

## 5 - Orientations d'aménagement et de programmation

Tome 2 :

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMOINE



COMMUNAUTÉ  
**Touraine-Est  
Vallées**

# PLUi

Plan  
Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025



# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 : LES FORMES URBAINES PATRIMONIALES .....</b>	<b>7</b>
1_ Les centres-bourgs traditionnels .....	8
2_ Les noyaux ruraux traditionnels.....	10
3_ Les vallons urbanisés .....	14
4_ Les coteaux belvédères .....	16
<b>CHAPITRE 2 : LE PATRIMOINE BATI .....</b>	<b>19</b>
1_ Orientations concernant l'ensemble des typologies de patrimoine bâti.....	20
2_ Les logis (XV <sup>e</sup> -XVII <sup>e</sup> siècles) .....	22
3_ Les châteaux, manoirs et grandes propriétés (XVII <sup>e</sup> -XIX <sup>e</sup> siècles) .....	24
4_ L'habitat de villégiature (XIX <sup>e</sup> -XX <sup>e</sup> siècles).....	26
5_ Les maisons bourgeoises et maisons de maître (XIX <sup>e</sup> -XX <sup>e</sup> siècles).....	28
6_ Les propriétés viticoles .....	30
7_ Le bâti rural .....	32
8_ Les maisons de bourg .....	34
9_ Le petit patrimoine.....	36
10_ Les équipements .....	37
11_ Les bâtiments artisanaux ou industriels .....	38
12_ Le patrimoine troglodytique .....	39



## ■ Introduction

Le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO, est « *un paysage culturel façonné par des siècles d'interactions entre le fleuve, les terres qu'il irrigue et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire* » (Site Val de Loire, patrimoine mondial). Au-delà du périmètre officiel, c'est tout le territoire de Touraine-Est Vallées qui participe à l'identité et à la richesse de cet héritage.

Les paysages y sont caractéristiques du Val de Loire avec ses coteaux, ses vallées et vallons, ses plateaux viticoles ou agricoles, son occupation humaine qui a pris différentes formes au fil des siècles. Ainsi le territoire actuel résulte de spécificités liées à son histoire, sa géographie, sa géologie, sa topographie, son ensoleillement, ses architectures, matériaux locaux, savoir-faire, etc.

Nous héritons de ce que nous ont laissé nos prédécesseurs pour le faire vivre et préparer l'avenir. Le projet vise donc à s'appuyer sur les richesses du territoire pour construire cet avenir en répondant aux enjeux suivants :

- la préservation des caractéristiques qui fondent la valeur universelle exceptionnelle ;
- le caractère identitaire des paysages : diversité, pérennité, caractéristiques ;
- l'inscription des activités humaines et du développement futur dans cet environnement.

Dans ce contexte, la préservation du patrimoine doit permettre **sa mise en valeur tant esthétique qu'en termes d'usages**. Il peut être de ce fait nécessaire d'intervenir sur les différents éléments qui le constituent (bâtiments, annexes, espaces de dégagement, etc.), voire, dans les espaces urbains, d'y insérer de nouvelles constructions (annexes, extensions, nouveaux logements ou bâtiments d'activité, etc.).

L'**objectif** de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Patrimoine » est, par conséquent, de **donner un cadre** permettant à la fois la **préservation** du patrimoine et **son évolution** dans le respect de ses caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques.

La présente OAP est organisée en deux chapitres :

- les formes urbaines patrimoniales ;
- le patrimoine bâti.

Elle précise :

- les conditions selon lesquelles de nouvelles constructions peuvent s'insérer au sein des formes urbaines patrimoniales, ainsi que les points d'attention pour l'évolution des constructions existantes au sein de ces espaces ;
- les prescriptions qui encadrent la réhabilitation du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Pour chaque forme urbaine patrimoniale et pour chaque type de patrimoine bâti, une fiche décrit le caractère patrimonial et met en regard les prescriptions qui s'appliquent.

**Nota bene** : lorsqu'il y a contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine (chapitre 1) et celles concernant la typologie bâtie (chapitre 2) d'une construction, ce sont les prescriptions concernant la typologie bâtie qui l'emportent. En effet, chaque forme urbaine peut comprendre des constructions de typologies différentes. À titre d'exemple des maisons bourgeoises avec cour ou jardin sont implantées dans des centres-bourgs dont la caractéristique d'ensemble est l'alignement des constructions sur la rue ou les coteaux belvédères peuvent accueillir des constructions de villégiature qui n'ont pas grand-chose à voir avec une inscription dans le coteau mais qui pourtant participent de l'ambiance très spécifique de ces espaces habités.



## CHAPITRE 1 : LES FORMES URBAINES PATRIMONIALES

Une forme urbaine est un espace bâti d'une certaine taille qui présente une cohérence selon des critères qui interagissent : le type de constructions (architecture, volumétrie), les caractéristiques de l'espace public (ouvert ou resserré, minéral ou arboré, linéaire ou articulé, etc.), la végétalisation, le relief, et les relations entre ces différents éléments (rapport à l'espace public, rythme des rues, insertion dans la géographie, etc.). Elles dessinent des silhouettes (vues, panoramas, points de repères, etc.) qui contribuent au caractère des paysages ligériens.

Dans le cadre des études du PLUi, une typologie des différentes formes urbaines présentes sur le territoire a été réalisée. 11 formes urbaines ont été caractérisées sur le territoire de Touraine-Est Vallées. Elles sont regroupées en quatre grandes familles :

- l'urbanisation traditionnelle ;
- les quartiers composés ;
- les quartiers spontanés ;
- les espaces monofonctionnels non résidentiels.

L'urbanisation traditionnelle présente un caractère patrimonial et ses quatre formes urbaines font l'objet de la présente OAP, il s'agit :

- des centres-bourg traditionnels ;
- des noyaux ruraux traditionnels ;
- des vallons urbanisés ;
- des coteaux belvédères.

En effet, l'urbanisation traditionnelle, généralement antérieure aux années 1950, témoigne du passé rural du territoire avec ses bourgs, ses hameaux ainsi que ses vallées habitées et ses coteaux troglodytiques.

Pragmatique, elle présente de par son insertion dans son environnement, une économie d'espace et des qualités bioclimatiques précieuses en ces temps de dérèglement climatique (sobriété énergétique, matériaux durables, biosourcés, locaux, insertion dans le relief, préservation des sols perméables, présence de la végétation, etc.).

Les espaces patrimoniaux ne sont pas pour autant des espaces figés. Les zones urbaines patrimoniales peuvent accueillir, comme les autres espaces urbains, de nouvelles constructions et les secteurs patrimoniaux des zones agricoles ou naturelles peuvent voir leurs constructions évoluer. Toutes ces interventions peuvent contribuer à l'enrichissement des espaces patrimoniaux ou mettre en péril leurs ambiances caractéristiques.

Les fiches qui suivent présentent en regard d'une description de la forme urbaine considérée les orientations d'aménagement qui s'imposent (en termes de compatibilité) à tout nouveau projet qui viendrait s'y insérer. Ces orientations sont explicitées par des schémas-types (organisation type, contre-exemple).

Des photos viennent illustrer la présentation par des exemples pris sur le territoire.

Pour chacune de ces quatre formes urbaines, les implantations des constructions devront respecter et reconduire les tissus urbains traditionnels : parcellaire en lanière, organisation sur cour, impasse partagée...

**Les formes urbaines patrimoniales soumises à la présente OAP sont identifiées sur le plan de zonage par la zone urbaine UP et par un indice « p » pour les autres zones.**

# 1 LES CENTRES-BOURGS TRADITIONNELS

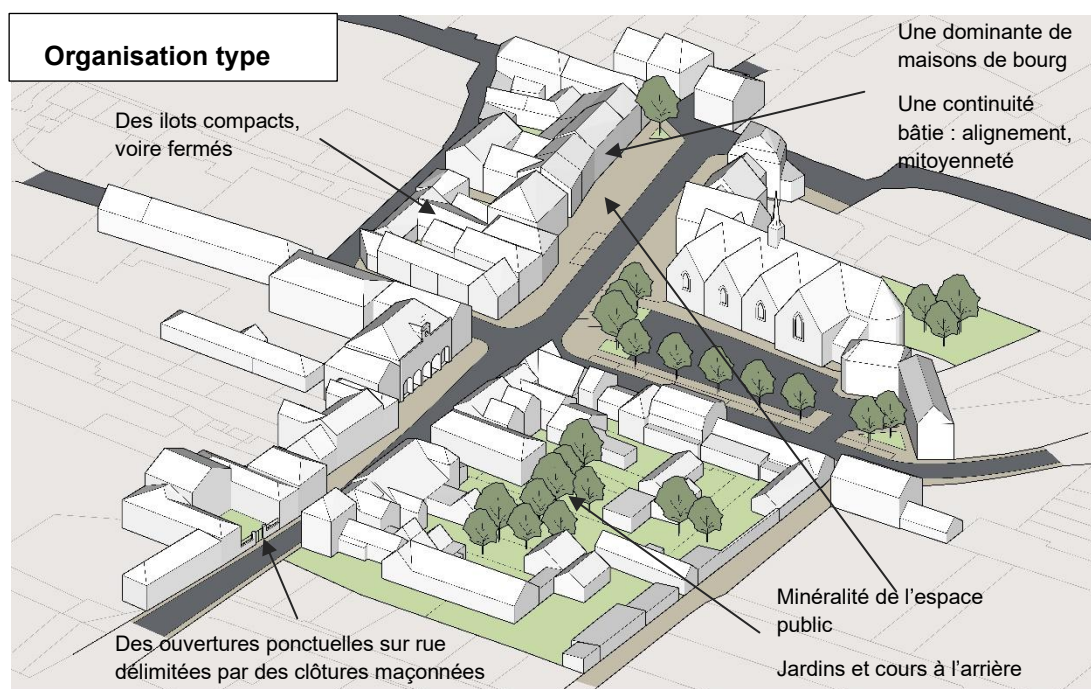
## ■ Présentation de la forme urbaine et de ses caractéristiques

Les centres-bourgs traditionnels ont un caractère historique et patrimonial affirmé. Ils sont composés majoritairement de maisons de bourg mitoyennes, alignées le long des rues autour de l'église du village et de la mairie. Ces maisons, implantées généralement sur des terrains en lanières, composent ainsi des îlots souvent fermés, voire compacts. Ponctuellement une maison de maître ou une maison bourgeoise vient rompre la régularité des implantations en induisant un retrait par rapport à l'espace public.

L'espace public présente un caractère minéral affirmé, la plupart des cours et jardins étant situés à l'arrière des maisons. Lorsqu'une construction se situe en retrait, l'alignement est alors marqué par un mur éventuellement surmonté d'une grille.

Les « quais urbains » sont une catégorie particulière de centres-bourgs traditionnels (Montlouis-sur-Loire, Vézetz). L'alignement des constructions fait alors face au cours d'eau autrefois navigable.

Les centres-bourgs traditionnels ont un rôle important dans l'identité et l'animation des villes et villages par la présence d'habitat, de services, de commerces, d'artisans. Cette multiplicité de fonctions se retrouve dans les caractéristiques des constructions avec les vitrines des maisons de bourg, voire des ateliers, mais aussi la présence d'équipements qui marquent le paysage urbain (église, mairie, écoles, etc.).



## ■ Orientations : les conditions d'insertion

Les orientations **suivantes s'appliquent aux nouvelles constructions principales, annexes ou extensions et aux clôtures**. Elles visent aussi à encadrer la **réhabilitation** des constructions existantes. Ainsi les nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes doivent participer au caractère du centre-bourg dans lequel elles s'insèrent afin de mettre en valeur ses caractéristiques propres. Pour tout projet, il sera nécessaire d'être particulièrement attentif aux éléments qui suivent.

### Implantations :

- une implantation respectant et/ou renforçant la composition de l'espace public : alignement sur la rue ou avec les constructions voisines, mitoyenneté ;
- un accès direct sur l'espace public ;
- le caractère éventuellement jardiné des cœurs d'ilot.

### Volumes :

- des volumétries cohérentes, sans rupture, avec le front bâti des constructions existantes, notamment avec les constructions voisines traditionnelles ;
- des toitures à pentes s'inspirant de celles des constructions voisines traditionnelles.

### Architecture (voir aussi chapitre 2. Le patrimoine bâti) :

- une architecture sobre dont la structure et les matériaux font écho aux constructions voisines traditionnelles en reprenant les codes de l'architecture traditionnelle des maisons de bourg ;
- une insertion soulignée par la reprise d'éléments de modénatures et de décors, telle la hauteur du soubassement, des bandeaux, d'une corniche, etc.

### Clôtures :

- lorsque l'implantation des constructions dégage un espace donnant sur la rue, une clôture au moins en partie minérale, inspirée des clôtures traditionnelles présentes à proximité assurera la continuité de l'espace public et des éléments bâtis limitrophes ;
- préservation des murs anciens traditionnels.



## 2\_ LES NOYAUX RURAUX TRADITIONNELS

### ■ Présentation de la forme urbaine et de ses caractéristiques

Les noyaux ruraux traditionnels correspondent aux hameaux implantés généralement sans contrainte forte de relief. La majeure partie d'entre eux émaillent les plateaux mais on en retrouve certains à l'abri des levées. Le Grand-Village, à La Ville-aux Dames, est, à l'origine, un hameau rural qui constitue aujourd'hui le noyau traditionnel principal de la commune.

Les noyaux ruraux traditionnels sont composés majoritairement de bâtiments d'origine rurale, aux volumes modestes tant en épaisseur qu'en hauteur et comportant le plus souvent une toiture couverte de petites tuiles plates traditionnelles, moins souvent à l'origine d'ardoises. Ces constructions avaient au départ des usages différents : habitation ou activité agricole (granges, étables, celliers, remises, etc.).

Trois grands types d'implantation des constructions par rapport à l'espace public se retrouvent sur le territoire :

- les hameaux « en peigne » aux constructions perpendiculaires à la voie ;
- les hameaux « alignés » dont les constructions sont implantées le long de la rue ;
- les hameaux « imbriqués » à l'organisation compacte.

Ces trois organisations peuvent se retrouver successivement dans un même ensemble. Elles sont les réponses à la nature des exploitations agricoles, aux facteurs climatiques et topographiques du site.

Les « ports » sont une catégorie particulière de noyaux ruraux traditionnels. L'alignement des constructions fait alors face au Cher (Azay-sur-Cher, Véretz) ou se protège derrière la digue (La Frillière à Vouvray et Vernou-sur-Brenne).

Des venelles et des chemins forment des entrelacs qui complètent souvent une voie principale. Le long de ce réseau, les constructions présentent souvent une accroche à l'espace public et créent une alternance entre les espaces bâtis et les espaces ouverts (cours, jardins, etc.).



## ■ Orientations : les conditions d'insertion

Les orientations **suivantes s'appliquent aux nouvelles constructions principales, annexes ou extensions et aux clôtures**. Elles visent aussi à encadrer la **réhabilitation** des constructions existantes. Ainsi les nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes doivent participer au caractère du noyau rural dans lequel elles s'insèrent afin de mettre en valeur ses caractéristiques propres. Pour tout projet, il sera nécessaire d'être particulièrement attentif aux éléments qui suivent.

### Implantations :

- une implantation, y compris des annexes et extensions, qui renforce la structure du noyau rural traditionnel dans lequel elles s'insèrent « en peigne », « aligné » ou « imbriqué » ;
- une alternance des constructions et des espaces ouverts traités sous forme de cours ou de jardins.

### Volumes :

- des volumes modestes (hauteur, épaisseur) en cohérence avec les constructions rurales traditionnelles environnantes de même usage ;
- des annexes qui respectent une hiérarchie (hauteur, volumétrie) par rapport au bâtiment principal.

### Architecture (voir aussi chapitre 2. Le patrimoine bâti) :

En référence avec la typologie « bâti rural » :

- une architecture simple tant dans sa conception d'ensemble que dans ses matériaux et ses motifs décoratifs, sans fioritures superfétatoires ;
- des toitures à deux pans symétriques couvertes de petites tuiles plates traditionnelles ;
- une couleur d'enduit à prendre dans un camaïeu de tons sable inspiré de la couleur des enduits traditionnels environnant ;
- des ouvertures hiérarchisées tant dans leurs tailles que dans leurs implantations et présentant les caractéristiques des bâtiments traditionnels : la forme d'un rectangle plus haut que large, des lucarnes engagées dans la façade.

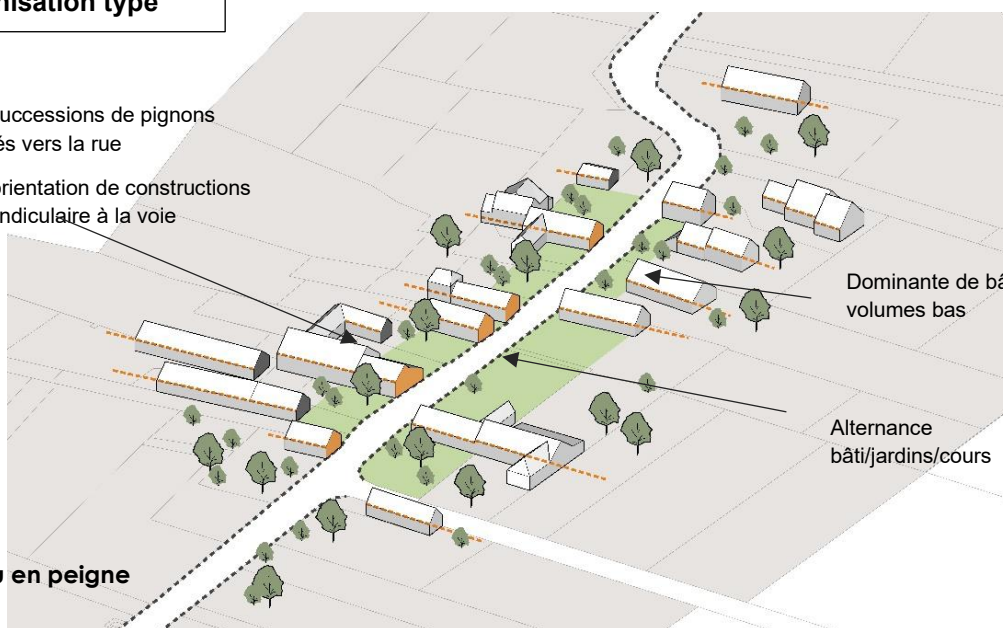
### Clôtures :

- des clôtures aux caractéristiques rurales : murs enduits (brossés ou talochés), grillage simple sur piquets, palissade en bois ajourée, grille droite ;
- préservation des murs anciens traditionnels.



**Organisation type**

Des successions de pignons tournés vers la rue  
 Une orientation de constructions perpendiculaire à la voie

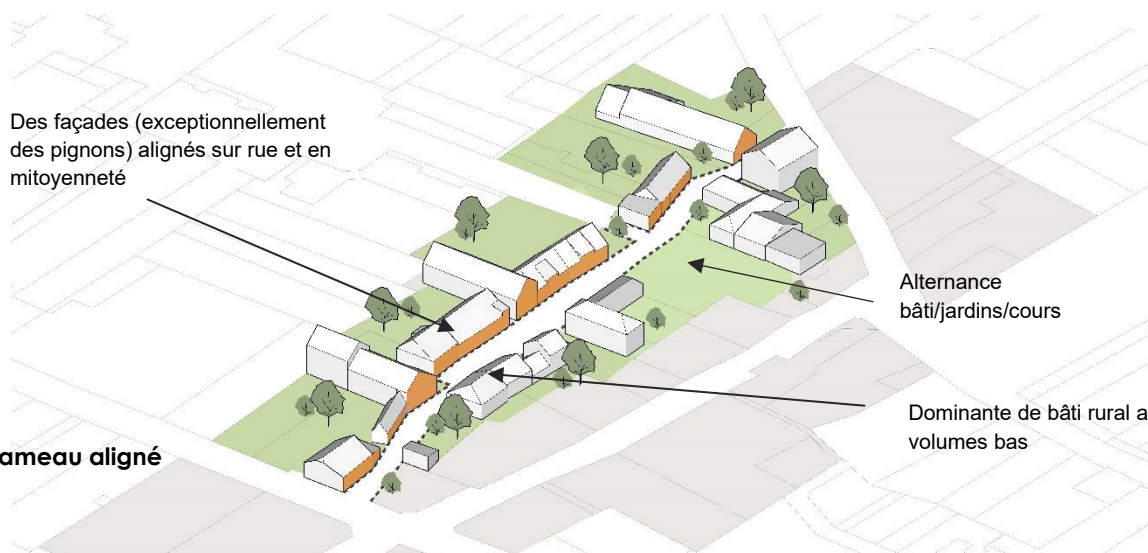


Dominante de bâti rural aux volumes bas

Alternance bâti/jardins/cours

**Le hameau en peigne**

Des façades (exceptionnellement des pignons) alignés sur rue et en mitoyenneté



Alternance bâti/jardins/cours

Dominante de bâti rural aux volumes bas

**Le hameau aligné**

Des constructions articulées entre elles et avec l'espace public  
 Des organisations sous forme de cours



Dominante de bâti rural aux volumes bas

Alternance bâti/jardins/cours

**Le hameau imbriqué**

**Contre-exemples**

« On ne veut pas » :

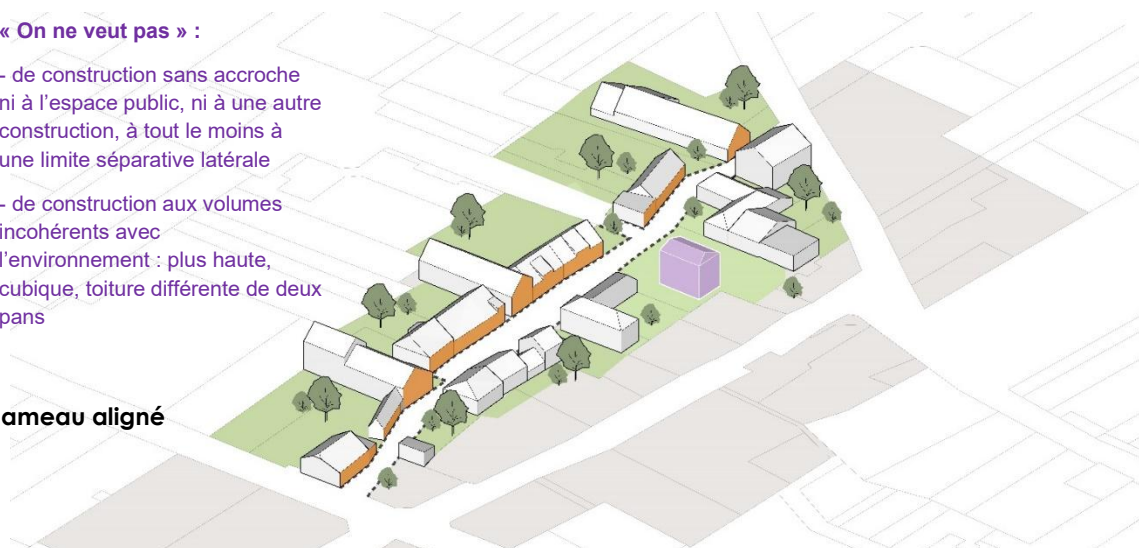
- de construction parallèle à l'espace public déconnectée d'une construction avec pignon sur rue
- de construction aux volumes incohérents avec l'environnement : plus haute, cubique, toiture différente de deux pans



**Le hameau en peigne**

« On ne veut pas » :

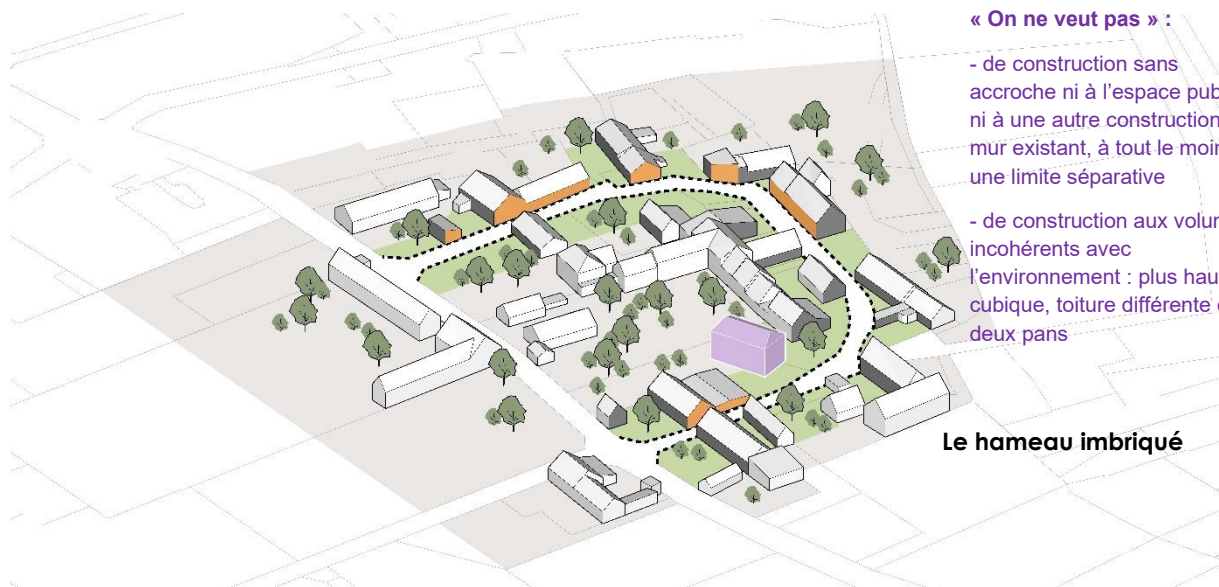
- de construction sans accroche ni à l'espace public, ni à une autre construction, à tout le moins à une limite séparative latérale
- de construction aux volumes incohérents avec l'environnement : plus haute, cubique, toiture différente de deux pans



**Le hameau aligné**

« On ne veut pas » :

- de construction sans accroche ni à l'espace public ni à une autre construction ou mur existant, à tout le moins à une limite séparative
- de construction aux volumes incohérents avec l'environnement : plus haute, cubique, toiture différente de deux pans



**Le hameau imbriqué**

### 3 LES VALLONS URBANISES

#### ■ Présentation de la forme urbaine et de ses caractéristiques

Les vallons ont été investis par l'activité viticole qui a ainsi profité de voies d'accès aux vignes et de la présence de caves propices à la vinification et à la garde du vin. Si l'activité viticole donne le « la », une fonction résidentielle s'y est aussi développée (habitat troglodytique, maisons vigneronnes, mais aussi des maisons de maître, voire des logis, des manoirs, etc.). Ces espaces sont ainsi caractérisés par la diversité et l'imbrication des constructions.

L'étroitesse de la plupart de ces vallons a généré une occupation visant à l'économie de terrain. Le long d'une voie centrale, les constructions sont implantées en limite de rue et/ou adossées au coteau. Leur orientation, souvent perpendiculaire à la pente pour permettre le dégagement de cours destinées à l'activité et à l'accès aux caves peut être influencée par l'exposition des coteaux. Le caractère minéral des vallons habités est renforcé par des murs de soutènement, de clôture et les constructions en limite d'espace public, il est adouci par la présence de la végétation arborée qui les surplombe ou qui apparait entre les constructions.

Cet équilibre qui s'est constitué au fil des siècles est fragile. Les constructions résidentielles récentes viennent perturber, par leur organisation spatiale en milieu de terrain, cette alchimie entre activité et habitat. Il en est de même de certains hangars qui, répondant à des besoins de l'activité agricole contemporaine, présentent des proportions hors d'échelle.

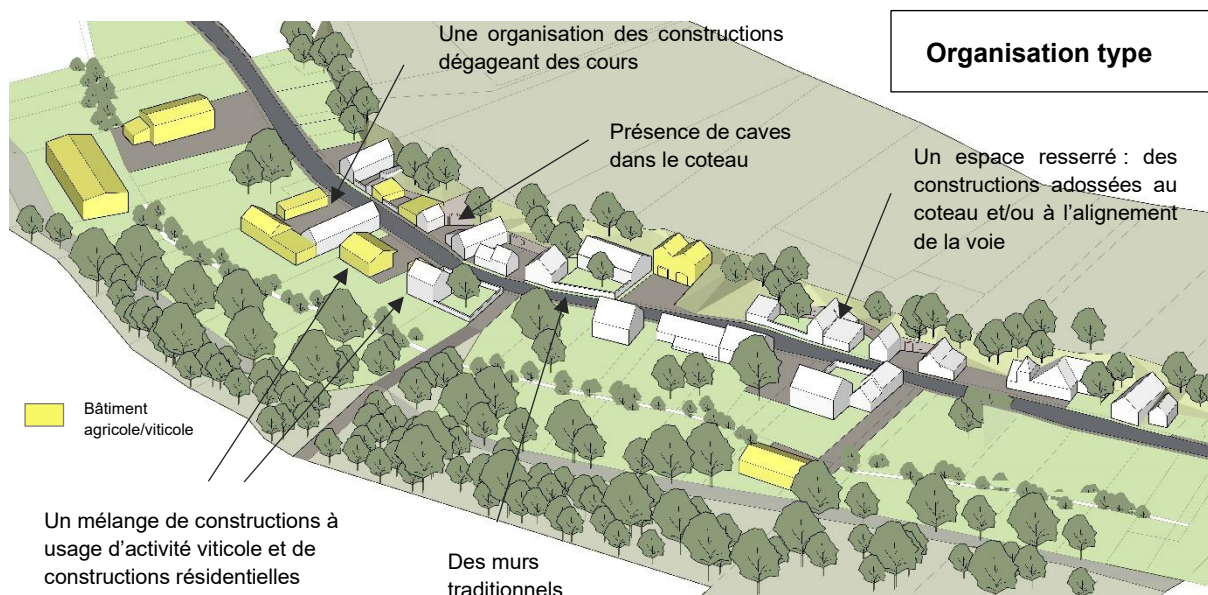


Vouvray – Vallée Charrier



Chançay – Vallée de Raye

Google Earth



## ■ Orientations : les conditions d'insertion

Les orientations **suivantes s'appliquent aux nouvelles constructions principales, annexes ou extensions et aux clôtures**. Elles visent aussi à encadrer la **réhabilitation** des constructions existantes. Ainsi les nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes doivent participer au caractère du vallon habité dans lequel elles s'insèrent afin de mettre en valeur ses caractéristiques propres. Pour tout projet, il sera nécessaire d'être particulièrement attentif aux éléments qui suivent.

### Implantations :

- une implantation qui s'insère dans l'organisation spatiale des vallons urbanisés : accroche à l'espace public et/ou au coteau, orientation principale perpendiculaire à ce dernier ;
- la préservation du profil du coteau ;
- la préservation des accès et des façades des caves troglodytiques (cf le patrimoine troglodytique) ;
- une alternance des constructions et des espaces ouverts traités sous forme de cours ou de jardins.

### Volumes :

- des volumes de constructions (hauteur, emprise au sol), y compris pour les bâtiments à usage d'activité, qui restent en cohérence avec les constructions traditionnelles alentours de même usage (résidentielles ou d'activités).

### Architecture (voir aussi chapitre 2. Le patrimoine bâti) :

- une couleur d'enduit à prendre dans un camaïeu de tons sable inspirée de la couleur des enduits traditionnels environnant ;
- des constructions à usage d'activité soignées s'inspirant des hangars ou chais traditionnels à proximité (gabarit, toiture à pentes), des parties maçonnées enduites (teintes s'inspirant des enduits anciens) ou des bardages verticaux en bois ou métalliques à joint debout de couleur sombre et d'aspect mat pour s'insérer dans l'environnement.

### Clôtures :

- des clôtures participant au caractère minéral de l'espace public tels des murs ou murets surmontés d'une grille ;
- préservation des murs anciens traditionnels.



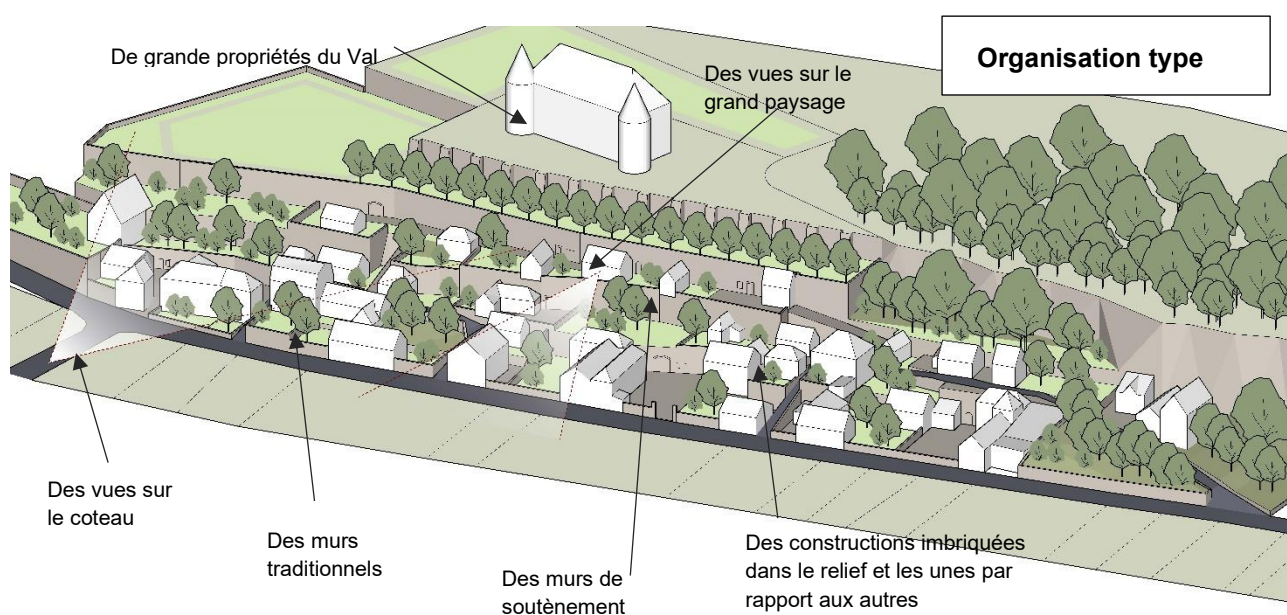
## 4\_ LES COTEAUX BELVEDERES

### ■ Présentation de la forme urbaine et de ses caractéristiques

Les coteaux belvédères sont divers. Les coteaux de la Loire et du Cher offrent des vues imprenables sur le Val. Ce sont des éléments majeurs de son identité culturelle. Ils ont attiré nobles et bourgeois tourangeaux qui y ont fait édifier leurs demeures. D'autres vallées comme la Brenne et des vallons plus modestes, ont aussi été le support d'une urbanisation ouverte vers le paysage.

Les coteaux belvédères s'organisent en strates : une première rangée de constructions alignée le long d'une rue principale, plus ou moins à son pied, d'autres constructions éventuelles qui s'étagent le long de ruelles et de sentes à flanc de coteau, un rebord de plateau couronné d'une végétation arborée lorsque les vignes ne l'ont pas complètement colonisé. Le paysage est parfois dominé par un château ou une grande propriété du Val de Loire. Le caractère minéral de ces espaces est le résultat de la présence du coteau, des murs de soutènement, de clôture et de la présence de constructions en limite de l'espace public.

La présence de cavités issues de carrières de tuffeau a par ailleurs été propice à l'implantation de l'activité viticole. Pour les sites les plus prestigieux cette activité s'insère naturellement au sein de constructions de caractère. D'autres coteaux plus modestes présentent des caractéristiques proches des vallons habités avec une diversité et une imbrication des constructions à usage d'activité tels des hangars, et des constructions résidentielles diverses.



## ■ Orientations : les conditions d'insertion

Les orientations **suivantes s'appliquent aux nouvelles constructions principales, annexes ou extensions et aux clôtures**. Elles visent aussi à encadrer la **réhabilitation** des constructions existantes. Ainsi les nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes doivent participer au caractère du coteau belvédère dans lequel elles s'insèrent afin de mettre en valeur ses caractéristiques propres. Pour tout projet, il sera nécessaire d'être particulièrement attentif aux éléments qui suivent.

### Implantations :

- la préservation du profil du coteau ;
- une implantation qui s'insère dans le relief du coteau et qui s'articule au sein des autres (construction adossée au coteau, à une autre construction ou un mur existant, etc.) ;
- une implantation, y compris des annexes et extensions, qui préserve les vues sur le paysage depuis les constructions existantes et sur le paysage de coteau depuis l'espace public ;
- la préservation des accès et des façades des caves troglodytiques (cf le patrimoine troglodytique) ;
- une implantation qui préserve la lecture des différentes strates du coteau.

### Volumes :

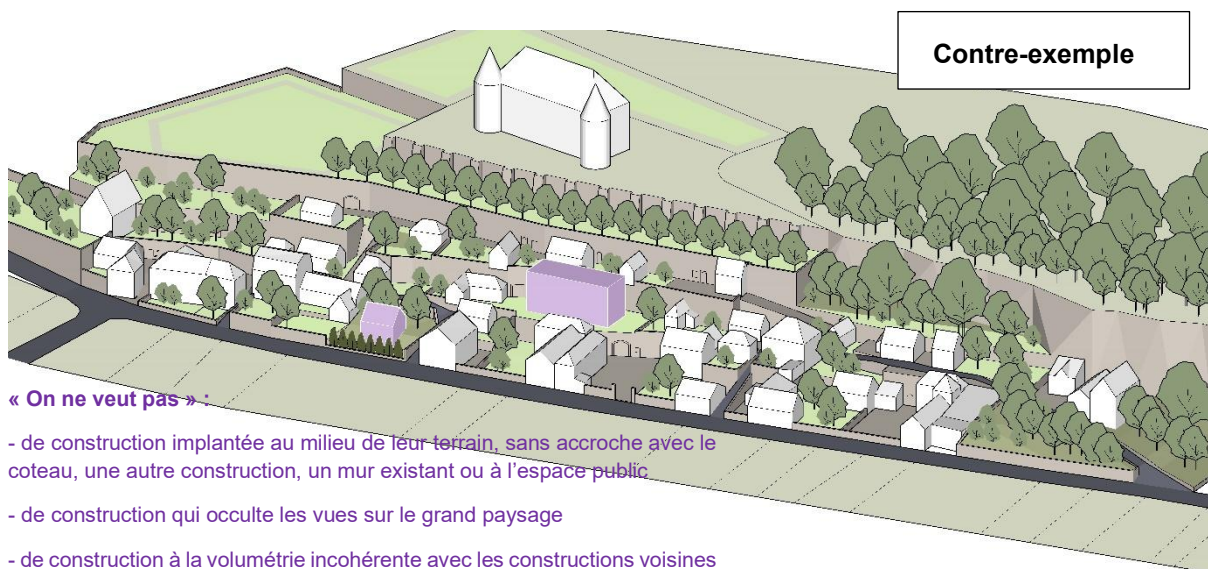
- des volumes de constructions (hauteur, emprise au sol), y compris pour les bâtiments à usage d'activité, qui restent en cohérence avec les constructions traditionnelles alentours de même usage (résidentielles ou d'activités) ;
- des volumes (hauteur en particulier) qui préservent les vues sur le paysage depuis les constructions existantes et les vues sur le paysage de coteau depuis l'espace public ;
- des volumes (hauteur en particulier) qui préservent la lecture des différentes strates du coteau.

### Architecture (voir aussi chapitre 2. Le patrimoine bâti) :

- une couleur d'enduit à prendre dans un camaïeu de tons sable inspirée de la couleur des enduits traditionnels environnant ;
- des constructions à usage d'activités soignées s'inspirant des hangars ou chais anciens à proximité (gabarit, toiture à pentes), des parties maçonnées enduites (teintes s'inspirant des enduits anciens) ou des bardages verticaux en bois ou métalliques à joint debout de couleur sombre et d'aspect mat pour s'insérer dans l'environnement.

### Clôtures :

- des clôtures participant au caractère minéral de l'espace public tels des murs ou murets surmontés d'une grille mais préservant les vues sur le grand paysage depuis l'espace public ;
- préservation des murs anciens traditionnels.



« On ne veut pas » :

- de construction implantée au milieu de leur terrain, sans accroche avec le coteau, une autre construction, un mur existant ou à l'espace public
- de construction qui occulte les vues sur le grand paysage
- de construction à la volumétrie incohérente avec les constructions voisines
- de clôture qui ne participe pas au caractère minéral du coteau



## CHAPITRE 2 : LE PATRIMOINE BATI

Les constructions considérées comme patrimoniales sont les témoins de l'épaisseur historique singulière du territoire. Au fil des siècles, des savoir-faire ont été mis en œuvre pour s'adapter au climat local, aux spécificités naturelles (relief, risques, vents dominants, ensoleillement, etc.) et pour satisfaire aux besoins des habitants (circuler, habiter, produire, cultiver, extraire, commercer, apprendre, soigner, défendre, se rassembler, ..., voire se montrer, se mettre en valeur).

Ce patrimoine bâti a fait l'objet d'un recensement dans le cadre des études du PLUi.

Il est classé en dix types architecturaux et peut être identifié comme :

- des constructions ponctuelles intéressantes ;
- des ensembles bâtis lorsque l'organisation d'ensemble est elle-même intéressante : cours, parcs, articulation des constructions entre-elles.

Les fiches qui suivent présentent en regard d'une description de la typologie bâtie considérée les orientations d'aménagement qui s'imposent (en termes de compatibilité) à tout nouveau projet de réhabilitation, d'extension et de constructions d'annexes. Ces orientations sont explicitées par des schémas-types.

Des photos viennent illustrer la présentation par des exemples pris sur le territoire.

**Ces éléments de patrimoine sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.**

**D'autre part, une fiche est réalisée sur le même modèle pour encadrer les interventions sur le patrimoine troglodytique. Elle s'applique à toutes les cavités et habitations creusées dans les coteaux, sur l'ensemble du territoire de Touraine-Est Vallées. Ces cavités ne sont pas identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.**

## 1\_ ORIENTATIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES TYPOLOGIES DE PATRIMOINE BATI

**Toute intervention** sur un élément de patrimoine bâti peut être **une chance ou un risque** pour la mise en valeur de ce patrimoine qui participe au cadre de vie attrayant du Val de Loire. Ces interventions, indispensables pour l'entretien des constructions et/ou les nécessités liées aux modes de vie et aux usages contemporains, respecteront l'appartenance typologique de la construction ou de l'ensemble bâti concerné.

Dans ce but, il sera porté une attention particulière aux éléments qui suivent.

► Pour l'ensemble du bâti (façade, couverture, menuiserie, etc.) seront utilisés **des matériaux et des techniques compatibles** avec le bâti ancien. Les matériaux employés dans la construction d'origine seront privilégiés. À défaut, l'utilisation d'autres matériaux de préférence biosourcés\* ou géosourcés\* d'origine locale, sera possible dans la mesure où ils permettent d'assurer la pérennité et la mise en valeur patrimoniale de la construction.

La mise en œuvre d'une isolation respectera la construction (respiration des murs traditionnels en particulier) et ses éléments de décoration et de modénature. Pour cela des solutions écologiques en adéquation avec le bâti ancien seront choisies.

► **Les décors, modénatures, éléments caractéristiques** tels les escaliers extérieurs, les emmarchements, etc. seront restaurés. En effet, il est préférable, pour des raisons esthétiques, économiques et de développement durable, de conserver les éléments existants et de les réparer. Le réemploi d'éléments anciens exogènes peut aussi être une bonne solution. En cas d'impossibilité de conservation d'un élément caractéristique en raison d'une dégradation trop importante, l'élément de remplacement sera de facture semblable (aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

► **Les dispositifs de production d'énergie et les éléments techniques** (compteurs, blocs de climatisation, récupérateurs d'eau pluviale, capteurs solaires, etc.) seront implantés de manière discrète et à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Ils ne devront pas mettre en péril les éléments caractéristiques des typologies bâties identifiées et s'inscrire au mieux dans l'architecture de la construction.

► **Les extensions et annexes** respecteront l'intégrité typologique de l'élément protégé et la composition des façades.

Dans le cas d'ensembles bâtis, les extensions et annexes seront implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) et à préserver les caractéristiques des espaces extérieurs qui participent à sa valorisation et à sa qualité.

Les extensions et annexes accolées à une construction seront localisées de manière à ne pas perturber son identité et sa lecture (sur une façade arrière, contre un pignon aveugle, en prolongation d'un bâtiment, etc.). Elles respecteront les éléments de décor ou de modénature. Les matériaux utilisés seront autant que possible les mêmes que ceux de la façade existante. À défaut, l'utilisation de matériaux biosourcés\* ou géosourcés\* d'origine locale, sera possible. Elles seront de la même couleur que le bâtiment principal, soit de la même teinte, soit dans une teinte plus soutenue.

### Définitions :

Les matériaux **biosourcés** sont les matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse, tels que le bois (bois d'œuvre et produits connexes), le chanvre, le colza, le miscanthus, la balle de riz, la paille, les anas de lin, le liège, la rafle de maïs, le roseau, la laine de mouton... Les matériaux **géosourcés** sont les matériaux issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue ou la pierre sèche. (Source ministérielle)

En particulier, une véranda est une structure légère vitrée qui constitue une annexe à la construction principale. Elle respecte les chaînages d'angle et n'entraîne pas de modification des ouvertures d'origine, ni des décors et modénatures, de la façade sur laquelle elle s'appuie. La structure sera de teinte sombre et la partition des vitrages plus haute que large.

► Les **aménagements extérieurs** respecteront la typologie bâtie à laquelle ils sont rattachés et les espaces extérieurs des ensembles bâtis. Les végétaux associés seront préservés voire complétés et entretenus. Les espèces végétales qui ne seraient pas en cohérence avec la typologie du bâti à laquelle elles sont associées ne seront pas reconduites. Les aménagements seront réalisés de manière à être perméables par l'utilisation de matériaux tels le stabilisé, la grave calcaire, les gravillons calcaires, des mélanges terre-pierre-gazon, etc.

► Les interventions sur un élément de patrimoine bâti peuvent aussi être l'occasion de **restaurer** une qualité d'origine éventuellement disparue ou altérée par des travaux allant dans le sens des caractéristiques de sa typologie (exemples : changement de clôture, retrouver une ouverture traditionnelle occultée, etc.).

## 2\_ LES LOGIS (XV<sup>E</sup>-XVII<sup>E</sup> SIECLES)

### ■ Présentation de la typologie, de ses caractéristiques historiques, organisationnelles et architecturales

Le logis était un bâtiment servant à l'origine d'habitation et souvent aussi de lieu de travail pour un propriétaire terrien appartenant à la petite noblesse. Il se situait alors au cœur d'un domaine ou d'une propriété foncière de production agricole.

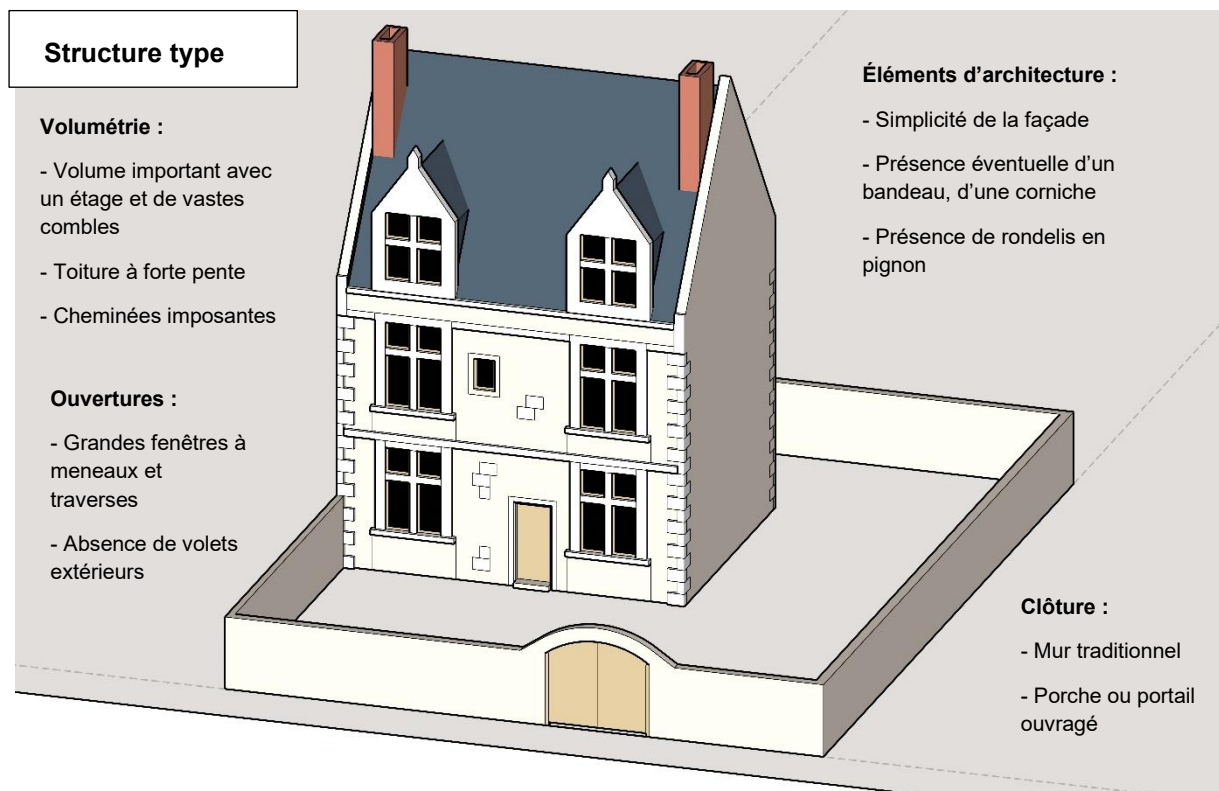
Si dans un premier temps, ces logis trouvent leur inspiration dans les demeures fortifiées du Moyen-Âge, à partir de la Renaissance ils deviennent de véritables logis aristocratiques, avec tout le confort moderne de l'habitat de l'époque (lumière, air, commodités, etc.).

Certains de ces logis ont été remaniés, notamment à partir du XVII<sup>e</sup> siècle. Au XIX<sup>e</sup> siècle, ces demeures sont rachetées par des bourgeois et modernisées (ajout de volumes, percements supplémentaires, etc.).

#### Les logis se caractérisent notamment par :

- une implantation souvent en retrait derrière un mur traditionnel percé d'un porche ou d'un portail ouvragé ;
- un volume imposant à étages surmonté de vastes combles ;
- une toiture à forte pente (minimum 50°) à deux pans ou en pavillon, couverte en tuiles plates de pays ou en ardoises naturelles ;
- une façade qui reste généralement d'une certaine simplicité avec peu d'ornements et une maçonnerie très présente, un bandeau marque cependant parfois la séparation entre le rez-de-chaussée et le premier étage, une corniche moulurée peut souligner la toiture, une modénature agrémenter l'entrée ;
- une façade principale percée de grandes fenêtres souvent à meneaux et traverses, absence de volet extérieurs ;
- des pignons présentant souvent un rondelis en pierre de taille (bourelet de pierre dépassant la toiture en pignon) ;
- d'imposantes cheminées en tuffeau ou en briques.





### ■ Orientations : ce qui est à préserver/valoriser

Toute évolution d'un élément de patrimoine bâti doit respecter sa typologie. Avec cette orientation, **toute intervention sera attentive à ne pas remettre en cause les caractéristiques qui suivent** pour autant qu'elles soient présentes et significatives sur le bâtiment considéré.

#### Espaces non bâtis :

- les cours, jardins, espaces de dégagement en avant de la façade principale qui mettent le bâtiment en valeur.

#### Volumes :

- la volumétrie massive et élancée de la construction ;  
 - les caractéristiques et pentes des toitures.

#### Composition des façades :

- le caractère plein ;  
 - les fenêtres avec leurs meneaux et traverses.

#### Éléments d'architecture :

- les matériaux traditionnels d'origine ;  
 - les modénatures éventuelles ;  
 - les rondelis des pignons ;  
 - les grandes cheminées d'origine.

#### Clôtures :

- les murs traditionnels, les porches et portails ouvragés.

### 3 LES CHATEAUX, MANOIRS ET GRANDES PROPRIETES (XVII<sup>E</sup>-XIX<sup>E</sup> SIECLES)

#### ■ Présentation de la typologie, de ses caractéristiques historiques, organisationnelles et architecturales

Les châteaux, les manoirs et les grandes propriétés du territoire de Touraine-Est Vallées s'inscrivent dans la tradition des grandes propriétés rurales et seigneuriales ligériennes implantées sur les coteaux mais aussi dans les vallons, voire sur le plateau viticole, parfois en lieu et place d'anciennes closières.

Les bâtiments sont souvent implantés avec des logiques paysagères et en particulier une ouverture vers le grand paysage. Cette mise en scène est accompagnée de grands ensembles paysagers : parcs, jardins remarquables, domaines forestiers, etc.

Ces constructions témoignent des architectures nobiliaires des styles classique (XVI<sup>e</sup> – XVIII<sup>e</sup>) et éclectique (fin XIX<sup>e</sup>) qu'elles déclinent cependant avec une grande diversité.

#### Les châteaux, manoirs et grandes propriétés se caractérisent notamment par :

- une implantation intégrant le grand paysage par son orientation, son ouverture, des espaces extérieurs (terrasses, pelouses, etc.), la présence de grands ensembles paysagers ;
- des murs de clôtures en pierre, des grilles ouvragées et dans les espaces extérieurs des balustrades et autres éléments d'animation de parcs ;
- pour les constructions classiques, une architecture très élégante sans être surchargée ;
- des façades régulières et ordonnancées par travées avec une hiérarchie des ouvertures ;
- un corps central parfois agrémenté d'ailes ;
- la présence du duo de matériaux caractéristique de l'architecture nobiliaire du Val de Loire : le tuffeau blanc et l'ardoise, éventuellement du tuffeau jaune de Touraine pour les constructions les plus anciennes ;
- les constructions de la période éclectique (fin XIX<sup>e</sup> siècle) présentent des façades moins régulières mais qui restent organisées par la logique des travées et la hiérarchie des ouvertures soulignées alors par une grande diversité de décors.



## ■ Orientations : ce qui est à préserver / valoriser

Toute évolution d'un élément de patrimoine bâti doit respecter sa typologie. Avec cette orientation, **toute intervention sera attentive à ne pas remettre en cause les caractéristiques qui suivent** pour autant qu'elles soient présentes et significatives sur le bâtiment considéré.

### Espaces non bâtis :

- les grands ensembles paysagers : parcs, jardins remarquables, domaines forestiers, leur couvert végétal et leur organisation ;
- l'ouverture vers le grand paysage et les éléments architecturaux qui y participent (terrasses, etc.).

### Volumes :

- la volumétrie des constructions ;
- la hiérarchie des volumes entre les différents bâtiments et corps de bâtiment.

### Composition des façades :

- la régularité et l'ordonnement des façades ;
- les modénatures (corniches, bandeaux, chainages) soulignant le rythme des façades ;
- la hiérarchie des ouvertures.

### Éléments d'architecture :

- les matériaux d'origine ;
- les emmarchements, terrasses ;
- les modénatures et les décors en fonction du style architectural ;
- les grandes cheminées d'origine.

### Clôtures :

- les murs anciens et clôtures ouvragées ;
- les portails ouvragés ;
- les balustrades et autres éléments participant à l'aménagement des espaces extérieurs.



## 4\_L'HABITAT DE VILLEGIATURE (XIX<sup>E</sup>-XX<sup>E</sup> SIECLES)

### ■ Présentation de la typologie, de ses caractéristiques historiques, organisationnelles et architecturales

Le phénomène de villégiature balnéaire naît à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et se répercute dès le début du XX<sup>e</sup> siècle dans l'architecture ordinaire avec des modèles de maisons individuelles inspirées des décors et des formes des plus beaux spécimens de l'architecture balnéaire (influence anglaise, normande, mauresque, etc.).

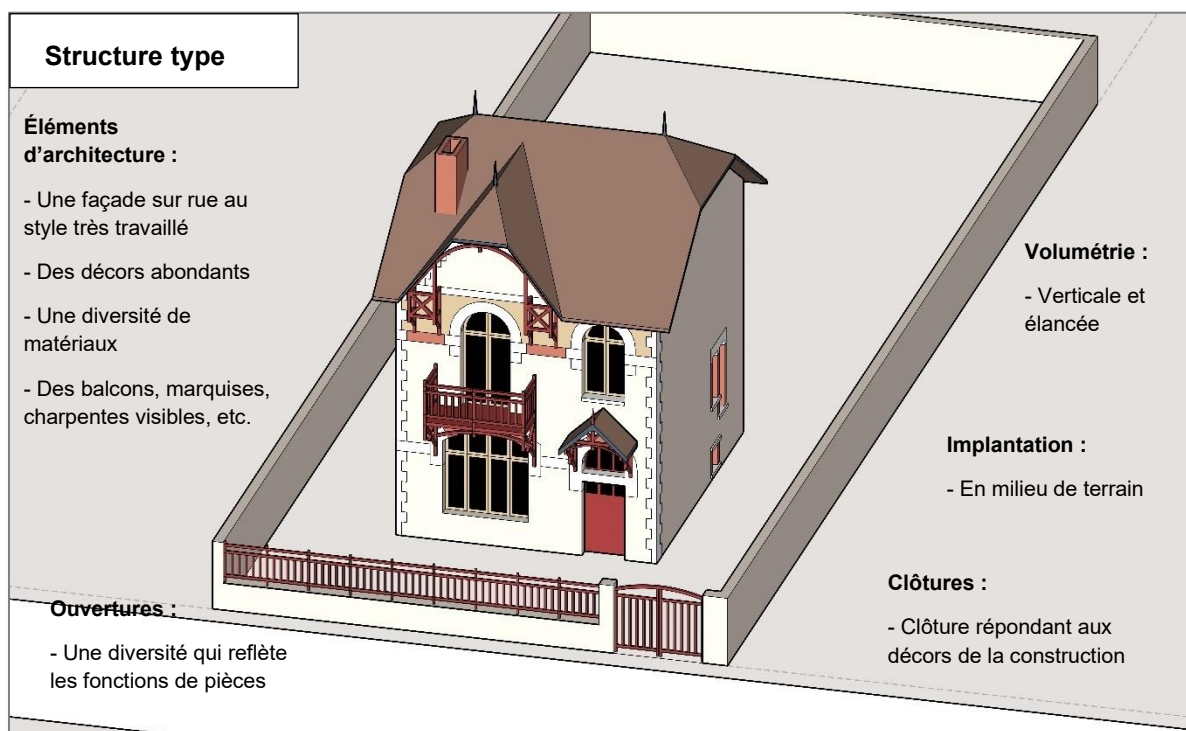
Achetées sur catalogue, ces constructions sont le produit du développement de l'industrie du bâtiment avec la production en série d'éléments de décors préfabriqués et de matériaux particuliers.

Au départ, véritables hôtels particuliers, elles se déclinent ensuite en maisons de plaisance, plus modestes, que l'on retrouve en grand nombre dans les bourgs du territoire de Touraine-Est Vallées.

#### L'habitat de villégiature se caractérise notamment par :

- une implantation au centre du terrain, à tout le moins avec un dégagement par rapport à l'espace public ;
- des clôtures d'origine qui participent à la cohérence de l'ensemble : sous-bassement maçonnés et clôtures travaillées (en ciment, métal ou bois) ;
- une volumétrie très verticale avec des proportions élancées ;
- la lisibilité des fonctions ;
- la mise en scène des façades principales sur rue, et à contrario un traitement très sobre des façades latérales, parfois même partiellement ou totalement aveugles ;
- le caractère exceptionnel du décor auquel participe la diversité des matériaux et la profusion des modénatures et éléments architecturaux (charpente apparente, balcons, marquises, etc.) ;
- la présence parfois de pavillons de jardins ou cabanes, construits dans le même style et les mêmes matériaux que le bâtiment principal.





### ■ Orientations : ce qui est à préserver / valoriser

Toute évolution d'un élément de patrimoine bâti doit respecter sa typologie. Avec cette orientation, **toute intervention sera attentive à ne pas remettre en cause les caractéristiques qui suivent** pour autant qu'elles soient présentes et significatives sur le bâtiment considéré.

#### Espaces non bâtis :

- les jardins d'accompagnement et leurs éléments de décors quand ils participent à la « mise en scène » de la construction.

#### Volumes :

- la diversité des différents volumes.

#### Composition des façades :

- la profusion des matériaux d'origine, leurs couleurs et leur agencement ;
- le style et la diversité des ouvertures ;
- le caractère exceptionnel et travaillé de la façade principale (visible de la rue) par rapport aux autres façades.

#### Éléments d'architecture :

- les décors, modénatures diverses et éléments d'architecture qui structurent ou agrémentent les constructions principales ou annexes ;
- les couleurs des matériaux et des décors et leurs correspondances ;
- les cheminées d'origine.

#### Clôtures :

- les clôtures quand elles présentent une unité de style avec la construction.

## 5\_ LES MAISONS BOURGEOISES ET MAISONS DE MAÎTRE (XIX<sup>E</sup>-XX<sup>E</sup> SIECLES)

### ■ Présentation de la typologie, de ses caractéristiques historiques, organisationnelles et architecturales

La construction des maisons bourgeoises et des maisons de maître s'étale essentiellement entre le XVII<sup>e</sup> et le début du XX<sup>e</sup> siècle. Ces constructions édifiées par la bourgeoisie sont assez proches en termes architecturaux. Cependant, elles se différencient par leurs fonctions, soit uniquement résidentielle, soit associée à une fonction de production.

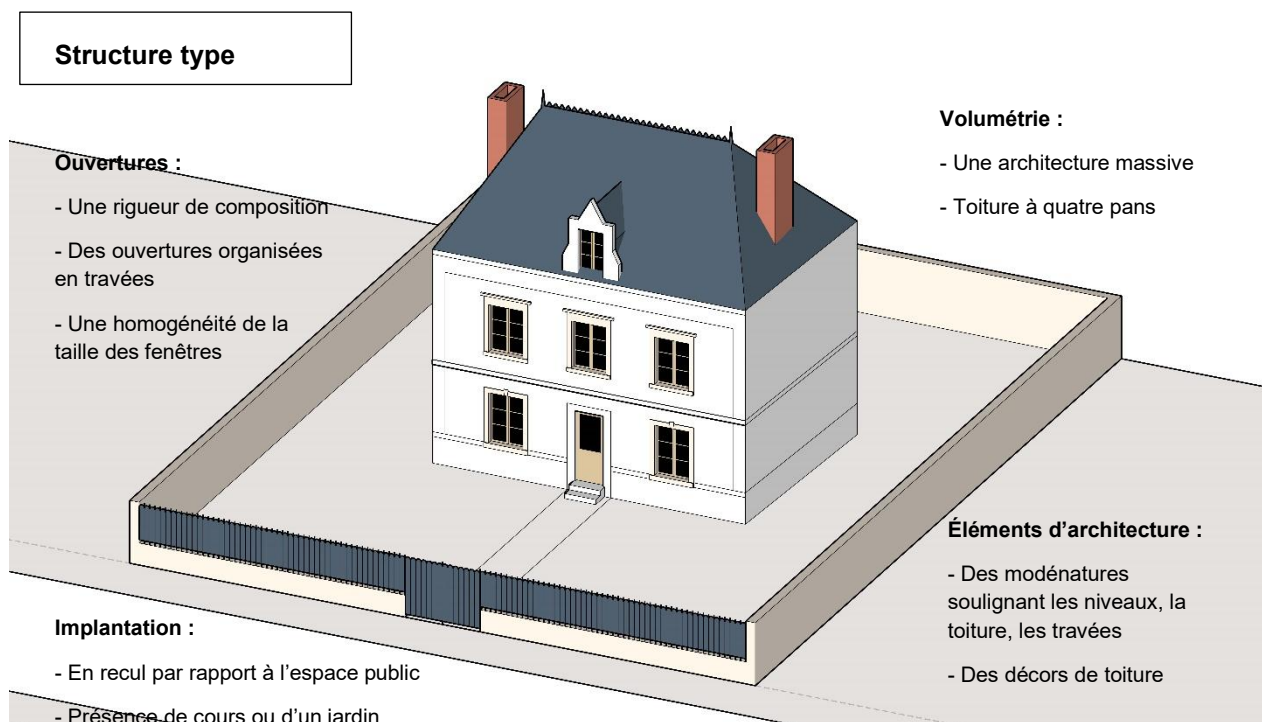
La maison bourgeoise a un caractère de plaisance, de "maison de ville à la campagne". Si son architecture "bourgeoise" se rapproche parfois beaucoup de la maison de bourg, elle s'en distingue par une relation à l'espace public distanciée (cour ou jardin) et souvent par l'absence de mitoyenneté. Elles créent de ce fait des « accidents » dans l'alignement urbain des centres-bourgs.

Le propriétaire d'une maison de maître tirait un revenu de sa propriété. Celle-ci était donc liée à une fonction économique (agricole, artisanale, voire industrielle). Cette maison entretient par conséquent une relation fonctionnelle avec des dépendances et des communs (granges, ateliers, etc.).

#### Les maisons bourgeoises et maisons de maîtres se caractérisent notamment par :

- un mode de distribution qui s'appuie sur des cours de service, des cours jardinées ou des jardins ;
- une architecture massive ;
- une rigueur dans la composition des façades avec généralement l'entrée dans l'axe central marqué par une lucarne ;
- une régularité de la taille des ouvertures entre le rez-de-chaussée et l'étage ;
- des modénatures (corniches, bandeaux), des éléments d'architecture (balcons, garde-corps) peuvent marquer les niveaux, souligner la toiture, un étage ou une travée ;
- des façades le plus souvent en pierre de taille (tuffeau), parfois en moellons enduits notamment pour la façade arrière et les pignons, ou plus rarement en brique ;
- des toitures en ardoise naturelle, à quatre pans pour les plus classiques, comportant des ornements de faitage ;
- la présence de dépendances pour la maison de maître.





### ■ Orientations : ce qui est à préserver / valoriser

Toute évolution d'un élément de patrimoine bâti doit respecter sa typologie. Avec cette orientation, **toute intervention sera attentive à ne pas remettre en cause les caractéristiques qui suivent** pour autant qu'elles soient présentes et significatives sur le bâtiment considéré.

#### Espaces non bâtis :

- les cours et jardins distribuant les différents bâtiments.

#### Volumes :

- la volumétrie d'ensemble ;
- la forme et la volumétrie de la toiture (pente, hauteur, nombre de pans).

#### Composition des façades :

- le matériau des façades ;
- la rigueur de la composition des façades ;
- la régularité des ouvertures et leur organisation en travées ;
- la compréhension de la fonction originelle des bâtiments d'accompagnement de la maison de maître.

#### Éléments d'architecture :

- les décors et les modénatures qui structurent les différentes façades et ornent les toitures ;
- les cheminées d'origine.

#### Clôtures :

- les murs anciens et clôtures ouvragées ;
- les portails ouvragés ;
- les grilles éventuellement doublées de festonnage et portails en ferronnerie.

## 6 LES PROPRIETES VITICOLES

### ■ Présentation de la typologie, de ses caractéristiques historiques, organisationnelles et architecturales

La présence importante d'exploitations viticoles ayant une architecture spécifique à leur fonction est l'une des particularités du territoire montlouisien et du vouvrillon. L'importance des linéaires de coteaux dans les vallées de la Loire et du Cher ainsi que dans tous les vallons qui échancrent le plateau viticole a favorisé une organisation s'appuyant sur des caves, voire, à l'origine, des habitations troglodytiques.

La propriété viticole est traditionnellement un ensemble de bâtiments constitué d'une habitation (la maison vigneronne), du chai (espace de transformation) et d'espaces de stockage de la production et du matériel (caves, bâtiments semi-troglodytiques, granges) et d'espaces de dégagement et de travail en extérieur. La maison vigneronne est un bâtiment à part entière de la propriété viticole qu'elle soit isolée ou incluse dans l'ensemble. Elle a pu avoir une origine de bâti rural et être rénovée en petite maison bourgeoise.

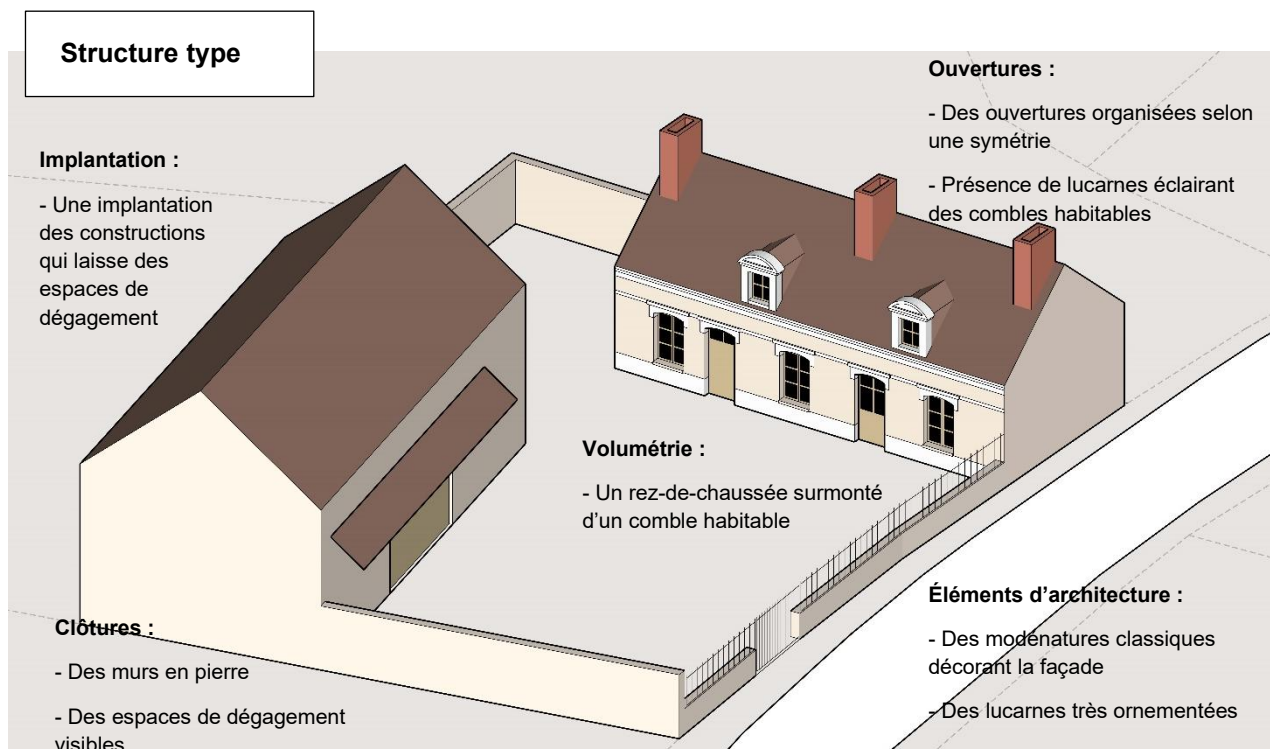
Sur le territoire on identifie principalement trois organisations spatiales découlant le plus souvent des contraintes géographiques comme l'orientation ou le relief. La maison vigneronne peut être implantée :

- avec pignon sur rue (les bâtiments annexes en fond de parcelle) ;
- avec son mur gouttereau aligné à la voie publique (les bâtiments annexes en fond de parcelle) ;
- et plus rarement, localisée en fond de parcelle avec ses bâtiments d'activité à l'avant.

#### Les maisons vigneronnes se caractérisent notamment par :

- une implantation composant avec la géographie (plateau, vallon, coteau) et l'organisation d'ensemble de la propriété viticole ;
- une composition symétrique d'au moins trois travées ;
- une volumétrie se déployant sur un seul niveau surmonté de combles habitables ;
- un traitement soigné des décors de façade dans un style classique ;
- une attention portée au décorum des lucarnes ;
- des espaces de dégagement ouverts, à tout le moins visibles, ou des murs de clôture en pierre qui renforcent l'ambiance minéral des coteaux.





■ **Orientations : ce qui est à préserver / valoriser**

Toute évolution d'un élément de patrimoine bâti doit respecter sa typologie. Avec cette orientation, **toute intervention sera attentive à ne pas remettre en cause les caractéristiques qui suivent** pour autant qu'elles soient présentes et significatives sur le bâtiment considéré.

**Espaces non bâtis :**

- les cours et espaces de dégagement ;
- les façades des caves troglodytiques (cf le patrimoine troglodytique).

**Volumes :**

- le volume de la maison vigneronne : un rez-de-chaussée surmonté de combles.

**Composition des façades :**

- le traitement des façades : pierre de taille ou moellons enduits ;
- la symétrie de la façade principale.

**Éléments d'architecture :**

- les décors des façades ;
- les cheminées traditionnelles ;
- les lucarnes et leurs décors.

**Clôtures :**

- les murs anciens ;
- l'ouverture, au moins visuelle, sur les cours et espaces de dégagement.

## 7\_LE BATI RURAL

### ■ Présentation de la typologie, de ses caractéristiques historiques, organisationnelles et architecturales

Il s'agit de ce que l'on appelle aujourd'hui communément une « ferme », qu'elle soit située dans un bourg, un hameau ou qu'elle soit isolée, qu'elle ait encore ou non un usage agricole. Elle comporte généralement plusieurs bâtiments dont une habitation et des dépendances organisées selon la topographie, l'accessibilité ou la nature de l'exploitation :

- soit en longère dans laquelle se succèdent plusieurs fonctions. La longère est un bâtiment, de volume bas, assez long, couvert d'une toiture à pente (45°-55°) en petites tuiles plates de pays, sa façade dissymétrique est percée de nombreuses fenêtres (principalement côté sud) ;
- soit autour de cours, dans ce cas, les bâtiments se déploient généralement en L ou en U.

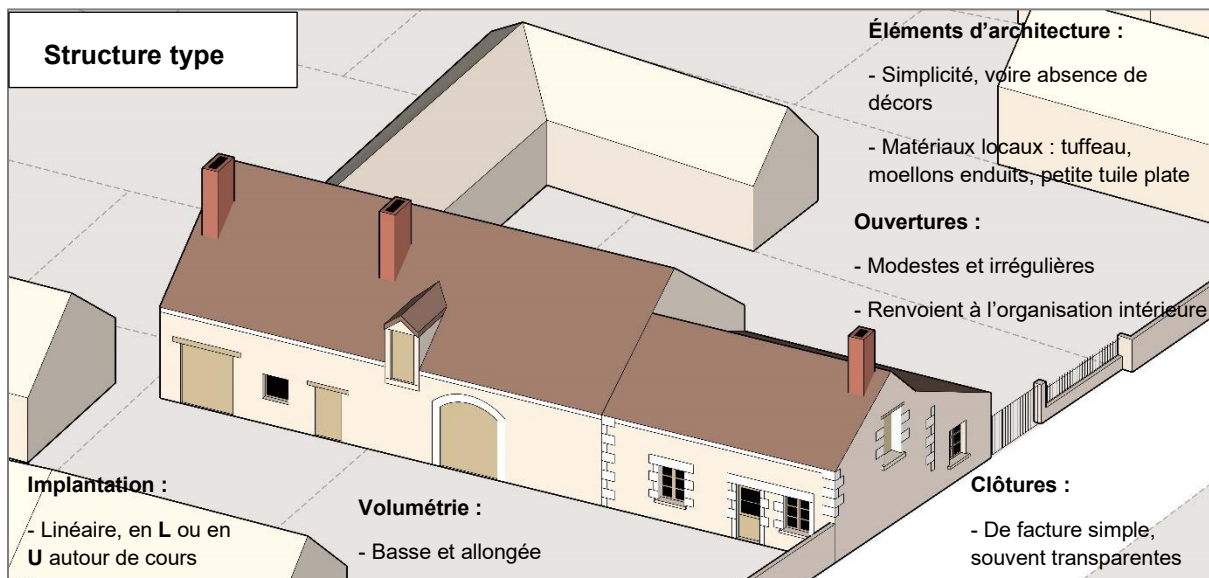
Souvent transformés au cours des siècles, ces ensembles ont pu être agrandis et souvent modernisés dans le courant du XIX<sup>e</sup> siècle avec la mécanisation de l'agriculture.

#### Le bâti rural se caractérise notamment par :

- la volumétrie souvent modeste et allongée des bâtiments et une hiérarchie fonctionnelle entre-eux ;
- des combles qui reflètent leur fonction originelle de stockage ; l'accès aux combles se fait soit par le pignon qui porte une ouverture (gerbière) avec un escalier ou une simple échelle, soit par une lucarne engagée dans la façade ;
- des ouvertures en façade, irrégulières et modestes, qui présentent un caractère fonctionnel et donnent à comprendre l'organisation intérieure des bâtiments (souvent une porte et une fenêtre pour chaque espace et des dimensions spécifiques pour les différents bâtiments : grange, étable etc.).
- des matériaux qui sont ceux de la région : tuffeau, moellons enduits, pan de bois et quelques fois des architectures en terre ; il existe aussi quelques particularités selon les territoires tels la brique pour les chainages d'angle et les encadrements, le bois pour les linteaux des ouvertures. La petite tuile plate de pays prédomine pour les toitures.
- les clôtures sont simples : moellons enduits, grillage simple sur piquets, palissade en bois ajourée, grille droite, etc.

La typologie « bâti rural » prend également en compte les granges isolées dans le milieu rural ou urbain.





### ■ Orientations : ce qui est à préserver/valoriser

Toute évolution d'un élément de patrimoine bâti doit respecter sa typologie. Avec cette orientation, **toute intervention sera attentive à ne pas remettre en cause les caractéristiques qui suivent** pour autant qu'elles soient présentes et significatives sur le bâtiment considéré.

#### Espaces non bâtis :

- l'organisation spatiale des constructions, en longère ou autour de cours ;
- les espaces de dégagement (cour privative ou commune souvent visible de l'extérieur, jardin vivrier).

#### Volumes :

- la volumétrie d'ensemble de chaque bâtiment ;
- la hiérarchie des volumes entre les différents bâtiments : habitation, granges, etc.

#### Composition des façades :

- leur simplicité ;
- l'irrégularité et la modestie des ouvertures et en particulier les ouvertures spécifiques d'accès aux combles ;
- le « témoignage » de l'ouverture originelle des portes de granges ;
- le caractère « plein » des granges, d'où un percement limité de nouvelles baies.

#### Éléments d'architecture :

- les matériaux traditionnels d'origine ;
- les chaînages d'angles, encadrements, linteaux, etc., voire l'absence de modénature ;
- les cheminées d'origine.

#### Clôtures :

- Le traitement simple des clôtures

## 8 LES MAISONS DE BOURG

### ■ Présentation de la typologie, de ses caractéristiques historiques, organisationnelles et architecturales

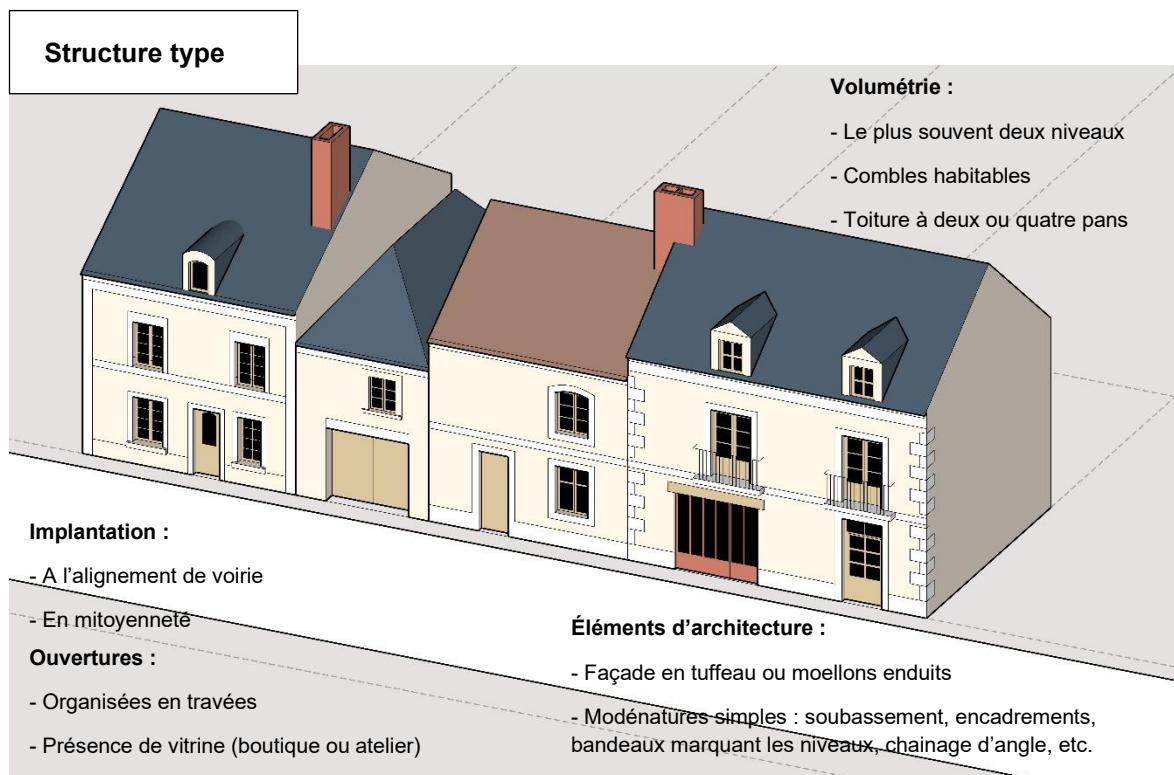
La maison de bourg c'est la maison « urbaine » des bourgs ruraux traditionnels. Implantées à l'alignement de voirie et en mitoyenneté sur des parcelles souvent étroites, les maisons de bourg dessinent l'ordonnancement des rues et des espaces publics. Elles sont groupées en îlots bâtis souvent denses.

Contrairement aux maisons de maîtres, elles sont accessibles directement depuis la rue et peuvent avoir un commerce ou une « boutique » en rez-de-chaussée. Les cours sont le plus souvent situées à l'arrière dans le cœur des îlots.

#### La maison de bourg se caractérise notamment par :

- un volume de deux niveaux, voire un simple rez-de-chaussée, surmonté d'un comble habité avec une toiture à deux ou quatre pans ;
- une architecture sobre, relativement simple, à consonance « urbaine » avec des travées et des ouvertures régulières sauf pour les plus anciennes (avant la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle) ;
- la présence éventuelle d'une boutique en rez-de-chaussée ;
- des façades en tuffeau ou en moellons enduits, parfois à pans de bois pour les plus anciennes ;
- des soubassements, chainages d'angles, encadrements, corniches, en pierre de taille ;
- des décors modestes en matériaux naturels : des bandeaux ou cordons pour marquer les niveaux en façade, une corniche moulurée pour souligner une toiture ;
- des menuiseries anciennes avec petits carreaux ;
- en présence de cours latérales, les clôtures sont des murs pleins éventuellement surmontés de grilles qui renforcent le caractère minéral de l'espace public.





### ■ Orientations : ce qui est à préserver/valoriser

Toute évolution d'un élément de patrimoine bâti doit respecter sa typologie. Avec cette orientation, **toute intervention sera attentive à ne pas remettre en cause les caractéristiques qui suivent** pour autant qu'elles soient présentes et significatives sur le bâtiment considéré.

#### Espaces non bâtis :

- l'alignement de voirie ou de l'espace public ;
- l'accès depuis l'espace public.

#### Volumes :

- la volumétrie d'ensemble de la construction ;
- la volumétrie et la forme de la toiture.

#### Composition des façades :

- leur sobriété ;
- les matériaux d'origine ;
- le rythme et la régularité des ouvertures ;
- les vitrines et ouvertures des « boutiques » même si la fonction commerciale a disparu.

#### Éléments d'architecture :

- les matériaux d'origine et leur mise en œuvre, en particulier les moellons enduits ;
- les chaînages d'angles, encadrements, linteaux et autres modénatures ;
- le caractère des menuiseries ;
- les cheminées d'origine.

#### Clôtures :

- les éventuels murs de clôture maçonnés sur l'espace public ;
- les grilles éventuellement doublées de festonnage et portails en ferronnerie.

## 9\_LE PETIT PATRIMOINE

### ■ Présentation de la typologie, de ses caractéristiques historiques, organisationnelles et architecturales

Ce type architectural, regroupe des éléments d'origines, de fonctions et d'époques très variées : des éléments utilitaires de la vie quotidienne d'autrefois (puits, lavoirs, loges de vigne, etc.), des constructions et œuvres à caractère religieux (calvaires, etc.), etc.

Le patrimoine d'accompagnement recensé sur ce territoire est indépendant des ensembles bâtis. Lorsqu'un élément de « petit patrimoine » fait partie d'un ensemble bâti, il est rattaché à la typologie de l'ensemble.

#### Dans sa diversité le petit patrimoine se caractérise notamment par :

- son caractère très fonctionnel qui se lit dans l'architecture ;
- son ancrage local que reflètent les matériaux et techniques de construction.



Larçay



Vouvray



Véretz



Chançay



Reugny



Montlouis-sur-Loire

### ■ Orientations : ce qui est à préserver/valoriser

Toute évolution d'un élément de patrimoine bâti doit respecter sa typologie. Avec cette orientation, **toute intervention sera attentive à ne pas remettre en cause les caractéristiques qui suivent** pour autant qu'elles soient présentes et significatives sur le bâtiment considéré.

- les caractéristiques architecturales (volumétrie, composition des façades, matériaux, lecture des niveaux) qui reflètent la fonction des anciens bâtiments ;
- l'environnement de la construction lorsque celui-ci a un rapport avec sa fonction originelle ;
- les décors et modénatures ;
- les cheminées d'origine.

## 10\_ LES EQUIPEMENTS

### ■ Présentation de la typologie, de ses caractéristiques historiques, organisationnelles et architecturales

Les équipements sont très divers. Ils sont retenus dans cette typologie au regard de la fonction pour laquelle ils ont été édifiés quelle que soit l'évolution de celle-ci au fil du temps. Ils revêtent des formes architecturales qui peuvent être très différentes. Leur singularité repose sur le fait que, quelle que soit l'époque, leur architecture reflète une fonction spécifique et souvent une symbolique particulière.

Ils peuvent être publics ou privés, leur vocation être, ou avoir été, administrative (mairie, école), technique (gare, écluse), culturelle ou cultuelle (église, chapelle, prieuré).

#### Les équipements se caractérisent notamment par :

- une architecture remarquable au sens premier du terme. Cela se retrouve dans leurs implantations, leurs volumétries, les matériaux (souvent plus nobles) et les traitements de façade (entrée marquée, symétrie de la composition, etc.).
- un caractère fonctionnel qui oriente l'organisation des volumes et leur articulation.



Chançay



Vernou-sur-Brenne



Vouvray



Monnaie

### ■ Orientations : ce qui est à préserver/valoriser

Toute évolution d'un élément de patrimoine bâti doit respecter sa typologie. Avec cette orientation, **toute intervention sera attentive à ne pas remettre en cause les caractéristiques qui suivent** pour autant qu'elles soient présentes et significatives sur le bâtiment considéré.

- les caractéristiques architecturales (volumétrie, composition des façades, matériaux, lecture des niveaux) qui reflètent la fonction des anciens bâtiments ;
- les caractéristiques architecturales, les décors et modénatures qui expriment la symbolique de l'équipement.

## 11 LES BATIMENTS ARTISANAUX OU INDUSTRIELS

### ■ Présentation de la typologie, de ses caractéristiques historiques, organisationnelles et architecturales

Ces bâtiments sont construits en vue d'être des lieux de production et/ou de transformation (de façon artisanale ou industrielle), de dépôt et de stockage de marchandises. Il s'agit entre autres de moulins, minoteries, briqueteries, ateliers, hangars, chais isolés, etc.

Ils sont retenus dans cette typologie au regard de la fonction pour laquelle ils ont été édifiés quelle que soit l'évolution de celle-ci au fil du temps.

L'architecture artisanale et industrielle est principalement fonctionnaliste. Le style industriel fait cohabiter des conceptions en opposition avec l'académisme de son époque. Du point de vue architectural, la volumétrie et le choix des matériaux varient selon la fonction du bâtiment et de l'époque. Certains bâtiments peuvent comporter des décors.

Les bâtiments industriels des XIX<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> siècles sont marqués par l'utilisation de nouveaux matériaux tels que briques, béton armé, métal, associés généralement au verre et de nouvelles techniques de constructions tels que les charpentes métalliques, les toits en sheds, les poulies mécanisées, etc.

#### Les bâtiments artisanaux et industriels se caractérisent notamment par :

- leur caractère fonctionnel qui oriente leur volumétrie, leur organisation, leurs ouvertures ;
- l'utilisation et l'association de matériaux spécifiques ;
- la présence d'éléments techniques : cheminées, roues à aubes, machineries diverses.



#### Orientations : ce qui est à préserver/valoriser

Toute évolution d'un élément de patrimoine bâti doit respecter sa typologie. Avec cette orientation, **toute intervention sera attentive à ne pas remettre en cause les caractéristiques qui suivent** pour autant qu'elles soient présentes et significatives sur le bâtiment considéré.

- les caractéristiques architecturales (volumétrie, composition des façades, matériaux, lecture des niveaux) qui reflètent la fonction des anciens bâtiments ;
- les caractéristiques architecturales, les décors et modénatures ;
- les cheminées d'origine ;
- les éléments techniques symboliques.

## 12\_ LE PATRIMOINE TROGLODYTIQUE

### ■ Présentation de la typologie, de ses caractéristiques historiques, organisationnelles et architecturales

La présence des vallées et de nombreux vallons secondaires soulignés de coteaux plus ou moins abrupts en tuffeau a favorisé le développement d'un riche patrimoine troglodytique.

Ces caves et maisons creusées dans la roche témoignent d'une occupation humaine ancestrale et évolutive. Issus de l'exploitation de carrières ou refuges des habitants au fil des siècles, leurs usages sont, et ont été, en effet divers : carrières, champignonnières, caves à vin, celliers, lieux de culte, habitations de tout un peuple de carriers, pêcheurs, vignerons, citadins branchés, etc. et aujourd'hui s'ajoutent des usages de loisirs ou touristiques : lieux de commercialisation des vins, salles de réception, gîtes, etc.

Le patrimoine troglodytique se compose :

- des cavités elles-mêmes ;
- des constructions plus ou moins adossées au coteau, voire disjointes de celui-ci ;
- des espaces de dégagement à l'avant des caves.

Lorsque les bâtiments situés en avant des caves présentent un intérêt architectural, ils sont classés dans leur propre typologie.

L'absence d'usage, d'entretien, voire les erreurs de réhabilitation sont parmi les dangers qui menacent ce patrimoine soumis bien souvent à des risques importants de mouvements de terrain.

**Le patrimoine troglodytique est donc très diversifié, il se caractérise notamment par :**

- les façades des cavités plus ou moins maçonnées, décorées, leurs ouvertures modestes respectant « l'équilibre climatique » de la cavité ;
- des cheminées et systèmes d'aération traditionnels (portes à claire-voie, etc.) ;
- des espaces de dégagement à l'avant des caves, le plus souvent, simple cour ouverte, et lorsque la cave est habitée, jardinet rural clos succinctement : petit muret, palissade en bois, grillage léger ou simplement souligné par les plantations.



Chançay

Google

## ■ Orientations : ce qui est à préserver/valoriser

Toute évolution d'un élément de patrimoine bâti doit respecter sa typologie. Avec cette orientation, **toute intervention sera attentive à ne pas remettre en cause les caractéristiques qui suivent** pour autant qu'elles soient présentes et significatives sur le bâtiment considéré.

### Espaces non bâtis :

- la visibilité des cavités, habitées ou non, depuis l'espace public ou collectif ;
- les espaces de dégagement et la simplicité de leur aménagement.

### Volumes :

Sans objet (pour les constructions situées en avant des caves cf. la typologie correspondante).

### Composition des façades :

- les ouvertures d'origine des troglodytes ;
- l'aération des cavités : cheminées, portes à claire-voie, trous d'aération...

### Éléments d'architecture :

- les matériaux d'origine ;
- les décors existants ;
- les cheminées d'origine.

### Clôtures :

- La simplicité des clôtures, leur caractère léger et peu occultant.







COMMUNAUTÉ  
**Touraine-Est  
Vallées**

**PLUi** Plan  
Local  
d'Urbanisme  
intercommunal



**atu**