées les unes des autres
- Une très faible densité sur l'ensemble de la vallée, le paysage y tient donc une place importante.
- Une identité de cette petite vallée est donc fortement paysagère

##### **UN PATRIMOINE RURAL IDENTITAIRE**

- Des petits ensembles ruraux de fond de vallée
- Des compositions spécifiques des bâtiments les uns par rapport aux autres

##### **PATRIMOINE TROGLODYTIQUE**

###### **Une organisation spécifique :**

- Deux cas : soit une cave dédiée à l'habitat, soit une cave dédiée au stockage avec un habitat édifié à l'avant principalement en bordure de coteau en retrait par rapport à la voie.
- Un investissement du coteau qui peut se développer sur plusieurs niveaux
- Des jardins vivriers qui s'étendent entre le coteau et la route ou sur le coté lorsque les bâtiments jouxtent la voie

###### **Une architecture adaptée et une organisation sociale**

- Des cheminées
- Des puits et droits de puisage

##### **MOULIN**

- Le moulin neuf

#### La traduction réglementaire à envisager

- Préservation de l'ouverture en vallée et du couvert boisé de part et d'autre
- Préservation des caractéristiques et fonctionnements liés au patrimoine troglodytique
- Préservation du patrimoine hydraulique



#### Les éléments constitutifs

##### UN PATRIMOINE DE « PRESTIGE »

- La mémoire du Parc de Luynes appartenant au duc de Luynes
- Des implantations des grands domaines avec des bâtiments emblématiques
- Des parcs associés et des murs et portails



##### UN PATRIMOINE RURAL IDENTITAIRE

- Des fermes ou anciens domaines agricoles au sein de leur espace de production
- Des compositions spécifiques de bâtiments les uns par rapport aux autres

##### UN PAYSAGE AGRICOLE

- Des espaces ouverts
- Des plantations associées aux ensembles agricoles formant protection
- Un ensemble de haies formant bocage et support de corridor écologique

##### DES IMPLANTATIONS D'EXTENSION RECENTE

- Des ZA, ZI et les différentes extensions pavillonnaires qui investissent le plateau et enserrant certaines implantations anciennes



#### La traduction réglementaire à envisager

**UN PATRIMOINE DE « PRESTIGE »** : préservation des ensembles et de leur composante et encadrement de toute intervention.

- Valorisation de l'ancien parc du duc de Luynes : boisement et jardins du lotissement

##### UN PATRIMOINE RURAL IDENTITAIRE

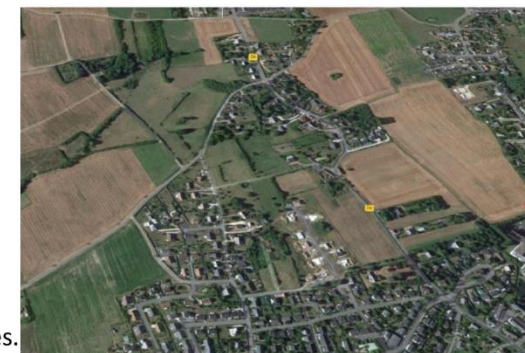
- Préservation des bâtiments identitaires et composition des fermes et domaines ruraux
- Encadrement des nouveaux bâtiments agricoles

##### UN PAYSAGE AGRICOLE A PRESERVER

- Préservation du réseau à ciel ouvert : fossés
- Préservation des haies et boqueteaux
- Préservation des plantations associées aux implantations rurales







##### ACCOMPAGNEMENT DES IMPLANTATIONS EXISTANTES


- Encadrement des franges paysagères aux abords des ZI, des ZA, et des secteurs pavillonnaires.



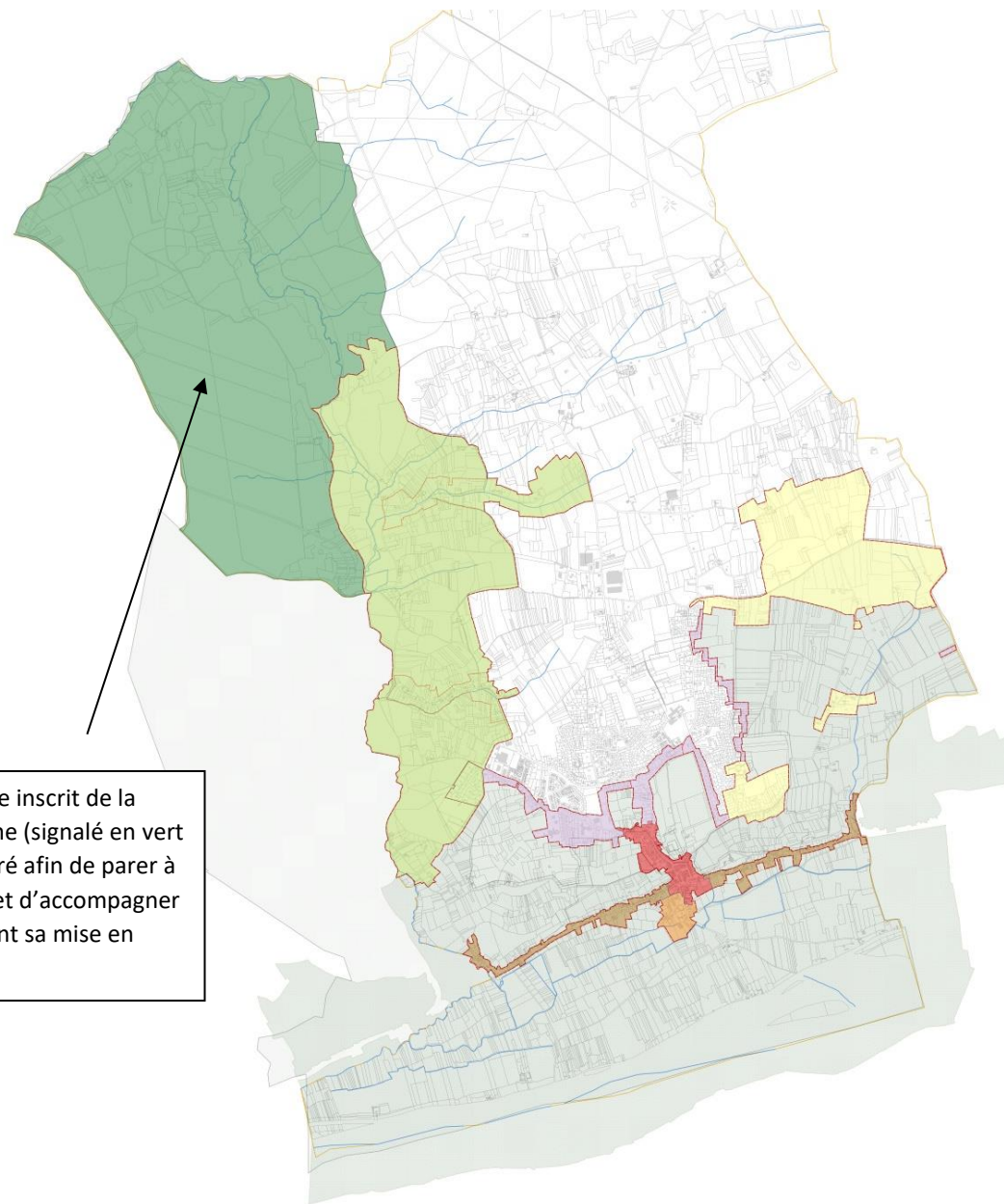
## 2. La définition et la justification du périmètre de l'AVAP, de ses différents secteurs et sous-secteurs

Périmètre validé par les membres de la CLAVAP (CLAVAP n°3)

-  Coteaux de Loire
-  Porte de ville
-  Cœur de bourg
-  Bordure du site classé et perspectives urbaines
-  Domaines et fermes du plateau
-  Vallée de la Bresme et vallées associées

 site classé *pour information*

L'ensemble du site inscrit de la vallée de la Bresme (signalé en vert foncé) – est intégré afin de parer à la désinscription et d'accompagner réglementairement sa mise en valeur



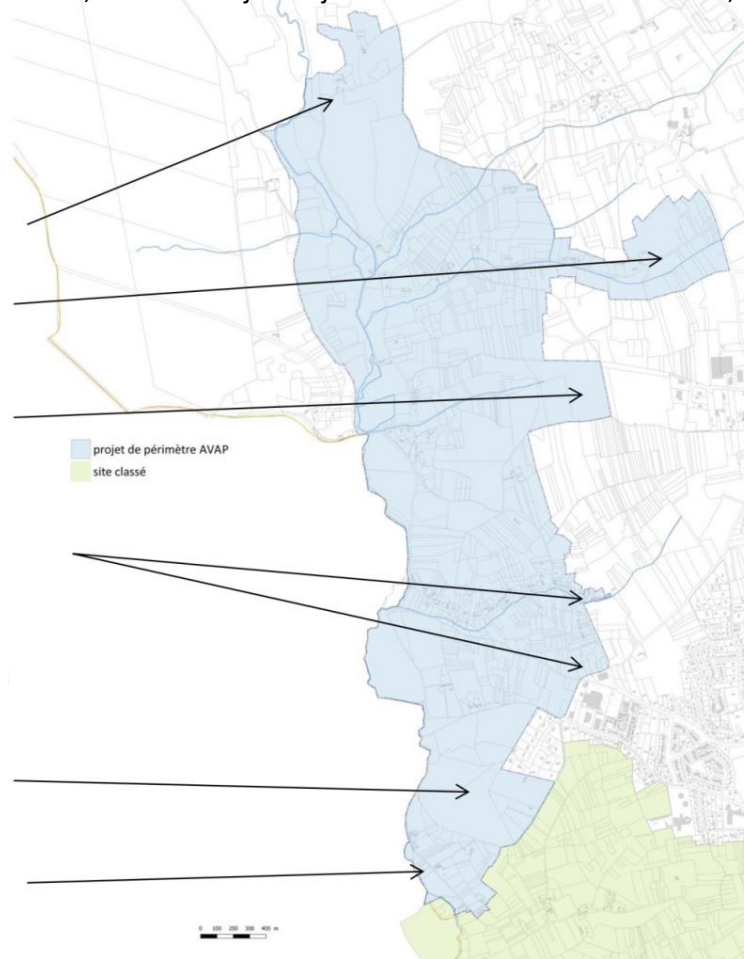


## LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE

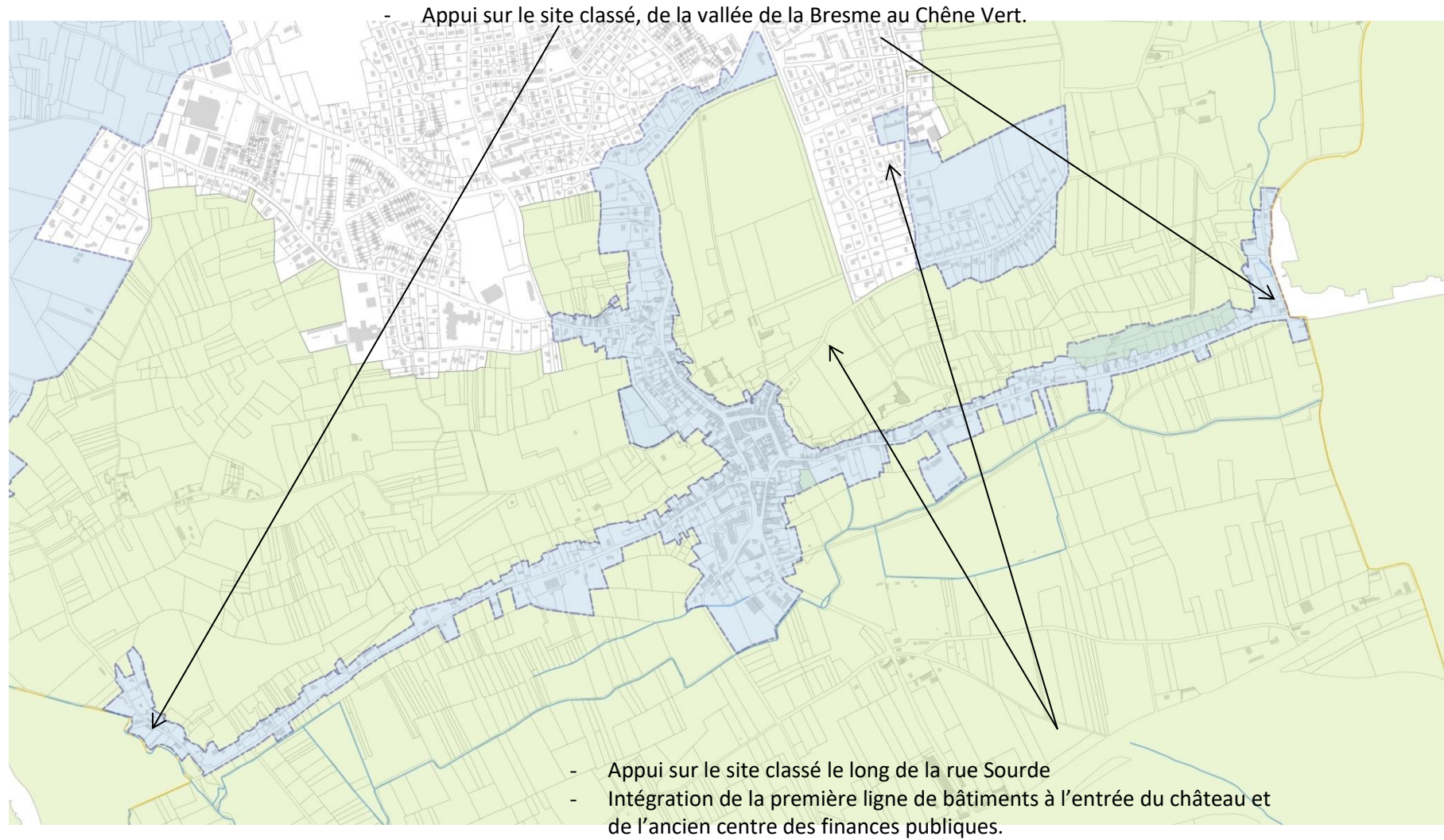
**Les étapes de la délimitation du périmètre :** issu d'une réflexion qui s'est nourrie des différentes prises en comptes et réflexions avec l'élaboration en parallèle du PLU, il est important de présenter les différents points d'accroche qui définissent le périmètre tel qu'il est validé aujourd'hui.

La vallée de la Bresme et les vallées attenantes, présentées ci-dessous, ont fait l'objet d'ajustements lors de visites sur site, notamment du groupe de travail et de la commission locale AVAP.

- Intégration du domaine de la Filonnière : parc, château et ferme.
- Intégration de la vallée des Traits depuis la visualisation de la rupture de pente.
- Intégration de l'ensemble boisé qui avance sur la pente depuis le Pont Clouet.
- Intégration de la vallée de Vaugareau jusqu'à l'exploitation agricole (comprise), en remontant jusqu'à la zone commerciale (prise en compte des espaces de stockage à l'arrière de l'activité).
- Intégration de la partie encore boisée du parc du Duc de Luynes.
- Appui sur le site classé au sud à partir du domaine des Planches.



LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE  
Le coteau du Val de Loire et le centre de Luynes



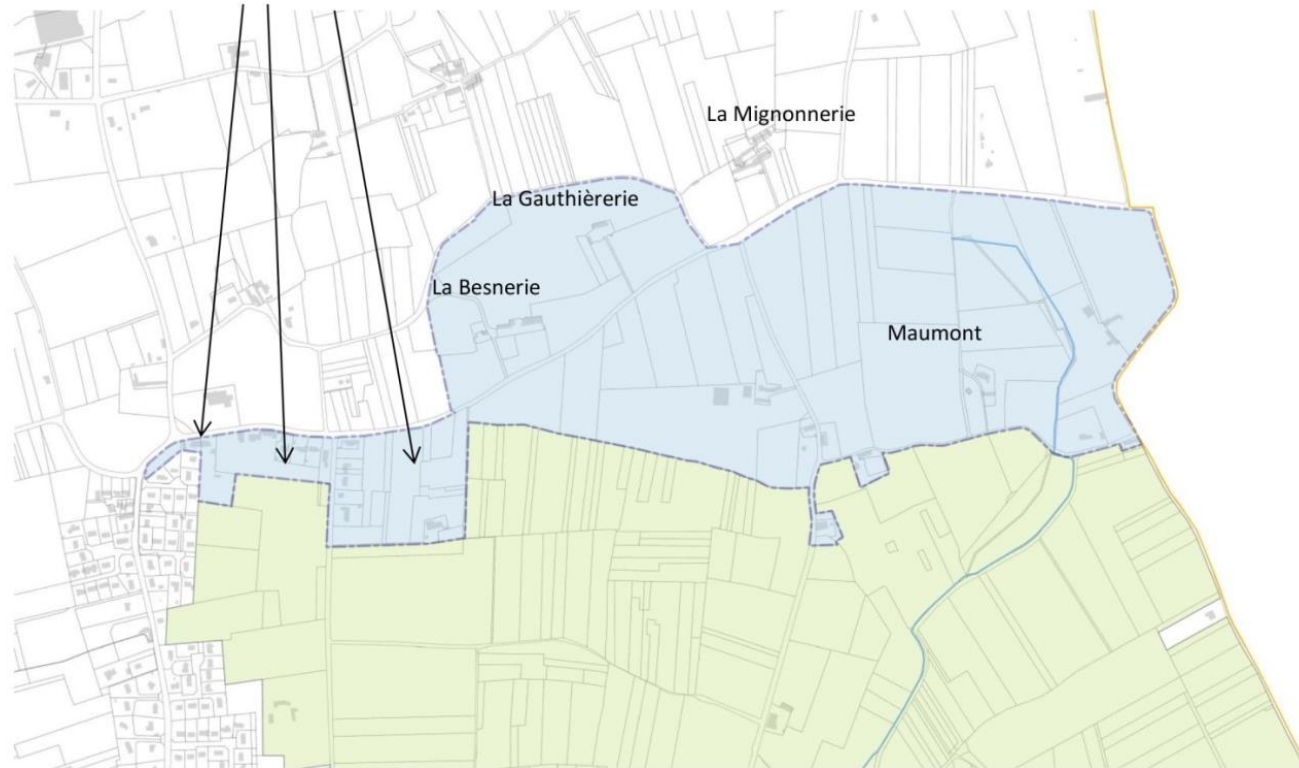


## LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE

- Intégration du secteur des lapidaires pour l'intérêt historique et architectural et le contact avec le site classé
- Intégration des ensembles anciens le long de la rue des Richardières : Le Carroir, La Fredonière, et l'ancienne closerie des Richardières.
- Intégration de l'enclave dans le site classé comprenant les ensembles anciens de Villeronde et des Rosiers (dont une exploitation agricole en activité)



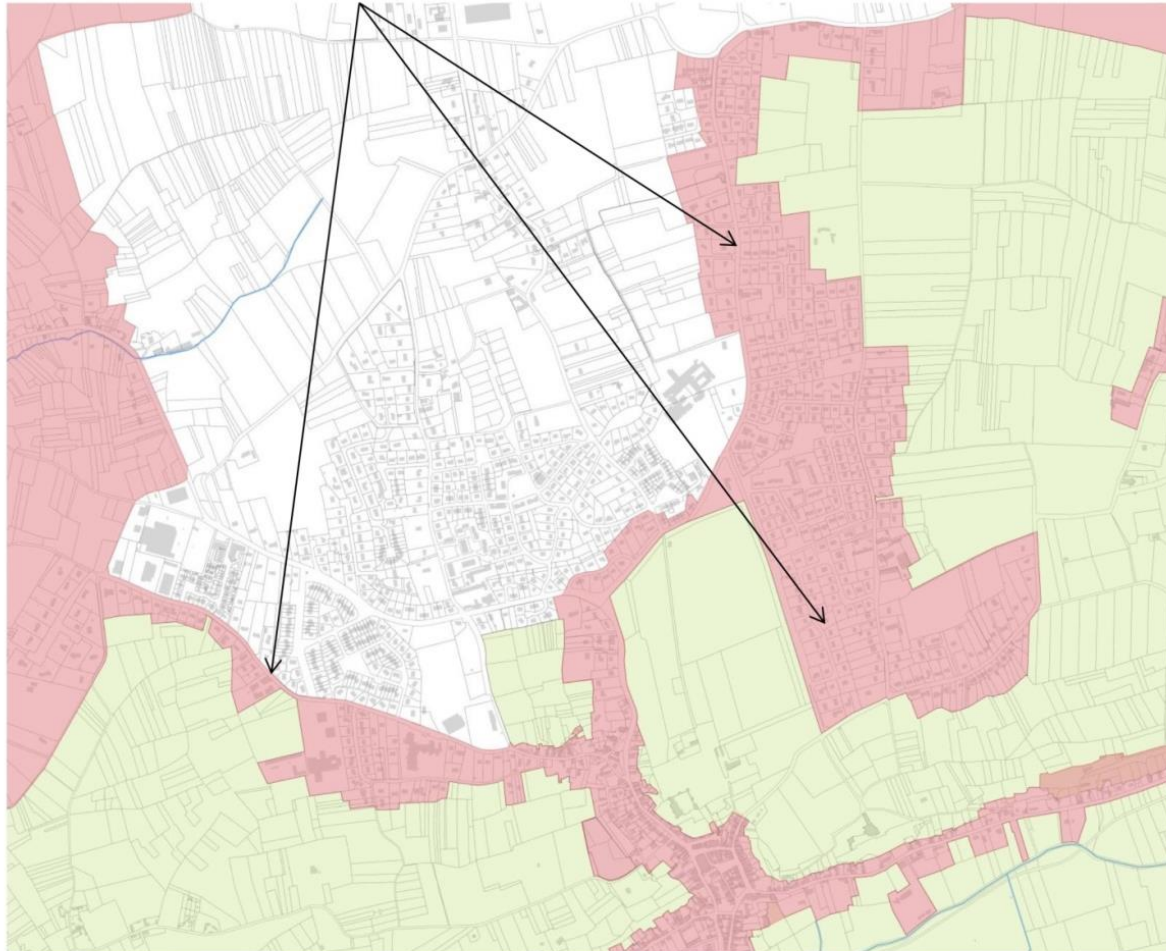
- LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE
- Intégration des domaines de la Besnerie, la Gauthière, Maumont, Claire Fontaine, la Pie Noire, le Pommier et la maison Neuve jusqu'en limite communale.
- La Mignonnerie, MH a tout d'abord été envisagée hors du périmètre.
- Intégration des anciennes fermes des Doguins et les éléments pavillonnaires en contact avec le site classé.



## LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE

Mode de gestion de la transition avec le site classé :

- Intégration dans l'AVAP : gestion des matériaux des extensions et des annexes,
- Repérage de secteurs de jardins présentant un intérêt paysager et/ou de cadre urbain.

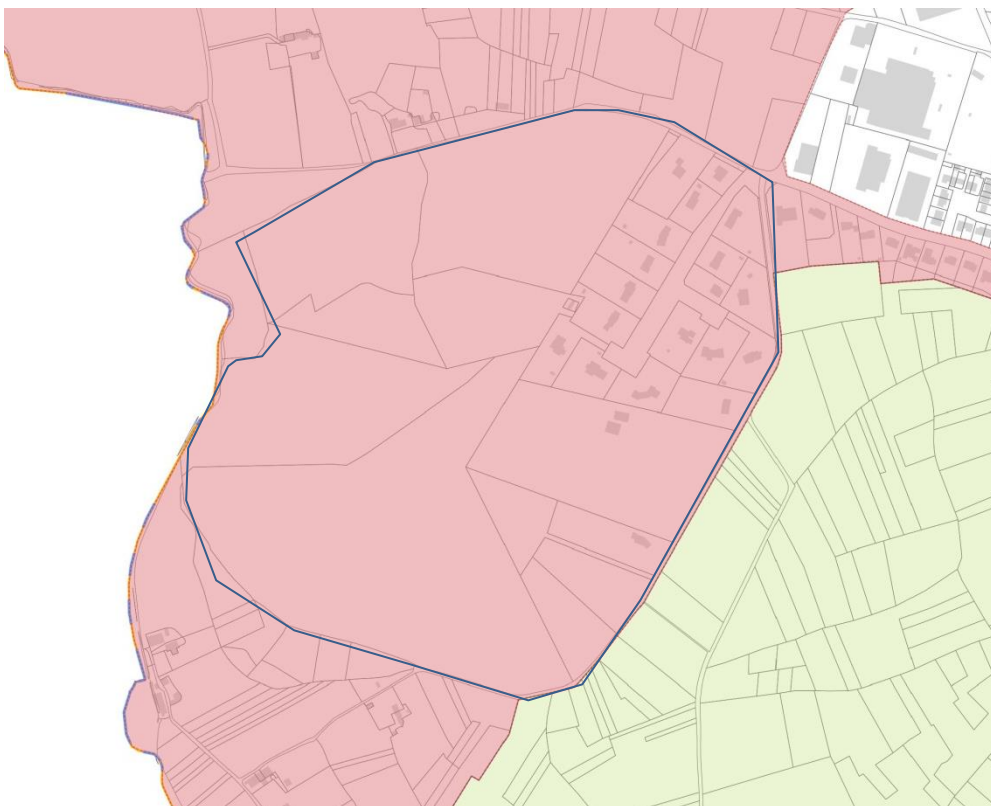




## LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE

Mode de gestion de la partie lotie du parc, dans lequel certains boisements issus du parc persistent

- Intégration dans l'AVAP
- Protection de l'intégrité de l'ancien domaine,
- Protection des jardins plantés permettant un encadrement des extensions et annexes (matériaux).



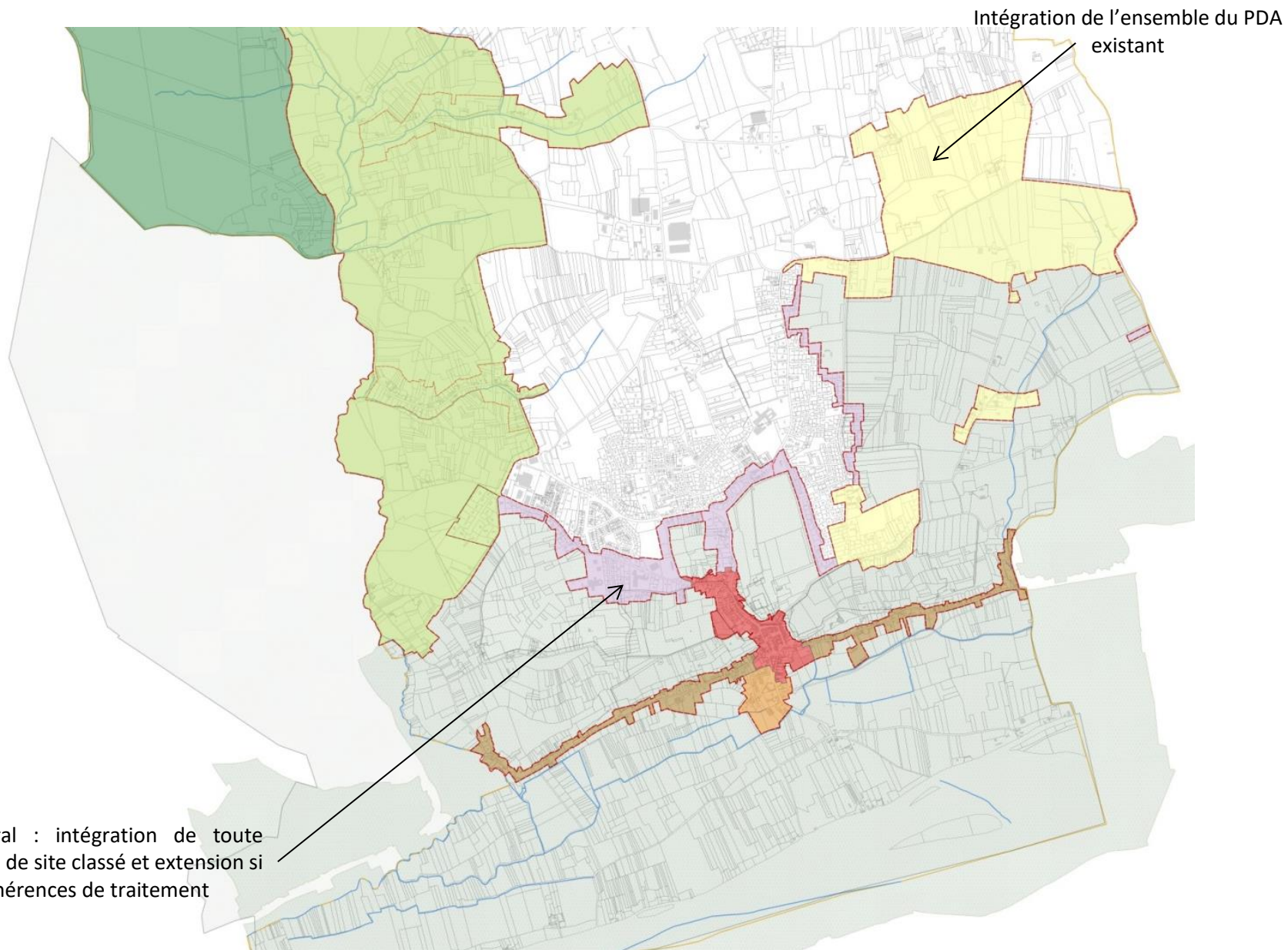
Vieux parc de Luynes à Monseigneur le duc de Luynes  
Plan terrier du XVIII<sup>e</sup> - AM



État actuel - google



# LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DU PERIMETRE





Le territoire déterminé pour l'AVAP, issu de ces prises en compte, comprend ainsi :

Des secteurs plus axés sur une identité bâtie :

**Cœur de bourg :**

Il s'agit du centre ancien dense regroupé au pied du château avec un patrimoine architectural de pan de bois et de tuffeau allant du XV° au XIX° siècle. Le tissu, étroit en bord de coteau, s'élargit au croisement des deux vallées qui bordent le promontoire du château pour s'ouvrir ensuite vers la varenne.

**Bordure du site classé et perspectives urbaines :**

Il s'agit de l'ensemble des parcelles en contact immédiat ou dont l'ensemble structuré (lotissement par exemple) est à proximité immédiate du site classé. L'enjeu est ici d'encadrer la frange paysagère et d'accompagner les différentes perspectives, notamment sur le château.

**Porte de ville :**

Ce quartier, composé autour de l'école est l'arrivée historique depuis le Port, il s'agit ainsi d'une porte de ville, bordée par la petite Bresme et dont les tissus sont à la jonction entre la densité du centre historique, et le diffus des équipements comme les anciens abattoirs (ateliers municipaux) ou la Serre.

25

Des secteurs plus axés sur une identité paysagère :

**Coteaux de Loire :**

Il s'agit des ensembles troglodytiques implantés dans le coteau entre deux parties du site classé (Les Varennes et le coteau), et qui sont l'un des éléments constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle dans la mémoire de l'adaptation de l'homme à son milieu et du façonnage de ce paysage par l'homme dans un second temps. Certaines parties sont perçues depuis la levée de la Loire.

**Domaines et fermes du plateau :**

Ce secteur regroupe à la fois un maillage de patrimoine rural identitaire lié au travail de l'homme sur ce territoire et un ensemble de propriétés aristocratiques et bourgeoises, parfois issus de domaines agricoles ou viticoles. Le paysage d'une grande richesse alterne ouvertures agricoles s'appuyant sur des boisements et bosquets et espaces plus vallonnés.

**Vallée de la Bresme et vallées associées :**

Cette vallée porte un patrimoine paysager alliant fond de vallée ouvert traité en prairie où la rivière se signale par sa ripisylve, pentes douces cultivées, vallées secondaires (comme la vallée de Vaugareau ou la vallée des Traits) et secteurs plus boisés. Cette richesse paysagère s'accompagne d'un patrimoine multiple : entre le patrimoine agricole sur les pentes, le patrimoine hydraulique avec les moulins, un patrimoine de prestige et bourgeois sur les coteaux et en fond de vallée pour de vastes domaines anciennement agricoles (comme la Caranderie) et le patrimoine troglodytique sur les vallées annexes.

### 3. Le règlement graphique – la carte des qualités architecturales et paysagères

Le règlement graphique est le complément du règlement écrit. Il repère les gradations de protections urbaines, architecturales et paysagères et la localisation précise des éléments faisant l'objet d'une préservation ou de prescriptions complémentaires. La typologie architecturale est également portée sur cette cartographie car il s'agit d'une entrée dans le cadre du règlement écrit et que cela traduit la richesse architecturale du territoire. Le règlement graphique porte sur l'ensemble du territoire couvert par l'AVAP.

#### AVAP

 Périmètre et secteurs AVAP

 Mur

 Pont

 Haies

 Vergers

 Alignement d'arbres


 Arbre


 Ripisylves


 Mares


#### Patrimoine bâti

 MH

 Bâtiment exceptionnel  
(complété par la lettre de la typologie)

 Bâtiment remarquable  
(complété par la lettre de la typologie)

 Bâtiment d'intérêt architectural  
(complété par la lettre de la typologie)

 Bâtiment d'accompagnement

 Bâtiment ordinaire

 Espace public

 Sentes

#### Typologie

MB : Maison de Bourg

BD : Belle demeure

V : Villa

LP : Les lapidaires

HR : Habitat rural simple

L : Longère

A : Annexe - Grange

HT : Habitat hors cave en  
secteur troglodytique

M : Moulin


E : Equipement

#### Patrimoine paysager

 Bois

 Prairies


 Jardin de fond de vallée

 Jardin en terrasse

 Parc et jardin de plateau


 Jardin de coteau

#### Elements particuliers

 Cave à destination d'habitat ou d'annexe

 Portail

 Puits

 Elément peu valorisant ou directement perçu  
depuis les vues depuis la levée de la Loire





## Principes appliqués pour la détermination des différentes qualités architecturales et paysagères :

### **Les éléments architecturaux :**

- **Bâtiment exceptionnel – démolition interdite** : Bâtiment à préserver dans toutes ses caractéristiques d'origine

Il s'agit d'un élément marquant dans l'espace urbain par ses dimensions ou son impact visuel, par son rôle emblématique dans l'histoire locale ou sa qualité de « référentiel » des différents types de programmes architecturaux et des différentes typologies qui en découlent. Ce bâtiment doit avoir conservé les spécificités de son appartenance typologique d'origine : volume, décors, couverture... Si celui-ci a fait l'objet d'interventions, elles ont majoritairement respecté les qualités spécifiques du bâtiment.

Peuvent être inclus dans cette catégorie : le château de la Butte, la chapelle de l'ancien hôpital, la mairie, l'église, les trois bâtiments en pans de bois et pierre de taille voisins de la salle des fêtes, le vieux logis, la grange...



**Le bâtiment remarquable** : démolition interdite

Il s'agit d'un bâtiment remarquable par son traitement architectural et son positionnement urbain.

Il a conservé sa volumétrie et les caractéristiques de ses décors et percements.

Peuvent être inclus dans cette catégorie : la façade sur la vallée de l'ancien hôpital, le moulin Hodoux, le moulin Bluteau, la Fredonnière...





## Le bâtiment d'intérêt architectural - démolition interdite

Sont inclus dans cette catégorie :

- Les bâtiments présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments remarquables et restant qualitatifs dans leur traitement.
  - Les bâtiments appartenant à un ensemble urbain continu.
  - Les bâtiments contemporains d'un traitement architectural qualitatif et innovant.
- Ces bâtiments doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles, hormis d'éventuelles surélévations.

Peuvent être inclus dans cette catégorie : les lapidaires, la Serre, la Gauthièrie, la ferme de Villeronde...



**Le bâtiment d'accompagnement – démolition possible**

Sont inclus dans cette catégorie les bâtiments sans intérêt architectural mais qui présente une intégration urbaine satisfaisante.



### *Les éléments de paysage végétal et urbain*

- **Les espaces publics majeurs (hachures grises) :** Il s'agit d'espaces identitaires et historiques, réseau de places publiques et de rues portant un patrimoine bâti identitaire ou une qualité urbaine à préserver.





**Les sentes portées en marron** font partie du réseau de liaison douce permettant l'accès du plateau au fond de vallée. Ces tracés anciens liés à la pente possèdent une échelle modeste et un traitement de sols différencié en fonction de leur emplacement.



- **Les murs de clôtures et portails portés en pointillés noirs ou points rouge (portails) sur la carte des qualités architecturales et paysagères**  
Il s'agit des éléments de qualité liés à un jardin ou à un ancien parc, encore en place.





- **Les parcs et jardins de plateau**

Jardins ou parcs d'intérêt paysager, liés au patrimoine aristocratique, mais également aux ensembles pavillonnaires, notamment en bordure de site classé et dont l'impact paysager est essentiel comme écrin des ensembles patrimoniaux bâtis, participation aux corridors écologiques et pour la qualité du cadre de vie.



35

- **Les jardins de fond de vallée**

Les petits jardins privés de fond de vallées sont importants pour la qualité des paysages des vallées de Luyes. Nourriciers comme les jardins liés aux coteaux habités (habitations troglodytiques), puis esthétiques, ils jouent un rôle dans le maintien des berges et participent à la qualité des paysages.



- **Les jardins en terrasse**

Souvent implantés sur les toits de caves, ils peuvent également s'étendre devant des ouvertures de caves à flanc de coteau. Ils s'étagent sur le coteau et sont marqués par des murets de soutènements en pierre et des petits escaliers d'accès. Ils sont ainsi parfaitement lisibles et font partie de la structuration humaine, à forte valeur paysagère du coteau de Loire. Ces jardins ne se retrouvent pas en vallée de la Bresme, ni sur le Rin Joli.



● Alignement d'arbres

▲ Arbre

- **Les arbres isolés ou d'alignements**

Alignements d'arbres soulignant certains espaces ou jardins publics ou encadrant les allées d'accès aux groupements anciens, manoirs et domaines.





- Les prairies,



Elles se trouvent en fond de la vallée de la Bresme et de ses vallées associées comme la vallée de Vaugareau ou la vallée des Traits.



#### 4. Un enjeu transversal, les silhouettes de Luynes

Dans la prise en compte de la gestion et de la préservation des vues sur le paysage ligérien de Luynes, Valeur Universelle Exceptionnelle dans le cadre de la reconnaissance UNESCO du Val de Loire, une réflexion entre la servitude AVAP et le PLU patrimonial a été élaborée conjointement a permis, dans le cadre de la servitude, de protéger le cadre bâti et d'encadrer les bâtiments ayant un impact peu valorisant, et dans le cadre du document d'urbanisme, d'élaborer une OAP Patrimoine adaptée à cet enjeu.

Les deux documents graphiques suivant, issus du dossier de diagnostic du site classé réalisé par la DREAL Centre Val-de-Loire, permettent de visualiser le support géographique et topographique.

Le document ci-dessous présente le cadre paysager de Luynes dans sa partie proche des bords de coteaux : deux plateaux percés par une vallée en Y où se blottit le centre historique que domine le château et son domaine. En bordure de coteau s'est implanté le premier site de Luynes (auparavant Maillé), lisible avec la présence du Prieuré Saint Venant qui est venu remplacer le vicus, et signale la villa gallo-romaine proche

VUE OBLIQUE ET COMPOSANTES DE LA V.U.E AU NIVEAU DE LUYNES

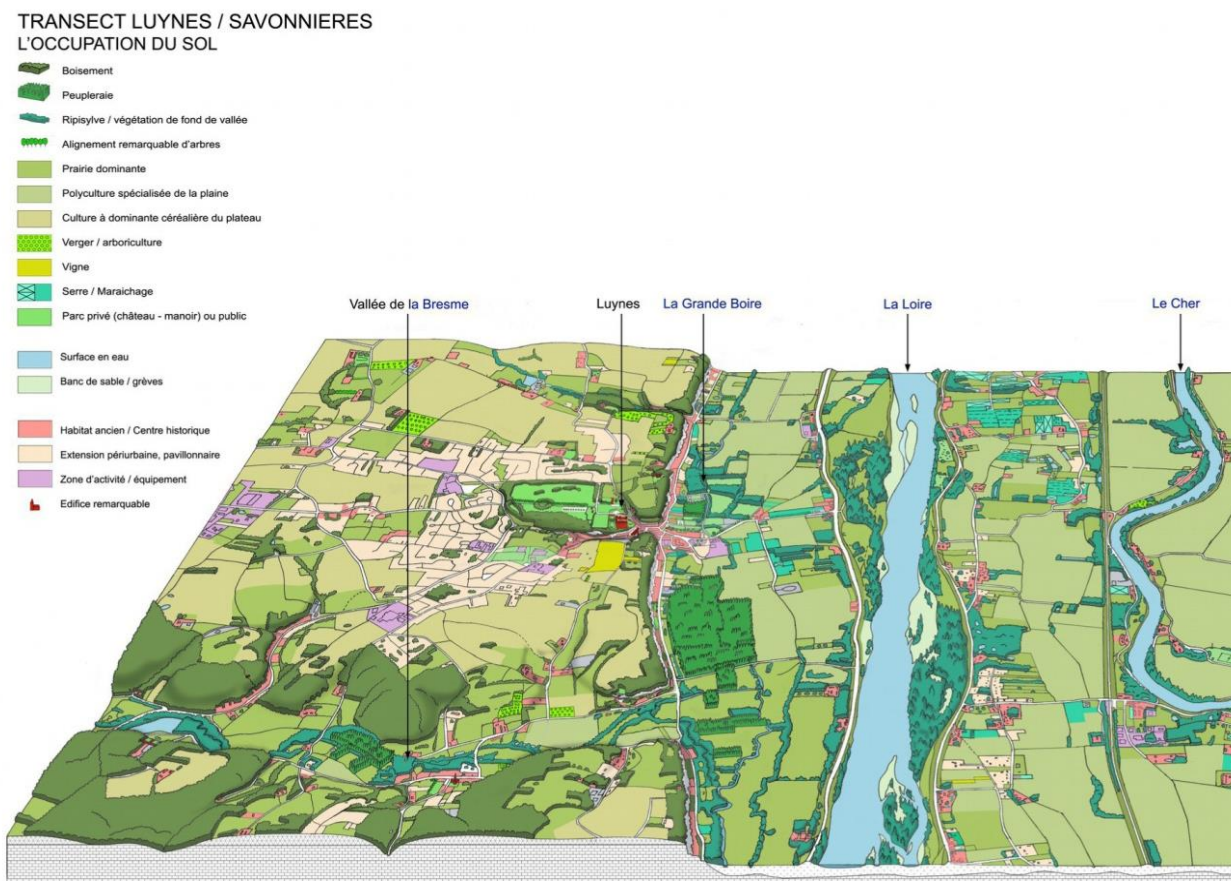


Village de Luynes niché au pied des coteaux et dominé par son château.  
Ouvrages significatifs et religieux : ancien prieuré Saint-Venant et patrimoine archéologique romain, chapelle des Chanoinesses, église Sainte-Geneviève, la vieille halle, ancien hospice.

Port de Luynes à 850 m

Le document ci-dessous présente l'organisation du Val de Loire et les composantes identitaires qui se succèdent sur le territoire de Luynes et le site classé : et qui vont pour la majorité d'entre eux, être directement perçus depuis les différents points du territoire, permettant un lien à la fois physique et visuel fort entre Luynes et sa vallée.

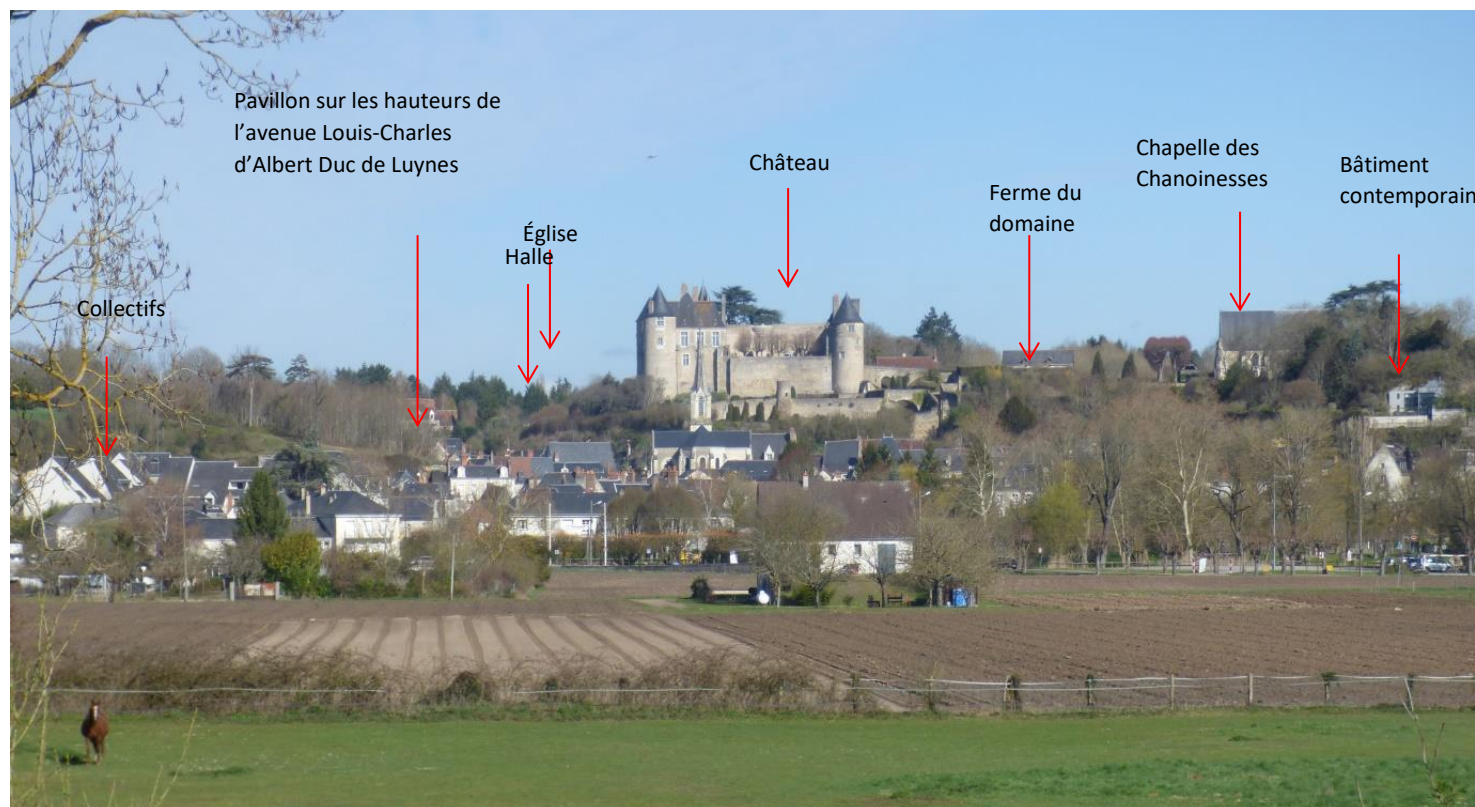
La Loire - Les Varennes - Le coteau et le patrimoine troglodytique - L'éperon portant le château - Les plateaux - La vallée de la Bresme.

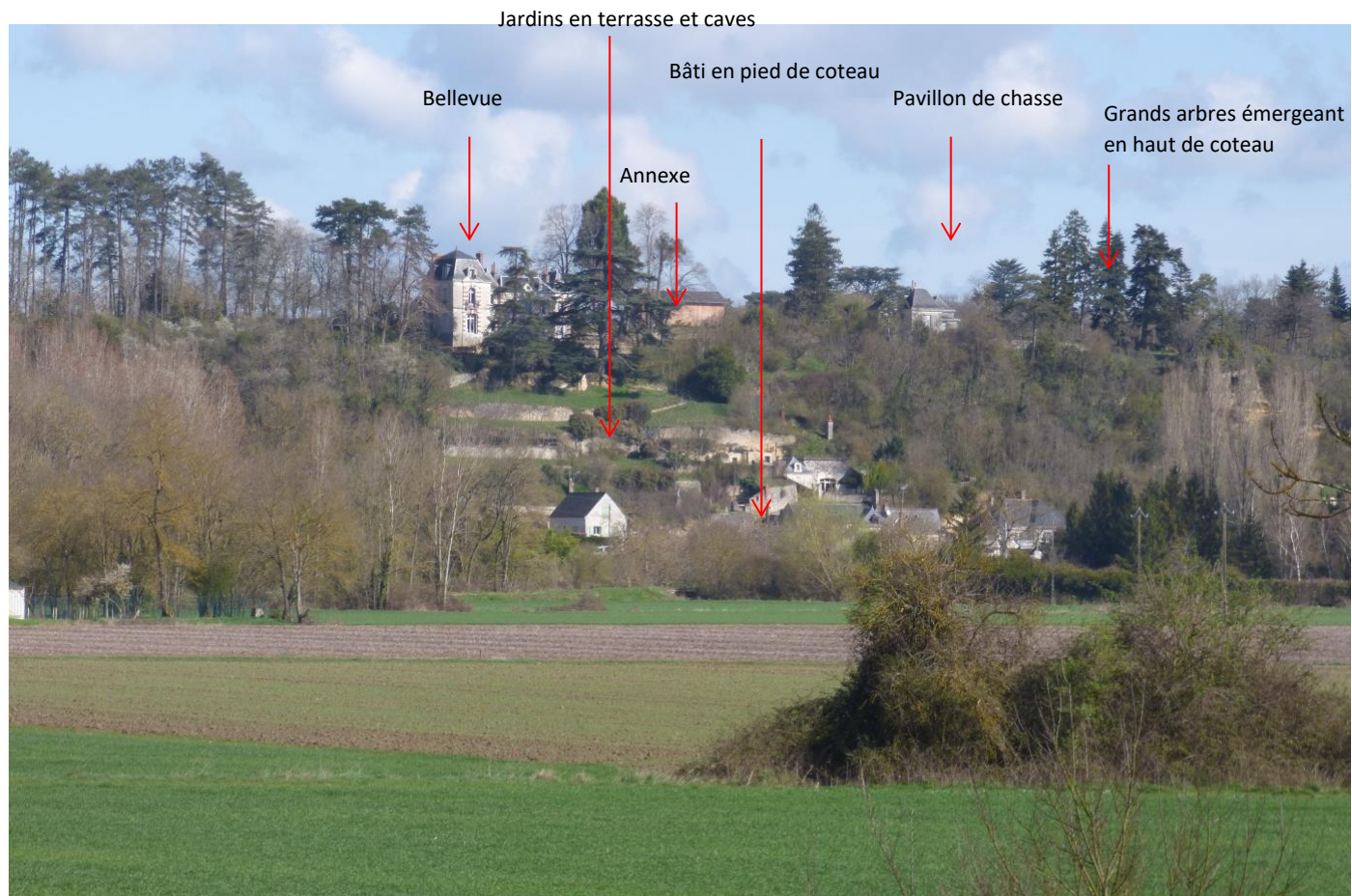




## PRESENTATION DES DIFFERENTES VUES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

### La silhouette ligérienne de Luynes





Comme les deux vues majeures depuis la levée le montrent, l'ensemble des éléments perçus présente à la fois la richesse du territoire historique et la morphologie urbaine. Certains points, concernant directement des éléments bâtis hors Site Classé et sont encadrés dans l'AVAP, notamment en termes d'aspect, de teinte et de volumétrie.

## Les vues entre coteaux sur le territoire de Luynes

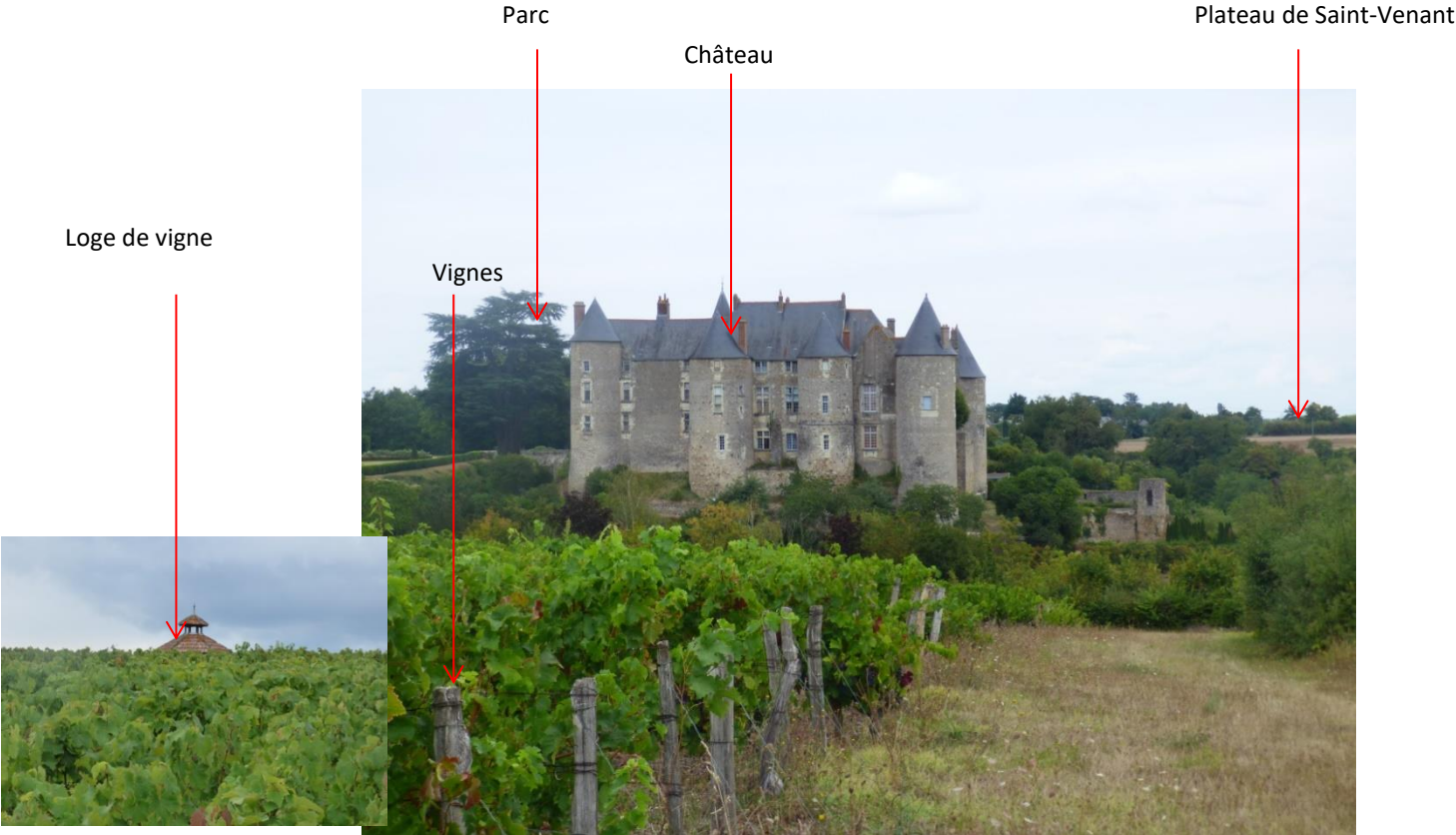
Des vues réciproques existent également d'un plateau à l'autre de part et d'autre du vallon du centre historique

Vue depuis le plateau portant Saint Venant

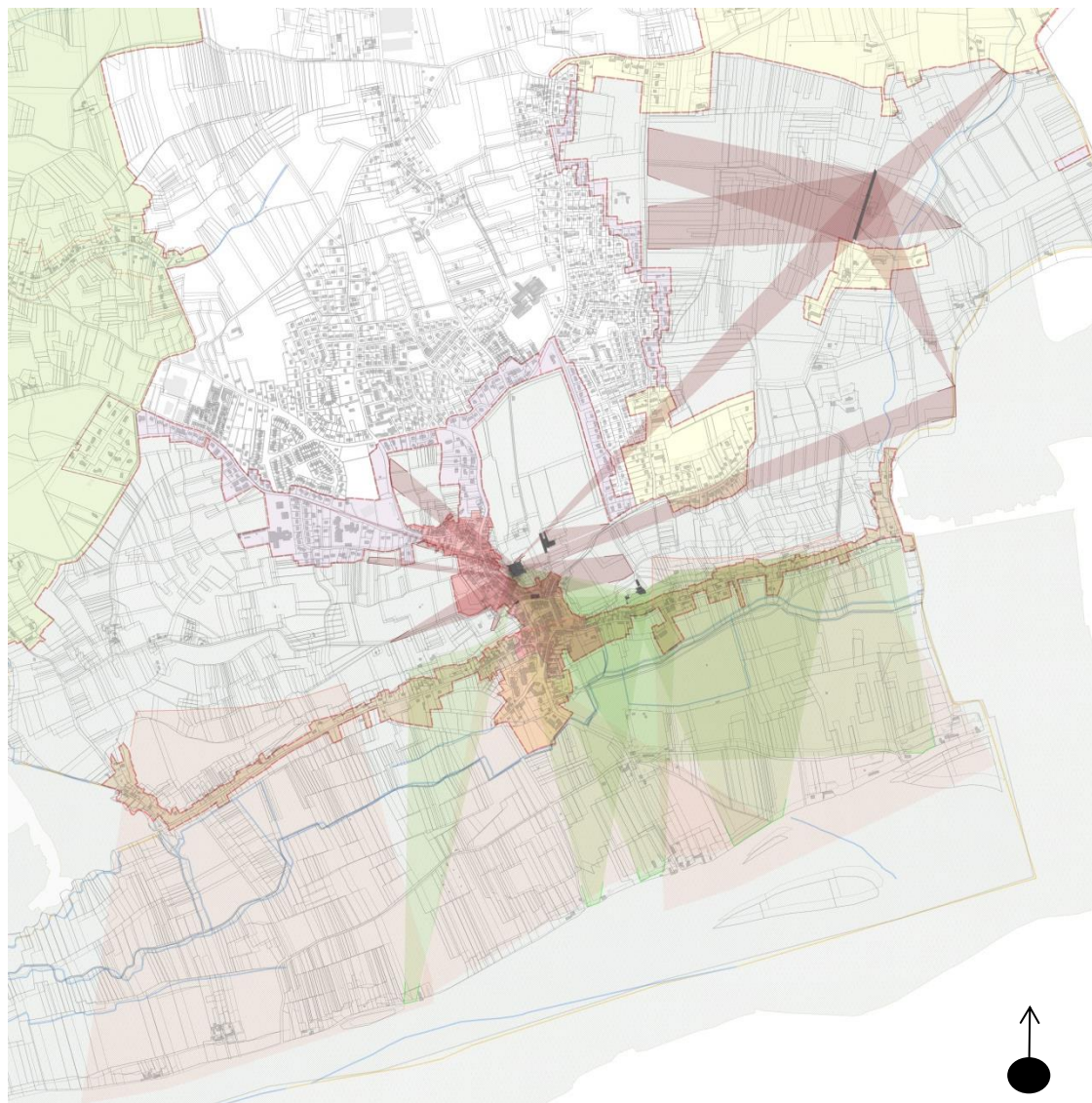




Vue depuis le plateau portant Saint Venant



Afin de prendre en compte ces caractéristiques, un travail a été mené pour définir les cônes de vues et perceptions qui doivent être préservés, qu'il s'agisse du PLU (en site classé) avec une OAP patrimoniale ou de l'AVAP avec l'encadrement des éléments impactant les vues.



Vue depuis la rue de l'Alma : le château, son parc et le coteau percé (dans le site classé, hors AVAP)



Vue depuis le cimetière : le centre ancien et son église, la vallée au loin (dans l'AVAP)



DES ENJEUX AJUSTÉS – une prise en compte spécifique dans le règlement de l’AVAP avec un chapitre dédié afin d’avoir une démarche complémentaire avec le PLU permettent la gestion de l’ensemble de la vue (ces éléments sont également intégrés dans l’OAP Patrimoine)

**Plan – vue entre le Port de Luynes et la Romaine**





**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

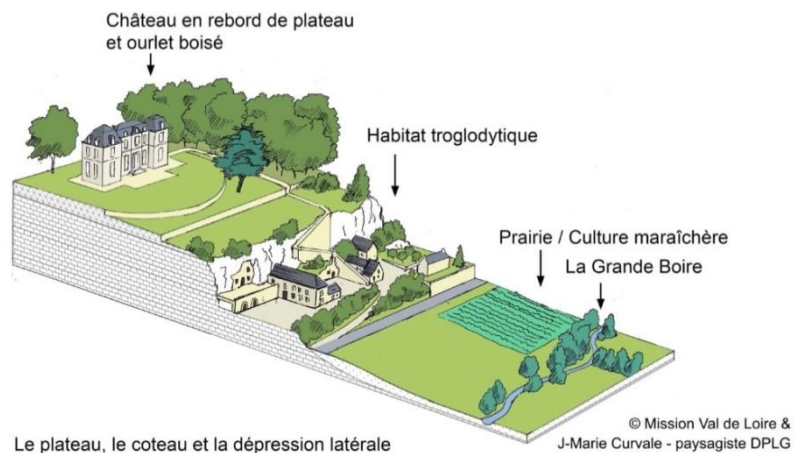
Installations sportives

Pignon impactant - teinte

**Les jardins en terrasse et l'habitat troglodytique**

*Enjeu traité dans l'AVAP avec un repérage spécifique des jardins en terrasse avec l'interdiction de toute implantation*

La varenne – paysage ouvert



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

Cette vue depuis le bord de Loire offre une vue sur l'ensemble du coteau, de la limite avec Fondettes (vallée du Rin Joli) au Prieuré Saint-Venant et au Château qui domine le centre historique



**Photo de la vue et de ce qui est perçu**



Pignon avec pré-enseigne

La varenne – paysage ouvert



**L'habitat troglodytique du pied de coteau Saint-Venant**

*Enjeu traité dans l'AVAP avec la définition d'un secteur spécifique Coteau de Loire et un accompagnement de l'évolution du fonctionnement troglodytique, et un repérage spécifique des différents éléments dans la typologie architecturale et des jardins en terrasse et en vallée.*



**Plan - vue depuis le Belvédère**

Vue depuis le Belvédère qui permet d'embrasser l'ensemble de la Varenne, du Port et le linéaire de la levée.



## Photo de la vue et de ce qui est perçu

### Patrimoine bâti du cœur de bourg

*Enjeu traité dans l'AVAP avec la définition d'un secteur spécifique Cœur de bourg et un encadrement des interventions sur l'existant et l'encadrement des nouvelles implantations et un repérage spécifique des différents éléments dans la typologie architecturale*



50

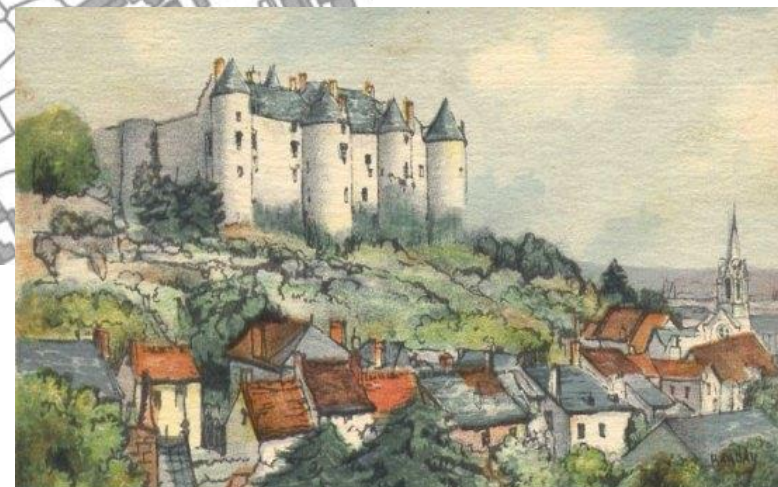
Bâtiment fortement impactant ayant fait l'objet d'un signalement dans le dossier de site

### Pignons des collectifs

*Enjeu traité dans l'AVAP avec un repérage des éléments impactant et une prescription adaptée sur les éléments en particulier.*

### Plan - vue depuis la rue de l'Alma

Arrivée à travers les dernières vignes de bord de plateau et le cimetière qui offre une vue sur la structure morphologique spécifique de Luynes : un château sur un éperon dominant la vallée de la Loire et le village à ses pieds. De part et d'autre, deux plateaux qui offrent des vues sur la vallée.





**Photo de la vue et de ce qui est perçu**

**Quelques toitures du centre ancien**

*Enjeu traité dans l'AVAP avec la définition d'un secteur spécifique Cœur de bourg et un encadrement des interventions sur l'existant et l'encadrement des nouvelles implantations et un repérage spécifique des différents éléments dans la typologie architecturale*

Annexes du Château

Château de Luynes



## Vue depuis le Cimetière

Château de Luynes



## Le Cœur de Bourg et l'église

*Enjeu traité dans l'AVAP avec la définition d'un secteur spécifique Cœur de bourg et un encadrement des interventions sur l'existant (notamment les toitures) dont l'église et l'encadrement des nouvelles implantations et un repérage spécifique des différents éléments dans la typologie architecturale*



**Vue depuis la rue Victor Hugo au croisement avec la rue des Vallées**

Château de Luynes



**Le Cœur de Bourg**

*Enjeu traité dans l'AVAP avec la définition d'un secteur spécifique Cœur de bourg et un encadrement des interventions sur l'existant (notamment les toitures) et l'encadrement des nouvelles implantations et un repérage spécifique des différents éléments dans la typologie architecturale.*

**Vue depuis la rue Victor Hugo un peu avant l'IME**

**La limite du site classé et les perspectives**  
*Enjeu traité dans l'AVAP avec la définition d'un secteur spécifique avec la gestion des gabarits et des clôtures*

Château de Luynes





## 5. Le règlement écrit – Principes

### 5.1. **Prise en compte des spécificités urbaines et ajustement aux enjeux**

#### 5.1.1 Maintien des identités des différents secteurs

Le règlement comporte des livrets par secteurs, encadrant les interventions sur l'existant dont les extensions, et les constructions neuves lorsqu'elles sont autorisées avec les spécificités urbaines propres à chaque lieu d'implantation.

Ces règles concernent donc les bâtiments existants repérés ou non dont les possibilités d'évolution dépendent de leur gradation, et les nouvelles constructions en fonction de l'identité bâtie dans laquelle le bâtiment s'insère.

#### 5.1.2 Règles communes en fonction de certaines thématiques

##### Les règles relatives aux perceptions

Les règles relatives aux perceptions ont pour objectif de préserver les panoramas remarquables depuis des espaces publics ou des espaces de promenade. Toutes ces vues sont repérées sur une cartographie spécifique réglementaire. Elles traduisent sur le périmètre AVAP, les points de vue mis en lumière par la V.U.E. et traduits dans l'OAP patrimoine du PLU.

##### Les espaces publics

Cette partie encadre la différence de traitement entre les espaces d'identité urbaine et les espaces d'identité villageoise.

##### Les espaces urbains majeurs

Sur ces espaces centraux dont le maillage est identitaire est élaboré un repérage spécifique comme espaces urbains majeurs. La liste figure au règlement. Y sont ainsi encadrés les revêtements de sols, les éléments de mobiliers urbains et les éventuels éléments végétaux. Deux OAP s'appuyant sur les enjeux de continuité de ces espaces centraux identitaires ont été élaborées sur la Place des Victoires et la place Carnot dans le cadre du PLU, le règlement de l'AVAP a servi de référence afin qu'il n'y ait pas d'incompatibilité.

## Les sentes

En raison de la topographie, différents sentiers permettent de passer de la vallée ou des rues de cœur de bourg, au promontoire du château ou au plateau Saint-Venant. Les revêtements de sols différenciés qualitatifs sont maintenus en privilégiant le maintien des espaces perméables.

### **5.2.Prise en compte des spécificités architecturales et ajustement aux enjeux de preservation et de renouvellement**

Chaque livret comporte des règles d'intervention sur l'existant, avec des prescriptions de restauration en fonction des différents matériaux de façades et des gradations, et des compléments spécifiques à chaque typologie architecturale et à ses capacités d'évolution : exemple maison de bourg, belle demeure, longère, habitat troglodytique hors cave, villa... Cela permet de mettre en valeur la spécificité du patrimoine architectural propre à chaque secteur ce qui est l'une des particularités de Luynes.

Les équipements, le bâti ordinaire, le bâti neuf et éventuellement les bâtis impactant, sont traités dans des points spécifiques.

56

Les règles de restauration par typologies (repérage par une lettre sur le règlement graphique) et par projet (restauration, extension, bâtiment neuf) traitent de l'ensemble des thèmes relatifs au bâtiment.

#### La règle « Couverture » encadre :

- Les matériaux de couverture autorisés dans le cas de remplacement sur bâti existant avec la préservation notamment des décors existants. Les règles pour les nouvelles constructions permettent la mise en œuvre d'architecture contemporaine.
- Les ouvertures de toit avec règles spécifiques dans le cas de lucarnes, dans le cas de châssis et dans le cas de verrières, précisant chaque fois le cas de la restauration, et le cas de la nouvelle ouverture de toit. Cela permet de pouvoir s'assurer de l'équilibre de la couverture et d'un rapport cohérent avec la façade lors de la création de nouveau percement.
- Les décors de toiture avec des règles sur la restauration et la préservation des éléments en place.
- Les ouvrages accompagnant la couverture comme les cheminées, la gestion des eaux pluviales ou le placement des éléments techniques.

#### La règle « Façade » encadre :

- Les règles générales concernant la restauration de façade existante.
- Les règles spécifiques définies en fonction du matériau de façade et de décor.

#### La règle « Percements de la façade et menuiseries » encadre :

- Les règles générales sur les modifications et créations de nouveaux percements.
- Les règles spécifiques relatives aux modifications de percements sur bâti existant et aux créations de nouveaux percements sur bâti existant et sur nouvelle construction.
- Les règles spécifiques en fonction du type de menuiserie concernée : fenêtre (restauration ou remplacement, ajusté à la gradation bâtie), les volets et persiennes (restauration et remplacement, et encadrement strict notamment des volets roulants, et des coffres de ces volets roulants), les portes d'entrée (avec matériaux plastiques interdit).
- Dans cette partie est également traitée les deux cas qui se présentent rue des douves sur le changement de destination d'anciens locaux commerciaux.

#### Les commerces – partie intégrée dans les règles particulières

Ils se rencontrent principalement dans le cœur de bourg :

- La préservation et la restauration des devantures commerciales de qualité en proposant comme référence les devantures visibles sur les cartes postales anciennes de la rue de la République.
- Les modalités d'insertion des nouvelles devantures en fonction de la façade existante et de ses percements.
- L'implantation des enseignes et leur nombre.
- Les matériaux de façade et la coloration.
- La vitrophanie.
- L'occupation de l'espace public et les terrasses.



### **5.3. Prise en compte des spécificités paysagères et ajustement aux enjeux et échelles de ces éléments**

Chaque livret comporte des règles propres aux espaces de paysage et clôtures de chaque secteur. Cela permet de mettre en valeur la richesse du patrimoine paysager ce qui est l'une des particularités de Luynes.

La règle « parcs et jardins de plateau » encadre :

- Le principe de conservation en règles générales avec la précision des différents éléments à maintenir.
- Une constructibilité limitée (extension des bâtiments existants et annexes) permettant le maintien de l'espace de jardin ou de parc.

La règle « jardins de coteau » encadre :

- Le principe de conservation en règles générales avec la précision des différents éléments à maintenir.
- Une constructibilité limitée (extension des bâtiments existants et annexes) permettant le maintien de la stabilité des sols.

La règle sur les « jardins de fond de vallée » encadre :

- Le maintien des espaces plantés.
- Une possibilité très limitée d'annexe et l'aspect de celle-ci.

La règle sur les « jardins en terrasse » a pour objectif la préservation et l'interdiction de construction de ces espaces, ainsi que le maintien des murets et murs de soutènements retenant les terres.

La règle sur « les arbres isolés » encadre :

- Le maintien ou la replantation de même essence ou d'essence adaptée au contexte.

La règle sur « les alignements d'arbres » encadre :

- Le maintien des plantations ou principes de plantations, ou avec une d'essence adaptée au contexte.

La règle sur « les boisements structurants » - encadre :

- La préservation en autorisant l'entretien.
- Le maintien de la qualité paysagère et de l'identité des essences locales en interdisant les résineux par exemple.

#### La règle sur les prairies

- Interdiction de plantation venant fermer ces espaces, notamment les peupliers et les résineux.
- Interdiction de toute construction et encadrement des abris pour animaux.

#### La règle sur « Les clôtures » encadre :

- La conservation et la restauration des clôtures existantes en fonction du type de clôture : mur en pierre, mur bahut surmonté de garde-corps bois ou fer forgé, et ajourée.
- Les clôtures végétales.
- La restauration des portails et portillons repérés.
- La création de nouvelles clôtures.

## **Conclusion**

Le rapport de présentation reprend la synthèse des enjeux présentés dans le diagnostic et justifie de la prise en compte et de la traduction qui en est faite dans les différents documents qui composent le dossier d'AVAP.

Au regard de l'ensemble des éléments traduits à la fois dans le plan des périmètres et dans les règlements graphiques et écrits, le dossier d'AVAP, en miroir du site classé, et en étroite relation avec le PLU à visée patrimoniale, propose une préservation de l'ensemble des patrimoines du territoire de Luynes pouvant être pris en compte dans le cadre de cette servitude de protection.