



Contenir l'urbanisation

Si le maillage urbain reste préservé avec son organisation traditionnelle, villages et villes « religieux » dans le val (St-Benoit-sur-Loire, Cléry-St-André...) et centres urbains le long du fleuve (Jargeau, Châteauneuf-sur-Loire, Meung-sur-Loire...), un phénomène d'étalement urbain s'est développé ces cinquante dernières années. Il cause de nombreux impacts sur le paysage ligérien et contribue à le banaliser : urbanisation linéaire, disparition de coupures vertes, consommation de terres agricoles, création de réseaux/voiries et de constructions plus ou moins isolées sans cohérence architecturale.



1949

Exemple du développement de l'urbanisation à Saint-Ay et Chaingy



2013

La Fabrique du Lieu

La Fabrique du Lieu

Pistes d'actions

Quelques recommandations pour favoriser l'équilibre entre espaces urbains et naturels.

Faire un état des lieux des zones naturelles à préserver et des zones urbaines à densifier :

- se référer aux documents existants : SCoT, Trame Verte et Bleue, plan de gestion du Val de Loire...,
- identifier les cônes de vues et les coupures vertes à l'aide de l'étude paysagère sur les covisibilités en bords de Loire, du catalogue des vues, des chartes paysagères et architecturales des Pays...,
- faire un inventaire exhaustif de l'ensemble des opportunités de construction dans le tissu urbain existant en identifiant les dents creuses, les parties qui présentent un bâti dégradé, des problèmes de vacance du logement ou de dévalorisation de l'immobilier.

Le SCoT :

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) est un outil de planification qui contient des orientations et des objectifs

3 SCoT pour 3 Pays



d'aménagement à horizon de vingt ans : il détermine notamment les grands équilibres entre espaces urbains et naturels. Il guide l'élaboration et le contenu des Plans locaux d'urbanisme (PLU) ou des cartes communales. Cet outil permet d'agir sur la maîtrise de l'étalement urbain.



COOPÉRATION LOIRE

Pour traduire les coupures vertes et les cônes de vues dans les documents d'urbanisme (PLU) :

- formuler les enjeux et objectifs liés à la maîtrise de l'urbanisation dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- décliner ces objectifs dans le cadre du règlement écrit et graphique : inscrire et spatialiser des cônes de vue puis réglementer la constructibilité et les boisements,
- délimiter éventuellement des emplacements réservés pour se porter acquéreur d'un terrain en vue d'un aménagement contribuant à la préservation et/ou la restauration des continuités écologiques,
- travailler sur ces questions en concertation avec les communes et intercommunalités voisines.

Pour densifier l'urbanisation à l'échelle communale/intercommunale

- renouveler les enveloppes urbaines existantes en soutenant notamment les opérations d'amélioration du parc de logement (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme Local de l'Habitat...),
- « jouer » dans le règlement du PLU sur les articles conditionnant la densité, à savoir : l'implantation des constructions (articles 6 et 7), l'emprise au sol (article 9), la hauteur.

Penser aussi à...

- utiliser d'autres outils tels que les Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (*fiche 11*) ou les Zones Agricoles Protégées (*fiche 3*) qui permettent d'agir sur ces espaces et de les valoriser. Il est aussi possible de proposer une inscription ou un classement au titre de la protection des sites et des paysages (site inscrit ou classé).

Vu ailleurs et ici

Le Plan Local d'Urbanisme de Tours :

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place spécifiquement sur les coteaux de Loire : définition des cônes de vue sur la Loire, prise en compte du relief, des continuités piétonnes et de l'écoulement des eaux. Cet outil étant opposable aux permis de construire, il permet de contrôler les implantations, les hauteurs et les traitements des limites sur ce site à enjeu paysager.

A retenir : une identification graphique et écrite des cônes de vue via un dispositif opposable.

Zoom sur la cabanisation

Dans certaines zones plus sauvages des bords de Loire, un phénomène spécifique d'urbanisation anarchique est observé : des habitations sont implantées en zones non constructibles (cabanes, mobil-homes...). Le phénomène est appelé "cabanisation". Cette privatisation des berges, souvent accompagnée de situations sociales complexes, pose des problèmes en matière d'environnement et de sécurité (risque inondation).

Pour prendre en compte et agir sur le phénomène :

- identifier les parcelles et les propriétaires, analyser l'ensemble des situations et des conditions d'implantation (difficultés sociales, résidences « secondaires »...).
- exercer une surveillance de terrain, informer et dialoguer auprès des propriétaires, habitants et professionnels de l'immobilier.
- mener une politique de valorisation des espaces fragilisés en associant les instances compétentes (Conseil Départemental, SAFER, police) qui peuvent mobiliser les outils règlementaires de préemption voire d'expropriation et en consolidant les documents d'urbanisme.
- développer des partenariats pour favoriser les opérations de relogement et un accompagnement social pour les occupants de ces espaces.

Pour aller plus loin

PLU de Tours :

<http://www.tours.fr/625-les-reglements.htm>

SCOT et TVB des Pays :

Loire Beauce : www.paysloirebeauce.fr

Forêt d'Orléans - Val de Loire : www.loire-et-foret.com

Sologne Val Sud : www.pays.sologne.valsud.fr

Cabanisation : <http://www.parc-oise-paysdefrance.fr/les-actions>

Plans-guides :

- Le Plan de gestion de Mareau-aux-Prés /St-Ay
- L'ouverture paysagère de Tavers





Construire une architecture ligérienne

La plupart des covisibilités de rive à rive se situent au niveau des villes et villages. Elles sont marquées par la présence d'un point d'appel patrimonial (clocher, château...) et par un centre-bourg assez dense comprenant un front bâti et des bâtisses traditionnelles. Avec le développement des emprises urbaines, de nombreuses constructions nouvelles ont émergé, peu conformes à l'architecture traditionnelle locale. Les lotissements peuvent contribuer notamment à banaliser le paysage avec des constructions standardisées, des gabarits disproportionnés vis à vis de l'échelle du bâti ligérien et une implantation de maisons au milieu de parcelles de grande taille. Le développement de ce type d'architecture menace l'identité ligérienne reconnue à travers le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO.



La Fabrique du Lieu

La Fabrique du Lieu

Exemples de constructions mal intégrées au paysage local à Jargeau et à Saint-Père-sur-Loire

Pistes d'actions

Quelques pistes d'actions pour une architecture de qualité adaptée au contexte ligérien : sensibilisation des porteurs de projets de construction, préservation des fronts bâtis remarquables et possibilités d'ouverture à des formes architecturales plus contemporaines.

Pour sensibiliser les porteurs de projets de construction (habitants, constructeurs...) :

- faire connaître et reconnaître les caractéristiques bâties du territoire en diffusant les documents issus des chartes paysagères et architecturales des Pays ou d'autres services compétents, auprès du grand public, des instructeurs, des notaires et constructeurs...,
- orienter vers les services de conseils : architectes-paysagistes, CAUE et STAP,
- conseiller sur l'utilisation de matériaux locaux.

Pour assurer la protection des fronts bâtis et des centres anciens les plus remarquables par la réalisation d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) :

- solliciter l'aide d'un bureau d'études spécialisé en patrimoine et en architecture et se rapprocher du STAP,



(suite) Pistes d'actions

- élaborer un diagnostic du site pour sensibiliser au patrimoine et à l'Histoire de la commune, en concertation avec les habitants et associations locales,
- prendre en compte le paysage et donc les « vues vers et depuis » la silhouette urbaine et les éléments de patrimoine,
- élaborer un règlement et des documents graphiques incluant des préconisations précises sur les volumes, les gabarits, les ouvertures, les toitures, les couleurs et matériaux,
- mettre en corrélation avec le PLU.

Pour s'ouvrir à une architecture contemporaine adaptée au Val de Loire :

- adapter la réglementation des PLU pour s'ouvrir aux formes plus contemporaines en accord avec le STAP,
- orienter les porteurs de projets vers des professionnels du paysage et de l'architecture pour la conception (ex : CAUE),
- mobiliser le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) qui permet de classer les zones en risques élevé, moyen et faible et la délivrance du permis de construire en contrepartie du respect des prescriptions constructives particulières (construction au dessus des Plus Hautes Eaux Connues,...).

Une utopie à explorer...

Une architecture inondable, qui consiste à accepter les crues dans la conception des constructions : différentes dispositions peuvent être prises pour s'élever et se mettre en sécurité (pilotis, socle bâti, vide sanitaire), faciliter l'écoulement (implantation, modelé de terrain, clôture...) sécuriser les installations extérieures (choix des matériaux, placement des installations électriques au dessus des Plus Hautes Eaux Connues...).



© CAUE du Loiret

Vu ailleurs et ici

L'observatoire du CAUE

Il propose des fiches à destination du grand public sur des réalisations architecturales récentes, à la fois en réhabilitation mais aussi en constructions neuves. Une recherche par département permet de zoomer sur les projets ligériens intéressants.

A retenir : des projets exemplaires, source d'inspiration.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) d'Orléans

Les ZPPAUP ont été remplacées en 2010 par les AVAP. Un volet du rapport de présentation de la ZPPAUP d'Orléans est consacré à la Loire et ses abords : quais, levées, duits et débouché du canal d'Orléans fragilisés par la diminution des usages portuaires et dont les alignements d'arbres sont à préserver ; fronts bâtis et réciprocity des vues avec la prise en compte de l'impact de certaines constructions. Ces enjeux sont déclinés dans le règlement avec, par exemple, la notion de rattrapage de hauteur lors de l'implantation de nouveaux bâtiments sur les quais et de mobilier/éclairage/signalétique réduits pour ne pas masquer les vues sur Loire.

A retenir : des dispositions adaptées en terme de construction pour inclure les enjeux ligériens.

Pour aller plus loin

Création AVAP et STAP : www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Centre

Construction en zone inondable : www.caue45.fr/_pdf/fiches_conseil/Construire_en_zones_inondables.pdf

Observatoire du CAUE : www.caue-observatoire.fr

Chartes architecturales et paysagères des Pays :

Loire Beauce : www.paysloirebeauce.fr

Forêt d'Orléans - Val de Loire : www.loire-et-foret.com

Sologne Val Sud : www.pays.sologne.valsud.fr



Gal Forêt d'Orléans - Loire - Sologne
foretorleans-loire-sologne.com
Gal du Pays Loire Beauce
paysloirebeauce.fr





Restaurer le patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine ligérien constituent une partie intégrante de la valeur universelle et exceptionnelle qui ont mené à l'inscription du site Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO : ouvrages liés aux crues (levées, déversoirs...), à la marine de Loire (cales, ports...), à la ruralité (four à brique, moulins, caves...) et aux châteaux. Aujourd'hui, nombre d'entre eux sont en voie de dégradation, notamment ceux liés à la navigation suite à l'évolution des usages, à un manque d'entretien et à l'abaissement du niveau d'eau ou encore les châteaux privés qui subissent eux aussi les effets du temps, et nécessitent des travaux d'entretien importants. Or, ces ouvrages patrimoniaux participent à la qualité des paysages non seulement en tant qu'objet d'admiration mais aussi en tant que point de vue sur le fleuve.



La Fabrique du Lieu



La Fabrique du Lieu

Exemples de caves et de cales à Meung-sur-Loire et à Chaingy

Pistes d'actions

Trois actions complémentaires sont à mener pour encourager la restauration du patrimoine et offrir des points d'intérêt historique le long du fleuve : la connaissance, l'action dans le cadre d'un projet plus global d'aménagement puis la valorisation.

Pour faire un état des lieux de l'état des ouvrages liés à la Loire :

- effectuer un repérage de chaque élément sur les bases de documents historiques,
- se rapprocher des associations en lien avec la préservation du patrimoine qui peuvent apporter une expertise,
- réaliser une analyse sanitaire sur le terrain à basse eau,
- établir une grille d'analyse avec des critères pour définir la valeur patrimoniale de l'élément,
- élaborer une prescription d'intervention par ouvrage,
- inclure cette étape dans le cadre de l'élaboration d'une AVAP permet également d'identifier et de valoriser le patrimoine bâti de la commune (*fiche 11*).

Pour mener un projet de restauration dans le cadre d'un projet d'ensemble :

- croiser avec les enjeux du pôle Loire de la DDT pour la protection des populations contre le risque inondation (notamment les sous-bassements des ouvrages situés hors d'eau à cause de l'abaissement du niveau du fleuve et les risques de fragilisation des ouvrages lors de la dévégétalisation),



(suite) Pistes d'actions

- intégrer le projet de restauration dans le cadre d'un projet plus global qu'il soit économique, touristique, de loisirs ou de logements... et solliciter les institutions compétentes,
- traiter la question des usages qui seront pratiqués avec les ouvrages restaurés et penser cet aménagement sur le long terme.

Pour valoriser les restaurations :

- communiquer avant, pendant et après les travaux,
- développer des supports pédagogiques à partir de cette restauration,
- ancrer ces aménagements dans un ensemble patrimonial cohérent,
- inviter à de nouveaux usages tout en suggérant les usages traditionnels passés
- organiser des événements autour de ce patrimoine qui permettent d'attirer des publics variés (fêtes, exposition, spectacles, etc.).

Vu ailleurs et ici

L'aménagement des quais d'Orléans

Les quais de Loire, délaissés au stationnement dix ans auparavant, ont été aménagés pour proposer un espace de détente et de loisirs : voies cyclables et piétonnes, espaces d'animations (festival de Loire, guinguette), établissements flottants... Les matériaux utilisés respectent l'identité ligérienne (calcaires, alignement de platanes) et allient des éléments architecturaux anciens et contemporains.



La Fabrique du Lieu

A retenir : une reconversion contemporaine qui s'inspire du passé pour créer des formes actuelles.

La restauration et aménagement à Saint Nicolas (Saint-Pryvé-Saint-Mesmin)

Dans le cadre de l'aménagement d'une aire de stationnement, l'agglomération Orléanaise a mené une restauration globale du site patrimonial : cale, mail planté de platanes, muret en calcaire et berges naturelles. L'ensemble valorise le rapport à la rivière du Loiret tout en gardant les caractéristiques identitaires de ce patrimoine (pavés calcaire et des joints enherbés) et accompagne les usages actuels : Loire à vélo, terrasse de restaurant, promenade fleurie... Un panneau pédagogique retrace l'histoire du site et explique la démarche du projet.

A retenir : une restauration sobre, qui respecte l'identité ligérienne, s'adapte aux nouveaux usages, et comprend une valorisation pédagogique de la démarche.

Pour aller plus loin

La fondation du patrimoine – délégation Centre :
<http://www.fondation-patrimoine.org/fr/centre-7>

Plans-guides :

- Le port de St-Benoît-sur-Loire
- L'Observa'Loire de Beaugency



Gal Forêt d'Orléans - Loire - Sologne
foretorleans-loire-sologne.com
Gal du Pays Loire Beauce
paysloirebeauce.fr

