

Projet de Fin d'Etudes

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE PAYSAGERE DANS LES OPERATIONS D'HABITAT DES ESPACES PERIURBAINS DU VAL DE LOIRE



2007-2008

**Directeur de recherche
DEMAZIERE Christophe**

ARNOULD Fanny

Projet de Fin d'Etudes

**LA PRISE EN COMPTE DE LA
QUALITE PAYSAGERE
DANS LES OPERATIONS D'HABITAT
DES ESPACES PERIURBAINS DU
VAL DE LOIRE**

2007-2008

ARNOULD Fanny

**Directeur de recherche
DEMAZIERE Christophe**

Formation par la recherche et Projet de Fin d'Etudes

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer tout une partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	5
REMERCIEMENTS	7
INTRODUCTION	8
PARTIE I :	9
LA RECONNAISSANCE DE LA QUALITE PAYSAGERE DU VAL DE LOIRE :	9
ENTRE PRESERVATION ET MENACE DE BANALISATION	9
1. LE VAL DE LOIRE, UN PAYSAGE « NATUREL ET CULTUREL VIVANT ».....	10
1.1. Le paysage s'offre à qui veut bien le voir	10
1.2. La prise de conscience de l'influence des activités humaines sur le paysage.....	11
1.3. Vers des activités humaines influencées par le paysage ?	16
1.4. Le développement d'une culture « Val de Loire »	17
2. L'ATTRAIT DES TERRITOIRES DU VAL DE LOIRE AUX YEUX DES MENAGES	20
2.1. L'habitat rêvé des français et le phénomène de périurbanisation	20
2.2. Les réponses avancées jusqu'à présent aux demandes des ménages.....	32
PARTIE II :	36
LA RECHERCHE EN THEORIE ET LE CHOIX DES TERRAINS D'ETUDES POUR SA PRATIQUE	36
1. L'OBJECTIF DE LA RECHERCHE.....	37
1.1. La visée cognitive de la recherche	37
1.2. Qu'est-ce qu'une typologie ?	37
2. LA DEMARCHE ENVISAGEE.....	39
2.1. Structuration de la recherche	39
2.2. Construction du modèle d'analyse.....	41
3. CHOIX MOTIVE DES TERRAINS D'ETUDE	44
3.1. Une combinaison de critères de sélections	44
3.2. Justification des terrains retenus	46
3.3. Adaptation des critères de sélections en vue d'améliorer l'efficacité de l'analyse	46
PARTIE III :	48
ANALYSES DES INFORMATIONS RECUEILLIES ET CONSTRUCTION DE LA TYPOLOGIE.....	48
1. CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS CHOISIES	49
1.1. L'extension du bourg de Berthenay	49
1.2. Le quartier du Prieuré à la Riche	49
1.3. Les Hauts de Montlouis	49
1.4. La Basse Bergerie à Villandry.....	49
2. ANALYSE DE LA PRESSION FONCIERE SUR LES COMMUNES.....	62
2.1. Analyse de la demande en logements à travers l'étude des mutations foncières et immobilières	62
2.2. Analyse des disponibilités foncières.....	67
3. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE PAYSAGERE DANS LES PROJETS	70
3.1. L'analyse préalable de la sensibilité du territoire aux problématiques paysagères.....	70
3.2. Contribution de l'opération d'habitat à la réalisation du paysage communal futur souhaité..	78
CONCLUSION	94
BIBLIOGRAPHIE	97
GLOSSAIRE DES ABREVIATIONS	101
TABLE DES MATIERES	102
ANNEXES	104

Avertissement

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier,

M. DEMAZIERE, maître de conférences HDR en aménagement-urbanisme, responsable du Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, chercheur à l'UMR CITERES et directeur de recherche de ce mémoire pour ses suggestions

Ainsi que

Mlle STROOBANT pour ses conseils méthodologiques

L'ensemble des tuteurs des projets de fins d'étude ayant attrait au programme de recherche AGE et Cyril Blondel pour leurs remarques et leurs propositions

Mes remerciement s'adressent également

Aux partenaires des opérations d'habitat rencontrés ou contactés par téléphone

Aux élus et techniciens des communes de Berthenay, La Riche, Montlouis-sur-Loire et Villandry

A l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours

Aux CAUE 41 et 45

A la Mission Val de Loire

Au PNR Loire-Anjou-Touraine

pour leurs informations et le temps qu'ils m'ont accordée.

INTRODUCTION

Ce projet de fin d'études s'inscrit dans le cadre de la recherche intitulée « Ingénierie des projets de territoires et conduite d'opérations d'habitat dans une région urbaine à forte valeur patrimoniale, le Val de Loire », formulée en réponse au programme interdisciplinaire de recherche « L'Architecture de la Grande Echelle » (AGE). Ce dernier est coordonné par la Direction de l'Architecture et du Patrimoine et la Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction. Il a pour objet l'analyse de l'articulation entre le projet territorial, le projet urbain et le projet d'architecture appliquée aux problématiques du logement et de l'habitat.

Notre recherche s'inscrit également dans un contexte où l'étalement urbain, bien que rendu illégal par la loi SRU, continue de s'opérer et donc à menacer les paysages de banalisation. Nous nous attacherons donc à comprendre les conditions du maintien de l'identité des espaces périurbains lors de la conduite d'opérations d'habitat visant à satisfaire les besoins en logements et le désir de ménages de s'installer « à la campagne ». Plus précisément, notre recherche s'attache à comprendre comment la qualité paysagère est prise en compte dans les opérations d'habitat des communes périurbaines de l'agglomération tourangelle. L'analyse portera donc sur la compréhension de l'articulation entre les projets de l'échelon communal : projet de développement urbain, l'opération d'habitat et son plan d'aménagement ou projet architectural. Elle sera menée dans le but de répondre à la problématique suivante :

Quelle prise en compte de la qualité paysagère du Val de Loire - Patrimoine mondial par les acteurs de l'habitat dans les opérations des communes périurbaines de l'agglomération tourangelle ?

La mise en évidence de différents profils de prise en compte de la qualité paysagère à laquelle la recherche doit aboutir, doit permettre d'aider à la décision concernant le niveau d'exigence à adopter lors de la conception-réalisation d'opérations d'habitat. Les opérateurs de l'habitat pourront se servir de cet apport de connaissance comme d'un guide répertoriant les méthodes de conduite de projet les plus efficaces.

L'analyse nous permettra de dessiner ces différents profils, et de tester s'ils sont en lien avec le niveau de pression foncière s'exerçant sur le territoire.

Pour mener à bien cette recherche, nous commencerons par étudier les caractéristiques des paysages du Val de Loire pour voir qu'elles peuvent autant susciter une préservation des espaces que représenter une menace de banalisation. Puis nous construirons le modèle d'analyse en fonction des concepts définis. Tout un panel d'informations sera à obtenir sur les terrains d'étude choisis. Ceci dans le but de pouvoir tester l'hypothèse de recherche et déterminer les profils de prise en compte de la qualité paysagère.

PARTIE I :

LA RECONNAISSANCE

DE LA QUALITE

PAYSAGERE DU VAL DE

LOIRE :

ENTRE PRESERVATION

ET MENACE DE

BANALISATION

1. LE VAL DE LOIRE, UN PAYSAGE « NATUREL ET CULTUREL VIVANT »

1.1. Le paysage s'offre à qui veut bien le voir

Le terme « paysage » apparaît pour la première fois dans le dictionnaire français-latin de Robert Estienne en 1549. Il est employé dans le but de décrire une toile représentant une vue champêtre ou un jardin.

Il a ensuite fallu attendre 1861, pour que le premier espace naturel français soit protégé pour sa valeur paysagère. Le classement a eu lieu, là aussi, à la demande de peintres. Le milieu artistique dans lequel apparaît la notion de paysage lui confère donc, dès son origine, une dimension esthétique.

La définition du paysage de Levy et Lussault semble remportée un certain consensus : il est assimilé à « une étendue de pays qui se présente à un observateur »¹. Le paysage est donc l'espace qui fait face à l'homme et que celui-ci se représente. Toutefois le regard posé sur ce paysage est à la fois empreint d'objectivité et de subjectivité. En effet, l'homme décrira un paysage selon les éléments structurant qu'il y trouve –tels les lignes de forces visuelles ou les formes du relief naturel (axe d'une vallée, ligne d'horizon), les lignes secondaires (haies, voies de communication) et les points d'appel qui attirent le regard (clocher, bosquet, village...) – mais aussi selon sa propre perception, sa sensibilité, son rapport au lieu et son état d'esprit du moment.

Pour ce qui est de la définition de la qualité paysagère, elle reste soumise à controverses. Certains l'attribuent à la conservation d'un aspect naturel ou encore à un assemblage de luminosités révélant des couleurs particulières. D'autres parlent d'un sentiment d'« harmonie », d'une perception « agréable ». Par ailleurs, nous avons pu constater que bon nombre des professionnels du paysage, refusent de s'y hasarder. La « qualité » étant définie comme un attribut, un caractère, une caractéristique ou encore une propriété², la « qualité paysagère » serait un attribut, caractère, caractéristique ou propriété du paysage. Néanmoins cette expression possède clairement une connotation positive. Elle sous-entend la notion de beauté et fait donc intervenir des critères subjectifs, propres à chacun de nous. En effet, chaque individu estime « le beau » selon son propre jugement de valeur, lui-même construit autour de sa culture, de son histoire et de ses pratiques. Selon une étude d'une équipe pluridisciplinaire (SRATES, CEGESA, CNRS) la société entend par « beau paysage » un paysage « naturel sauvage » mais qui n'en est pas moins maîtrisé. Ce paysage se révèle être porteur d'une identité locale et de valeurs et de souvenirs servant de points de repères quotidiens³.

Ainsi, nous objectiverons cette recherche en nous interrogeant, non pas sur la qualité paysagère d'une opération d'habitat et sur sa participation à préserver/ gérer/ aménager un « beau » paysage, mais en nous focalisant sur l'analyse de la prise en

¹ Définition du Paysage de Pierre MERLIN et Jean-Pierre MURET in *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, édité par Jacques LEVY et Michel LUSSAULT, (Paris : Belin), 2003.

² D'après la définition de Roger BRUNET, Robert FERRAS et Hervé THERY.- *Les Mots de la géographie : dictionnaire critique*.- Montpellier-Paris : Reclus-La documentation française, 1993 (3^e édition).- 520p.

³ Extrait de Johan GARDON.- La pertinence des outils de protection du paysage face à l'espace périurbain.- 90 f. Mémoire : Magistère 3.- Université de Tours : CESA, 2001.

compte de la qualité paysagère par les différents acteurs de l'habitat intervenant dans la conduite d'une opération.

1.2. La prise de conscience de l'influence des activités humaines sur le paysage

1.2.1. *Vers une approche transversale de la définition du paysage...*

❖ ... dans les sensibilités

L'UNESCO, dans sa convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel adoptée le 21 novembre 1972, introduit l'idée d'une interaction des activités humaines, non pas avec le paysage, mais avec des paysages. En effet, elle reconnaît l'intérêt de paysages « culturels évolutifs et vivants » qu'elle définit comme des « œuvres conjuguées de l'homme et de la nature », ayant atteint leur « forme actuelle par association et en réponse à leur environnement naturel » et laissant « le processus évolutif » continuer.

Cette interaction entre l'homme et la nature, qui façonne l'espace, conduit Augustin Berque à redéfinir le paysage comme une étendue terrestre servant d'habitat⁴ à l'humanité⁵. Ici le paysage n'est plus une étendue inerte mais devient le réceptacle des activités humaines. Cette nouvelle définition illustre à la fois les ressources et les contraintes que le territoire impose au développement de l'homme.

La considération du rôle des activités humaines sur l'espace est reprise dans la convention européenne du paysage, adoptée le 20 octobre 2000. Elle s'applique à l'ensemble des paysages des plus remarquables aux plus quotidiens, (espaces naturels, paysages ruraux, urbains ou périurbains, espaces terrestres ainsi que les eaux intérieures ou maritimes). Elle leur reconnaît une dimension économique, sociale, politique et juridique en plus de leur portée esthétique et environnementale. Le paysage y est redéfini comme « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ». Par ailleurs, la notion de qualité de vie est introduite : « Le paysage est partout un élément important de la qualité de vie des populations : dans les milieux urbains et dans les campagnes, dans les territoires dégradés comme dans ceux de grande qualité, dans les espaces remarquables comme dans ceux du quotidien... »⁶.

❖ ... dans le cadre législatif

Les artistes ont fortement contribué à la prise de conscience de la valeur patrimoniale du paysage. Néanmoins cette sensibilisation s'est d'abord effectuée à propos de paysages exceptionnels par la loi du 21 avril 1906 qui est la première à

⁴ Ici « Habitat » est à comprendre dans le sens « milieu de vie ». Cf. 2.1.1 Qu'est-ce qu'habiter ?, p20.

⁵ Augustin BERQUE. *Ecumène* : Introduction à l'étude des milieux humains. Paris : Belin, 2000.

⁶ Préambule de la *Convention européenne du paysage*. Florence, 20 octobre 2000.

instituer **une protection pour les monuments et les sites naturels**. Elle est plus connue sous l'appellation de loi du 2 mai 1930 qui est venue compléter sous l'impulsion de la naissance du tourisme. En effet, le développement de cette activité a suscité la nécessité de limiter le droit de propriété « inviolable et sacré » afin de « préserver les beautés de la nature, [et de] conserver, au bénéfice de tous, des paysages remarquables ou pittoresques »⁷.

Puis, avec la loi du 25 février 1943, la protection s'étant aux abords des monuments historiques. Cet élargissement témoigne de l'évolution de la sensibilité vis-à-vis du paysage : le champ de vision s'agrandit avec la prise de conscience de l'importance du travail des transitions entre les éléments pour la préservation d'un site remarquable.

En 1971, la France se dote d'un ministère chargé de la protection de la nature et de l'environnement. Depuis lors, une véritable politique des paysages a été mise en place ayant pour objectif de « préserver durablement la diversité des paysages français ». Son aboutissement réside dans la loi du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages. Elle institue une politique globale des paysages français, qu'ils soient remarquables ou non et dote les collectivités de la responsabilité de la mise en valeur du paysage et de sa gestion.

La dernière avancée en matière de prise en compte du paysage dans le droit français est la ratification de la convention européenne du paysage par la loi du 13 octobre 2005. Elle a permis d'organiser l'intervention sur le paysage en trois catégories :

- La protection des lieux les plus significatifs d'une identité patrimoniale,
- L'aménagement des paysages pour un développement durable,
- La conception de nouveaux paysages qui perpétuent « l'esprit des lieux » en s'inscrivant dans la continuité du territoire.

C'est ce dernier niveau d'intervention qui retiendra plus particulièrement notre attention car il concerne directement les opérations d'extensions urbaines.

1.2.2. L'émergence de préoccupations paysagères urbaines et l'institution d'outils de préservation

Dès 1991, se posait la question de la maîtrise des extensions urbaines avec l'introduction de la notion de développement équilibré des territoires par la LOV et l'application du concept de développement durable de la LOADDT. Puis, la loi SRU a rendu l'étalement urbain illégal et a privilégié le renouvellement de la ville sur elle-même.

Notons à cette occasion que la capacité d'urbanisation d'un territoire est limitée naturellement par sa morphologie, restreignant avec elle les possibilités d'évolution du paysage. En effet, l'urbanisation même si elle est croissante, reste conditionnée par le relief du terrain, ses caractéristiques physiques, son hydrographie, etc.

⁷ Cf. site du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable : www.ecologie.gouv.fr/Centenaire-de-la-loi-du-21-avril.html

La capacité d'urbanisation est, de plus, régulée par les stratégies des acteurs du territoire, notamment, par les élus. Ils peuvent commander la réalisation d'un **inventaire régional du patrimoine paysager** ou des études visant à identifier des éléments patrimoniaux à protéger. Ils pourront alors s'engager avec l'Etat dans la définition d'une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)**. Celle-ci aboutit à l'élaboration d'un document spécifique à la zone, exposant ses particularités historiques, géographiques, urbaines, architecturales et paysagères, ses limites ainsi qu'un corps de règles constitué de prescriptions et de recommandations. Ce document est opposable aux tiers et s'impose **aux documents d'urbanisme**.

Depuis l'adoption de la loi sur la protection et à la mise en valeur des paysages, ces derniers doivent contenir des **règles assurant la préservation de la qualité paysagère et la maîtrise de son évolution**. Les collectivités peuvent, pour éditer ces règles, s'appuyer sur le Règlement National de l'Urbanisme. L'article R.111-21 permet notamment de préserver la qualité des paysages lors de l'étude des demandes de permis de construire ou d'aménager. Il énonce que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ». Toutefois « Comme [les règles du RNU] ont vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire, [elles] ne sont pas en général très précises ». (H.Jacquot).

Il est donc demandé aux pétitionnaires de permis de construire d'y intégrer un **volet paysager**⁸. Il vise à spécifier l'impact visuel des nouveaux bâtiments sur leurs abords grâce aux documents suivants⁹ :

- Deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et le plan de masse.
- Un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.
- Une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

Un autre point en faveur de la préservation des paysages réside dans le fait que la loi sur la protection et à la mise en valeur des paysages modifie également les dispositions législatives en matière d'**enquête d'utilité publique**. Une importance plus importante est consacrée à l'obtention d'une intégration des aménagements de grande ampleur. La loi propose encore une **concertation** autour des projets d'aménagement et

⁸ Modification de l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme par le décret n° 94-408 du 18 mai 1994.

⁹ www.coin-urbanisme.org/autorisations/permis/obtention/demande.html

élargit les possibilités de débat. Enfin, elle complète **les dispositifs de protection et les compétences du Conservatoire du littoral**.

Les Parcs Naturels Régionaux (PNR) ont été créés par le décret du 1er mars 1967 afin de concilier le développement économique des territoires et la conservation des milieux. Les PNR sont des syndicats mixtes s'établissant sur des territoires fragiles, au patrimoine naturel et culturel riche et menacé. Ils doivent y promouvoir des activités d'ordre culturel, scientifique et touristique. Ils constituent donc des outils privilégiés pour la mise en oeuvre d'actions en faveur du paysage. Bien souvent, la préservation des paysages ainsi que l'accompagnement de leur évolution constituent le coeur de leur charte. Ils peuvent être sollicités par les collectivités qui en sont membres pour, par exemple, la définition des moyens d'action d'un **plan de paysage** ou pour intervenir au cours d'une des trois étapes de la réalisation d'une **chartes paysagère** (connaître le paysage (identité, spécificité) et son évolution, définir un projet paysage et enfin s'engager sur des objectifs et fixer des moyens).

Pour résumer et au regard des évolutions successives dans la définition et la prise en compte du paysage, nous retiendrons comme définition que le paysage est le résultat, non nécessairement exceptionnel, d'une composition reliant des éléments naturels, des aspects immatériels et des activités humaines qui laissent leur empreinte sur l'espace.

Le cadre législatif pour la protection du/des paysage(s)

La loi du 21 avril 1906 institue pour la première fois **une protection pour les monuments et les sites naturels**.

La loi du 2 mai 1930 relative à **la protection des monuments naturels et des sites à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque** est venue compléter la loi du 31 décembre 1913, relative à la **protection des monuments historiques**. Deux degrés de protection sont alors distingués : l'inscription et le classement. Seul ce dernier est contraignant. De plus, elle a intégré la protection des sites et « monuments naturels » au Code de l'Environnement.

Puis la loi du 25 février 1943 a encore complété la loi de 1913 en étendant automatiquement la protection des monuments historiques à leurs **abords**.

La Loi d'Orientation Foncière (LOF) du 30 décembre 1967 instaure les Plans d'Occupation du Sol (POS) au niveau communal et les Schémas Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) afin de mieux maîtriser l'urbanisation et l'évolution des paysages urbains.

En 1975, est adoptée la loi donnant naissance au **Conservatoire du littoral et des rivages lacustres**. Il s'agit d'un établissement public ayant pour mission de « mener dans les cantons côtiers et dans les communes riveraines des lacs et des plans d'eau d'une superficie au moins égale à 1000 ha, une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral, de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique ».

En 1985 et 1986 sont promulguées **les lois « montagne » et « littoral »**. Ce sont des lois d'aménagement et d'urbanisme dont les dispositions s'imposent aux documents de planification. Elles visent à mieux prendre en compte les contraintes s'appliquant à l'environnement et au paysage de ces territoires soumis à de fortes pressions touristiques.

La loi du 18 juillet 1985 relative à **la définition et à la mise en oeuvre des principes d'aménagement des espaces naturels sensibles** favorise, elle aussi, indirectement la conservation des paysages. Elle identifie la compétence des départements pour la mise en oeuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. Elle autorise les départements à lever la Taxe Départementale sur les Espaces Naturels Sensibles (TDENS) sur les permis de construire.

C'est toujours en 1985 qu'est promulgué l'article 19 du règlement de la CEE qui permet de fournir des « aides aux zones sensibles du point de vue de la protection de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que du point de vue du maintien de l'espace rural et du paysage ». Les agriculteurs se voient ainsi attribuer un rôle de production de biens paysagers et environnementaux. Cet article a conduit à la mise en place en France d'**Opération Groupée d'Aménagement Foncier** ou OGAF-environnement.

En 1992, la directive européenne n° 92/43 engage la constitution d'**un réseau écologique de zones spéciales protégées dénommé « Natura 2000 »**. Celui-ci est destiné avant tout à préserver les habitats naturels d'espèces animales et végétales menacées dans l'espace communautaire. Il est à noter que le classement en zone « Natura 2000 » n'interdit pas la poursuite d'activités économiques ou de loisirs du moment qu'elles soient compatibles avec le niveau de protection imposé par le zonage des sites du réseau.

La loi du 8 janvier 1993 relative à **la protection et à la mise en valeur des paysages** est adoptée. Cette préoccupation revient aux collectivités qui disposent alors de leurs documents d'urbanisme pour l'assurer. L'impact visuel des nouvelles constructions sur le paysage est étudié afin de s'assurer de leur intégration dans l'environnement.

La loi du 2 février 1995 relative au **renforcement de la protection de l'environnement** a reconnu le paysage comme patrimoine commun de la nation.

La Convention européenne du paysage adoptée à Florence le 20 octobre 2000, fixe les exigences européennes en matière de protection, aménagement et conception des paysages qu'ils soient ruraux, urbains ou périurbains, ou encore terrestres ou maritimes. Elle a été ratifiée dans le droit français par la **loi du 13 octobre 2005**.

1.3. Vers des activités humaines influencées par le paysage ?

La montée actuelle des préoccupations de développement durable et de lutte contre le réchauffement climatique, amène de plus en plus de personnes à prendre conscience de la nécessité, au niveau local, de traiter des enjeux du niveau global. Ainsi, certains acteurs de l'aménagement expriment la volonté de repenser leur méthode de conduite de projets. Ils ont à leur disposition pour concrétiser leurs nouvelles exigences, une multitude de guides, démarches, normes, labels, etc. Bien souvent, les collectivités mais aussi les particuliers cherchent conseil auprès des organismes tels que l'ADEME, les PNR ou les CAUE s'il en existent dans leur département.

Une démarche de projet a été développée spécifiquement à ce sujet par l'ADEME. Il s'agit de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). Elle balaie, à travers 7 thématiques¹⁰, les divers enjeux avec lesquels le projet, qu'il soit de territoire ou d'habitat, doit compter. Or une de ces thématiques est consacrée à la biodiversité et aux paysages. Cela montre que le paysage constitue, avec les autres préoccupations, une entrée pour l'élaboration de projets de développement relevant d'une démarche de qualité. Ainsi, le glissement de la prise en compte du seul « grand » paysage vers le « tout » paysage s'accompagne d'une reconsidération des fonctions de celui-ci. Il n'est plus simplement considéré comme un patrimoine commun, d'intérêt général, mais il devient peu à peu porteur des enjeux de préservation de l'identité territoriale. Certains acteurs vont même jusqu'à l'assimiler au « visage de leur pays » par le fait qu'il est le vecteur de l'identité du territoire. Il est la représentation de l'espace vécu par la population, ou perçu par les visiteurs.

Nous pouvons citer quelques exemples où le paysage contribue à l'élaboration des projets :

- Les démarches de SCoT¹¹ s'appuient sur une approche paysagère dans le but de définir ce qui participe à l'identité et à l'attractivité des territoires.
- Certaines stratégies de développement se fondent sur l'image que véhiculent les territoires grâce à leurs paysages préservés¹².
- Une multitude de labels a fleuri afin de promouvoir les qualités environnementales et paysagères des territoires et, part là même, d'assurer leur dynamisme économique¹³.
- En matière d'habitat, la prise en compte du paysage se traduit par une redéfinition des objectifs des opérations avec une réflexion sur l'implantation de l'opération afin de maximiser la préservation de l'environnement, d'économiser la ressource foncière, tout en garantissant une certaine qualité de vie dans l'offre de logements. Au final, il ne s'agit plus uniquement de simples opérations immobilières mais de contributions à la construction de la trame urbaine.

¹⁰ Les 7 thématiques de l'AEU sont : les choix énergétiques, l'environnement climatique, la gestion des déplacements, la gestion de l'eau, la gestion des déchets, l'environnement sonore et la biodiversité et les paysages.

¹¹ L'article L121-1 du code de l'urbanisme prévoit qu'ils doivent respecter le principe de l'« équilibre entre un développement urbain maîtrisé (...) et la protection des espaces naturels et des paysages »

¹² Exemple de stratégie de communication territoriale : Campagne publicitaire de la Région Limousin en 2007 dans le métro parisien

¹³ Exemples de labels : Stations Vertes, AOC, Villes et villages fleuris, Station de montagne, Plus Beaux Villages ou Plus Beaux Détours, patrimoine mondial de l'UNESCO, Site remarquable du goût, etc.

1.4. Le développement d'une culture « Val de Loire »

1.4.1. *La difficile construction d'un territoire de projet*

Dès les années 1970, l'échelle de la Loire moyenne a connu un projet de développement. Il a été élaboré, à la demande du Comité Interministériel pour l'Aménagement et le Développement du Territoire, dans le but de contrebalancer le poids disproportionné de Paris vis-à-vis de la Province¹⁴. Il proposait de relier Orléans et Tours, les deux plus importantes agglomérations du Val de Loire¹⁵. Déjà à l'époque, des enjeux d'« urbanisation discontinue » et de préservation de « coupures vertes » avaient été énoncés. Cette initiative précoce, bien que témoignant de la cohérence de cet espace, ne s'est jamais réalisée du fait d'un manque d'appropriation du projet par les acteurs locaux.

En 1994, un Comité Interministériel Plan Loire est réuni à la demande du Ministre Barnier. Il vise à freiner l'urbanisation dans les zones à risque d'inondation, ce qui prend la forme d'un « plan global d'aménagement de la Loire ». Un PIG est instauré ayant pour conséquences, une limitation de l'emprise au sol et une obligation de réserver toutes les zones naturelles en champs d'expansion des crues dans les secteurs inondables. Après d'importants conflits avec les Maires des communes concernées¹⁶, le PPRi est élaboré en concertation entre les communes et l'Etat afin de trouver un moyen de « concilier la sécurité des personnes, la protection de l'environnement et le développement économique ». L'Etat, les collectivités et les associations de protection de l'environnement mettent alors en place des actions partenariales, dans le cadre du Plan Interrégional Loire Grandeur Nature, en vue d'assurer un aménagement durable du fleuve et des ses vals inondables.

L'inscription du Val de Loire à la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en tant que « paysage culturel vivant » a constitué une officialisation de la reconnaissance de la précédente démarche de valorisation des espaces ligériens. Les acteurs ont témoigné de leur engagement « vis-à-vis de la communauté internationale à conserver et mettre en valeur [leur] formidable héritage paysager et culturel » en signant la charte de l'UNESCO. Leur engagement consiste notamment à :

- « contribuer (...) à la valorisation du site (...) dans le respect de l'intégrité de ses paysages culturels vivants »,
- « renforcer l'attractivité du Val de Loire (...) par une exigence de qualité dans leurs interventions en matière de préservation du patrimoine paysager, naturel et bâti (...) et d'accueil résidentiel »
- « développer des programmes d'actions, concertés, de mise en valeur (...) dans les domaines de la protection (...) de l'environnement, (...) du paysage naturel, du patrimoine bâti et fluvial, monumental et vernaculaire »

¹⁴ Lucas. BERRY.- Conférence (retranscrite) sur le projet de métropole-jardin, leçons d'une expérience.- Novembre 2007.

Serge. THIBAULT.- Thème : « Villes du fleuve, fleuve des villes, entre métropole jardin et Loire patrimoine mondial ».- Action transversale : Patrimoine Mondial.- Zone Atelier Bassin versant de la Loire.- <http://www.msh.univ-nantes.fr/documentation/zal/index.php>

¹⁵ Opérations situées à l'intérieur du périmètre d'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO, c'est-à-dire comprises entre Sully sur Loire (45) à Chalonnes sur Loire (49) sur un linéaire de 280 km.

¹⁶ Six communes se sont regroupées dans l'Association de défense des communes riveraines de la Loire et autres cours d'eau.

Suite à cela, des organes de gestion des problématiques du fleuve ont été créés :

- un organe d'orientation : la Conférence territoriale Val de Loire, composée d'élus représentant les régions, les départements, les grandes villes et communautés d'agglomération, les petites communes, l'Etablissement Public Loire et le PNR Loire-Anjou-Touraine.
- un organe de proposition : le Comité de développement Val de Loire.
- un organe opérationnel : la Mission Val de Loire. Ses actions peuvent être financées en partie par le Plan Interrégional Loire Grandeur Nature dont il est le cadre politique. Une structure ayant pour objectifs de mener des études sur la préservation et la gestion du patrimoine naturel et culturel des corridors fluviaux, de capitaliser et de diffuser les résultats lui a été rattachée. Il s'agit de l'Institut International Fleuves et Patrimoine qui a été créé par les régions Centre et Pays de la Loire et qui consiste à fédérer les compétences et savoir-faire des établissements d'enseignement supérieur locaux, du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) et de l'Institut National d'Horticulture dans le domaine de la gestion des corridors fluviaux.

Tous ces organes témoignent d'une structuration progressive du territoire du Val de Loire autour des problématiques d'inondation et de préservation de l'espace. En effet, le classement des paysages du Val de Loire implique la nécessité de les préserver. L'Etat devra d'ailleurs présenter à l'UNESCO un rapport d'évaluation sur « les dispositions législatives et réglementaires qui s'appliquent, sur les mécanismes de gestion retenus et sur l'état de conservation des biens »¹⁷. Or, actuellement ces structures ne bénéficient pas des moyens pouvant permettre d'empêcher l'urbanisation du Val et de ses coteaux et de limiter efficacement la banalisation des paysages.

1.4.2. Une reconnaissance des identités multiples du Val de Loire

Les qualités mais aussi les fragilités du Val de Loire ont été reconnues à travers son inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO du fait qu'il réponde à trois des dix critères définis par l'UNESCO à cette rencontre¹⁸. Même si l'inscription n'entraîne aucune contrainte supplémentaire par rapport à la réglementation en vigueur, elle a permis de hisser la reconnaissance du Val de Loire à un niveau international. Les caractéristiques de ce paysage se situent, comme son nom l'indique, dans son relief de vallée qui, avant que ne se développe la populiculture, offrait de larges perspectives. Des co-visibilités se dégageaient de coteau à coteau.

La Mission identifie trois types de territoires dans le Val de Loire¹⁹ : « le fleuve, ses îles, ses rives et ses levées », « le grand paysage du Val » et les « villes et villages ».

¹⁷ Extrait de la Charte d'engagement Val de Loire – Patrimoine mondial de l'UNESCO

¹⁸ Les trois critères établis par l'UNESCO auxquels répond le Val de Loire sont :

- Représenter un chef-d'œuvre du génie créateur humain
- Témoigner d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages
- Offrir un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une ou des périodes significative(s) de l'histoire humaine

¹⁹ Mission Val de Loire.- Vivre et faire vivre les paysages du Val de Loire : comprendre, gérer et construire notre cadre de vie.

L'organisation changeante de tous ces éléments tout au long de la Loire génère une « mosaïque de paysages » composés d'espaces ouverts et d'espaces denses.

En ce qui concerne l'espace bâti il se caractérise par une cohérence dans son traitement (couleurs des bâtiments, matériaux et végétaux rencontrés), des formes urbaines caractéristiques du cadre physique dessiné par le fleuve (maisons troglodytes, fronts urbains le long des rives, des levées ou des coteaux), une localisation des agglomérations le long de la Loire (Orléans, Blois, Amboise, Tours, Saumur) assurant aux habitants des espaces périurbains une facilité d'accès aux diverses fonctions urbaines, etc.

La création du Parc Naturel Régional le PNR Loire-Anjou-Touraine en 1996 constitue également une reconnaissance de la valeur patrimoniale et paysagère de cet espace naturel et de son environnement urbain, mais à un niveau national cette fois. En effet, le classement d'un territoire en PNR nécessite de recueillir l'avis favorable de ministères concernés, du Conseil National de la Protection de la Nature et de la Fédération des PNR de France. Le « label » PNR est attribué par le Ministère de l'Ecologie, de l'Aménagement et du Développement Durables après analyse de la qualité du patrimoine et la fragilité du territoire concerné, de la charte et de son applicabilité par l'organisme de gestion. Une partie du Val de Loire dispose donc structure en capacité d'assurer une mission une protection de l'espace sans entraver pour autant son développement. Ainsi, les collectivités peuvent faire appel à l'expérience et au soutien technique du PNR par exemple, lors d'opérations d'aménagement. Les Parcs qui ont pour mission d'initier des procédures nouvelles et des méthodes d'actions, représentent des laboratoires de recherche pour les territoires. A cet effet, le PNR Loire-Anjou-Touraine s'est vu confié récemment une recherche méthodologique sur l'urbanisme durable par le Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables.

Les particularités du Val de Loire qui font la spécificité de son paysage sont connues des acteurs du territoire. Cependant, la mise en application des actions programmées de préservation et de mise en valeur du territoire souffre d'un manque de moyen. Actuellement, la labellisation « Patrimoine mondial de l'UNESCO » permet quasiment uniquement de renforcer l'attractivité de son territoire.

2. L'ATTRAIT DES TERRITOIRES DU VAL DE LOIRE AUX YEUX DES MENAGES

2.1. L'habitat rêvé des français et le phénomène de périurbanisation

2.1.1. *Qu'est-ce qu'habiter ?*

Selon le Petit Robert, l'habitat est l'ensemble des conditions d'habitation et de logement. C'est aussi un milieu, organisé et peuplé par l'homme (ou l'animal) afin d'y vivre. L'homme construit son habitat en traçant un seuil dans son milieu de vie afin de délimiter un intérieur, dans lequel il sera en sécurité, et un extérieur, qu'il connaît plus ou moins bien.

On remarquera que le logement n'est qu'une forme particulière d'habitat (il y a des habitats sans logement, ceux des SDF par exemple). En effet, toujours selon le Petit Robert, est appelé « logement », tout local à usage d'habitation. En combinant diverses caractéristiques physiques de bâti, modes de production et usages, une multitude de types de logements peuvent être obtenus. Cela peut aller de l'appartement en immeuble collectif construit par un bailleur social, à la maison individuelle construite directement par le ménage pour son propre compte dans le but d'en faire sa résidence secondaire.

L'habitat intègre à la fois le logement et le territoire d'ancrage de celui-ci. Par « territoire d'ancrage » nous entendons la parcelle, la rue, le quartier, la ville, le lieu de travail, en somme tous les lieux que s'approprie l'habitant dans sa « consommation » habituelle de l'espace. On constate alors que l'habitat relève à la fois de la sphère privée (le logement) et de la sphère publique (le(s) territoire(s) d'ancrage).

De plus, le logement fait l'objet de marchés quant à sa production, à sa commercialisation ou à sa gestion. Ainsi, nous pouvons considérer que les opérations d'habitat – c'est-à-dire les projets d'extensions urbaines et de redensification des centres bourgs à travers les opérations de ZAC et de lotissement – matérialisent sur l'espace la rencontre entre les domaines public et privé. Elles sont donc à la croisée des intérêts de l'un et des stratégies de l'autre. Leur réussite dépend donc en grande partie des relations et de la concertation qui ont pu s'établir entre les acteurs pendant la phase d'élaboration des projets.

2.1.2. *Une définition du périurbain calquée sur la définition de l'« habiter en Val de Loire »*

Avant de voir les conséquences que cela peut entraîner sur le paysage, faisons un rapide tour d'horizon des définitions du périurbain²⁰ pour mieux en comprendre le fonctionnement et les enjeux de développement.

²⁰ Le terme "péri-urbanisation", a été employé pour la première fois en 1967 par J.-B. Racine dans un article "Exurbanisation et métamorphisme péri-urbain".

Lévy et Lussault, donnent une définition du périurbain relativement floue²¹ : il s'agit d'un « géotype urbain situé à une certaine distance d'une agglomération, caractérisé par une discontinuité territoriale vis-à-vis de cette agglomération ainsi que par une densité et une diversité faibles ».

J. Beaujeu-Garnier fournit une explication davantage spatialisée du périurbain. Il le considère comme « ce qui est autour de l'agglomération ...mais sans être encore englobé dans l'urbain. C'est l'espace soumis à l'avancée du front urbain ...Le terme périurbain se révèle ainsi très utile, afin de saisir une nouvelle réalité ...un lieu de contacts où s'interpénètrent et s'affrontent deux mondes : le rural et l'urbain ». Cette vision met en évidence la tension qui peut régner sur cet espace quant à son devenir.

La définition de l'INSEE fait intervenir, quant à elle, des critères plus précis, avec notamment le nombre d'actifs résidents : l'espace périurbain est constitué par des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle urbain²² ou dans des communes attirées par celui-ci.

Nous choisirons finalement de retenir la vision de C. Cabanne²³ en raison de sa prise en compte du caractère évolutif de cet espace et de l'intérêt porté à l'aspect paysager. Le périurbain apparaît alors comme « un espace situé à la périphérie d'une ville et de sa banlieue et qui est le lieu de transformations profondes sur les plans démographique, économique, social, politique et culturel. Le déversement d'un nombre important de citadins qui viennent habiter dans les communes rurales, tout en continuant à travailler en ville, se traduit dans le paysage par une modification au niveau de l'habitat, de la voirie, des équipements.»

On estime alors en 1999, que l'espace périurbain représente entre 20 et 33% du territoire français, selon les définitions que l'on prend de cet espace²⁴, et qu'il concerne 21% de la population française.

La réalité morphologique de cet espace est bien plus facile à décrire qu'elle ne l'est à définir en termes statistiques, géographiques et administratifs. En effet, son tissu urbain est relativement homogène. Il entoure l'agglomération, comme un cadre. Il est partout caractérisé par de faibles densités, des discontinuités, une faible complexité des combinaisons. L'habitat individuel sous forme pavillonnaire le constitue quasi-exclusivement, car c'est un lieu de résidences plus que de travail. Toutefois, quelques zones commerciales ou des zones d'activités peuvent y être rencontrées. Il s'agit principalement de bâtiments destinés à la consommation, comme des supermarchés ou à l'accueil d'équipements publics comme des écoles. Du fait de la proximité de ces

²¹ Jacques LEVY et Michel LUSSAULT, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, (Paris : Belin), 2003.

²² Rappelons à cette occasion que le pôle urbain est constitué d'une commune ou d'un ensemble de communes qui offre au moins 5000 emplois et qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres.

²³ Chani STROOBANT, « Une lecture des espaces périurbanisés par le développement durable », in *Les espaces périphériques urbains et le développement durable : analyse à partir du cas de l'agglomération tourangelles*, Volume 2 : recueil des travaux, Décembre 2007.

²⁴ Ibid.

équipements, les familles avec enfants y sont surreprésentées. D'autre part, le périurbain est considéré, par les habitants de l'agglomération, comme une aire de loisirs et de respiration.

L'homogénéité de l'espace périurbain peut toutefois révéler l'existence de plusieurs couronnes. Ces dernières restent complètement indépendantes les unes des autres avec une accessibilité limitée, généralement par une seule voie dédiée à l'automobile. Cette caractéristique a pour conséquence une distance importante à parcourir pour rejoindre des éléments qui sont pourtant proches à vol d'oiseau (ex : accessibilité de Loire à partir de la ZAC du Prieuré à La Riche). Paradoxalement, l'enfrichement et le mitage peuvent coexister dans certaines zones avec le développement de formes d'habitat diversifiées : collectifs populaires (les banlieues), lotissements pavillonnaires, espaces résidentiels, quartiers ou îlots clôturés.

Quant aux espaces ruraux soumis à la « rurbanisation », le phénomène de regain d'habitants est similaire, bien que situé à une distance importante des villes. Cette tendance résulte des mêmes facteurs : la recherche d'habitat individuel dans un cadre préservé et la contrainte économique du coût des logements repoussant de nombreux ménages vers des localisations de moindre centralité.

La rurbanisation s'organise également sous forme de lotissements pavillonnaires autour des cœurs de village. Cela crée des discontinuités dans l'espace bâti ainsi que des problèmes de mitage de l'espace naturel ou agricole.

Les espaces sont soumis à une fragmentation croissante dont les principales causes sont, en ce qui concerne l'habitat, les extensions urbaines, les constructions de lotissements et les aménagements de voirie.

Une autre conséquence, réside dans le fait que le mode de vie dit « rural » tend à s'effacer devant le mode de vie « urbain ». En effet, les ménages, désireux de s'installer dans les espaces auparavant qualifiés de « ruraux », proviennent généralement de la ville. Or ils continuent à y travailler et gardent les mêmes habitudes de consommation.

2.1.3. Le rêve d'habitat des ménages, moteur de l'étalement urbain

D'une façon générale, la part de la population vivant à l'extérieur des villes centrales françaises est de plus en plus importante, comme le montre le tableau suivant.

Figure 1 : Evolution du rapport entre les populations des villes centrales françaises et des franges urbaines

Part de la population vivant (%)	1950	1960	1970	1973
- dans les villes centrales	38,8	38,3	31,4	31,4
- à l'extérieur des villes centrales	23,3	30,7	37,2	41,3

Source : Paulet J.-P. dans *Etalement urbain, l'impasse urbanistique ?*, mémoire de recherche de Pauline Wolff, maîtrise en urbanisme, Université de Montréal, 2006.

Pour ce qui est de l'aire urbaine de Tours, l'évolution démographique 82/90 et le recensement de la population de 1999 confirment une forte progression de l'espace périurbain en seconde couronne. Le nombre de communes de l'aire urbaine a presque doublé sur la période 1982-1999 comme le montre les cartes suivantes.

Figure 2: Evolution de l'aire urbaine de Tours entre 1982 et 1999

1982 (45 communes)



Pôle urbain (20 communes)
 Commune monopolarisée (25 communes)

1990 (66 communes)



Pôle urbain (22 communes)
 Commune monopolarisée (44 communes)

L'aire urbaine de Tours en 1999 (80 communes)



Pôle urbain (23 communes)
 Commune monopolarisée (57 communes)

Source : INSEE, RP 99

Réalisation : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours. Novembre 2001

Recherchons maintenant la vocation de ces espaces à l'aide de l'analyse du tableau suivant.

Figure 3 : Part de la population active travaillant hors commune de résidence en 1999 et migrations alternantes.

	% de la population active occupée travaillant hors commune de résidence	Part des migrations alternantes vers Tours et les six communes urbaines	Part des migrations alternantes vers Tours	Part des migrations alternantes vers les six communes urbaines ²⁵
Département	61,7	51,5	31,5	20
SCoT	60,3	73	45	28
Communauté d'Agglomération	54	79,5	50,6	28,9
CC du Val de l'Indre	77,7	51,9	22,8	29,1
CC du Vouvrillon	75,7	46,9	33,7	13,1
CC de la Confluence	81,3	63,4	32,2	31,2
CC de l'Est Tourangeau	80,3	58,9	30,4	28,5

Source : Eléments préalables à l'élaboration d'un schéma de cohérence territorial de l'Agglomération tourangelles, mai 2001

Nous constatons que plus de la moitié de la population active du département migre quotidiennement vers Tours ou une de ses six communes urbaines. Plus des $\frac{3}{4}$ des résidents des Communautés de Communes du SCoT de l'agglomération tourangelles travaillent hors de leur commune de résidence. Plusieurs raisons sont avancées pour expliquer cette installation des ménages actifs dans les communes périphériques de Tours dont, entre autres, un prix du foncier d'autant plus attractif que l'on s'éloigne de l'agglomération.

Ainsi, la comparaison entre les lieux de résidence et les lieux de travail de la population d'Indre-et-Loire ainsi que l'étude des migrations alternantes confirment que la fonction essentielle des espaces périurbains est la fonction « habiter ».

Ce phénomène trouve une explication dans l'évolution de l'image de la ville dès le début du siècle dernier et davantage encore après la Reconstruction suivant la Seconde Guerre Mondiale. Les centres des villes, autrefois denses et dynamiques, sont tombés en désuétude progressive à cause de leur état de délabrement. La ville toute entière est d'ailleurs perçue comme sale, polluée, surpeuplée, congestionnée, trop dense pour accéder au bien-être et à l'intimité, stressante, dangereuse. D'une façon générale, une désaffection à l'égard des « grands ensembles » a pu être constatée en raison de la connotation négative du logement social. Les habitants ont alors reporté les aspirations

²⁵ Les six communes urbaines sont Joué-lès-Tours, Saint-Pierre-des-Corps, Saint Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Chambray-lès-Tours et La Riche.

au calme et à la sécurité sur les espaces ruraux. Les formules résidentielles de type lotissements pavillonnaires ou petits collectifs se sont alors imposées d'elles-mêmes.

Historiquement, les classes bourgeoises ont d'abord fui les centres vers les périphéries, au-delà des industries et des quartiers ouvriers. Puis l'offre de logements des centres urbains, et parfois même des premières couronnes, s'est trouvée inadaptée à l'accueil des ménages. En effet, ceux-ci ont vu leur nombre augmenté suite au baby-boom et à la tendance à la diminution de leur taille.

La conjugaison de ces phénomènes a ainsi participé à renforcer l'attractivité des secteurs périphériques et donc à amplifier l'expansion urbaine. A cela s'ajoute les progrès réalisés dans le domaine des transports depuis le milieu du XXème siècle qui ont permis des implantations humaines sur des territoires jadis inaccessibles par une diminution des distances et une plus grande rapidité des déplacements.

Aujourd'hui, on assiste, dans les centres anciens, à une inversion des tendances avec un phénomène d'embourgeoisement par augmentation de la valeur du foncier. Cependant, les périphéries continuent largement à accueillir les populations les moins riches et donc à se développer.

Le rapport Mayoux (1979), « Demain l'espace. L'habitat individuel péri-urbain », propose une explication au développement des lotissements à la périphérie des villes françaises : le modèle urbain classique de la ville est posé comme « techniquement dépassé » et alors l'espace périurbain est à considérer, non pas « comme une mauvaise habitude, mais ...comme l'avenir du phénomène urbain ». Il permettrait, en effet, de répondre aux nouveaux goûts résidentiels des ménages :

- désir de retour à la nature amorcé par les cités-jardins,
- désir de vivre à la campagne tout en étant proche d'une grande ville,
- désir d'une maison individuelle encouragé par une volonté étatique de favoriser l'accession à la propriété,
- désir de prise de distance avec le lieu de travail rendu possible par une augmentation graduelle de la mobilité (développement du chemin de fer, généralisation de l'automobile, construction massive de rocades)
- etc.

La résidence individuelle et le pavillon, c'est-à-dire la maison isolée dans son terrain clôturé au sein d'un lotissement, continuent aujourd'hui à représenter l'habitat idéal pour de nombreux ménages et accueille d'ores et déjà près de 80% des ménages français. Ce désir qu'ont les Français de délimiter leur parcelle se voit de plus en plus poussé à l'extrême dans des opérations immobilières de « gated communities ». Les classes moyennes et aisées y recherchent une plus grande sécurité, assurée par l'isolement physique du quartier (mur, grillage, haie) du reste de la ville.

2.1.4. *Les conséquences sur le périurbain : une extension des surfaces artificialisées et une banalisation des paysages*

A l'occasion des 10 ans d'action sur le paysage dans le Parc naturel Régional des Ballons des Vosges, l'évolution de l'artificialisation des sols a été réalisée : « Actuellement, les surfaces urbanisées et artificialisées représentent 4,5 millions d'hectares en France : ce chiffre a doublé depuis 1945... A un rythme accéléré, le développement urbain gagne la campagne; la nature s'efface de plus en plus devant l'augmentation des surfaces artificialisées, urbanisées et la publicité. De 1992 à 2003, alors que la population s'est accrue de 4%, les surfaces artificialisées ont augmenté de 16 %, avec une hausse de 20 % pour l'habitat, de 11% pour les routes et les parkings. »²⁶. I. Roussel ajoute un exemple mettant en évidence l'ampleur du phénomène : « La valeur de la surface de cinq départements a disparu depuis 50 ans sous l'artificialisation des terrains en raison de la croissance urbaine ».

La recherche de la maison individuelle à la campagne entourée d'un paysage rural est contrainte par un besoin d'accessibilité aisée à la ville. L'offre habitat doit alors trouver un compromis entre ces deux désirs antagonistes. La forme architecturale et urbaine qui en résulte conduit à un desserrement de du tissu des constructions qui ne fait que singer les caractéristiques idylliques de la campagne recherchée et contribue à faire se rejoindre les villes et à ne former finalement qu'un paysage omni-urbanisé, une conurbation. Mais qu'en est-il de la pérennité de ce mode de construction de l'habitat semblant répondre à tous les désirs des habitants ?

L'étalement urbain, dans un premier temps, est apparu comme une réponse aux aspirations de la population à des logements individuels entourés d'espaces verts. Des réponses ont donc été apportées à cette demande sociale forte :

- par l'aval des maires, voyant dans la construction de lotissements l'assurance d'un renouvellement de la population et l'espoir d'un nouveau dynamisme pour leur commune. Selon J. Daligaux, dans Géocarrefour, accueillir des habitants apparaît comme une « opportunité de renaissance démographique, économique et sociale »,
- par la proposition de modèles de production adaptés de la part des promoteurs.

La réunion de ces conditions favorable au développement de l'étalement urbain est à l'origine de l'ampleur actuelle de celui-ci sur le territoire et dans le paysage français.

Cependant certains experts ont fait prendre conscience du caractère non durable de ce mode de développement urbain. Ainsi l'architecte et urbaniste Philippe Madec répond à la question du journal de la commune Montlouis-sur-Loire²⁷ : « à quoi ressemblera la ville de l'avenir ? » par cette explication : « la ville de demain [doit être] une ville de la proximité, où ses habitants trouveront au quotidien, à portée de mains, ce

²⁶ Site de Agence Régionale de l'Environnement en Lorraine
www.arel.asso.fr/sites/arel/accueil/themes/sinformer/paysage/unconstat

²⁷ Extrait du journal de liaison de Montlouis-sur-Loire en Avril 2008 : Vivacité

dont ils ont besoin pour vivre décemment. Elle aura à être une ville de l'équité, où par la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, les ségrégations seront mises à mal. Elle sera économe de son sol, moins étendue. Bien que plus dense, elle préservera les éléments de nature, l'importance du végétal répondra à l'importance du bâti ... [car] l'humanité toute entière [doit] fait face à une double condition : le dérèglement climatique et la crise de l'énergie. Tout projet doit tenir compte de cette situation, sans quoi il est obsolète avant même d'exister. »

Aujourd'hui, l'étalement urbain est donc davantage perçu comme un problème environnemental majeur. En effet, il entraîne :

- une forte consommation d'espaces au dépend des espaces naturels ou agricoles par une dilatation des zones urbaines avec des constructions de faible densité,
- une faible qualité architecturale due à un panel de formes réduit impactant négativement sur le paysage,
- une forme d'implantation urbaine standardisée à l'évolution limitée de part la conception de son parcellaire et de son réseau viaire,
- une perte d'identité du territoire²⁸ : la seule influence du site est celle du prix du foncier puisque le territoire est uniformisé et que l'accessibilité est garantie partout. Les opérateurs n'ont pas de réel intérêt à rechercher une adaptation aux contraintes locales. C'est pourquoi, la distinction des formes d'urbanisation diffère d'une région à l'autre seulement par l'emploi de matériaux locaux et par des tendances esthétiques différentes.
- une dilution de la pollution notamment par une augmentation du transport individuel et une imperméabilisation accrue des sols,
- une hausse des dépenses en énergie pour le transport et le chauffage, qui ne semble par ailleurs pas soutenable économiquement face à l'augmentation du prix du pétrole.

La périurbanisation dégrade les paysages de part le fait qu'elle les transforme rapidement et de façon quasiment irréversible. Elle change à la fois l'espace et le regard que l'on porte sur celui-ci. Ainsi, elle affecte le paysage dans ses dimensions objectives et subjectives en entraînant, à la fois, une perte de richesse patrimoniale et une perte des points de repère.

La dégradation des paysages est caractérisée par leur fermeture et leur uniformisation. La fermeture concerne d'avantage les espaces agricoles dépréciés et laissés à l'abandon pour cause de mitage, ou de vente des terres les moins fertiles sous l'effet de la pression foncière. L'uniformisation, quant à elle, résulte directement de l'activité urbanistique. Elle est notamment une conséquence du courant fonctionnalisme et de la ségrégation spatiale qu'il prônait, dans les années 50, entre les fonctions habiter et travailler. Bien souvent, et encore aujourd'hui, l'occupation de ces espaces ne prend pas en compte leur topographie, ni les trames viaires, parcellaires ou bâties héritées du passé.

²⁸ J. Pelletier et C. Delfante (1997), cités par J.-P. Paulet, affirment que « l'étalement généralisé des villes, devenues des métropoles, a pour conséquence une perte d'identité dont la cause est à rechercher dans la dilution des limites et dans l'absence d'architecture d'ensemble. »

Ce n'est que depuis que les destructions paysagères du territoire périurbain sont bien visibles que les élus se sont interrogés sur la proportion d'avantages/opportunités par rapport à celle des inconvénients/menaces qu'il implique sur le territoire. Ainsi nombreuses sont les collectivités qui, n'ayant pas suffisamment anticiper les besoins en équipements qu'a engendré le développement de l'habitat sur leur territoire, voient aujourd'hui leur budget grèvé par des coûts de maintien des services publics, de création/entretien des nouveaux réseaux (et ce, d'autant plus que leur desserte par des services de transport collectif est trop peu rentable à cause de la faible densité de population).

Certains affichent maintenant une attitude plus prudente en matière d'extension de l'habitat. La population, qui partageait avec les élus cette absence de considération pour l'environnement, gardant l'illusion que le cadre ainsi investi demeurerait « naturel », prend également conscience de la nécessité d'adopter un mode de développement durable. L'environnement est de plus en plus fréquemment admis comme un élément constitutif du milieu périurbain à part entière. En effet, la façon dont les particularités d'un environnement seront traitées préservera, ou non, la spécificité du territoire périurbain.

Pour l'heure, et contrairement à la ville qui se renouvelle sur elle-même au fil du temps, le territoire périurbain se construit par absorption et par transformation. Quant les particularités du territoire disparaissent, leur succède une forme urbaine pouvant être qualifiée de « classique » c'est-à-dire disposant des caractéristiques mêmes qui ont poussé les habitants à fuir la ville.

Les acteurs commencent alors à songer à des alternatives possibles à ce mode de production de l'habitat. Se posent à eux les problèmes de la pénurie foncière et de la préservation de l'identité territoriale à travers celle du paysage. En effet, les extensions urbaines disposent d'une mixité sociale toute relative à cause de leur développement au coup par coup, selon les stratégies de différents promoteurs qui ciblent une catégorie particulière de clients selon des logiques évidentes de prix. Cela engendre des tensions entre les « néoruraux » et les habitants d'origine qui, même s'ils résident dans sur le même territoire, ne partagent pas de culture commune.

Bien que la politique nationale ait contribué à ralentir la croissance urbaine par l'adoption de lois et de règlements en faveur de la protection de l'environnement, les espaces périurbains restent mal maîtrisés par les élus. La mise en place d'une politique globale d'aménagement à l'échelle de l'aire urbaine, à l'occasion de l'élaboration des SCoT par exemple, demeure nécessaire pour maîtriser la pression foncière. En effet, l'adoption d'une vision du développement des territoires périurbains permettrait d'anticiper les enjeux auxquelles ils seront confrontés (superposition de périmètres institutionnels et donc problème de compatibilité dans les divers documents d'orientation, territoires de fortes migrations résidentielles et pendulaires, cibles des marchés foncier et immobilier, exposition aux logiques de développement privées, etc.)

Le cadre législatif concernant l'habitat et son environnement urbain

La loi Malraux du 4 août 1962, institue **les secteurs sauvegardés** pour les ensembles urbains qui présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la protection et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles.

Les lois « montagne » et « littoral », promulguées en 1985 et 1986, réglementent la planification de ces espaces. Elles prennent en compte les particularités auxquels ils sont soumis (fortes pressions touristiques périodiques) afin de leur assurer un développement respectueux des paysages et de l'environnement.

La Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991 a précisé la procédure d'élaboration et le contenu des PLH créés par la loi du 7 janvier 1983 relative à **la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État**. Le PLH est un outil de programmation sur six ans qui a pour objectif d'articuler l'aménagement urbain et la politique de l'habitat en favorisant notamment « une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements » (Article L.302-1.A1.3 du Code de la Construction et de l'Habitat.).

Le 4 février 1995, **la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (LOADT ou « loi Pasqua »)** a créé la notion de « Pays » comme territoire sur lequel se mettent en œuvre des actions d'organisation des services publics ainsi qu'une politique d'aménagement et de développement. Des DTA fixent les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement des territoires dans la perspective « de leur développement, de leur protection et de leur mise en valeur ».

Cette loi se voit modifiée par **la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADDT ou « loi Voynet »)** du 25 juin 1999 qui intègre les notions de développement durable et de participation citoyenne et institue des Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT).

La loi relative à **la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)** du 13 décembre 2000 intègre les notions de développement durable et de solidarité aux exigences de réalisation de logements locatifs sociaux fixées par la loi relative à **la diversité de l'habitat** du 21 janvier 1995. Les communes de plus de 3 500 hab. situées dans une agglomération de plus de 50 000 hab. comprenant au moins une commune de plus de 15 000 hab. sont maintenant concernées par l'élaboration d'un PLH (définition de l'INSEE). Celui-ci peut également être mis en place à l'échelle intercommunale, avec la possibilité pour les EPCI de se voir déléguer les aides publiques à la pierre et devenir ainsi les interlocuteurs privilégiés des organismes HLM. Le PLH doit permettre d'identifier les besoins du marché foncier en termes de disponibilité ou de modalités de mise à disposition de terrains urbanisés ou à urbaniser. Un observatoire de l'habitat doit également être mis en place pour suivre le marché immobilier (caractéristiques de la demande par rapport à l'évolution du parc de logements) et permettre de mener une politique maîtrisée de l'habitat. Les principaux enjeux sont de limiter l'étalement urbain par la redensification des villes centres grâce au renouvellement urbain ou encore grâce à la possibilité donnée aux élus de prélever une taxe sur les nouveaux habitants.

La loi SRU a institué de nouveaux documents d'urbanisme : les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) qui remplacent respectivement les POS et les SDAU de 1967. Les SCoT doivent permettre d'assurer l'équilibre entre le renouvellement et le développement maîtrisé de l'espace tant urbain que rural ; la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et des paysages. En outre la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural sont recherchées. Pour ce faire, les SCoT fixent notamment des capacités de construction et de réhabilitation. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux est recherchée à travers la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti et la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature (Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme). Afin d'assurer une cohérence entre tous ces documents, le PLH doit être cohérent avec le SCoT, les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA). Il doit également s'appuyer sur les Plans Locaux d'Urbanisme car ceux-ci déterminent l'usage du sol dont la maîtrise est nécessaire à la mise en œuvre des actions décidées en matière d'habitat. En contrepartie, les documents-projet de territoire locaux, dont le PLU, doivent être compatibles avec le PLH.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a introduit des dispositions d'assouplissement par rapport à la loi SRU. Elle réforme le Code de l'urbanisme par des mesures de simplification destinées à libérer du foncier pour construire davantage de logements. Elle a ainsi permis un assouplissement de la règle de la constructibilité

limitée en l'absence de SCoT, dite règle des « quinze kilomètres », qui oblige les communes, situées à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 50.000 habitants ou de la mer, à demander l'accord du préfet pour installer des zones d'urbanisation. Elle a également autorisé les communes à recourir à la procédure de révision simplifiée du PLU dans le cadre d'une opération présentant un intérêt général pour permettre la réalisation d'une construction ponctuelle ou d'un projet d'extension de zones constructibles. Le PADD n'est dès lors plus opposable aux permis de construire. Toutefois, afin d'assurer une certaine compatibilité, des orientations d'aménagement restent opposables sur des secteurs bien définis. Elle permet d'assurer le développement durable des communes rurales en autorisant la transformation de constructions existantes en habitation même dans les zones agricoles ainsi que la restauration des bâtiments en ruine. Les maires se voient doter de la faculté de fixer une taille minimale pour les terrains constructibles afin de « préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ». La loi Montagne se voit modifiée : l'extension des zones d'habitats existants non traditionnels est permise du moment qu'elle se fasse de façon continue. Des constructions isolées peuvent même être autorisées sous certaines conditions.

La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006, constitue le volet législatif du Pacte National pour le Logement et renforce le volet logement du plan de cohésion sociale. Elle aide notamment les collectivités à construire grâce, entre autres, à une majoration de la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB), à la possibilité de créer à titre expérimental et pour trois ans des sociétés publiques locales d'aménagement – afin d'accroître la production de terrains à bâtir – et, enfin, grâce à la possibilité d'aménager les PLU pour favoriser la production de logements. Cette loi instaure également la création de Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) pour mettre en cohérence les différentes politiques de l'habitat exercées dans un même département.

Enfin, la loi relative au **Droit Au Logement Opposable (DALO)** du 5 mars 2007 renforce les objectifs des délégataires des aides à la pierre concernant les logements sociaux et l'hébergement.

2.2. Les réponses avancées jusqu'à présent aux demandes des ménages

2.2.1. *L'épineuse question de la maîtrise du foncier*

Le préalable à toute opération d'aménagement réside dans la disponibilité de terrains où la réaliser, nous nous intéresserons donc, en premier lieu, aux divers moyens d'acquérir leur maîtrise foncière. Notons par ailleurs que la maîtrise foncière n'est pas obligatoire pour la création de certaines opérations et que le titre habilitant à construire, auparavant demandé pour l'obtention du permis de construire, n'est plus systématiquement requis²⁹.

Le foncier fait l'objet d'un marché auquel chacun peut prendre part. Aussi bien les promoteurs privés que les collectivités disposent donc de la possibilité d'acquérir des terrains en prenant part aux transactions foncières ou en négociant l'achat de terrains à l'amiable. Les collectivités privilégient ce mode d'acquisition car elle leur laisse la possibilité d'adapter le rythme des acquisitions et leur niveau de prix aux moyens dont elles disposent.

Néanmoins les communes ou EPCI peuvent avoir recours à d'autres moyens pour constituer des réserves foncières :

- Elle peut bénéficier de donations que leur feraient des particuliers,
- Elles peuvent également faire appel à :
 - des outils leur permettant de saisir des opportunités foncières en priorité (Droit de Préemption Urbain (DPU), Zone d'Aménagement Différée (ZAD)). Dans le cas d'acquisitions mettant en oeuvre le DPU, c'est la volonté des propriétaires, à travers les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), qui définit le rythme de la démarche d'acquisition. ;
 - une procédure leur permettant d'acquérir les terrains indispensables au projet d'aménagement (expropriation) ;
 - une structure réalisant pour leur compte des acquisitions foncières ou immobilières (EPFL).

Dans tous les cas, les collectivités ne sont pas en mesure de se substituer systématiquement à l'initiative privée. Il s'agit donc de mettre au point une politique foncière afin de distinguer quand l'intervention foncière directe devra être privilégiée. La politique foncière a essentiellement pour but de maîtriser les conditions d'urbanisation et de permettre la réalisation de projets en réservant des terrains. Elle peut être utilisée dans certaines circonstances comme régulateur du marché foncier.

Des espaces peuvent être achetés par les Communes, les EPCI, les Départements ou encore par le Conservatoire du littoral, afin d'empêcher leur urbanisation. En effet, toute opération d'extension urbaine consomme du foncier agricole ou naturel pour le transformer en foncier urbanisé.

²⁹ Le décret du 5 janvier 2007 vient de le remplacer par une attestation établie par le pétitionnaire indiquant qu'il est autorisé à exécuter les travaux par le ou les propriétaires du ou des terrains.

Cependant les opérateurs privés ont, eux aussi, largement recours à cette modalité. L'avantage de son faible coût pour les collectivités se réduit devant le jeu de la concurrence. Les négociations avec les propriétaires deviennent donc plus difficiles pour les collectivités et la régulation de la consommation d'espace en vue de la préservation d'espaces naturels et agricoles s'en trouve affaiblie.

En cas de renouvellement urbain, au contraire, les privés se positionnent peu mais les coûts d'acquisition et de libération du foncier sont importants. Il s'agit alors pour la collectivité d'agir sur du foncier bâti. Une importante ingénierie est souvent nécessaire afin de libérer le foncier : il faut acquérir les terrains, parfois démolir des édifices voire même procéder à une dépollution. Dans le contexte actuel, le renouvellement urbain est favorisé car il permet d'économiser du foncier, tout en utilisant des terrains bien localisés et en valorisant l'image d'un site.

Quand les collectivités ne peuvent pas intervenir directement par des acquisitions foncières, elles disposent néanmoins des documents d'urbanisme – tels les SCoT, PLU, PLH – et d'outils – type ZAC, OPAH, Restauration Immobilière – leur permettant de reclasser des parcelles dans le PLU, de fixer la densité voulue, d'imposer un niveau de mixité sociale, etc.

2.2.2. Les techniques d'urbanisation pour répondre aux demandes en logement

Afin de satisfaire les besoins des populations en logement, les maîtres d'ouvrages publics ont la possibilité de recourir à différentes techniques d'urbanisation que sont le lotissement, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et l'aménagement des quartiers anciens. La ZAC et le lotissement ont pour finalité la viabilisation et l'équipement de terrains en vue de la revente à des fins de constructions tandis que l'aménagement des quartiers anciens vise à restaurer ou réhabiliter des îlots entiers.

❖ Le lotissement

« Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gracieux ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments »³⁰.

Depuis la réforme du Code de l'Urbanisme, les aménageurs peuvent solliciter une autorisation unique (un permis d'aménager ou une simple déclaration) lorsque le projet est situé sur plusieurs unités foncières.

Le lotissement peut être porté à la fois par des opérateurs privés (lotisseurs ou propriétaires terriens) et par des communes ou EPCI lorsqu'ils sont en possession des terrains. Cette opération étant peu contraignante – seule une autorisation de lotir doit

³⁰ Article L.442-1 du Code de l'Urbanisme

être obtenue par le maître d'ouvrage pour pouvoir débiter les travaux – nombreuses sont les collectivités qui l'utilisent pour réaliser des zones d'activités ou des extensions urbaines. Elles peuvent alors bénéficier de la maîtrise totale des phases de programmation, conception et ainsi exiger une qualité urbanistique, paysagère ou encore une certaine mixité. Afin de maintenir ce niveau d'exigence lors de la commercialisation des lots, un règlement de lotissement peut être défini en complément des règles d'urbanisme en vigueur dans les documents d'urbanisme locaux.

Les communes ou EPCI peuvent choisir de faire réaliser l'opération par leurs propres services techniques ou bien de faire appel à un maître d'œuvre privé. Dans ce cas, c'est lui qui prend en charge le coût financier de l'opération. Lorsqu'une SEM ou un établissement public est présent sur le territoire, ils peuvent également se voir confier la gestion de l'opération par la collectivité.

❖ *La ZAC*

La ZAC est une zone à l'intérieure de laquelle une collectivité, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser, ou faire réaliser, l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs privés ou publics³¹. Il s'agit toujours d'une opération d'initiative publique : celle-ci peut provenir d'une commune, d'un groupement de communes, d'un OPAC, d'un OPHLM, de SEM, etc. Cette procédure donne donc lieu à un urbanisme de concertation en mettant en présence les élus, les aménageurs, les architectes et les citoyens.

Trois choix s'offrent à une collectivité pour la réalisation d'une ZAC :

- La réalisation en régie, directement par les services de la collectivité. Cette solution reste très peu utilisée du fait de l'ingénierie qu'elle nécessite. Elle présente cependant l'avantage pour l'EPCI de garder une forte maîtrise sur l'opération. Elle garde la possibilité de recourir à des marchés dits de maîtrise d'œuvre selon le Code des Marchés Publics afin de faire réaliser les études et les travaux.
- La concession : la collectivité mandate un établissement public d'aménagement et lui confie la réalisation de l'opération, autrement dit elle lui délègue la maîtrise d'ouvrage. L'établissement public est autorisé à agir au nom de la collectivité mais celle-ci porte toujours le risque financier. Elle garde également la maîtrise de la définition du programme de l'opération, de l'enveloppe financière prévisionnelle et des délais d'exécution. L'établissement public coordonne quant à lui la conception, la réalisation et la vente des lots mais veille également et surtout à la régularité des procédures, au respect du programme, des délais et des coûts.
- La convention : ici la collectivité peut refuser de prendre à sa charge la responsabilité de bonne fin et le risque financier qui incombent alors à un aménageur privé. Notons que ce dernier bénéficie des droits de préemption et d'expropriation de la collectivité.

³¹ Article L.311-1 du Code de l'Urbanisme

❖ *L'aménagement des quartiers anciens*

L'aménagement des quartiers anciens porte principalement sur le bâti existant. Cette opération d'urbanisme se différencie en deux démarches : la restauration et la réhabilitation immobilière faisant toutes deux intervenir des organismes spécialisés tels que l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), les offices publics de l'habitat ou encore une SEM.

La réhabilitation immobilière donne davantage lieu à la réalisation de nouvelles constructions. Celle-ci contribue en effet à la redensification de centres anciens, grâce, notamment, à la conduite d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Au terme de cette première partie, nous avons constaté que la perception vis-à-vis du paysage avait évolué au fil du temps. Avec elle, tout est dispositif de lois et de mesures ont été mises en place. La connaissance des caractéristiques paysagères progresse jusqu'à influencer les décisions des acteurs des territoires. Ainsi, nous ne parlons plus uniquement de préservation du paysage mais également d'aménagement, voire de conception, de multiples paysages.

Le Val de Loire, qui bénéficie depuis 2000 de la reconnaissance de sa valeur patrimoniale et paysagère par l'UNESCO, tend à se structurer autour de problématiques relatives au fleuve. Sa protection devrait donc en être améliorée. Cependant, l'attrait des ménages dans leur choix résidentiel pour les espaces périurbains menace encore davantage « le grand paysage ».

Dans la partie suivante, nous structurerons une démarche visant à vérifier si cette menace de banalisation des paysages, que nous assimilerons au niveau de pression foncière, entraîne un niveau de prise en compte des problématiques paysagères particulier dans la conduite des opérations d'habitat.

PARTIE II :

LA RECHERCHE EN

THEORIE ET LE CHOIX

DES TERRAINS

D'ETUDES POUR SA

PRATIQUE

1. L'OBJECTIF DE LA RECHERCHE

Une large partie du premier semestre a été consacrée à l'analyse bibliographique. Cette analyse a permis de définir les concepts de paysage, d'habitat et de logement, de périurbain, et d'étalement urbain. Le cadre législatif s'appliquant au paysage a également été clarifié. Ainsi l'évolution de sa prise en compte a pu être mise en évidence. Puis la recherche a porté sur les contraintes réglementaires liant l'habitat et le paysage. Au terme de cette première phase, nous pouvons d'ores et déjà avancer qu'il existe des conflits évidents entre développement de l'habitat et préservation de la qualité paysagère. En effet, les paysages sont menacés de banalisation entre autres, par l'effet de la croissance urbaine et de son corollaire l'étalement urbain.

C'est donc la définition de l'évolution souhaitée pour les paysages du Val de Loire qui fonde l'enjeu d'un développement durable pour ses espaces périurbains.

Nous orientons donc la problématique de cette recherche vers le questionnement suivant :

Quelle prise en compte de la qualité paysagère du Val de Loire - Patrimoine mondial par les acteurs de l'habitat dans les opérations des communes périurbaines de l'agglomération tourangelle ?

1.1. La visée cognitive de la recherche

La décision de réaliser des opérations d'habitat étant avant tout politique, le résultat produit par la recherche doit avoir une portée cognitive. En effet, nous souhaitons que cette recherche puisse aider à la décision concernant le niveau d'exigence, en matière de préservation de la qualité paysagère, à adopter lors de la conception-réalisation d'opérations d'habitat. Nous envisageons le résultat de la recherche comme un guide mettant en évidence les méthodes de conduite de projet les plus efficaces.

L'analyse sera appliquée à des opérations d'habitat existantes ou à leur projet. Elle doit permettre d'estimer le niveau de prise en compte de l'impact paysager d'une opération sur son environnement.

1.2. Qu'est-ce qu'une typologie ?

Le thème de la recherche imposait dès le début la forme de son résultat : une typologie. Il s'agit d'une démarche scientifique consistant à définir, grâce à une étude, un certain nombre de types. Elle se présente comme un « tableau de pensée ». Néanmoins, elle dépasse le simple classement de part le fait qu'elle met en valeur les cohérences ou, au contraire, les singularités. Son but est de faciliter l'analyse, la

classification et l'étude de réalités complexes. Le modèle de la réalité qu'elle fournit, en différenciant des types, peut aider à affiner des scénarios d'évolution et donc à mieux anticiper les évolutions.

Cependant le danger de cet outil consiste d'une part à substituer la description de la réalité obtenue à la réalité elle-même. D'autre part, rappelons que toute typologie est conditionnée par la pertinence des critères employés.

Pour ce qui est de notre recherche, la typologie consiste à mettre en évidence des degrés différents de prise en compte du paysage dans les opérations d'habitat. Elle vise par là, à organiser la connaissance des divers processus de conduite de projet d'habitat afin de répondre à la montée des exigences en matière environnementale et plus précisément paysagère. La typologie sera induite des observations : c'est l'observation de la combinaison des critères entre eux qui déterminera les différents types de prise en compte.

Néanmoins, en raison des contraintes matérielles auxquelles est soumise cette recherche (temps, moyens, etc.), nous avons dû limiter notre analyse de terrain à quatre opérations situées à proximité de l'agglomération tourangelles. Ceci ne représente bien évidemment pas un échantillon représentatif des opérations pouvant être rencontrées dans le Val de Loire, c'est pourquoi le résultat de la recherche doit être relativisé dès maintenant : nous parlerons donc davantage de « tendances » ou de « profils » que de réels « types ».

2. LA DEMARCHE ENVISAGEE

2.1. Structuration de la recherche

Le schéma suivant établit le raisonnement ayant permis de mener à bien cette recherche. Du thème de départ, découle une problématique, c'est-à-dire un questionnement contextualisé par rapport au Val de Loire afin de comprendre les enjeux auxquels est soumis cet espace. Or ce qui distingue le Val de Loire est, sans conteste, son inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de ses paysages culturels vivants et, avec celle-ci, l'exigence de sa protection. C'est donc tout naturellement que le recentrage de la recherche s'est dirigé vers la prise en compte de la qualité paysagère qui, de plus, a permis de faire le lien entre les opérations et les opérateurs de l'habitat dans la problématisation.

Afin de pouvoir répondre à la problématique, une hypothèse de recherche a été élaborée selon le raisonnement suivant :

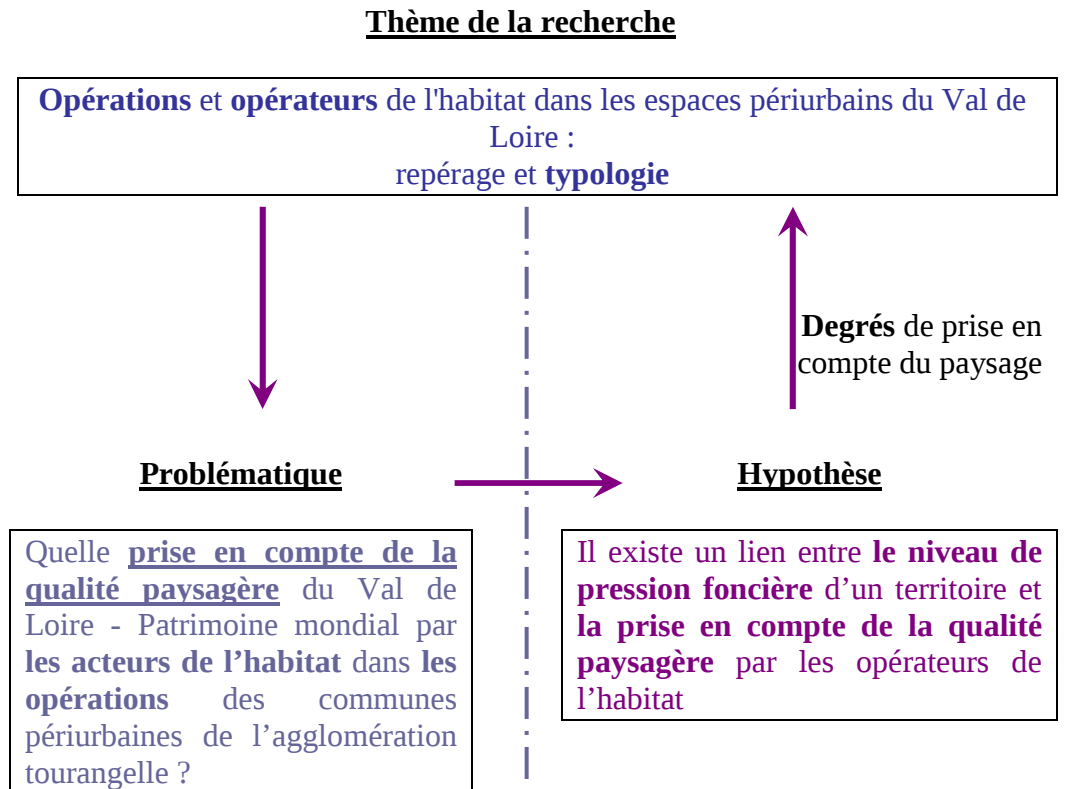
Nous admettons au départ que pour que les opérateurs de l'habitat prennent en compte la qualité paysagère d'un site, ils doivent y avoir été sensibilisés à travers un apport de connaissances (études d'impact sur l'environnement, diagnostics paysagers identifiant les spécificités locales mais aussi les menaces de dégradation et les aménagements ayant conduits à une banalisation des paysages, à une fermeture des cônes de vue, guides édités par les organismes-conseil, etc.). Les territoires situés dans les aires urbaines d'agglomération sont des territoires à enjeux car ils doivent faire face à de nombreuses demandes d'habitat du fait de la croissance urbaine. Néanmoins leur proximité à l'agglomération leur permet d'avoir accès à un soutien technique et humain en matière d'ingénierie territoriale (adhésion à une agence d'urbanisme par exemple). S'ils sont soumis à de fortes demandes, ils doivent disposer d'habitudes de travail ainsi que de retours d'expérience sur les opérations menées antérieurement. Le territoire communal n'étant pas extensible, ils doivent également se trouver confrontés à un certain niveau de pression foncière. Il semble alors qu'ils doivent pouvoir être davantage exigeants en terme de qualité de projet et en particulier de qualité paysagère dans les opérations d'habitat.

Nous avançons donc l'hypothèse qu'il doit exister un lien entre le niveau de pression foncière d'un territoire et la prise en compte de la qualité paysagère par les opérateurs de l'habitat.

Des terrains seront choisis afin de pouvoir tester cette hypothèse. L'analyse des résultats visant à valider (ou à invalider) l'hypothèse aboutira à la construction de la typologie permettant de mettre en évidence différents degrés de prise en compte du paysage dans les opérations d'habitat des communes périurbaines de l'agglomération tourangelle.

Tout l'avantage de construire la typologie à posteriori de l'observation, et non en amont de celle-ci, est d'offrir la possibilité de tester la pertinence de l'hypothèse de recherche. Nous éviterons ainsi le piège de rechercher à tout prix à faire correspondre des situations avec des catégories prédéfinies.

Figure 4 :Schéma de pensée structurant la recherche



Réalisation : Fanny Arnould

2.2. Construction du modèle d'analyse

2.2.1. Les concepts, leurs dimensions et leurs indicateurs

Il convient maintenant de définir les différentes dimensions des concepts de « pression foncière » et de « prise en compte de la qualité paysagère ». Le schéma ci-dessous s'y attache à travers l'explication des différentes dimensions des concepts ainsi que le recensement des indicateurs à leur associer.

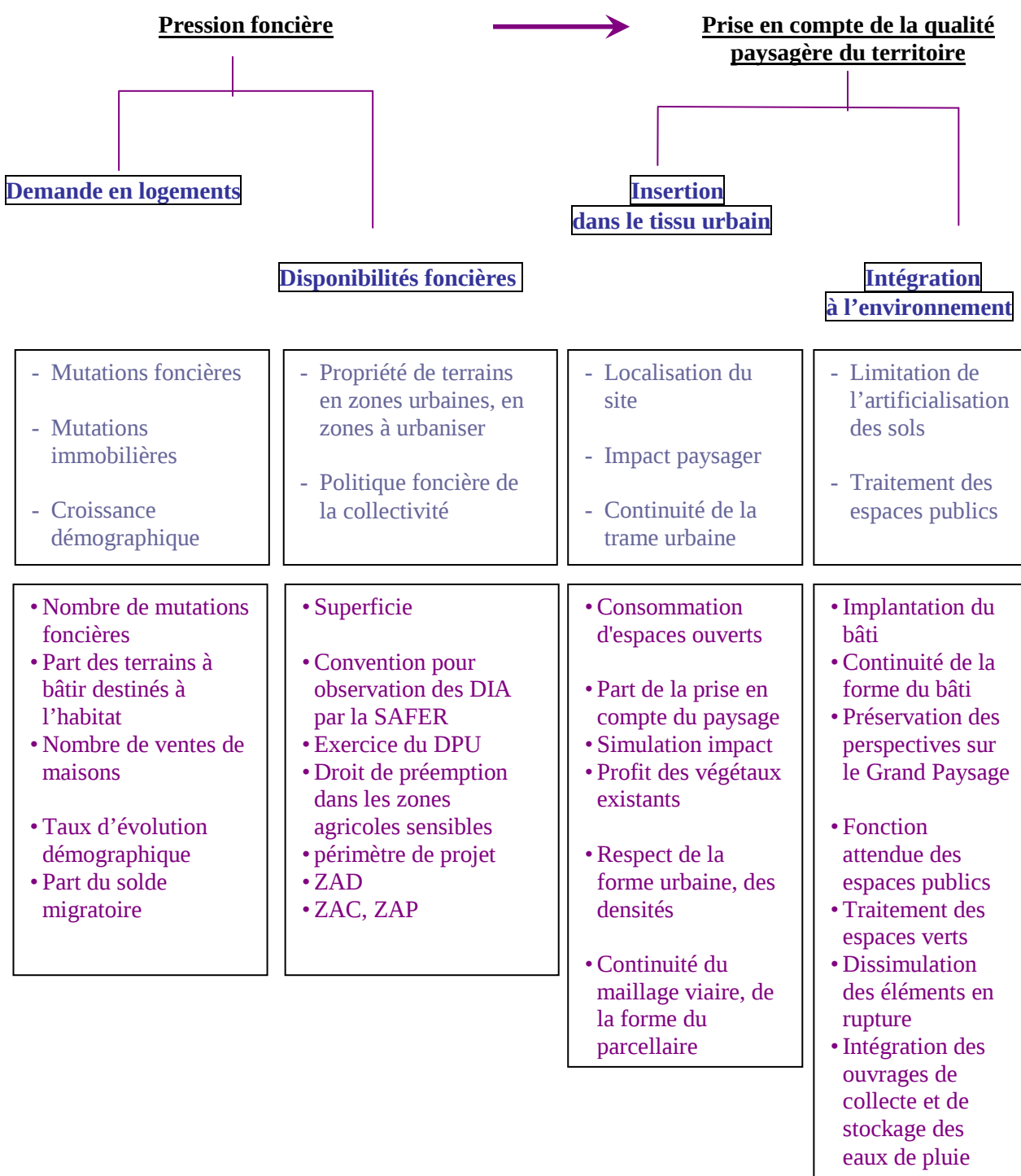
C
O
N
C
E
P
T
S

D
I
M
E
N
S
I
O
N
S

I
N
D
I
C
A
T
E
U
R
S

I
N
F
O
R
M
A
T
I
O
N
S

Figure 5 : Le modèle d'analyse



Réalisation : Fanny Arnould

2.2.2. Une collecte d'informations organisée de façon à confronter les données et les points de vue

La récolte des informations à récolter pour pouvoir tester l'hypothèse de recherche se déroulera de la façon suivante :

- La rencontre des élus et des techniciens en charge de l'urbanisme des communes sélectionnées :
Elle aura pour objet de cerner à travers leur discours, leur sensibilité vis-à-vis des problématiques paysagères. Sachant qu'ils ont tous signé la charte d'engagement de l'UNESCO, nous chercherons à obtenir une définition du paysage futur souhaité pour leur territoire.
- L'analyse du projet d'habitat :
Elle consistera à vérifier si la proposition d'aménagement retenue permet de concrétiser cette vision du territoire.
- L'étude des cahiers des charges programmatique pour le choix de l'aménageur et des programmes d'aménagement et d'architecture annexés aux contrats de maîtrise d'œuvre :
Elle mettra en évidence le niveau d'exigences de la maîtrise d'ouvrage vis-à-vis de la prise en compte du paysage et de sa capacité à le traduire (présence de prescriptions ou de simples préconisations, accompagnées ou non d'incitations pour leur réalisation).
- La rencontre des aménageurs-lotisseurs (chargés de mission de la SEM locale, propriétaires terriens) et de quelques promoteurs-constructeurs :
Elle offrira la possibilité de voir comment les intervenants sur l'opération s'approprient la volonté initiale du maître d'ouvrage. Différentes logiques d'intervention pourront être mises en évidence.

Le type d'informations à rechercher pour l'analyse de la demande en logements et des disponibilités foncières, consiste en des données quantitatives facilement observables³². Par contre, il nous faut établir une définition de la qualité paysagère pour savoir quelles informations sont nécessaires à l'analyse de sa prise en compte dans les opérations d'habitat. Nous sommes donc amenés à définir des critères de cette qualité.

D'ores et déjà, nous pouvons reprendre un point sur lequel tous les acteurs de l'habitat et les professionnels du paysage s'accordent³³ : une « bonne » prise en compte du paysage dans une opération ne consiste pas en une reproduction fidèle du type d'habitat dans un style purement pastiche. Il s'agit plutôt de l'élaboration d'une forme urbaine offrant une possibilité d'évolution pour le paysage, en continuité et en cohérence culturelle avec l'existant.

De plus, les entretiens menés auprès de paysagistes, d'architectes, d'urbanistes et d'aménageurs nous ont montré que la qualité paysagère d'une opération d'habitat réside essentiellement dans son insertion dans le tissu urbain et dans son intégration à l'environnement proche et lointain. Notre analyse des

³² Cf. schéma ci-dessus

³³ Dires recueillis au cours d'entretiens

projets d'habitat consistera alors à vérifier si ces deux dimensions ont été prises en compte tout au long de la conduite de l'opération.

Nous nous alors sommes appuyé sur les guides réalisés par les élèves de Sciences po « Qualité dans l'habitat »³⁴ et par Vanessa Federico « Réaliser une extension urbaine de qualité »³⁵ pour savoir plus précisément quelles informations rechercher³⁶.

³⁴ Edité par des étudiants du Cycle d'Urbanisme de Sciences Po pour le compte de la Mission Val de Loire.

³⁵ FEDERICO Vanessa, *Réaliser une extension urbaine de qualité*, Cdrom
Rapport de stage : DESS Maîtrise d'ouvrage en aménagement urbanisme.- Université de Tours : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours Département Aménagement, 2005.

³⁶ Cf. Annexe V : Informations à rechercher pour juger de la qualité paysagère des opérations d'habitat.

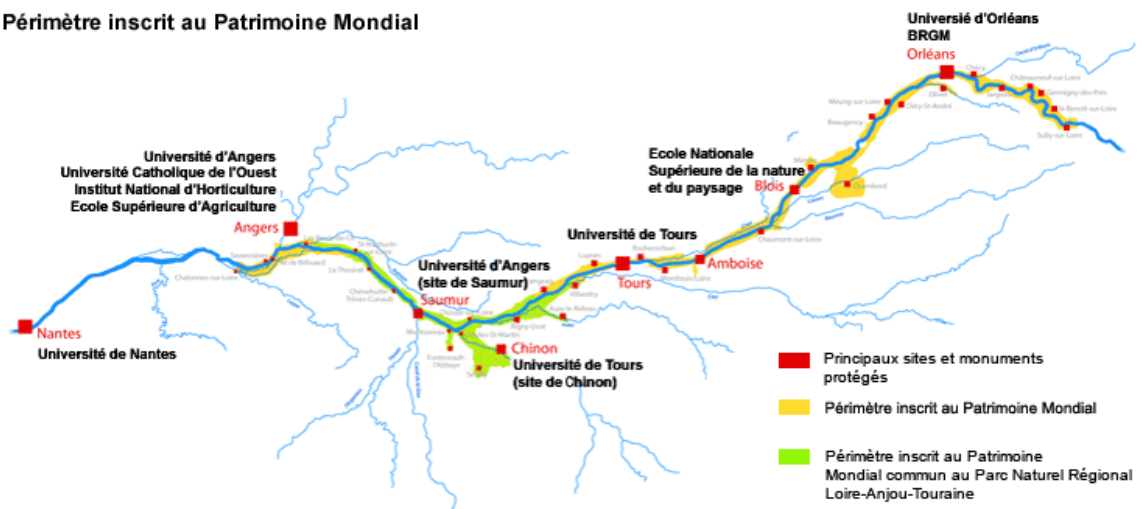
3. CHOIX MOTIVE DES TERRAINS D'ETUDE

3.1. Une combinaison de critères de sélections

Afin de déterminer différents degrés de prise en compte du paysage dans la conduite des opérations d'habitat en Val de Loire et de tester s'il existe un lien entre ces degrés et la pression foncière, nous avons porté notre analyse sur quatre opérations d'habitat situées dans des communes **faisant partie du périmètre UNESCO**. Ce critère de sélection a pour but de nous permettre d'approfondir la thématique du paysage au cours des entretiens avec les acteurs des territoires.

Figure 6 :

Périmètre inscrit au Patrimoine Mondial



Source : www.valdeloire.org/.../VDL/images/carte.jpg

Cependant, ce périmètre était beaucoup trop vaste et il nous a fallu élaborer d'autres critères de sélection pour nous assurer de la faisabilité de la recherche. Nous avons alors restreint la liste des communes potentielles à des **communes périurbaines de l'aire urbaine de Tours**. Ce choix présente l'avantage de ne comporter qu'une seule unité paysagère : l'unité de Mosnes à Saint Patrice³⁷.

³⁷ Selon Atlas des paysages de l'Indre-et-Loire

Puis, pour des raisons de facilitée d'accès aux informations et de rencontre des acteurs des territoires, nous avons encore restreint cette liste aux communes de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

45

Notre liste de communes où mener notre analyse se restreignait ainsi à un petit nombre : Berthenay, Fondettes, La-Ville-aux-Dames, Larcay, Luynes, Montlouis-sur-Loire, St Etienne-de-Chigny, St Genouph, Savonnières, Veretz et Villandry.

3.2. Justification des terrains retenus

Il nous est immédiatement apparu opportun de retenir la commune de Villandry du fait de son appartenance au **PNR Loire-Anjou-Touraine**. Mener notre analyse sur cette commune allait en effet nous offrir la possibilité de balayer un plus large panel d'acteurs susceptibles d'intervenir dans la conduite d'opérations d'habitat. La dernière opération d'habitat menée est la construction d'un lotissement sur le plateau : le lotissement de la Basse Bergerie.

Le même raisonnement nous a conduit à choisir la commune de Montlouis-sur-Loire, pour sa **démarche AEU** dans l'opération de la ZAC des Hauts de Montlouis.

Notre choix s'est ensuite opéré entre les communes de Berthenay et de La-Ville-aux-Dames dont le territoire présente la particularité d'être **totale**ment en zone inondable. La nécessité d'avoir différents niveaux de pression foncière sur les territoires d'étude, pour pouvoir tester l'hypothèse, nous a amené à sélectionner la commune de Berthenay. En effet, nous risquons de trouver un niveau de pression foncière relativement similaire sur La-Ville-aux-Dames et Montlouis-sur-Loire du fait de leur localisation.

3.3. Adaptation des critères de sélections en vue d'améliorer l'efficacité de l'analyse

Les opérations d'habitat étaient alors une ZAC, un lotissement privé et des constructions de maisons par des particuliers. Si l'étude de la prise en compte de la qualité paysagère dans un permis de lotir et un permis de construire est relativement semblable, il apparaissait difficile d'analyser seule la procédure de ZAC. Nous avons choisi d'ajouter une autre opération de ZAC à notre analyse. Les pressions foncières des communes retenues jusque là étant faibles ou intermédiaire, il nous a semblé intéressant que le quatrième terrain d'étude soit soumis à une forte pression foncière. Or parmi les communes restantes sur notre liste, nous ne pouvions pas nous en assurer facilement. Nous avons alors été amenés à reconsidérer la définition retenue pour le périmètre des communes périurbaines. Jusqu'alors nous nous étions basé sur la définition de l'INSEE³⁸. Or celle-ci porte sur le nombre d'actifs résidents et leur lieu de travail, préoccupation finalement relativement peu en rapport avec la problématique de préservation des paysages. Nous avons préféré revenir à la définition de Beaujeu-

³⁸ Cf. Partie I : 2.1.2, p21

Garnier du périurbain³⁹. Au regard de cette définition, et aussi curieux que cela puisse paraître, le quartier du Prieuré, à La Riche, peut être considéré comme appartenant à l'espace périurbain. (L'INSEE classe la commune comme urbaine.) En effet, ce secteur délimitait, lorsqu'il était encore inondable, la frontière de l'agglomération. Il était constitué de jardins familiaux et a été l'objet d'une opération de ZAC dès son ouverture à l'urbanisation. La construction du quartier a rééquilibré le centre de La Riche en déplaçant la limite entre le rural et l'urbain de la Mairie vers les abords du Prieuré St Cosme. Nous pouvions bien choisir La Riche comme quatrième commune d'étude.

Ainsi, nous disposons de tous les éléments nécessaires (différents niveaux de pression foncière, différents enjeux paysagers, différents types d'opérations d'habitat, différents acteurs) pour mettre en évidence des degrés de prise en compte de la qualité paysagère au cours d'opérations d'habitat et tester l'existence d'un lien avec le niveau de pression foncière.

³⁹ Ibid. « ce qui est autour de l'agglomération ...mais sans être encore englobé dans l'urbain. C'est l'espace soumis à l'avancée du front urbain ...un lieu de contacts où s'interpénètrent et s'affrontent deux mondes : le rural et l'urbain ».

PARTIE III :

**ANALYSES DES
INFORMATIONS
RECUEILLIES ET
CONSTRUCTION DE LA
TYPOLOGIE**

1. CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS CHOISIES

Le chapitre suivant présente les opérations d'habitat retenues au regard des critères définis précédemment. Il prend la forme de fiches dans lesquelles chaque opération est décrite, après avoir rappeler quelques caractéristiques de la commune où elles se situent (le projet de territoire face au contexte paysager notamment). Des vues aériennes sont présentées, d'abord, pour cerner la trame urbaine des communes et y visualiser l'opération. Puis une vue à plus petite échelle permet de se rendre compte de la connexion du quartier avec le reste de la commune. Par ailleurs, une reproduction des plans d'aménagement du quartier (ou, à défaut, une autre photo aérienne) est présentée afin de visualiser l'organisation du quartier en elle-même.

1.1. L'extension du bourg de Berthenay

1.2. Le quartier du Prieuré à la Riche

1.3. Les Hauts de Montlouis

1.4. La Basse Bergerie à Villedry

Présentation de la commune :

Distance au centre de l'agglomération : 13 km

Nombre d'habitants : 703 hab. en 2007

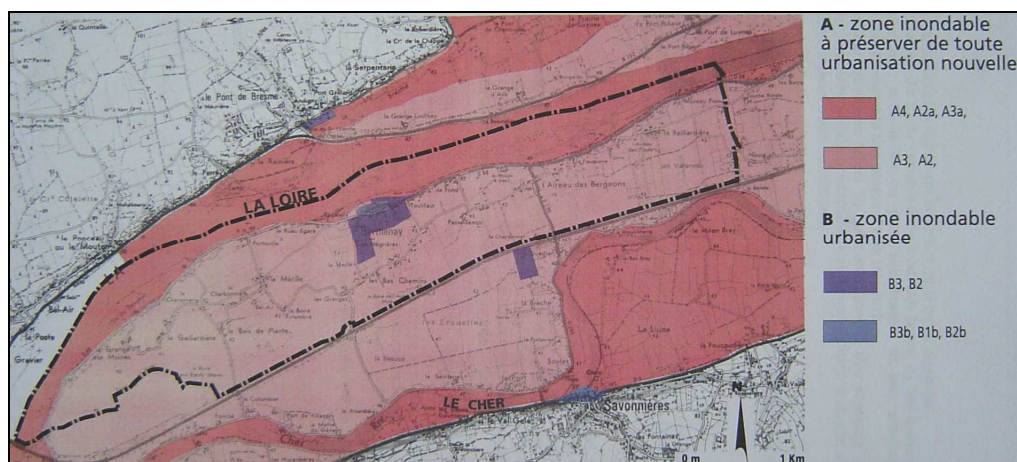
Superficie communale : 740 ha

Berthenay, ancien village des pêcheurs, a connu, de part sa situation en zone périurbaine de l'agglomération de Tours, un développement communal essentiellement résidentiel.

La commune se situe à la confluence de la Loire et du Cher. Elle est soumise à une forte vulnérabilité face au risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique ou par surverse des digues. Son nom même signifie « lieu humide ».

Figure 9 : PPRI à Berthenay

Source : PPRI du Val de Tour
et val de Luynes
Réalisation : Agence
d'urbanisme de
l'Agglomération de Tours –
Février 2002



Les possibilités d'extensions urbaines de la commune ont été limitées aux zones inondables déjà urbanisées et non soumises aux aléas les plus forts (bleu foncé). L'agriculture (maraîchage ou polyculture ou élevage) devient donc l'unique vocation des terres de varennes.

La commune s'est dotée d'un PLU qui a été approuvé depuis le 12 déc. 2002.

Berthenay fait partie de la Communauté de Communes de la Confluence ainsi que du périmètre du SCot de l'agglomération tourangelle.

Projet de territoire :

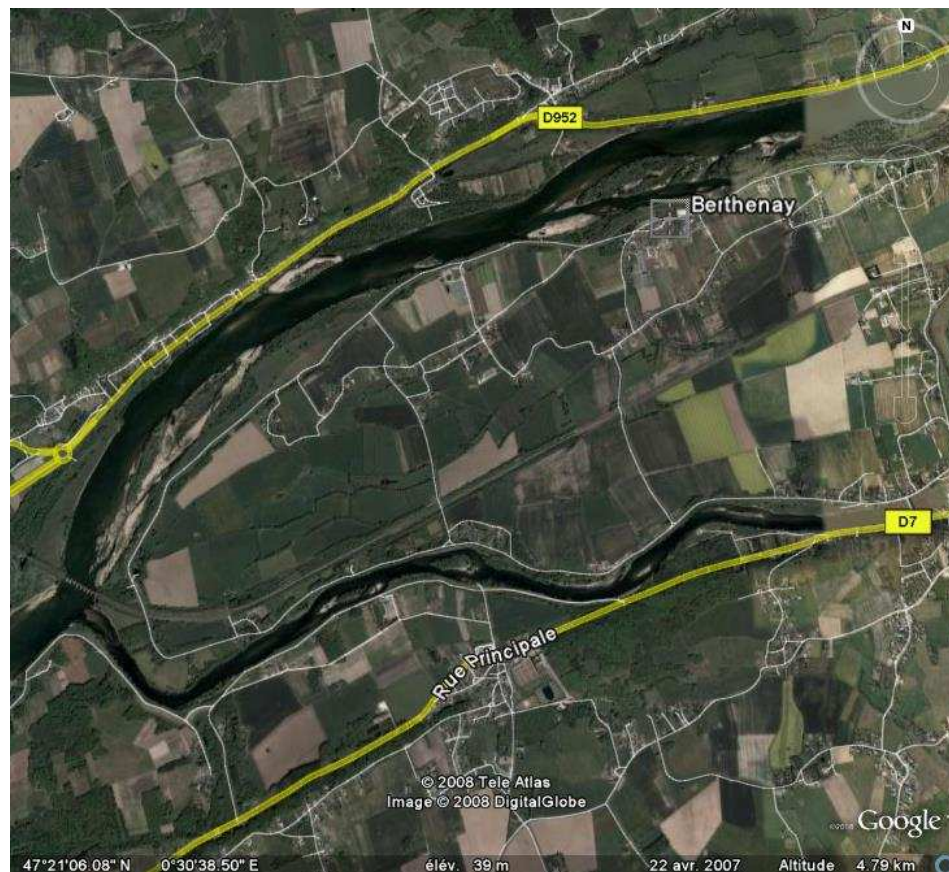
- Renforcer le bourg
- Préserver l'activité agricole et maraîchère
- Entretenir et réhabiliter le bâti existant
- Protéger et mettre en valeur l'environnement

Le respect de l'environnement et des paysages est l'un des aspects majeur du projet communal :

- par l'intégration de la notion de risque naturel dans le projet d'aménagement communal
- par le respect et la mise en valeur du cadre de vie.

Contexte paysager : Une large partie de la commune a été classé par le Schéma Directeur de l'agglomération tourangelle, soit en zone d'intérêt naturel et paysager, soit en zone naturelle d'intérêt majeur. Une étude paysagère a été réalisée sur le territoire de la CCC : 5 grandes entités paysagères sont structurantes : les paysages de bocage, les paysages d'eau (Loire, Cher, îles), les paysages de maraîchage, les paysages de la plaine de la vallée aussi appelés varennes, les peupleraies de la plaine alluviale du Cher. L'habitat est essentiellement groupé autour de l'église, derrière la levée Nord, presque au bord de la Loire. Cependant, plusieurs hameaux se sont aussi développés dans la varenne. Les extensions pavillonnaires ont été réalisées à partir des hameaux dans les années 1980, le long des routes qui les desservent.

**Figure 10 : Trame urbaine
de la commune de
Berthenay**
Source : Google Earth



**Figure 11 : Les pavillons
en contre-bas du bourg**
Source : Google Earth



Description de l'opération d'habitat :

Année : 2005, 2006

Fonction antérieure du site :
terrains agricoles

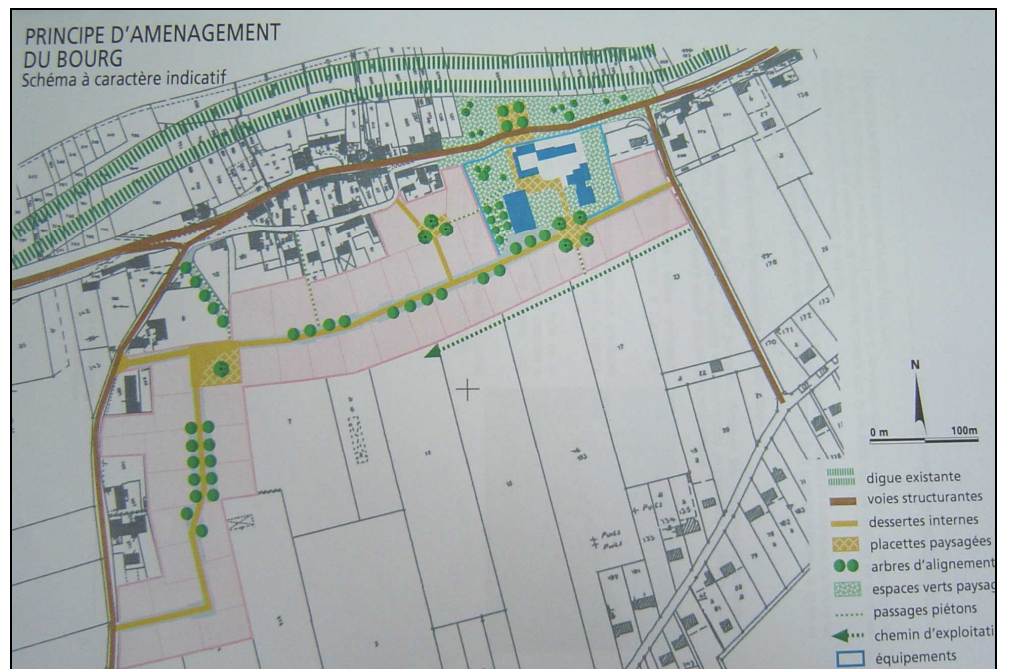
Nombre de logements : 25

Types d'habitat : pavillonnaire

Procédure et mode de réalisation : Permis de construire après division de propriétés foncières

Document d'urbanisme : PLU

Etat d'avancement :
quelques lots restant dans le bourg
possibilité d'un lotissement en contrebas



**Figure 12 : Principe
d'aménagement du bourg**

Source : *Rapport de présentation du
PLU de Berthenay*

Articulation avec le projet communal :

- **Origine du projet :** La commune a élaboré son PLU (2002) en reproduisant le zonage du PPRi. La forte vulnérabilité du territoire communal aux inondations a délimité les derniers terrains encore constructibles.
- **Objectifs de l'opération :** Renforcer le bourg dans sa vocation résidentielle, en faire un pôle de vie communal en améliorant son fonctionnement

Opérateurs :

- **Aménageur-lotisseur :** propriétaires terriens
- **Organisme-conseil :** –
- **Promoteur-construteur :** constructeurs de maisons individuelles
- **Personnes associées :** –

Présentation de la commune :

Distance au centre de l'agglomération : 2,5 km

Nombre d'habitants : 9612 hab. en 2006

Superficie communale : 817 ha

La commune est marquée dans sa physionomie par la présence de la Loire et du Cher dont les rives présentent un écosystème aquatique de qualité. Au XV^{ème} siècle, La Riche accueillit plusieurs prieurés : les Minimes, St Cosme et Ste Anne (dépendant de St Cosme et aujourd'hui disparu), ainsi que le château du Plessis-lès-Tours où le roi Louis XI venait se retirer. Aujourd'hui, ces monuments sont classés monuments historiques.

La Riche, commune maraîchère, est connectée directement à Tours : aucun pont ne l'en sépare. Son tissu urbain est la poursuite sans discontinuité de celui de la ville centre. Elle est donc directement soumise à la croissance urbaine. Ainsi, le faubourg d'autrefois, est aujourd'hui devenu un véritable quartier urbain par un processus de densification de l'habitat. Le territoire communal présente un allongement important du fait de son inclusion entre la Loire et le Cher distants au maximum l'un de l'autre de 2 Km. Par ailleurs, la commune est compartimentée par des limites physiques (levées, infrastructures routières et ferrées) induisant un fonctionnement des quartiers en autarcie. On distingue un secteur urbain "intra-muros" et un secteur périurbain au delà du talus de la voie SNCF.

La commune s'est dotée d'un POS dès 1977.

La Riche fait partie de la Tour(s)Plus et elle est également membre du SMAT.

Projet de territoire :

- Favoriser les continuités urbaines
- Produire une ville plus lisible et plus homogène en renforçant le centre et en équilibrant la trame urbaine
- Faire émerger un nouveau paysage afin d'affirmer autant une qualité de vie, qu'une réelle image identitaire de la ville de La Riche.
- Affirmer une identité économique

le tout en préservant les personnes et les biens des risques d'inondations, en composant un paysage urbain plus harmonieux, en impulsant une dynamique économique et en dégageant une capacité d'accueil suffisante.

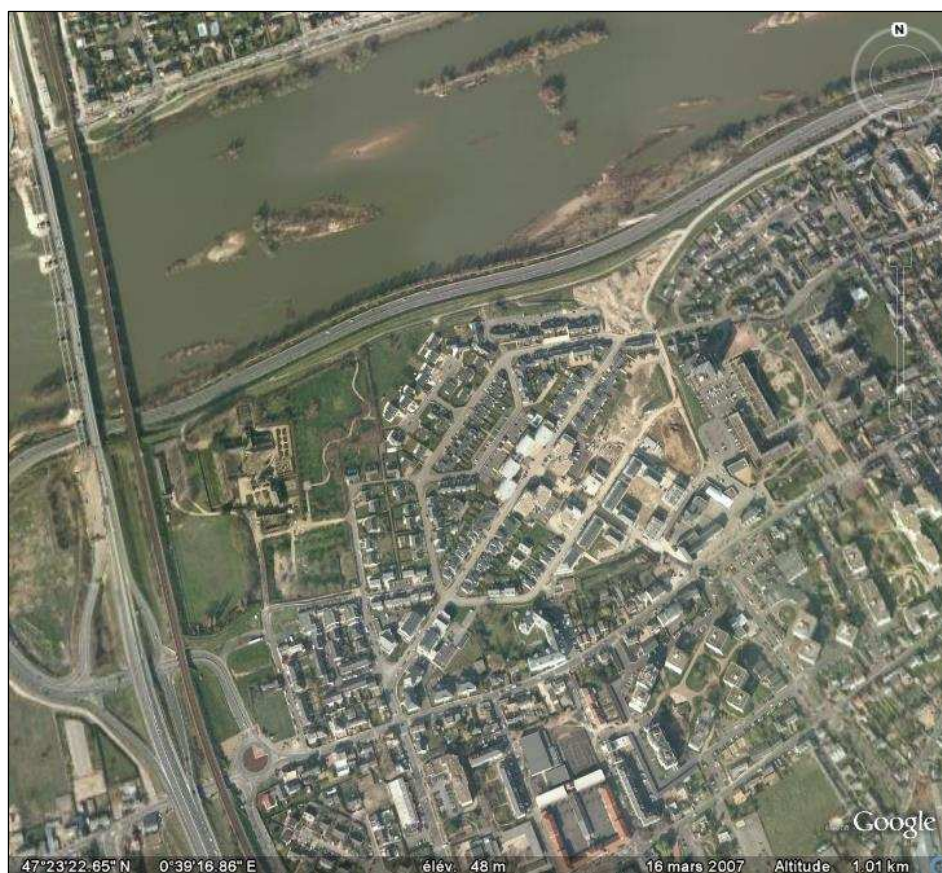
Contexte paysager : Le territoire communal est constitué d'une vaste varenne plane, sur laquelle s'est développée une urbanisation au coup par coup, au fil des opportunités entre déprise horticole et pression immobilière. L'image résultant de ces nombreuses opérations ponctuelles est celle d'un grand morcellement. La construction d'ouvrages de défense contre les inondations empêche aujourd'hui toute vision directe de la Loire et du Cher. Le maintien de l'activité maraîchère et horticole ainsi que la présence de nombreux jardins ouvriers confèrent à la commune une identité maraîchère.

Le développement du bâti le long des voies de communication, sous la forme de hameaux linéaires apparaît comme un processus ancien, et pleinement intégré au paysage traditionnel larichois. Le paysage apparaît constamment renouvelé d'espaces très différenciés, hétérogènes, souvent cloisonnés, parfois littéralement enclavés. Cependant, depuis les grandes infrastructures de communication, les vues sont panoramiques et orientent le regard vers la vallée ou vers des éléments les plus forts de l'architecture et de l'urbanisme tourangeaux. Ainsi, 6 unités paysagères se distinguent : la ville, la plaine rurbanisée, la plaine agricole, la gare de triage et les zone d'activités de St Cosme, les rives de la Loire et les rives du Cher.

**Figure 13 : Trame urbaine
de la commune de La
Riche**
Source : Google Earth



**Figure 14 : La ZAC du
Prieuré dans son
quartier environnant**
Source : Google Earth



Description de l'opération d'habitat :

Année de création : 1992

Surface : 28 ha

Fonction antérieure du site :

jardins familiaux et quelques pavillons d'habitation

Nombre de logements :

1034 logements

dont plus de 900 sont déjà réalisés

Types d'habitat :

collectif (589 logements),

individuel groupé (60),

individuel semi-diffus (107),

maison de ville (100)

Procédure et mode de réalisation :

ZAC mixte : habitat, équipement publics, commerces

Concession

Document d'urbanisme : PAZ et RAZ

Etat d'avancement :

finalisation des voiries,

création des cheminements piétons,

arrivée des commerces



**Figure 15 : Plan
d'Aménagement de
Zone**

Source : document de
présentation de l'opération de
la SET

Articulation avec le projet communal :

- **Origine du projet :** La construction de la nouvelle levée de la Loire a protégé 27 ha du risque d'inondation qui alors été classés en zone d'extension urbaine au SDAU. Une deuxième moitié de ville pouvait alors être créée. Son aménagement devait impérativement être contrôlé.
- **Objectifs de l'opération :**
 - Désenclaver le site et assurer la "greffe" du quartier nouveau sur le tissu existant
 - Répondre aux besoins en logements (estimé à 130 logements construits par an)
 - Rééquilibrer la population communale sociologiquement (départ des 35-45 ans) par la réalisation d'équipements publics et d'habitations de différentes catégories et densités
 - Renforcer le centre ville

Opérateurs :

- **Aménageur :** SET
- **Organisme-conseil :** appel à un urbaniste pour la faisabilité de l'opération et son suivi
- **Promoteur-constucteur :** Nexity Georges V, Monné-Decroix, Marignan, Ronce immobilier, Sully-Loire-Promotion
- **Personnes associées :** ABF du fait du classement aux monuments historiques du Prieuré de St Cosme (depuis 1951)

LES HAUTS DE MONTLOUIS – MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Présentation de la commune :

Distance au centre de l'agglomération : 12 km

Nombre d'habitants : 10381 hab. en 2007

Superficie communale : 2455 ha

Montlouis-sur-Loire est une commune périurbaine sous forte influence. Le territoire viticole, la présence de la Loire et la richesse patrimoniale (les hameaux) sont les éléments physiques et symboliques clefs sur lesquels se fonde l'identité de la commune. Depuis son plateau et sa pointe rocheuse « Rochepinard », de larges perspectives paysagères sont ouvertes sur les vallées de la Loire et du Cher ainsi que sur les étendues de vignobles AOC.

Avant 1999, date à laquelle le dernier POS a été approuvé, les élus ne disposaient pas de données sur le grand paysage et sur les menaces de sa fermeture. Des extensions urbaines d'habitat diffus ont alors été réalisées au coup par coup, conduisant à un étalement urbain et à la création de délaissés agricoles. L'élaboration du PLU, approuvé depuis le 30 janv. 2006, a par la suite été l'occasion pour la commune de poser la question du devenir de son territoire.

Montlouis-sur-Loire fait partie de la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau chargée de la gestion du droit des sols et qui doit élaborer une charte intercommunale d'aménagement et de développement. La commune se réfère au PLH communautaire (adopté le 13 déc. 2004) pour les actions à mener en matière d'habitat. Montlouis-sur-Loire fait également partie du Pays Loire-Touraine qui s'est doté en 1999 d'une charte de développement en complémentarité avec l'agglomération tourangelle (dont un des grands objectifs est l'amélioration de la qualité du cadre de vie des populations (actions sur les espaces publics du centre-ville)). Enfin, la commune est membre du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT) qui élabore le SCoT.

Projet de territoire :

- Construire un territoire équilibré et cohérent entre ville et vigne
- Faciliter les déplacements et en rééquilibrer les modes
- Accroître et diversifier la production de logements
- Qualifier et diversifier l'activité économique
- Valoriser les patrimoines et maîtriser les risques.

Contexte paysager :

L'image de la commune est fortement liée à sa géographie, à l'activité humaine, à la stabilité de l'agriculture (les vignobles AOC Touraine et Montlouis-sur-Loire occupent près du tiers de la surface communale). Des liaisons visuelles permettent une compréhension des différentes entités paysagères que sont la vallée de la Loire (5 sous unités : fleuve, coteau, varenne, plaine alluviale, secteur d'activités), la vallée du Cher (3 sous unités : coteau, plaine alluviale, zone d'activités), le plateau agricole (3 sous unités : plateau Est, centre et Ouest) et le Parc de la Bourdaisière et le territoire urbain.

On conclut globalement à un paysage rural dont les paysages sont menacés de fermeture du fait du développement d'extensions urbaines en couronnes autour du bourg et d'une urbanisation linéaire à partir des hameaux. Le PLU signale que les nouvelles zones d'habitat sont en rupture avec le tissu ancien du point de vue de la disposition du bâti sur la parcelle (recul trop important par rapport à la voie, implantation au milieu de la parcelle), de la forme du parcellaire (taille et orientation des parcelles de lotissement avec un type de réseau viaire en rupture avec celui des noyaux anciens), et de l'aspect architectural en général (standardisation des constructions et des plantations de haies, matériaux hétérogènes et étrangers au territoire, de couleurs inadaptées avec clôtures disparates). Ces incohérences génèrent un effet de vide, de dispersion de part l'absence de continuité des bâtiments.

Figure 16 : Trame urbaine de la commune de Montlouis-sur-Loire

Source : Google Earth



Figure 17 : Emplacement de la ZAC des Hauts de Montlouis

Source : Google Earth



Description de l'opération d'habitat :

Année de création : 2007

Surface : 34 ha

Fonction antérieure du site : espaces agricoles et boisés

Nombre de logements : 760

Types d'habitat :

420 individuels

340 collectifs

Procédure et mode de réalisation :

ZAC mixte : habitat, équipement publics, commerces

Concession

Document d'urbanisme : PLU auquel des orientations d'aménagement ont été annexées

Etat d'avancement : lancement des consultations pour un commencement des travaux en 2010

Figure 18 : Plan d'Aménagement

Source : rapport de présentation du dossier de création de la ZAC (Mars 2007)



Articulation avec le projet communal :

- **Origine du projet :** La commune a lancé des opérations de requalification des espaces publics et de préservation des terrains viticoles dans le but d'améliorer les services aux habitants et de valoriser leur cadre de vie. Le lancement de la ZAC permettra renforcer la cohérence entre les quartiers ainsi que d'éviter la multiplication d'opérations privées disparates. La collectivité souhaite garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement.
- **Objectifs de l'opération :**
 - Maintenir l'attractivité de la commune et répondre à la forte demande en logements
 - Développer un nouveau quartier avec une centralité forte
 - Concevoir un quartier qui préserve un cadre de vie de qualité grâce à des typologies et des formes urbaines adaptées et des espaces verts publics importants et variés
 - Faciliter les déplacements en développant un réseau de voies structurantes, de circulations douces et d'espaces publics dans le prolongement des secteurs déjà urbanisés de la ville

Opérateurs :

- **Aménageur :** SET
- **Organisme-conseil :** ADEME, Bureaux d'études SETUR et SONING pour mener la démarche AEU
- **Promoteurs-constructeurs :** pas encore sélectionnés
- **Personnes associées :** ABF, DDAF, DDE

Présentation de la commune :

Distance au centre de l'agglomération : 16 km

Nombre d'habitants : 1 082 colombiens en 2004

Superficie communale : 1786 ha

Villandry est célèbre pour son château emblématique des jardins de la France. Pour autant l'attrait touristique dont bénéficie la commune n'induit qu'un tourisme de court séjour dont il reste difficile de tirer des retombées économiques. Le potentiel touristique de la commune souffre d'un manque de mise en réseau entre les possibilités de randonnées et les visites de patrimoine bâti notamment. L'absence de transport collectif aggrave cet état de fait.

La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Confluence. Cette dernière est attractive d'un point de vue résidentiel : elle a gagné plus de 1700 habitants en 10 ans. 53% des nouveaux habitants sur la Confluence arrivent de Tour(s)Plus et 63% de ses actifs travaillent dans les communes urbaines de l'agglomération. Néanmoins, Villandry dispose d'un parc de logements ancien pour les accueillir. La population de la commune se renouvelle peu.

La commune possède un POS. Elle est également membre du SMAT.

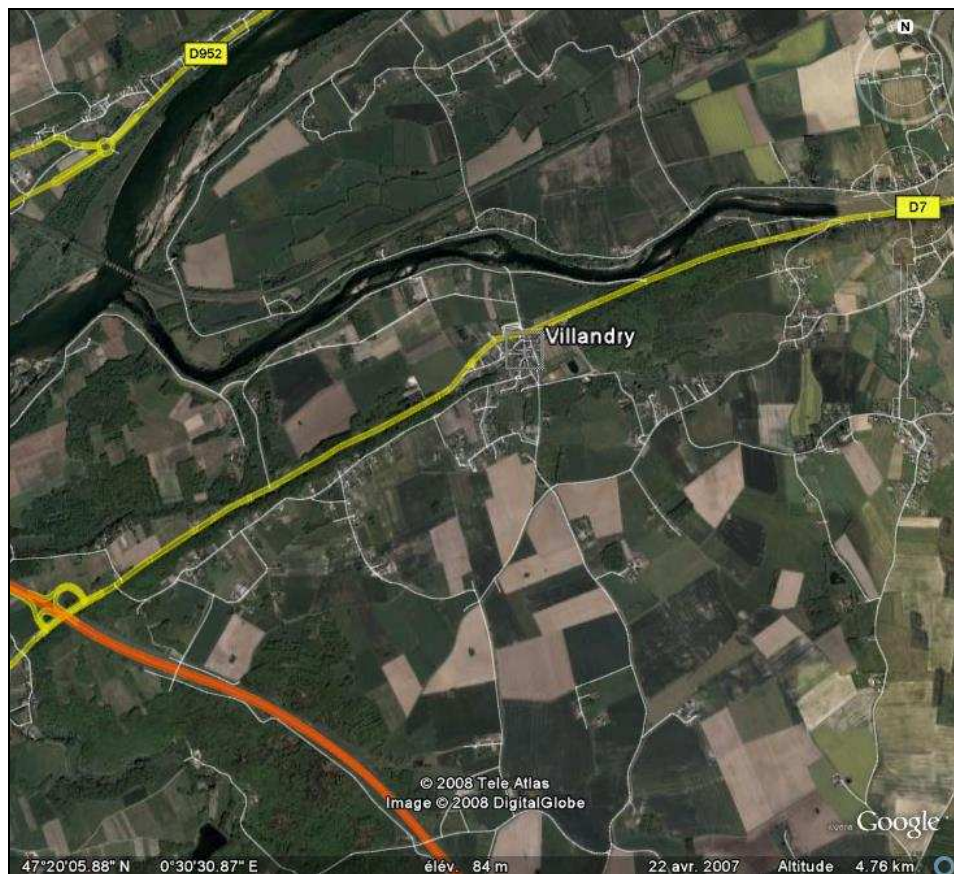
Projet de territoire : L'avenir de Villandry s'inscrit en particulier dans la valorisation de son patrimoine architectural et naturel. Cela implique des enjeux de maintien de l'agriculture et du coteau boisé ainsi que de mise en réseau du potentiel touristique, qu'il soit patrimonial ou paysager, afin d'impulser un certain dynamisme économique.

Contexte paysager : Villandry appartient à trois entités paysagères très distinctes les unes des autres :

- l'espace de varennes dans la plaine agricole du Cher et sur la presqu'île. Il est composé de cultures, de maraîchage, de prairies et de peupliers.
- le coteau boisé, au pied duquel se dresse le château.
- le plateau d'openfield constitué de cultures de céréales et d'oléagineux. Il est maintenant traversé par une barrière quasiment infranchissable : l'A 85.

Le bourg forme une percée de l'urbanisation dans le coteau. Il s'est développé de façon concentrique depuis l'église, à côté du château. La dominante y est nettement minérale car seules quelques cours privatives verdissent la zone.

**Figure 19 : Trame urbaine
de la commune de
Villandry**
Source : Google Earth



**Figure 20 : Le
lotissement de la Basse
Bergerie sur le plateau**
Source : Google Earth



Description de l'opération d'habitat :

Année de création : 2000

Surface : environ 1 ha

Fonction antérieure du site :

terres agricoles appartenant au lotisseur qu'il entretenait en prairie

Nombre de logements :

10 dont seulement 6 ont été soumis à la procédure de lotissement

Types d'habitat : pavillons

Procédure et mode de réalisation : lotissement privé

Document d'urbanisme : POS auquel a été ajouté un règlement complémentaire comprenant des dispositions d'urbanisme particulières qui figurent en annexe de l'arrêté d'autorisation de lotir

Etat d'avancement : Opération terminée : tous les lots ont été commercialisés



**Figure 21 : Le lotissement de la
Basse Bergerie**

Source : Google Earth
Réalisation : Stage de groupe AGE

Origine du projet : Classement de la zone en zone à urbaniser lors de la révision du POS et de la délimitation des secteurs d'ouverture à l'urbanisation

Objectifs de l'opération : Apport financier pour le propriétaire du terrain qui nécessite de garder une marge suffisante en réduisant les coûts de viabilisation (même s'il s'est avéré que les ménages étaient prêts à acheter le terrain à bâtir plus cher : le prix a doublé entre le début de la vente des lots et la fin).

Opérateurs :

- **Lotisseur :** le propriétaire privé, M.Thomas
- **Organisme-conseil :** appel à un géomètre pour la faisabilité de l'opération et son suivi
- **Promoteur-constructeur :** au choix des acquéreurs des terrains
- **Personnes associées :** ABF du fait de la proximité du château

2. ANALYSE DE LA PRESSION FONCIERE SUR LES COMMUNES

2.1. Analyse de la demande en logements à travers l'étude des mutations foncières et immobilières

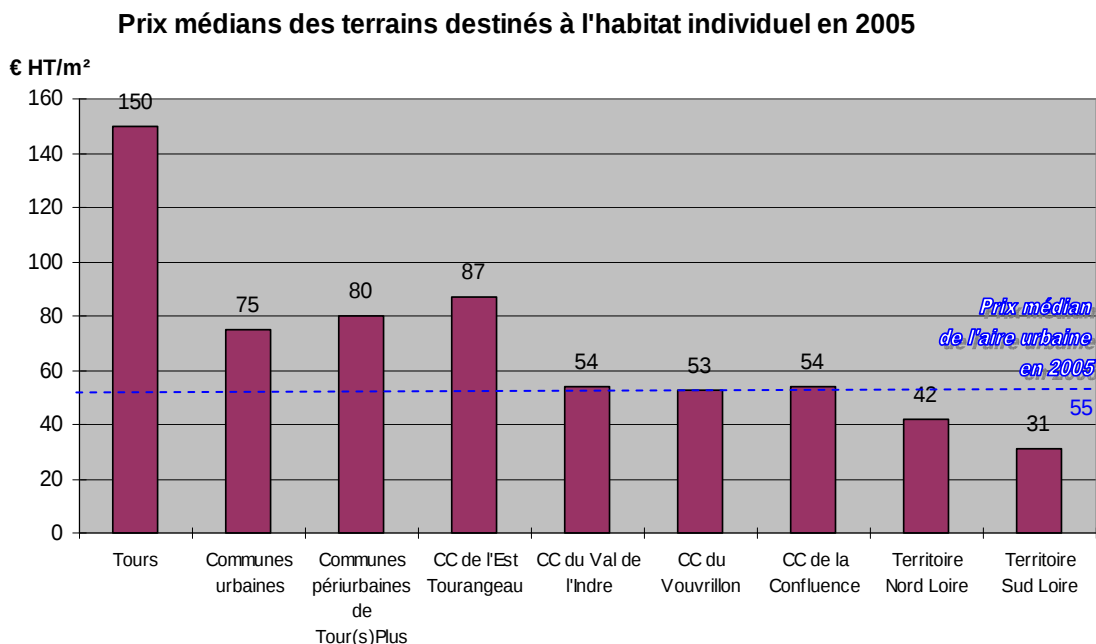
Du fait de l'absence d'observatoire de la demande en logements sur l'agglomération tourangelle, nous pouvons simplement en réaliser une estimation en comparant les données de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours concernant l'évolution des mutations immobilières et des mutations non bâties destinées à l'habitat.

Dans notre méthode d'analyse, nous envisageons également de prendre en compte la croissance démographique pour estimer la demande en logements. Nous voulions rechercher le taux d'évolution démographique dont la part est due au solde migratoire. Cependant, nous ne pouvons disposer que de données datant de la période 1990-1999. Elles ne pourront donc pas être confrontées aux données de l'observatoire foncier et immobilier de l'agglomération qui datent, quant à elles, de 2001-2005. Nous sommes donc contraint d'adopter un postulat simplificateur : afin de pouvoir estimer la demande en logements nous l'assimilerons au dynamisme des marchés fonciers et immobiliers.

Commençons par cerner les tendances évolutives des marchés foncier et immobilier sur l'aire urbaine de Tours :

Le marché foncier non bâti est dominé, en nombre de mutations, par les terrains à bâtir (63% des actes). Une large partie y est destinée à l'habitat (83%) dont 98% à l'habitat individuel. Nous nous focaliserons donc sur ce type de mutations. Leur marché est principalement localisé dans les communes périurbaines, et ce, parce que, plus on s'éloigne du centre de l'aire urbaine, moins le prix médian HT/m² des terrains destinés à l'habitat individuel est élevé comme le montre le graphique suivant.

Figure 22 :

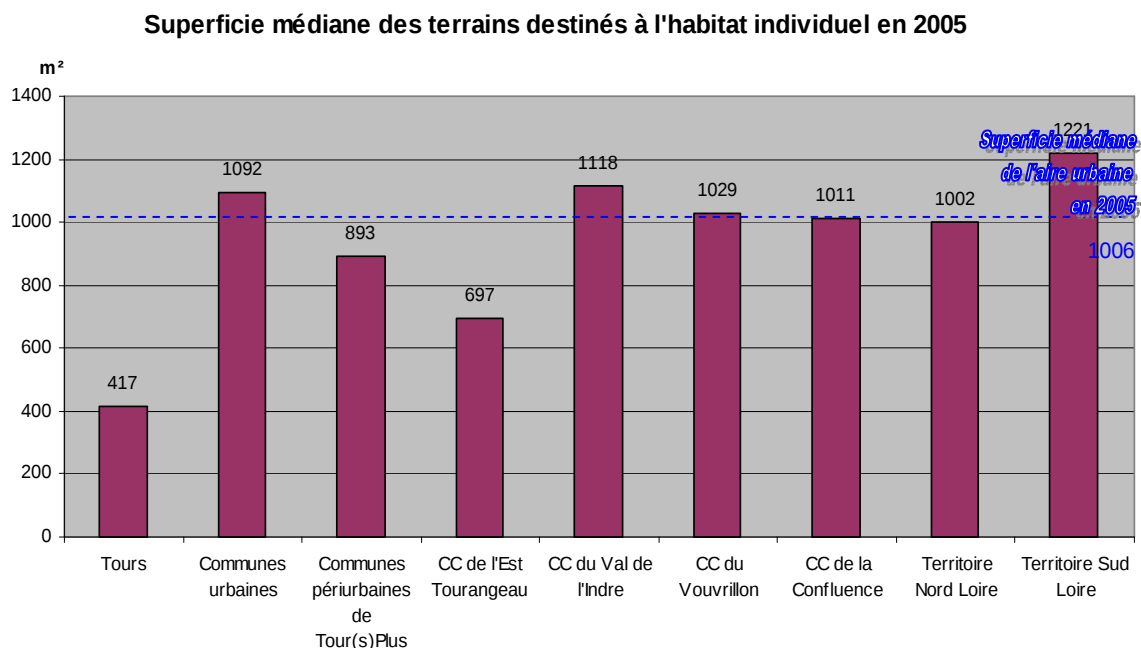


Source : DGI37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours.- Observatoire foncier : les mutations bâties et non bâties dans l'aire urbaine de Tours (2005).

Les communes des franges de l'aire urbaine possèdent donc les prix les plus bas. Cependant, ce sont également elles qui ont connu, sur la période 2003-2005, la croissance la plus forte des prix (+48%, contre +43% pour les communes périurbaines du SCoT et seulement +25% pour le noyau urbain). Ce constat témoigne d'une tension du marché des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel dans les communes éloignées de l'agglomération.

Le graphique suivant montre que la superficie des terrains à bâtir de la ville de Tours, des communes périurbaines de l'agglomération et de la communauté de communes de l'Est Tourangeau est inférieure à la valeur médiane. En sachant que les prix restent élevés dans ces secteurs, nous pouvons en conclure qu'ils possèdent une configuration dite « urbaine » : nous y trouverons un tissu de constructions dense. Par ailleurs, même si les franges de l'aire urbaines conservent des superficies médianes plus importantes, celles-ci sont en diminution de 23% entre 2002 et 2005, ce qui témoigne une fois de plus d'une certaine pression foncière.

Figure 23 :



Source : DGI37, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours.- Observatoire foncier : les mutations bâties et non bâties dans l'aire urbaine de Tours (2005).

Cette première analyse, à l'échelle de l'aire urbaine de Tours, nous permet de conclure que :

- les communes périurbaines du SCoT sont attractives étant donné le fort taux de construction qu'elles connaissent,
- la population est demandeuse de maisons individuelles vu l'état du parc de résidences principales qui en est quasiment exclusivement constitué,
- les communes situées aux franges de l'aire urbaine et les communes périurbaines du SCoT sont soumises à une importante demande en terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel (les prix des terrains suivant la loi de l'offre et de la demande),
- la diminution des superficies des terrains destinés à l'habitat individuel témoigne d'une certaine pression foncière et donc également immobilière.

Il nous faut néanmoins poursuivre l'analyse pour différencier la demande en logements sur chacune des communes d'étude.

Descendons à l'échelle des quatre communes d'étude.

Figure 24 : Tableau récapitulatif des données foncières et immobilières sur la période 2001-2005

BERTHENAY	2001	2002	2003	2004	2005
Nb terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel	0	0	1	0	15
Prix médian (€ HT/m²)	0	0	ND	0	42
Nb de ventes de maisons	8	7	8	x	7
Surface médiane des terrains (m²)	1705	1847	1392	x	1255
Prix médian (€ HT)	108239	126536	107169	x	149000

LA RICHE	2001	2002	2003	2004	2005
Nb terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel	10	5	15	10	15
Prix médian (€ HT/m²)	ND	ND	47	79	68
Nb de ventes de maisons	68	70	50	x	54
Surface médiane des terrains (m²)	262	448	291	x	363
Prix médian (€ HT)	106714	102141	108278	x	156070

MONTLOUIS	2001	2002	2003	2004	2005
Nb terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel	57	36	29	34	29
Prix médian (€ HT/m²)	59	56	53	72	43
Nb de ventes de maisons	96	100	104	x	152
Surface médiane des terrains (m²)	579	576	858	x	713
Prix médian (€ HT)	115861	107851	134918	x	146328

VILLANDRY	2001	2002	2003	2004	2005
Nb terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel	9	2	2	2	0
Prix médian (€ HT/m²)	ND	ND	ND	ND	0
Nb de ventes de maisons	16	25	15	x	10
Surface médiane des terrains (m²)	1387	975	1282	x	1382
Prix médian (€ HT)	89183	91500	119000	x	154290

Source : DGI 37, Observatoires fonciers de l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours⁴⁰

⁴⁰ ND : Non Diffusable pour raison de secret statistique

La lecture de ces données permet de mettre en évidence une certaine stabilité dans les mutations sur cette période, hormis en 2005 pour Berthenay où 15 terrains ont été vendus alors que la commune ne connaissait quasiment aucune mutation auparavant, ainsi qu'à Villandry en 2001 où, cette fois, ce sont 9 terrains qui ont été vendus. Pour Berthenay, ce changement est dû à l'adoption du PLU qui reprend dans son zonage, le zonage du PPRI, ouvrant ainsi des parcelles de terrains agricoles à l'urbanisation. Pour Villandry, il est dû à la vente des lots du lotissement de la Basse Bergerie.

Le très faible nombre de mutations foncières sur ces deux communes montre que le renouvellement de leur population se réalise essentiellement sur le parc de logements existant. Par ailleurs, Montlouis-sur-Loire et La Riche connaissent également plus de ventes de maisons que de mutations foncières destinées à l'habitat individuel (respectivement de 3 à 5 fois plus, en moyenne, sur la période 2001-2005).

La superficie des terrains vendus tend à diminuer au cours du temps, que ce soit sur la commune de La Riche ou de Montlouis-sur-Loire. Ce constat témoigne d'une densification de l'habitat, vraisemblablement par hausse du prix des terrains en bâtir, elle-même due à une hausse de la demande dans ce secteur.

Concernant les maisons vendues, elles ont un prix comparable sur Villandry et sur Berthenay, seulement le terrain associé sur Villandry est plus petit. Les maisons vendues sur La Riche sont elles aussi à prix équivalent de celles de Berthenay mais cette fois pour une superficie 4 fois moins importante. Le niveau de prix est également comparable à Montlouis-sur-Loire avec des terrains de taille intermédiaire : 2 à 3 fois plus petits qu'à Berthenay mais 2 fois plus grands qu'à La Riche en moyenne.

Enfin, selon notre postulat simplificateur, nous pouvons sommer les mutations immobilières et foncières qu'ont connues les communes sur la période 2001-2003⁴¹ et évaluer la demande en logement. Nous obtenons les résultats suivants :

	BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Nb. Mutations foncières et immobilières	24	218	422	69

Nous en déduisons le classement des communes selon l'importance de la demande en logements à la lecture même des nombres obtenus :

Montlouis-sur-Loire > La Riche > Villandry > Berthenay

⁴¹ Choix de cette période en fonction des dates des opérations d'habitat étudiées

2.2. Analyse des disponibilités foncières

2.2.1. *Etude des zones d'extension urbaine existantes*

	BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Disponibilités foncières actuelles de la commune	Aucunes zones constructibles libres appartenant à la commune. La dernière restante appartient à un maraîcher et pourrait être l'objet d'une demande de permis d'aménager (8 ha).	ZAC du Botanique (terrains encore à acquérir par l'aménageur) (16 ha)	La commune peut construire encore 1000 logements en extensions urbaines et 240 en renouvellement urbain (34 ha)	La municipalité dispose de quelques réserves foncières. (6,5 ha)

Sources : entretiens

2.2.2. *Etude des zones potentiellement à urbaniser*

	BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Disponibilités foncières potentielles de la commune	Plus aucunes zones constructibles à cause du risque d'inondation	Plus aucunes zones constructibles à cause du risque d'inondation	Une zone d'extension future de 500-600 logements a d'ores et déjà été pensée dans le PADD sans en définir clairement le zonage. (estimée à 25 ha)	De nombreuses zones sont inconstructibles ou très réglementées par le PPRi mais des zones d'extension urbaines pourront toujours être mises en place sur des terrains agricoles du plateau.

Sources : entretiens

Un rapide calcul permet d'estimer le total des disponibilités foncières des communes à :

- 8 ha pour Berthenay
- 16 ha pour La Riche
- 59 ha pour Montlouis-sur-Loire
- 15 ha pour Villandry (en estimant que la superficie des extensions urbaines sur le plateau soit du même ordre que les réserves foncières actuelles)

Bilan :

Au regard de ces informations, nous pouvons conclure que :

- La demande en logements la plus importante est sur Montlouis-sur-Loire, puis sur La Riche. Puis vient la commune de Villedry et enfin celle de Berthenay par ordre d'importance décroissant.
- Les communes de Berthenay et La Riche voient leur potentiel d'accueil de nouvelles populations par extension de l'urbanisation fortement limité du fait de leur forte inondabilité, tandis que Villedry et Montlouis-sur-Loire possèdent des réserves foncières, effectives ou potentielles, encore conséquentes.

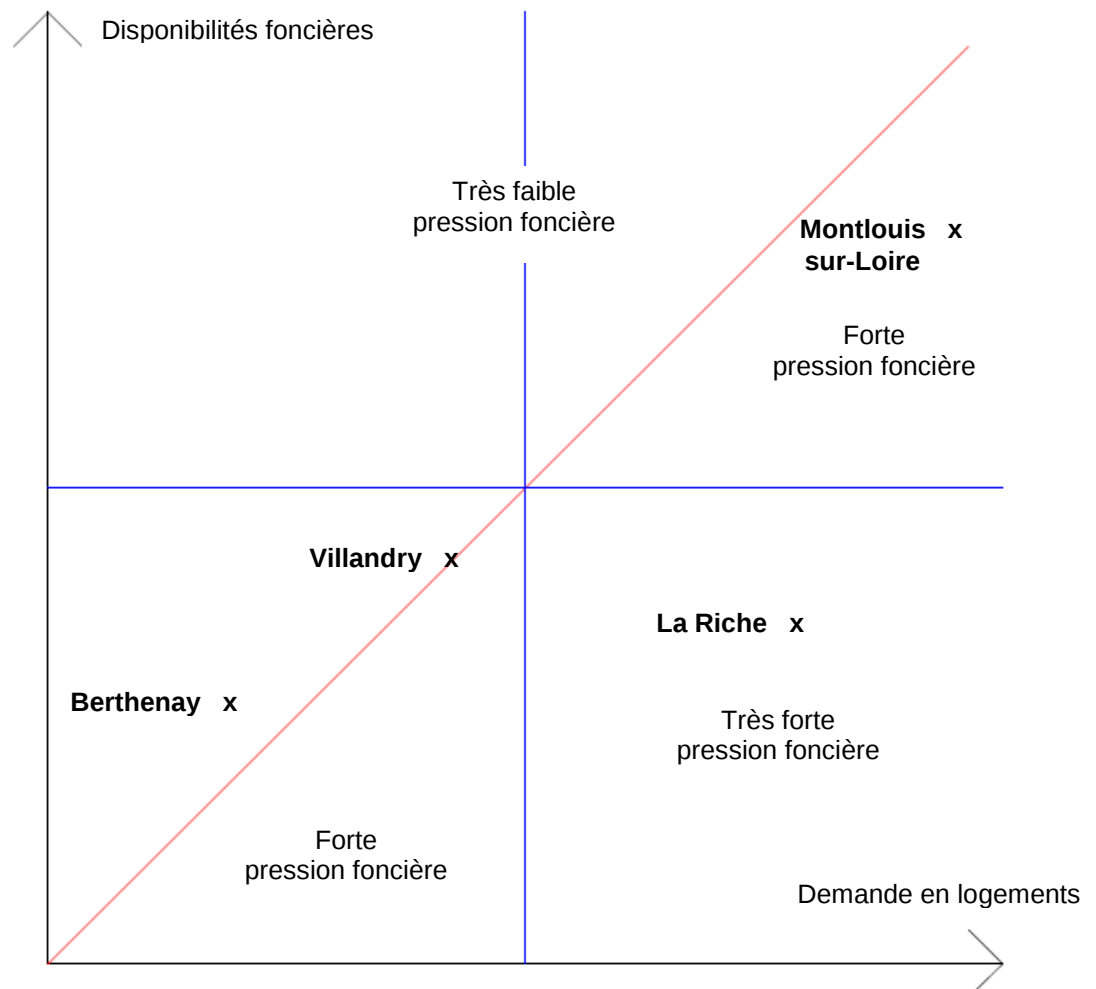
	BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Demande ~ Dynamisme des mutations immobilières et foncières (nb. mutations)	24	218	422	69
Disponibilités foncières (ha)	8	16	59	~15
Demande / Disponibilités (nb. mutations/ha)	3	13	7	5

Nous en déduisons la pression foncière sur ces communes :

- sur Berthenay : faible demande – faibles disponibilités → faible pression foncière
- sur La Riche : forte demande – disponibilités moyennes → très forte pression foncière
- sur Montlouis-sur-Loire : très forte demande – très fortes disponibilités → pression foncière moyenne
- sur Villedry : demande moyenne – disponibilités moyennes → faible pression foncière

Nous pouvons schématiser les différents niveaux de pression foncière en fonction de ses deux dimensions. Les différentes associations possibles entre ces deux dimensions créent des cadrans dans lesquels le niveau de pression foncière est plus ou moins élevé.

Figure 25 : Degrés de pression foncière en fonction de la demande en logement et des disponibilités foncières



Réalisation : Fanny Arnould

3. ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE PAYSAGERE DANS LES PROJETS

3.1. L'analyse préalable de la sensibilité du territoire aux problématiques paysagères

3.1.1. Description du territoire communal par les élus

L'analyse de la prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat commence par l'étude du niveau de sensibilisation des élus du territoire à cette problématique. Pour ce faire, nous nous sommes entretenus avec les maires ou adjoints à l'urbanisme des quatre communes sélectionnées comme terrain d'étude⁴².

		BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Description du territoire et du patrimoine		Patrimoine cité spontanément comme caractéristique : le patrimoine architectural avec les "quelques belles longères".	Physionomie du territoire et imaginaire marqués par la Loire et le Cher. Ecosystèmes aquatiques de qualité. Monuments historiques : les prieurés et le château du Plessis-lès-Tours.	Célèbre pour ses AOC. Patrimoine paysager de la commune support du dessin de projet de territoire. (exemple : protection du belvédère de Rochepinard de l'urbanisation).	Premièrement patrimoine bâti (château et bourg) mais contraignant (périmètre de protection), deuxièmement, paysage comme un atout qui mérite d'être préservé.
Description du futur souhaité pour la commune		Mettre en valeur les zones naturelles et agricoles (connexion de son réseau viaire à la Loire à Vélo et création d'un observatoire des oiseaux).	Avoir un tissu urbain cohérent : des quartiers intégrés, fonctionnels, conformes à l'esprit du lieu grâce à une continuité dans les nouvelles constructions. Mettre en valeur les espaces naturels.	Définition d'un projet global de territoire à 30 ans de la commune et de ses alentours : obtention d'une qualité urbaine par des espaces publics généreux et une préservation des vues sur les grands paysages.	Conservation de "l'esprit campagne" en limitant l'accueil de nouvelles populations pour maintenir la qualité de vie. Maintien du pâturage pour conserver un aspect "naturel mais entretenu".
Moyens alloués	financiers	Aide possible par des opérations du type "cœur de village".	Mener des opérations d'habitat en concession d'aménagement pour créer un budget autonome.	Assurer l'équilibre et la qualité de l'opération en imposant des conditions aux promoteurs.	Obtention de subventions pour les réhabilitations grâce au classement du patrimoine bâti.
	techniques et humains	Membre de l'ATU à qui la commune commande des études.	Appel à un urbaniste pour suivre l'opération de bout en bout et à des géomètres, architectes et à l'ABF pour assurer une continuité Structuration de l'évolution du territoire grâce à la mise en place d'une ZAD puis d'une ZAC	Commande d'études à l'ATU puis à l'ADEME, qui réoriente vers des BET spécialisés. Utilisation de ZAD, ZAC, Droit de préemption (de la ville, du Conseil Général, de la SAFER), périmètre de projet, orientations	Appel au PNR et moyens humains de l'intercommunalité pour opérations importantes. POS suffisamment efficace pour assurer une certaine qualité. Politique de préservation du paysage : extensions urbaines limitées + autorisation pour

⁴² Cf. Annexe I : Guide d'entretien avec les élus

			avec son PAZ.	d'aménagement.	coupe de bois.
Moyens manquants		Manque de moyens financiers (entretien de la ripisylve, acquisition de terrains).	La simple combinaison de la propriété privée et des règles d'urbanisme n'est pas suffisante pour aménager un espace cohérent. Nécessité d'une réglementation spécifique à la zone.	Manque de formation pour les élus, de partage de bonnes pratiques pour élaborer des stratégies à grande échelle.	Manque de moyens financiers pour agrandir le groupe scolaire de la commune et pouvoir accueillir davantage de population.
Utilité du classement de l'UNESCO		Bénéfique pour les activités touristiques en général.	La labellisation par l'UNESCO consiste surtout à faire émerger une culture commune qui devrait être plus efficace que toutes les règles d'urbanisme réunies.	Mise en réseau profitable pour mieux exploiter les potentiels touristiques (Loire, vignoble, patrimoine bâti et vitalité culturelle).	Accroissement de la renommée de la Loire et donc de stimulation de l'activité touristique.

Source : entretiens

La lecture du tableau ci-dessus permet de discerner les préoccupations de développement des communes étudiées. Berthenay et Villandry sont assez semblables et qu'elles se distinguent nettement de celles de Montlouis-sur-Loire et de La Riche.

En effet, les premières sont des communes rurales, dotées de faibles moyens d'ingénierie. La qualité paysagère apparaît en second plan, après le patrimoine bâti, dans les dires des élus lorsque ceux-ci sont interrogés sur la richesse patrimoniale de leur territoire. Ils attachent néanmoins de l'importance à la conservation de leurs paysages bâti, naturel et agricole. Les deux communes bénéficient de moyens financiers limités et voient dans l'inscription du Val de Loire à la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, une opportunité de développement économique à travers la stimulation des activités touristiques. Néanmoins les réponses des élus aux entretiens tendent à montrer que ceux de Villandry seraient davantage sensibilisés à la préservation de la qualité paysagère que ceux de Berthenay. Nous pouvons avancer plusieurs hypothèses explicatives à cela : Peut-être est-ce parce que la commune de Villandry est déjà soumise à la préservation du patrimoine bâti avec la présence d'un périmètre de protection des monuments historiques. Le fait qu'elle soit sur le tracé de la Loire à vélo peut également influencer sa sensibilité quant à la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles.

La Riche est assurément une commune du Val de Loire : elle est contrainte par la Loire dans son fonctionnement, elle est désireuse de voir une culture commune émerger et garantir le respect d'un « esprit des lieux ». Cependant, à l'époque de l'opération d'habitat du Prieuré, une préoccupation de connexion du nouveau quartier au centre existant a bien été formulée mais les caractéristiques paysagères du site lui-même semblent avoir été faiblement prises en compte (le dessin initial du plan masse a été réalisé par un seul architecte puis des études complémentaires ont été commandées par l'aménageur en cours de réalisation pour reverdir la zone). Le fait que la commune possède encore de vastes terrains naturels et inconstructibles qu'elle envisage de valoriser à moyen terme peut en être la cause. Ainsi la volonté politique a d'abord été de contrôler le devenir de cette zone pour y assurer une urbanisation de qualité en y

engageant une procédure de ZAC. Quant à son ancienne fonction maraîchère, elle a simplement été reportée sur d'autres terrains.

Au contraire, Montlouis-sur-Loire semble avoir basé son projet de territoire sur la préservation et la mise en valeur de ses paysages. Elle dispose pour cela de davantage de moyens financiers ainsi que d'expérience dans la négociation avec les opérateurs privés de l'habitat que les petites communes. De plus sa capacité d'ingénierie lui permet d'user de tous les moyens et outils à sa disposition pour mener une politique foncière cohérente. Elle fait appel à des organismes spécialisés pour disposer d'informations et de démarches pouvant l'aider à la décision le plus en amont possible mais souhaiterait pouvoir en bénéficier davantage. Elle attend du classement de l'UNESCO qu'il contribue à lui apporter un savoir-faire par sa mise en réseau des acteurs et des territoires.

L'analyse de ces informations nous permet de conclure que le niveau de sensibilisation des élus et donc la volonté politique quant à la préservation de la qualité paysagère lors d'une opération d'habitat dépendent de nombreux facteurs tels que la capacité d'ingénierie, les priorités du projet de territoire, les ressources financières de la commune, la présence de terrains naturels et agricoles sur lesquels reporter les fonctions récréatives initiales du site. De manière générale, leur sensibilisation aux problématiques paysagères était antérieure à l'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial et celle-ci n'est pas appréhendée comme un outil de préservation ou de valorisation des paysages mais plutôt comme un outil de communication vecteur d'une opportunité de développement économique.

La prise en compte est optimum lorsque :

- la commune dispose d'un service urbanisme,
- son projet de territoire fait figurer la préservation du paysage comme objectif à part entière,
- les ressources financières de la commune lui permettent de commander des études pour cerner le fonctionnement de son territoire et obtenir des conseils quant à la façon de gérer son aménagement
- l'aménagement des espaces est pensé avec une certaine mixité dans les fonctions.

3.1.2. Etude de la traduction de la volonté politique dans les documents d'urbanisme de la petite échelle

Attachons nous maintenant à l'étude des documents d'urbanisme pour discerner de quelles manières sont traduites les volontés politiques identifiées au paragraphe précédent.

Villandry et La Riche possèdent toutes deux un POS valant PLU.

Pour Villandry, le zonage et le règlement du document d'urbanisme sont une compilation du zonage du PPRi et du périmètre de protection des monuments historiques institué autour du château. L'enjeu majeur pour la commune est de tirer profit de l'attractivité touristique dont elle bénéficie de part le château et ses jardins.

Jusqu'à présent, le manque de mise en réseau l'avait contrainte à limiter l'accueil de nouveaux habitants faute de pouvoir satisfaire d'éventuels besoins supplémentaires en équipements publics. Elle cherche donc d'abord à valoriser son patrimoine architectural et naturel tout en maintenant une ouverture à l'urbanisation très limitée. Elle s'est aidée de l'outil de zonage du POS pour définir précisément les secteurs d'extension urbaine potentiels. Des dispositions d'urbanisme ont été spécifiées pour chaque zone de son territoire afin de garantir une préservation de l'identité des lieux. Elle entend, par exemple, préserver les caractéristiques de ses hameaux en n'y acceptant qu'un développement très modéré et en y confrontant les nouvelles constructions à des obligations en terme de superficie minimale de terrain (1000m²), de densité des constructions et d'espaces libres sur les parcelles (COS maximal de 20%). Enfin les règles habituelles d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, de hauteur et d'aspect extérieur doivent permettre d'assurer l'intégration des nouvelles constructions au bâti existant et leur insertion paysagère dans l'environnement. Nous remarquerons toutefois que la commune a annexé des dispositions d'urbanisme supplémentaires au projet de lotissement de la Basse Bergerie afin d'adapter le règlement à la localisation de l'opération.

Le projet de développement économique et urbain de La Riche, à l'époque de l'opération de la ZAC du Prieuré, reposait principalement sur la volonté de rendre la ville « plus lisible et plus homogène » et sur « l'émergence d'un nouveau paysage ». **A la lecture du document, il apparaît que le projet de développement économique et urbain se scinde en deux projets distincts : un projet « urbain » et un projet « paysager ».** Le premier a pour objectif le renforcement du centre ville et l'équilibre de la trame urbaine. La traduction de cette volonté a été exprimée dans le POS par un objectif d'élargissement des espaces et équipements publics centraux reliés entre eux par des mails ainsi que par la création du quartier du Prieuré qui devait permettre au centre ville d'acquérir une position réellement centrale. Par ailleurs, nous constatons qu'aujourd'hui encore, le projet de la ZAC du Botanique est orienté de façon à répondre au quartier du Prieuré. **Une continuité est donc recherchée dans les principes d'urbanisation de la commune au cours de ses révisions successives du POS.** Quant au second volet du projet de développement économique et urbain, il s'attache à revaloriser le patrimoine ligérien en certains endroits du territoire communal (aménagement des rives de la Loire et du Cher, conservation des terrains maraîchers et intégration visuelle des demeures historiques) afin « d'affirmer autant une qualité de vie, qu'une réelle image identitaire » à la commune en profitant de la position de la commune de « vitrine sur l'agglomération ».

Pendant, nous devons relativiser cet effet de scission entre les objectifs urbanistiques et environnementaux sur la ZAC du Prieuré de part l'élaboration d'un Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et d'un règlement spécifique (RAZ). La municipalité espère ainsi garantir un certain niveau de qualité pour l'opération avec l'effort conjoint des maîtres d'ouvrage, aménageurs et constructeurs. Elle a inscrit pour cela des prescriptions très (trop) détaillées sur la manière d'intégrer les constructions au paysage environnant. Voici un extrait de la réglementation concernant les espaces libres et plantation (article 13) : « Dans les espaces privés, les parcelles végétalisées devront représenter au moins 20% des espaces non bâtis et non affectés au stationnement. Ils devront être plantés d'arbres de hautes tiges, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100m² ». **Ces documents ont été élaborés avec l'ABF car la zone est située dans le périmètre de protection du prieuré St-Cosme. Leur application est gageuse d'une cohérence architecturale. Toutefois, des observations de terrains montrent qu'elle peut s'avérer inefficace à recréer une harmonie dans**

le nouveau quartier (pentes de toit inadaptées, lucarnes disgracieuses, proportion des voies de desserte inadaptée à la volumétrie des bâtiments qu'elles desservent, etc.).

Berthenay et Montlouis-sur-Loire disposent quant à elles d'un PLU, respectivement approuvés le 12 déc. 2002 et le 30 janv. 2006.

Pour Berthenay, le zonage adopté dans le PLU reprend celui du PPRI. Ainsi la commune se réfère à un document unique pour connaître à la fois les aléas d'inondation auxquels sont soumis les terrains et la réglementation qui s'y applique. L'enjeu est de transformer cette situation qui limite le développement urbain en un atout. Le développement économique ne peut assurément pas être basé sur l'accueil de nouvelles populations mais la commune peut tirer profit de la qualité de ses paysages et de son intégration dans une région attractive d'un point de vue touristique. Elle a vocation à devenir un espace préservé de l'agglomération tourangelle, tourné vers la nature. Nous remarquons alors que la protection et la mise en valeur de l'environnement figurent comme enjeu à part entière au PADD de la commune. Par ailleurs l'entretien des paysages agricoles et bâtis est appuyé par trois autres axes du PADD : la préservation de l'activité agricole et maraîchère, l'entretien et la réhabilitation du bâti existant et le renforcement du caractère du centre-bourg. Les seules obligations auxquelles les propriétaires de terrains à bâtir doivent se confronter lors de la construction de leur parcelle figurent au règlement du PLU. La commune a notamment inscrit des prescriptions concernant la gestion des espaces libres dans l'article 13 de son règlement. Elle impose, par exemple, que sur chaque parcelle, tout espace restant libre soit convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour voisinage, qu'un aménagement minéral et végétal soit réalisé sur les placettes ainsi qu'un traitement paysager sur les aires de stationnement. Enfin, elle interdit tout entreposage permanent de matériaux à l'air libre. La commune entend ainsi limiter la pollution visuelle et agir pour le maintien de la qualité du cadre de vie. **L'élaboration du PLU a d'abord permis de faire le point sur les marges de manœuvre de la commune en terme d'urbanisation. Puis elle a été l'occasion de recenser des potentialités de développement alternatives. Il ressort clairement des objectifs du projet de territoire que la prise en compte du risque d'inondation peut constituer une politique de préservation de la qualité paysagère à part entière.**

Pour Montlouis-sur-Loire, l'élaboration du PLU a permis de poser la question du devenir du territoire. En effet, la croissance de la commune durant les 30 dernières années l'a hissée du statut de commune rurale viticole à celui de ville moyenne. Ainsi, aujourd'hui, elle a vocation à être un pôle relais du développement de l'agglomération tourangelle, comme indiqué dans le PLH de la CCET. Par ailleurs, la municipalité a voulu que ce développement se réalise par intégration au tissu urbain existant ou dans sa continuité afin de préserver les caractéristiques des différentes entités du territoire communal. Le PLH affichait déjà la volonté de prendre en compte la qualité paysagère à travers un axe intitulé "Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et architecturale". Les enjeux fondamentaux du développement de Montlouis-sur-Loire ont donc repris ces préconisations dans le PADD communal. Ainsi, nous trouvons que trois des cinq orientations du PADD traitent de la problématique de la réponse aux besoins en logements par la construction d'un tissu urbain respectueux du patrimoine naturel ou bâti environnant. D'autre part, l'article 13 du règlement du PLU, qui concerne les espaces libres, aires de jeux et plantations, précise que la réalisation d'un espace vert destiné à la détente et aux jeux d'enfant pourra être exigée pour chaque tranche d'une

opération d'aménagement d'ensemble, et, que dans le cas d'une opération groupée, chaque parcelle issue du découpage devra conserver 30% de la surface non bâtie en espace vert. **Enfin, nous constatons que l'élaboration du PLU a abouti à la formulation d'un certain niveau d'exigence en matière de qualité urbaine. Les élus ont pris conscience que celle-ci ne pouvait être obtenue qu'avec l'expression et la traduction d'une volonté politique forte. A leurs yeux, la qualité urbaine n'est pas compatible avec la logique du marché de la construction et c'est pourquoi ils se sont également dotés d'orientations d'aménagement opposables aux tiers.** Ces dernières précisent les objectifs du PLU en fixant les bases de l'aménagement des différentes zones à urbaniser du territoire. Elles imposent notamment la prise en compte de l'existant dans l'organisation de la nouvelle trame urbaine afin de connecter les quartiers entre eux et de préserver les terrains viticoles. La commune de Montlouis-sur-Loire semble donc se donner les moyens de transmettre sa volonté de prise en compte de la qualité paysagère de son territoire.

Récapitulons :

La commune de La Riche, où la volonté de mener des opérations d'urbanisme dans l'esprit des lieux est annoncée, déconnecte la gestion de ses paysages de son projet de territoire urbain en ségrégant l'espace fonctionnellement. Pour contrer cette lacune, elle met en place une réglementation spécifique à la ZAC du Prieuré, dont il est reconnu aujourd'hui que la trop grande rigueur peut entraver la génération d'un aménagement harmonieux.

A contrario, la commune de Berthenay fonde son projet de territoire sur la préservation et la mise en valeur de son paysage et de son environnement alors qu'elle ne les mentionnait pas spontanément comme faisant partie de son patrimoine.

Les communes de Montlouis-sur-Loire et de Villandry déclinent, quant à elles, précisément leur vision de l'aménagement du territoire dans leur document d'urbanisme respectif. Toutefois, nous remarquerons que Montlouis-sur-Loire déploie davantage de moyens pour avoir une pleine maîtrise de son urbanisation, notamment à travers l'adoption d'orientations d'aménagement.

L'étude de la traduction de la volonté politique de prise en compte de la qualité paysagère dans les documents d'urbanisme communaux permet d'aboutir à la conclusion suivante : les moyens que se sont appropriés les communes pour gérer au mieux l'urbanisation de leur territoire dépendent de leur projet de territoire.

Au regard des schémas suivants, nous constatons que les orientations stratégiques de ces projets sont elles-mêmes conditionnées par la morphologie de la commune.



Berthenay	projet environnemental (inondabilité)	
La Riche	projet urbain + projet environnemental (ségrégation urbain-rural)	
Montlouis	projet global (imbrication urbain-rural)	
Villandry	projet touristique et paysager (diffusion urbain dans rural)	

Réalisation : Fanny Arnould

Toutefois, pour Villandry, la capacité de réponse limitée de la commune pour aux besoins en équipements pèse davantage sur le projet de territoire que la physionomie du territoire.

Nous pouvons récapituler les résultats obtenus durant cette première phase d'analyse qui concerne la sensibilité aux problématiques paysagères avec le système suivant : nous attribuons à chaque commune une note sur 5 pour les deux aspects étudiés. La somme des deux notes obtenues donne une note sur 10. La notation est réalisée par comparaison des communes les unes par rapport aux autres. Ainsi la commune ayant déployé le plus d'outils, par exemple, pour préserver le paysage, reçoit la meilleure note. Précisons que l'efficacité des mesures prises n'ayant pu être testée dans le temps de la recherche, la notation porte bien sur la volonté de qualité paysagère dans l'urbanisation du territoire.

	BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Volonté initiale de préservation de la qualité paysagère	1/5	4/5	5/5	3/5
Traduction de la volonté dans les documents d'urbanisme	3/5	2/5	5/5	5/5
Importance prise en compte de la qualité paysagère dans le projet de territoire	4/10	6/10	10/10	8/10

Réalisation : Fanny Arnould

Sa lecture nous indique un premier classement des communes selon l'importance qu'elles ont accordée à la prise en compte de la qualité paysagère dans leur projet de territoire, selon les dires des élus et selon les règles qu'ils ont choisi d'adopter pour contrôler l'urbanisation de leur territoire.

Montlouis-sur-Loire apparaît exemplaire en ce domaine, suivie par Villandry puis La Riche et enfin Berthenay.

Ce résultat permet de démontrer que l'importance de la prise en compte de la qualité paysagère dans un projet de territoire n'est pas influencée par la pression foncière à laquelle la commune est soumise à court terme (Rappel : pression plus importante à La Riche qu'à Montlouis-sur-Loire et Villandry ex aequo et enfin qu'à Berthenay). Les analyses semblent davantage indiquer que la sensibilité aux problématiques paysagères serait le fruit d'une réflexion prospective sur le devenir du territoire et/ou d'une réaction aux objectifs de rentabilisation des opérations qui conduisent à « produire une ville que personne ne veut habiter »⁴³.

Cette première analyse nous sert de base sur laquelle nous fonder pour identifier si la pression foncière influe ou non sur le degré de prise en compte de la qualité paysagère lors de la conduite d'une opération d'habitat.

Expliquons-nous : dans le paragraphe suivant, nous nous attacherons à évaluer l'efficacité de la transmission de la volonté de prise en compte de la qualité paysagère. Il nous fallait donc auparavant étudier cette volonté de prise en compte pour pouvoir conclure à sa plus ou moins bonne transmission lors de la conduite d'une opération d'habitat et voir si cette dernière était reliée au niveau de pression foncière s'exerçant sur la commune.

⁴³ Propos d'un élu

3.2. Contribution de l'opération d'habitat à la réalisation du paysage communal futur souhaité

3.2.1. *Analyse des programmes des opérations d'habitat et des solutions proposées à leurs impacts sur le paysage*

Dans ce paragraphe, nous ne réaliserons pas une analyse de la pertinence des programmes des opérations d'habitat en terme de réponse aux besoins de la population en logement. Des études de faisabilités ont pu être réalisées à ce sujet pour informer les municipalités et les maîtres d'ouvrages privés de l'état du parc de logements, des mouvements démographiques, etc. Nous rappelons que notre but n'est pas d'évaluer la qualité globale des opérations mais de rechercher comment la préoccupation paysagère initiale évolue au cours de la conduite des opérations d'habitat.

Afin de comprendre comment la volonté de qualité paysagère de la commune a été traduite aux différents opérateurs de l'habitat, nous avons étudié, pour les ZAC, les programmes des opérations, et pour le lotissement et les maisons individuelles, les règlements des documents d'urbanisme. Quelques informations émanent également d'observations de terrain.

Procédons d'abord par une analyse des raisons du choix du site destiné à accueillir l'opération, pour chacune des communes.

Choix du site	BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Justification changement d'affectation	Le POS de 1980 prévoyait 56 ha de zones constructibles autour des hameaux mais le PPRI les a limitée aux zones inondables déjà urbanisées non soumises aux aléas les plus forts	La nouvelle levée de la Loire et le boulevard périphérique de Tours ont protégé le secteur de l'inondabilité. La municipalité a alors mis le POS en révision pour classer le site en zone NA et y maîtriser le développement.	Situation du projet en zone 1AUZ au PLU : site à caractère naturel destinés à être ouverts à court terme à l'urbanisation en secteur mixte, dans le cadre d'un programme d'aménagement répondant aux objectifs du PLU et du PLH.	Classement du site en zone d'extension urbaine lors de la révision du POS
Consommation d'espaces ouverts	Constructions sur des terrains agricoles constituant les seules zones encore constructibles de la commune	Opération réalisée sur des jardins familiaux, quelques pavillons à usage d'habitation et des constructions précaires mais relogement des jardins familiaux sur d'autres terrains communaux	Opération réalisée sur des terrains agricoles situés au pied du front urbain	Opération réalisée sur une ancienne prairie appartenant au lotisseur
Atouts du site	Proche du bourg	Proximité du centre ville dense Proximité des axes de desserte et de transit de l'agglomération	Continuité avec les lotissements les plus récents et leurs axes structurants Ne porte pas atteinte aux vignobles Aucunement concerné par zone naturelle sensible, périmètre des monuments historiques ou site classé/inscrit, ni aucun captages d'eau	A proximité immédiate d'un corps de ferme et des pavillons de la Haute Bergerie pour concentrer les zones d'habitat
Contraintes du site	Forte vulnérabilité au risque d'inondation, faible desserte en transports collectifs	Soumis au périmètre de protection autour du Prieuré de Saint-Cosme donc des prescriptions plus exigeantes peuvent être imposées par l'ABF	Présence de 4 sites archéologiques, soit directement sur le site, soit à proximité (vestiges du Néolithique)	Déclivité importante (ruissellement des eaux de pluies). Forme de la parcelle imposant une trame « banale ». Crainte de dégradation du paysage de la part du propriétaire du château (même en l'absence de co-visibilités)

Sources : programmes d'aménagement et documents d'urbanisme

Berthenay et La Riche ont ouvert certaines zones à l'urbanisation en raison de leur (relative) protection contre le risque d'inondation tandis que Montlouis-sur-Loire et Villandry ont eu pleinement le choix de la localisation des secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future. **Toutes les opérations étant des extensions urbaines – et non des réhabilitations de centres anciens – ont eu lieu sur d'anciennes terres agricoles. Elles participent donc à l'étalement urbain. Toutefois, les municipalités ont toutes cherché limité l'impact des opérations en les localisant à proximité de zones d'habitat déjà existantes.**

Voyons avec le tableau suivant, l'importance accordée à l'impact paysager de l'opération d'habitat sur son environnement.

Impact paysager	BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Part destinée à la prise en compte du paysage	Description du terrain dans le projet architectural (ancien volet paysager)	Recensement des essences végétales existantes Commande d'étude complémentaire lors de la réalisation pour reverdir la zone	Partie de l'EIE sur le "cadre paysager" pour préserver de la qualité du cadre de vie. Paysage et économie d'espace étudiés avec les thèmes de l'AEU.	Idem Berthenay
Simulation de l'impact sur le paysage	Documents graphique et photographiques pour situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain	Modification radicale du paysage : de terrains non bâtis maraîchers, boisés ou en friches à un quartier résidentiel	Fermeture du paysage agricole avec l'avancée du front urbain Fort impact par sa localisation sur le plateau, en ligne de crête Passage d'une ambiance rurale à une ambiance de banlieue pavillonnaire	Idem Berthenay
Profit des végétaux existants	x	Conservation des beaux spécimens d'arbres et d'arbustes lorsque leur situation est compatible avec les orientations du parti d'aménagement, sinon transplantation (transitoire ou définitive) vers le Nord du site qui sera aménagé en parc urbain.	Conservation de nombreux éléments du paysage actuel : 2,5 ha de boisements, des arbres remarquables et mise en valeur de la ligne de crête.	Conservation et entretien d'une ligne d'arbres et d'arbustes

Sources : programmes d'aménagement et documents d'urbanisme

Nous constatons que l'étude de l'impact paysager dépend de la procédure d'urbanisme suivie : les ZAC doivent réaliser une étude d'impact sur l'environnement, qui comprend généralement un aspect paysager beaucoup plus détaillé que le projet architectural demandé pour des permis de construire ou de lotir. En effet, cette pièce à fournir lors de la demande d'autorisation de construire/lotir décrit brièvement l'état initial du terrain et des abords en indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants. Or, compte tenu de la possibilité de se voir refuser le projet s'il s'avère qu'il peut nuire à l'intérêt du paysage, les pétitionnaires restent généralement prudents et n'insistent pas trop sur sa qualité de l'environnement du terrain.

La simulation de l'impact sur le paysage reste sommaire dans tous les cas : une simple description pour Montlouis-sur-Loire (dossier de réalisation au cours) ou quelques photos du site dans son état initial mais pas de croquis ni de blocs diagramme pour permettre de situer l'opération dans son environnement. Nous noterons toutefois que l'aménageur de la ZAC du Prieuré avait bien réalisé des dessins de simulation d'occupation, y compris en volume, mais ces derniers étaient limités strictement au périmètre de la zone. Toute représentation de l'impact du futur quartier sur le paysage environnant était donc impossible. **L'obligation de conservation des arbres, arbustes**

et boisement remarquables est la seule mesure nous permettant d'affirmer que les opérations d'habitat ne consistent pas en une table rase du paysage leur ayant préexistées.

Analysons maintenant comment est imposée la volonté d'intégration de l'opération dans la trame urbaine. La lecture des tableaux suivants sera facilitée par la mise en évidence, dans un style de police gras, des pratiques permettant une intégration paysagère des opérations.

Continuité de la trame urbaine		BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Respect de la forme urbaine		Constructions nouvelles dans le prolongement de la structure bâtie pour maintenir le caractère d'une rue de bourg : obligation de réaliser des parcelles de tailles variables et accolées. Intégration des équipements au tissu urbain par l'extension du bourg.	Reprise de quelques axes du site mais globalement maillage viaire établi selon la trame dessinée pour la ZAC afin d'optimiser l'ensoleillement. Maintien d'une dominante végétale aux abords du Prieuré et prescriptions paysagères visant à conserver une mémoire des jardins familiaux et de l'ancienne levée	Connexion avec le parc voisin par la création d'un mail dans sa continuité Connexion à l'ensemble de la ville pour qu'elle bénéficie des aménagements paysagers et des promenades de la ZAC. Réflexion sur la localisation du mail central et des voies structurantes pour limiter les nuisances sonores	x (création ex nihilo)
Respect des densités		Imposition d'un COS de 10% par le PPRi	Densités élevées à proximité du centre	Densité adaptée en fonction de l'environnement (moindre au contact de l'habitat riverain)	x (création ex nihilo)
Continuité du maillage viaire :	Exploitation des réseaux existants	Site en continuité du bourg	Site jouxtant le centre ville de La Riche	En continuité des voies des lotissements alentours, relié aux axes structurants de la ville, facilement connecté au réseau de bus et aux gares	non
	Maintien d'une hiérarchisation des voies	Liaison de la zone d'extension au bourg par des cheminements adaptés aux divers modes Améliorer de la circulation par organisation des nouvelles voies de façon à créer un carrefour sécurisé	Création de voiries dans la continuité des rues entourant le site et d'une place centrale à leur croisement grâce à la quasi-totale suppression de l'ancienne levée Tracé et calibrage des voies en vue	Réaménagement des voiries alentours en voies structurantes inter-quartier. Maillage viaire interne composé d'axes structurants, de voies de desserte et de liaisons douces connectée	non

			pour chaque mode de déplacement		
	Ponctuation par des espaces publics (place, placette, cour, etc.)	Présence uniquement due à l'obligation d'assurer le stationnement en dehors des voies	Création de places aux carrefours des grands axes de circulation	Idem La Riche	Idem Berthenay
Continuité dans la forme du parcellaire		non	Parcelles dessinées selon la trame viaire de la ZAC, donc décalées par rapport au tissu urbain environnant	x	Dimensionnement des parcelles suffisamment grand pour respecter l'esprit hameau

Sources : programmes d'aménagement et observations de terrains

De manière générale, nous constatons le souci de travailler les connexions de l'opération aux quartiers existants (moins évident pour le lotissement de Villandry créé ex nihilo). Les maîtres d'ouvrage combinent plusieurs moyens pour cela :

- inscrire les voies dans la continuité du réseau viaire existant
 - o en respectant la topographie,
 - o en hiérarchisant les voies
 - o en ouvrant des cônes de vue depuis les espaces publics
- aligner le bâti pour prolonger l'effet de rue,
- reprendre le niveau de densité environnant pour faire le découpage parcellaire en cherchant à réduire la consommation d'espace,
- etc.

La reprise de la trame urbaine apparaît donc comme la condition essentielle à l'intégration de l'opération dans le paysage environnant. Le qualificatif environnant prend ici toute son importance : le respect de la trame d'un quartier pavillonnaire jouxtant l'opération lors de la réalisation de celle-ci n'a jamais contribué à son intégration paysagère avec le « grand paysage ».

Voyons à l'aide du tableau suivant comment réussir cette intégration paysagère particulière.

Limitation de la banalisation des paysages et de l'artificialisation des sols		BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Implantation du bâti :	Respect de la topographie pour l'orientation des bâtiments	x	x	x	Certains bâtiments sont orientés parallèlement à la voie et d'autres perpendiculairement
	Gestion de l'espace libre autour des constructions	Même recul des pavillons par rapport à la voirie, façades principales toujours vers la voie de desserte du lot, maisons en milieu de parcelle ou semi mitoyennes. COS de 10% imposant de grands espaces libres sur les parcelles	Mitoyenneté des maisons de ville, du collectif et du petit collectif qui contribue à former une rue	Limitation des effets d'ombre portée entre les bâtiments. Prescriptions pour la végétalisation des parcelles : conservation des arbres, arbustes, haies dans la mesure du possible; choix des végétaux en fonction de leur rusticité, du sol et des besoins en eau; choix des arbres et arbustes en fonction de leur taille adultes	Pavillons implantés avec le même recul par rapport à la voirie, tous isolés les uns des autres
Continuité dans la forme du bâti	Gabarits du bâti	Hauteur minimale des constructions imposée par le PPRI mais en veillant à ne pas dépasser beaucoup les maisons traditionnelles accrochées à la levée.	Décroissance des densités des typologies de bâti du centre vers le Prieuré pour assurer une continuité urbaine et pour préserver les secteurs sensibles du prieuré et de la levée.	La morphologie du bâti à proximité de la ZAC sera prise en compte par exemple pour adapter l'épanelage du projet au tissu environnant.	Obligation de reprise de l'architecture locale dans les proportions et le rythme des percements.
	Matériaux inspirés du contexte local	Idem Villandry Sont également autorisés les matériaux et techniques qui sont l'expression de l'architecture contemporaine	L'habitat pavillonnaire doit être réalisé en matériaux traditionnels (murs enduits, soubassements en pierre)	Choix des matériaux pour économies d'énergie	Enduits des façades, maçonnerie ou parement et matériaux de couverture doivent respecter les couleurs, formes et aspects du bâti traditionnel

Préservation des perspectives sur le « grand paysage »	Traitement des clôtures et des abords	Clôture facultative mais obligation de traitement simple inspiré des formes, matériaux, couleurs traditionnels si édification de murs bahut	Haies denses, murs pleins ou maçonnerie à claire-voie qui doit rester simple (claustras carrés ou rectangulaires) Aménagement du parc urbain en limite du monument historique	Obligation d'intégration dans leur environnement par les matériaux et par les proportions (muret et/ou grillage) Obligation de haie vive en limite séparative composées de différentes essences locales selon la nature des sols et selon les paysages environnants (pas de conifères type thuya ou if) Végétalisation du front urbain en bordure de la ZAP et large emploi du végétal dans toute la zone. Ouvertures visuelles sur les paysages naturels et agricoles depuis le mail et les voies de desserte orientées Est-Ouest parallèlement aux courbes de niveau. Localisation des logements collectifs et les maisons de ville de part et d'autre des espaces publics majeurs (bois, jardin et coulée verte). Réalisation de l'opération dans la poursuite de l'extension urbaine vers le Sud Réduction du périmètre afin de préserver le vignoble et certains boisements. Densité moyenne de 24 logements/ha	Obligation de doublement des clôtures (grillage vert sur poteaux métalliques ou en pin) en limite du domaine public par une haie arbustive (sauf thuyas) et conservation de la ligne d'arbres et d'arbustes sur le dernier lot
	Conservation des vues et/ou ouverture de nouveaux cônes de vue depuis les espaces publics de l'opération	Obligation de planter un certain nombre d'arbres sur le terrain Ouverture de cônes de vue difficile du fait de la planéité du terrain	Les chemins piétons et les voies mixtes préservent les échappées visuelles et les axes perspectifs car terrain plan. Cependant interdiction de perspectives directes sur le Prieuré et coupure visuelle sur la Loire à cause de la levée.		Lotissement isolé dans la campagne, desservi par une voirie perpendiculaire à la pente et se terminant en impasse.
	Réduction de la consommation d'espace	Imposition d'une surface minimale de 800m ² pour tout terrain constructible, en l'absence de réseau public d'assainissement	Limitation de la dispersion par construction d'habitat collectif, semi-collectif et individuel semi-diffus		Au contraire la volonté était de produire de grands terrains (1500m ²) pour garder un "esprit campagne"

Sources : programmes d'aménagement et observations de terrains

L'attention à l'intégration paysagère de l'opération doit porter sur ses abords. Cela suppose de travailler les liens entre les différents domaines (public, privé, clôtures) pour aménager les vues sur l'opération et depuis elle.

Concernant la façon d'implanter le bâti, une attention particulière est portée sur le recul par rapport à la voirie. Les pavillons du lotissement de la Basse Bergerie de Villandry et ceux de Berthenay respectent le même recul et cette homogénéité apporte une lisibilité à l'espace : la voie est bien délimitée des espaces privés. Il en est de même pour les constructions des différents îlots de la ZAC du Prieuré. Concernant la ZAC des Hauts de Montlouis, la souplesse du règlement permet une adaptation du recul selon l'environnement, la configuration parcellaire et des considérations techniques et architecturales.

Les gabarits des constructions sont seulement régis par comparaison au bâti avoisinant sauf pour la ZAC du Prieuré où la frange externe de l'opération est prise en compte dans la gradation des densités des types de bâtis.

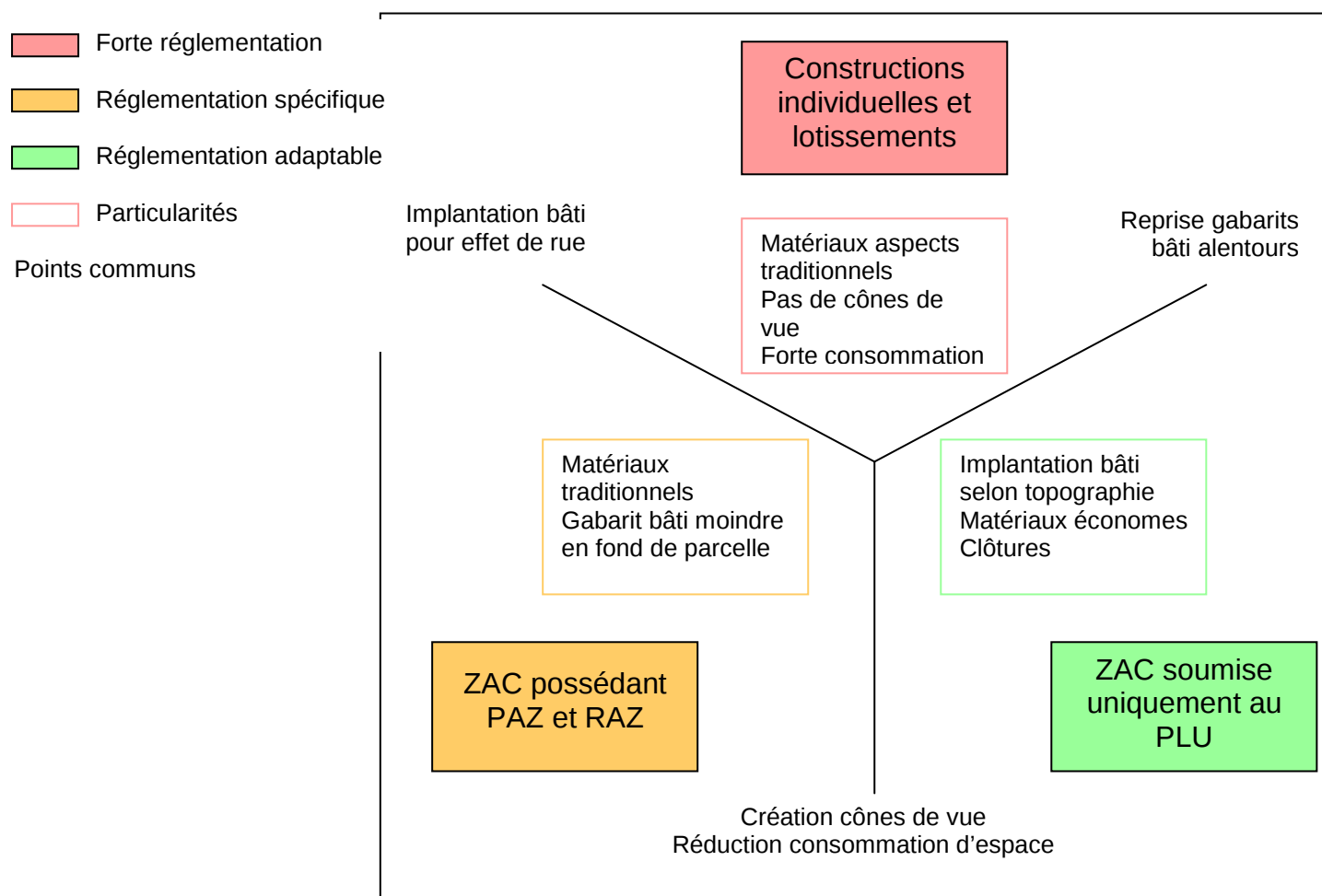
La Riche impose que les matériaux de construction soient des matériaux traditionnels en dépit de leur coût de production dû à leur raréfaction. Villandry et Berthenay se limitent à un rappel des matériaux traditionnels au travers des couleurs, formes et aspect. Montlouis-sur-Loire propose une sélection des matériaux selon leur coût énergétique (de production, d'acheminement). Cette préoccupation, encore peu habituelle aujourd'hui, s'est certainement affirmée au cours de la démarche AEU.

La réflexion sur les clôtures délimitant les parcelles ne témoigne d'un souci d'intégration à l'environnement que pour la ZAC des Hauts de Montlouis. Les opérations de Berthenay et Villandry se voient bien imposer l'emploi de matériaux et d'essences arbustives locales mais rien n'est précisé concernant la transition avec l'espace agricole. La Riche traite, quant à elle, le problème des abords par l'intermédiaire des équipements publics. Nous y reviendrons avec l'analyse du tableau suivant.

Les cônes de vue semblent plus facilement préservés ou créés dans les opérations d'habitat de grande ampleur. Les opérations plus modestes y prêtent moins attention du fait que la campagne les entourent, cependant tel n'en sera peut-être pas toujours le cas. Ce manque d'anticipation de la croissance des extensions urbaines est la cause même de la banalisation des paysages.

Il en est de même pour la consommation d'espace : le lotissement de Villandry et les maisons individuelles de Berthenay possèdent de (très) grandes parcelles contribuant à l'étalement urbain. Au moins deux raisons à cela : un coût du foncier moins important que sur les deux autres opérations et une tradition/une demande d'espace des habitants de la campagne.

Au regard de ces informations, nous pouvons différencier trois attitudes face à la problématique d'intégration paysagère des opérations d'habitat :



Réalisation : Fanny Arnould

Bien que toutes les opérations d'habitat soient soumises à des règles d'urbanisme, nous constatons qu'elles n'accordent pas toutes la même importance à certains critères d'intégration paysagère comme la « réduction de la consommation d'espace » par exemple. **Nous en concluons d'une part, que le type de procédure joue un rôle dans cette intégration et d'autre part, que qualité de l'intégration et fermeté de la réglementation ne sont pas nécessairement liées. La faculté d'adaptation des règles d'urbanisme au terrain fait la qualité de l'intégration paysagère de l'opération. Or seules les communes dotées d'une capacité d'ingénierie suffisante peuvent étudier l'adaptation des règles à chaque demande d'autorisation de construire/lotir. De plus, ces communes sont davantage susceptibles de porter des procédures de ZAC dans lesquelles elles auront toute maîtrise de la conduite de l'opération. Elles peuvent également limiter les réalisations de lotissements par les opérateurs privés grâce à une politique foncière efficace (DPU, ZAD, DUP, etc.). Toutes ces raisons autorisent les communes, comme Montlouis-sur-Loire, à préférer une réglementation souple et adaptable. A contrario, les plus petites communes, comme Berthenay et Villandry, se voient contraintes d'imposer des règles strictes, ne garantissant pas pour autant l'intégration paysagère des opérations. Quant aux opérations de ZAC dotées d'un Règlement d'Aménagement de Zone, la possibilité d'adapter les règles d'urbanisme conduit bien souvent les communes à formuler des prescriptions extrêmement précises par secteur, qui ne valent cependant pas une adaptation au cas par cas.**

Il ne nous reste maintenant plus qu'à analyser la préoccupation paysagère dans le traitement des espaces publics. Les constructeurs de maisons individuelles ne sont pas tenus d'aménager des espaces publics par contre, les lotisseurs doivent réaliser la viabilisation de la zone. Bien souvent ils s'arrêtent à la création de la voirie et des parkings. Nous avons donc récolté uniquement des données à ce sujet sur les opérations de ZAC.

Traitement des espaces publics		LA RICHE	MONTLOUIS
Fonction attendue des espaces publics		Maintien d'une dominante végétale sur le site Evocation des jardins dans le nom des rues Plantation d'arbres d'alignement le long des voies (d'une emprise supérieure à 10m) et des parkings publics ou privés comme coupe-vents	Construction de l'identité urbaine Dessin du quartier en négatif du dessin des espaces publics Connexion à la ville grâce aux espaces publics Suppression des friches et les espèces courantes trouvées actuellement par l'entretien des espaces verts.
Traitement des espaces verts	Superficie⁴⁴	1,4 ha de parc urbain 0,8 ha d'espaces verts composés des abords du prieuré et de la servitude de reculemment de 20m au pied du talus de la levée Espaces résiduels végétalisés par des massifs	Affectation de 20% du coût des mesures compensatoires. 6,5 ha (soit 20% de la superficie de la ZAC) en espaces verts publics : 4 ha de parc, le reste de noues paysagées et de voies plantées systématique d'arbres et d'arbustes.
	Espèces	Espèces recommandées : fruitiers, acacia commun, magnolia à grandes feuilles, laurier noble, accacia rose, thuyas du Canada, saule blanc, peuplier blanc, ginkgo biloba, érable négundo etc.)	Reprise des espèces des existant sur le site, combinées avec des espèces qui leur sont généralement associées pour créer une identité champêtre Espèces horticoles évitées au maximum ou limitées à des aménagements ponctuels de massifs.
Dissimulation des éléments en rupture		Profil de la servitude de reculemment de 20m au pied du talus de la levée	Profit de la limitation de la constructibilité et de la densité de logements dû au passage d'une conduite de gaz haute pression pour développer une voie verte.
Intégration des ouvrages de collecte et de stockage des eaux pluviales		réseaux enterrés	Intégration des noues à la coulée verte et au mail pour la collecte d'une partie des eaux de pluie.

Sources : programmes d'aménagement et observations de terrains

Pour les deux programmes, les espaces publics ont des rôles de première utilité (coupe-vents, entretien de l'espace). Cependant, les deux cas traduisent également leur importance dans la structuration de la trame urbaine : ils confèrent son identité au quartier en modelant son ambiance.

Pour la ZAC des Hauts de Montlouis, c'est toute l'organisation de la zone qui découle de leur structuration. La municipalité investit d'ailleurs lourdement dans le traitement des espaces verts, tandis que sur la ZAC du Prieuré, la végétalisation

⁴⁴ 10 à 15 m² de surface verte par habitant recommandé l'OMS

intervient moins systématiquement et sur une surface bien moindre, composée essentiellement d'espaces résiduels.

Le programme de la ZAC du Prieuré recommande des plantations d'espèces horticoles alors que celui de la ZAC des Hauts de Montlouis reprend les espèces existantes. Ainsi, le premier cherche à perpétuer la mémoire des jardins alors que le second veut préserver l'identité champêtre du secteur. Cependant, d'un point de vue environnemental, l'emploi d'espèces locales est toujours favorisé.

Si la réalisation de la ZAC des Hauts de Montlouis parvient à concrétiser la volonté d'intégration paysagère figurant au programme de l'opération, son intégration sera supérieure à celle de la ZAC du Prieuré car son niveau de prise en compte de la qualité paysagère est élevé (souci d'intégration des éléments en rupture et des ouvrages de collecte et de stockage des eaux pluviales). Nous signalons par ailleurs, que la volonté de prise en compte pour l'opération de Montlouis-sur-Loire s'est construite avec l'aide de la démarche AEU de l'ADEME et qu'elle est plus jeune de plus de 10 ans de celle du quartier du Prieuré. **Nous en concluons que la montée des préoccupations environnementales devrait permettre d'améliorer la prise en compte de la qualité paysagère au cours de la conduite des opérations d'habitat futures.**

Les opérations d'habitat modifient radicalement le paysage lorsqu'elles sont réalisées en extension urbaine. Nous avons pu constater que la localisation des opérations relève surtout des opportunités foncières et dans une moindre mesure de la volonté de concentrer les zones d'habitat. Bien souvent, elles succèdent à des espaces naturels ou agricoles ce qui rend la description de leur impact sur le paysage très difficile. Les solutions qui sont alors préconisées pour amoindrir cet impact sont des solutions générales. Pour une maîtrise d'ouvrage publique, il convient donc d'adapter ces solutions au site et de les faire figurer au programme de l'opération pour s'assurer de leur réalisation. Pour des opérations réalisées par des opérateurs privés, les pétitionnaires se verront demander une description des solutions visant à assurer l'intégration.

L'analyse des programmes des opérations de ZAC, lotissement et constructions individuelles montre que les adaptations sont plus ou moins poussées en fonction des procédures. Ainsi pour les demandes de permis de construire et de lotir (maintenant « d'aménager »), les solutions d'intégration paysagère sont moins nombreuses que pour les procédures de ZAC. Les pétitionnaires se contentent bien souvent de rappeler le règlement en vigueur sur la zone en guise de parti d'aménagement. De cette façon, ils sont assurés de voir leur demande aboutir : l'instruction se faisant par comparaison des partis d'aménagement avec le règlement de la zone. Nous avons pu constater que les prescriptions des règlements sont assez semblables d'une commune de l'agglomération tourangelles à l'autre, et ce, quelque soit la taille de la commune (les façades doivent être revêtue d'enduits dans des tons « sable » ou de teinte naturelle « tuffeau de Touraine » (blanc proscrit), les toitures à deux pentes sont la règle, avec une inclinaison d'au minimum de 45°, une couverture en ardoise naturelle ou en tuile plate, etc.). Le niveau d'importance accordé à l'intégration paysagère des lotissements et constructions individuelles est donc relativement faible.

Nous en concluons que l'adaptation au site des opérations d'habitat dépend soit :

- de la précision du zonage du document d'urbanisme et de la finesse de l'adaptation de son règlement aux différentes zones,
- de la capacité de la commune à évaluer quelles sont les meilleures solutions d'intégration sur la base d'un règlement plus souple.

3.2.2. Analyse de la transmission de la volonté initiale d'intégration paysagère aux opérateurs

Les opérations d'habitat font intervenir des logiques économiques de rentabilité. En effet la production de logements est liée au marché foncier et au marché immobilier. Les communes se doivent donc d'y introduire le concept d'intérêt général en exigeant, par exemple, un certain niveau de qualité. L'opération doit pouvoir contribuer à la construction du tissu urbain. Pour ce faire, les communes doivent transmettre leur exigence de qualité aux divers opérateurs de l'habitat. Nous recherchons donc comment les quatre communes d'études s'y prennent pour traduire leur volonté de prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat que connaît leur territoire.

	BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Sélection de l'aménageur (compétences recherchées, critères d'exigence)	La commune n'est pas MOA. Les aménageurs sont les propriétaires des terrains.	Choix de la SET en tant que SEM locale de gré à gré		Idem que pour Berthenay
Lien du MOA avec la collectivité	Permis de construire	Convention Publique d'Aménagement	Convention Publique d'Aménagement Engagement de la collectivité et l'aménageur dans une charte d'objectifs de développement durable à la suite de la démarche AEU.	Autorisation de lotir
Recours à l'assistance à maîtrise d'ouvrage	x	Recours à un architecte d'opération pour le suivi de toutes les étapes de l'aménagement de la zone.	Possible recours à un architecte d'opération.	Appel à un géomètre pour mener la procédure de lotissement et planifier les travaux
Sélection des partenaires	Choix des constructeurs de maisons individuelles par les acquéreurs des terrains parmi l'offre de professionnels locaux. Appel à un architecte selon leur volonté et leur budget.	Présélection des promoteurs selon leurs références, réalisations antérieures, salariés, chiffre d'affaire, habitudes de travail. Consultation uniquement d'équipes de promoteurs-architectes par l'aménageur sur concours d'esquisses. Choix du projet présentant une	Idem que pour La Riche (même aménageur) + Choix du projet par comparaison des propositions avec les exigences des orientations d'aménagement.	Idem que pour Berthenay

		architecture plaisante et une capacité à développer de la charge foncière (SHON). Sélection des entreprises essentiellement selon le prix demandé pour la prestation.		
Prescriptions contenues dans le cahier des charges destiné aux promoteurs-constructeurs	Obligation de respecter le règlement de la zone figurant au PLU.	Obligation de respecter le RAZ élaboré avec l'ABF. Obligation de concertation entre les constructeurs sur l'aspect des toitures des logements collectifs afin de créer des espaces diversifiés mais néanmoins cohérents. Obligation de réaliser des parkings souterrains et de connecter les logements collectifs au système de chaufferie de la ville.	Obligation de respecter le règlement de la zone ainsi que les orientations d'aménagements figurant au PLU Insistance sur la nécessité d'insérer le nouveau quartier au sein de l'habitat riverain. Organisant de réunions de concertation au cours de la démarche AEU.	Ajout de dispositions d'urbanisme en plus du règlement applicable à la zone du fait de la proximité du château
Préconisations et recommandations architecturales	x	Préconisations sur le choix des essences à planter. Recommandations sur le traitement des clôtures, des parkings et des espaces verts tertiaires (pieds d'immeubles, aires de jeux, surfaces plantées) accompagnées de croquis.	Préconisations sur les 7 thèmes de l'AEU figurant à la charte d'objectifs de développement durable. Discussion avec les promoteurs pour qu'ils acceptent de les intégrer. Sensibilisation de la population à leur intérêt au moyen d'un accompagnateur et d'un livret explicatif.	x
Incitations	x	x	Incitation financière à la mise en place d'une cuve d'eau enterrée (1000€ offerts) par exemple.	x

Source : entretiens, lecture des documents d'urbanisme

Si la commune est maître d'ouvrage, elle peut exercer un premier contrôle en choisissant l'aménageur. Cela a été le cas pour La Riche et Montlouis-sur-Loire qui, à l'époque, ont pu choisir directement de concéder leur opération à la SEM locale, la Société d'Équipement de la Touraine (SET), sans avoir besoin de la mettre en concurrence⁴⁵. **Elles ont passé avec elle une Convention Publique d'Aménagement**

⁴⁵ Depuis la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, les communes devraient mettre en concurrence des aménageurs pour tout projet d'un montant supérieur à 150 000 € pour choisir un prestataire, que ce soit une SEM ou un aménageur privé.

afin de fixer les obligations de chacun. L'aménageur est informé des prescriptions à respecter sur les terrains à urbaniser grâce **au contrat de cession de terrains** que lui délivre le Maire. Il contient la définition des éléments techniques à prendre en compte. Toutefois, lors de la conduite de l'opération d'habitat, les aménageurs y ont très peu recours ; ils se réfèrent directement aux documents d'urbanisme en vigueur sur la zone. **Nous en déduisons alors toute l'importance pour ces documents de transcrire efficacement la volonté de qualité paysagère pour que cette dernière soit relayée entre les divers opérateurs de l'habitat.**

Les communes gardent néanmoins le contrôle des décisions concernant l'opération à travers **des réunions avec l'aménageur et des comptes-rendus de ce dernier à la collectivité locale (CRACL).** De plus, elles voient à travers **l'engagement d'un architecte d'opération, un moyen d'assurer une continuité dans l'aménagement de la ZAC au cours du temps (plus de 10 ans de réalisation).**

Montlouis-sur-Loire a pu conforter son niveau d'exigence en terme de qualité environnementale et le partager avec l'aménageur en charge de l'opération grâce :

- à son engagement dans une démarche AEU qui a abouti à l'adoption d'une **charte d'objectifs de développement durable pour le territoire**
- à la réalisation d'orientations d'aménagement spécifiant le règlement s'appliquant sur certaines zones du PLU

Ainsi l'aménageur sera davantage à même de sélectionner les promoteurs dont le projet correspond le mieux aux objectifs qualitatifs définis pour l'opération. Néanmoins, **le critère économique** pèse toujours lourdement dans le choix des prestataires.

La Riche impose, quant à elle, le respect du PAZ en réunissant les différents intervenants au cours de réunions de concertation. Par contre, elle n'accompagne pas ses préconisations d'incitations financières, contrairement à Montlouis-sur-Loire. Peut-être est-ce dû au fait que la municipalité de La Riche a déjà dû intervenir financièrement sur l'opération pour en redresser le bilan suite à la crise immobilière des années 1990.

Les promoteurs sont habitués à se voir imposer un niveau d'exigence élevé en terme de qualité par les collectivités. Ils font donc appel, dans la grande majorité des cas, à des architectes locaux pour garantir l'intégration de leurs bâtiments dans le contexte paysager en s'imprégnant des spécificités qui façonnent l'identité du lieu. Cette méthode de travail est aussi bien utilisée par les promoteurs locaux que par ceux d'envergure nationale.

Le document liant l'aménageur-lotisseur avec le promoteur-constructeur est **la promesse de vente**. Elle comporte simplement une description du programme sur l'îlot ou du terrain (COS, m² de SHON, nombre de places de parking, types de logements attendus même si aucune obligation de réalisation ne peut être imposée). Elle ne permet donc pas réellement une transmission des exigences de qualité entre les opérateurs. Toutefois la signature du **contrat de réservation** par l'acquéreur des terrains témoigne de son engagement à vouloir réaliser la construction car elle est accompagnée du versement de 5 à 10% de la charge foncière.

Ainsi la procédure de ZAC offre à la commune la possibilité de suivre le déroulement de l'opération. Elle est encadrée par toute une série de documents

reprenant les exigences formulées initialement en tant qu'objectifs de l'opération. Ils ne contiennent pas uniquement que des prescriptions opposables, d'où l'importance de mener une concertation entre les opérateurs afin d'obtenir satisfaction quant à la qualité finale des constructions et des espaces publics. La difficulté réside dans le suivi de l'opération au cours du temps et le maintien des objectifs initiaux face aux contraintes budgétaires.

Les opérations d'habitat étudiées sur Berthenay et Villandry sont des opérations portées par des propriétaires terriens privés. Ces communes ne disposent pas de suffisamment de terrains pour pouvoir mener leur propre opération d'habitat, ni de l'ingénierie nécessaire pour porter une opération de type ZAC. Les communes exercent alors leur contrôle lors de l'instruction des permis de construire et d'aménager par l'intermédiaire des services instructeurs de la DDE. Cependant, seule la conformité du projet avec les règles d'urbanisme s'appliquant sur la zone est vérifiée. Aucune exigence particulière ne peut être émise concernant le contenu du « volet paysager ». En effet, celui-ci a simplement été institué pour inciter les constructeurs à se poser la question de l'intégration de leur projet dans l'environnement. Par ailleurs, les propriétaires de terrains à bâtir se préoccupent uniquement de l'aspect procédural lors du montage du dossier de demande d'autorisation de construire ou d'aménager. Ils ne cherchent pas particulièrement à intégrer leur opération dans l'environnement alentour en ne faisant, par exemple, pas appel à des professionnels du paysage pour délimiter le parcellaire.

Les communes ne peuvent pas influencer le choix des promoteurs-constructeurs ni imposer de faire appel à un architecte pour dessiner les maisons (dont la surface nette reste généralement inférieure à 170 m²). **La transmission de leur volonté de préservation de la qualité paysagère ne peut donc s'exprimer qu'à travers les prescriptions urbanistiques.** Villandry a ajouté des dispositions spécifiques à la zone du lotissement de la Basse Bergerie afin d'optimiser l'intégration de l'opération.

Les communes peuvent également formulées des préconisations à l'égard des nouveaux propriétaires des terrains, seulement celles-ci ne sont en rien opposables. De plus, l'expérience montre que **des incitations sont nécessaires à leur application** (exemple : engouement des ménages pour l'énergie solaire avec les aides de l'Etat et de l'ADEME). Or ni Villandry, ni Berthenay ne disposent des ressources financières nécessaires à la mise en place d'incitations.

Ces deux communes ne sont donc pas en mesure de voir se développer sur leur territoire, des opérations d'habitat de la qualité espérée par leurs élus. Ainsi, les dernières constructions pouvant être réalisées sur Berthenay n'ont pu être intégrées au paysage environnant. Face à ce constat, la commune de Villandry entend préserver sa qualité paysagère en menant une politique de limitation très stricte de l'ouverture à l'urbanisation.

Les opérations d'habitat portées par des opérateurs privés, de type lotissement, semblent faire moins état de l'intégration paysagère du nouveau quartier que les opérateurs publics. La mauvaise transmission de la prise en compte de la qualité paysagère constatée sur Berthenay et Villandry est, soit due au

fait que les opérations sont portées par des propriétaires terriens privés, soit due à un défaut de capacité d'ingénierie des petites communes périurbaines. Pour pouvoir identifier quelle est la véritable cause de cette mauvaise transmission, il faudrait étudier des opérations privées de lotissement dans des communes de taille plus importante. Peut-être trouverions-nous alors qu'une meilleure capacité d'ingénierie est suffisante pour contraindre efficacement les opérateurs privés. Nous pourrions encore étudier des lotissements réalisés par des collectivités dans des communes de petite taille.

Il apparaît très clairement que l'efficacité de la transmission de la volonté de prise en compte de la qualité paysagère dépend de la capacité d'ingénierie des communes et de leur marge financière.

Bilan : Au terme de l'analyse de la prise en compte de la qualité paysagère, nous voyons se dessiner plusieurs profils parmi les opérateurs de l'habitat selon leur sensibilité aux problématiques paysagères, leur volonté d'intégration de l'opération à son environnement alentour, les moyens qu'ils déploient pour y parvenir.

Quelques communes, comme Montlouis-sur-Loire, peuvent orienter l'ensemble de leur projet de territoire vers une préservation du paysage. Nous parlerons de prise en compte « structurante » du projet de territoire

Certaines, comme Villedry, témoignent d'une volonté de lutte contre la banalisation de leur paysage en raison d'une urbanisation non contrôlée. Elles développent alors une prise en compte « défensive » du paysage.

D'autres, comme La Riche, séparent le projet de développement communal en un volet urbain et un volet environnemental. La prise en compte du paysage est une prise en compte du « grand paysage » des espaces naturels et agricoles. Cette préoccupation se résume alors dans le tissu urbain à un traitement végétal « décoratif » des espaces publics.

D'autres encore, comme Berthenay, qui ne trouvent pas dans l'urbanisation, un enjeu de développement, sont « complaisantes » vis-à-vis de leur exigence de prise en compte de la qualité paysagère envers les quelques constructions.

Certains maîtres d'ouvrage privé, comme le propriétaire du lotissement de la Basse Bergerie témoignent d'une volonté de prise en compte, seulement le défaut d'assistance à maîtrise d'ouvrage conduit à la formulation de solutions « standardisées ».

D'autres, comme les promoteurs-constructeurs, témoignent dans leurs brochures d'un souci de prise en compte de la qualité paysagère lors de la réalisation du projet d'habitat mais celles-ci ont avant tout un rôle « marketing ».

D'autres enfin, affirment simplement qu'il est de leur métier de prendre en compte la qualité paysagère du site, cela leur est « imposé ».

CONCLUSION

Le tableau suivant récapitule les degrés de prise en compte du paysage des communes sur lesquelles nous avons étudié des opérations d'habitat ainsi que le niveau de pression foncière auquel elles sont soumises.

	BERTHENAY	LA RICHE	MONTLOUIS	VILLANDRY
Prise en compte dans le projet de territoire	4	3	1	2
Prise en compte dans la conduite d'opérations	4	2	1	3
Pression foncière	4	1	2	3

Nous constatons qu'il n'y a pas de correspondance exacte entre la prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat et le niveau de pression foncière. L'hypothèse n'est vérifiée que pour Berthenay et Villandry. D'autres facteurs que la pression foncière interviennent donc dans la prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat. Or, en analysant le classement des communes selon la prise en compte de la qualité paysagère dans leur projet de territoire, nous pouvons avancer une explication :

La prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat dépend de la pression foncière s'exerçant sur les communes mais également du poids attribué à la préservation du paysage dans le projet de territoire.

En effet, la prise en compte de la qualité paysagère est d'autant plus importante que la pression foncière est élevée, mais il se peut que, comme à Montlouis-sur-Loire, elle dépasse le niveau de pression foncière du fait de l'importance de la préservation des paysages pour le développement de la commune et le maintien de son attractivité. A l'inverse, pour La Riche, la prise en compte de la qualité paysagère dans la conduite de l'opération de la ZAC du Prieuré a été moins importante que le niveau de pression foncière du fait du projet parallèle de la commune d'aménager les espaces de bord de Loire en espaces de loisir et de détente pour sa population. Ce raisonnement concorde également pour la commune de Villandry. Celle-ci est soumise à une pression foncière intermédiaire et elle possède une forte volonté de préservation des paysages de son territoire. Cependant, elle n'est pas en capacité de transmettre ses exigences de qualité aux opérateurs de l'habitat. La commune de Berthenay, quant à elle, ne sera plus longtemps soumise à cette problématique du fait du prochain épuisement de ses terrains encore urbanisables. Disposant également de peu de moyens pour formuler ses exigences de qualité, son niveau de prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat reste faible.

Notre recherche aboutit donc à la mise en évidence de différents degrés de prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat...

... par les communes, qui peuvent avoir une prise en compte de type :

- ☐ structurante
- ☐ défensive
- ☐ à but décoratif
- ☐ complaisante

... mais aussi par les opérateurs privés avec une prise en compte de type :

- ☐ standardisée
- ☐ à but marketing
- ☐ imposée

Nous ne disposons cependant pas de suffisamment de données pour pouvoir mettre en relation les degrés de prise en compte des opérateurs privés de l'habitat avec le niveau de pression foncière s'exerçant sur les territoires où ils interviennent. A ce stade de l'analyse, leurs degrés de prise en compte résument simplement leurs différentes logiques.

Sachant que les opérateurs privés de l'habitat sont susceptibles de conduire des opérations partout, nous pourrions dire que leur degré de prise en compte est indépendant de la pression foncière, en supposant qu'ils gardent la même logique d'une opération à l'autre. Néanmoins, si effectivement nous posons comme principe qu'ils restent cohérents avec eux-mêmes, ils doivent alors intervenir sur un même type de commune, c'est-à-dire sur des communes :

- de même attractivité aux yeux des ménages,
- soumises à un même niveau de demande en logements,
- présentant suffisamment de disponibilités foncières pour lancer des consultations auxquelles ils puissent répondre.

Soit, selon nos critères, des communes de même niveau de pression foncière.

Pour pouvoir prolonger les conclusions, il nous faudrait donc analyser leurs critères de sélection vis-à-vis des projets d'habitat auxquels ils se portent candidats, en recherchant :

- s'ils fonctionnent selon une seule logique sur des communes soumises à différents niveaux de pression foncière, auquel cas, l'hypothèse se trouverait invalidée,
- s'ils adaptent leur logique de prise en compte de la qualité paysagère en fonction du type de commune, et alors la même analyse que précédemment serait à réaliser,
- s'ils n'interviennent que sur un type de commune bien défini, et alors il suffirait de vérifier qu'elles possèdent des niveaux de pression foncière similaires.

Toutefois, nous devons garder à l'esprit que ces informations reflètent un discours officiel et que l'analyse doit donc y déceler la part des intentions de celle des réalisations.

Enfin, nous trouvons qu'il serait intéressant de pouvoir poursuivre l'analyse, une fois que toutes les opérations seront terminées. Ceci permettrait en effet de réaliser la comparaison entre la qualité paysagère effective du nouveau quartier et la qualité souhaitée par le maître d'ouvrage. Cette nouvelle recherche contribuerait alors à améliorer la compréhension des phénomènes entraînant des décalages entre le projet et sa réalisation.

BIBLIOGRAPHIE

ADEME, sous la coordination de Pierre SCHMITT et Sophie DEBERGUE.- *Réussir un projet d'urbanisme durable* : méthode en 100 fiches pour une approche environnementale de l'urbanisme.- Paris : Editions du Moniteur, 2006.- 353p.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, sous la direction de Giuseppe BONACORSI.- *Outil d'observation foncière* : Département d'Indre-et-Loire, les mutations non bâties en 2004.- Tours : ATU, 2005.- 26p.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours.- *Observatoire foncier* : les mutations bâties et non bâties dans l'aire urbaine de Tours (données 2005).- Tours : ATU, décembre 2007.- 47p.

AVRIL Bertrand, ROTH Bernard.- *La Promotion immobilière: construire pour autrui*.- Paris : Presses de l'école nationale des Ponts et chaussées, 1997.- 287p.

BARBOU Pauline.- *Intégrer la dimension paysagère dans les projets d'aménagement* : Peut-on compenser la transformation d'un paysage ?.- 119 f.
Mémoire : Magistère 3.- Université de Tours : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours Département Aménagement, 2006.

BRAULT Jean-Elie.- *Projets de valorisation paysagères* : Guide méthodologique pour l'aménagement des espaces publics.- 69 p.

Rapport de stage : DESS Maîtrise d'ouvrage en aménagement urbanisme.- Université de Tours : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours Département Aménagement, 2005.

BRAULT Jean-Elie.- *Travail d'étude et de recherche* : Appropriation et utilisation du concept de paysage par les acteurs du territoire, cas des Parcs Naturels Régionaux.- 31 p.

Rapport de stage : DESS Maîtrise d'ouvrage en aménagement urbanisme.- Université de Tours : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours Département Aménagement, 2005.

Cabinet Bosc-Pigot, DDE37, SUA, DIREN Centre.- *Etude des paysages d'Indre-et-Loire*.- 1999-2001.

CAUE du Loir-et-Cher.- *Le Guide pédagogique et méthodologique des extensions urbaines*.- Blois, 2006.

CAUE du Loir-et-Cher.- *Le Maire et l'urbanisation des nouveaux territoires* : mémento des extensions urbaines de qualité.- Blois, 2007.

Conseil de l'Europe.- *Paysage et développement durable* : les enjeux de la Convention européenne du paysage.- Strasbourg : Editions du Conseil de l'Europe, 2006.- 227p.

Cycle d'urbanisme de Sciences Po, Mission Val de Loire.- *Politiques d'habitat et démarches de labellisation en Val de Loire*.- Paris, 2006.- 180p.

Direction Régionale de l'Equipeement, Délégation Régionale à l'Architecture et à l'Environnement.- *Habitat rural de la Région Centre* : le Val de Loire.- Paris : Sepra, 1980.- 25p.

DRE Centre-UMR CITERES.- *Ingénierie des projets de territoires et conduite d'opérations d'habitat dans une région urbaine à forte valeur patrimoniale, le Val de Loire* : Réponse à l'appel à projet du Programme interdisciplinaire de recherche « L'architecture de la grande échelle ».- Juin 2007.

DRE Centre-UMR CITERES.- *Rapport 1 de la convention de recherche DRE Centre-UMR CITERES* « Les enjeux de la coopération métropolitaine dans le Val de Loire ».- 2007.

Fédération des Parcs naturels régionaux de France, sous la direction de Nicolas SANAA.- *Le paysage entre nature et culture*.- Actes de la rencontre du congrès des Parcs naturels régionaux de France dans l'école d'architecture du Val de Seine à Paris, 10 Juillet 2007.

Fédération des Parcs naturels régionaux de France, sous la direction de Nicolas SANAA.- *Urbanisme et paysage : inventaire des méthodes et outils*.- Décembre 2006

Fédération Nationale des Agences d'Urbanismes.- *Habitat - formes urbaines* : densités comparées et tendances d'évolution en France.- Paris : FNAU, Octobre 2006.- 272p.

FEDERICO Vanessa.- *Réaliser une extension urbaine de qualité* : Démarche d'accompagnement pour intégrer le développement durable.- 17 p.
Rapport de stage : DESS Maîtrise d'ouvrage en aménagement urbanisme.- Université de Tours : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours Département Aménagement, 2005.

GARDON Johan.- *La pertinence des outils de protection du paysage face à l'espace périurbain*.- 90 f.
Mémoire : Magistère 3.- Université de Tours : CESA, 2001.

GRUMBERG Pierre.- « Les Français et leur maison, par B.Haumont, sociologue ».- *Science et Vie*, Hors Série n°241 La Maison du XXI^e siècle : les nouvelles technologies de l'habitat durable, 2007.- p.40-43

HURAUULT Etienne.- « Dans la jungle des normes ».- *Science et Vie*, Hors Série n°241 La Maison du XXI^e siècle : les nouvelles technologies de l'habitat durable, 2007.- p.142-147

JOLY Jacques, PARENT Jean-François.- *Paysage et politique de la ville*.- Grenoble : Presses Universitaires de Grenoble, 1988.- 195p.

LABRE Juliette.- *Etude préparatoire au Porter A la Connaissance du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Tourangelle* : étude de trois thématiques : l'habitat et le logement, les activités économiques, les transports.- 138f.
Rapport de stage : DESS Management des territoires urbains.- Université de Tours : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours Département Aménagement, 2003.

LEVY Jacques, LUSSAULT Michel.- *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*.- Paris : Belin, 2003.- 1033p.

MARTOUZET Denis.- *Normes et valeurs en aménagement-urbanisme* : limite de la rationalité et nécessité de prise en compte du multi-niveau.- 515 f.
Dossier de synthèse des travaux soutenus en vue de l'habilitation à diriger des recherches : Aménagement de l'espace et urbanisme.- Université de Bordeaux, Janvier 2002.

MISSION VAL DE LOIRE, conception et réalisation Christophe BONTE.- « Vivre et faire vivre les paysages du Val de Loire ».- *Cahier du Val de Loire-patrimoine mondial*, n°2.- Tours, 2005.

MISSION VAL DE LOIRE, conception et réalisation Anne VELCHE, Michel DOLIFUS, Myriam LAIDET.- *Etude de définition du Projet Paysages du site Val de Loire – Patrimoine mondial : Phase 4, Orientation de développement territorial, Actions d'entretien et d'amélioration des paysages, Procédures, outils et partenariats.*- réunion de travail du 30 novembre 2007.- 51p.

MISSION VAL DE LOIRE, conception et réalisation Anne VELCHE, Michel DOLIFUS, Myriam LAIDET.- *Etude de définition du Projet Paysages du site Val de Loire – Patrimoine mondial : Diagnostic et projets de paysage sur le site pilote d'Indre-et-Loire.*- juin 2007.- 28p.

MERLIN Pierre, CHOAY Françoise.- *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.*- Paris : Quadrige, 1988.- 992p.

Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.- *Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural* : recueil d'expériences.- COLEMBERT, 2007.

Plan Urbanisme Construction Architecture, sous la direction de Michèle TILMONT.- *Un urbanisme de qualité, facteur d'attractivité du territoire.*- Actes du colloque de la Foire internationale de Metz.- Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, Mai 2006. disponible à partir du site Internet : www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca

Plan Urbanisme Construction Architecture.- BENDIMARAD Sabri, sous la direction de Michèle TILMONT.- *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité.*- Appel d'offres de recherche.- Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, Février 2005. disponible en ligne suivant le lien : http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/ao_habitatpluriel.pdf

POUSSET Fabien.- *Paysage rural, rivalités d'usages et modes de régulation.*- 100 f. Mémoire. : Aménagement et recomposition territoriale.- Université de Tours : Département Aménagement, 2007.

PROST Brigitte.- « Editorial ».- *Géocarrefour*, Volume 76, n° 4, Quel périurbain aujourd'hui ?, 2001.- p.2-8

SEGAUD Marion, BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude.- *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement.*- Paris : Armand Colin, 2002.- 451p.

STROOBANT Chani.- « Une lecture des espaces périurbanisés par le développement durable ».- *Les espaces périphériques urbains et le développement durable : analyse à partir du cas de l'agglomération tourangelle*, Volume 2, recueil des travaux pour le Programme Interdisciplinaire Développement Urbain Durable (CNRS), Décembre 2007.- p.5-17

TESTARD-VAILLANT Philippe.- « Les leçons du passé ».- *Science et Vie*, Hors Série n°241 La Maison du XXI^e siècle : les nouvelles technologies de l'habitat durable, 2007.- p.68-77

TESTARD-VAILLANT Philippe.- « Des écoquartiers contre les cités ».- *Science et Vie*, Hors Série n°241 La Maison du XXI^e siècle : les nouvelles technologies de l'habitat durable, 2007.- p.84-91

WOLFF Pauline.- *Etalement urbain, l'impasse urbanistique ?*.- 31f.
Mémoire de recherche : Maîtrise en urbanisme.- Université de Montréal, 2006.

Sites Internet :

AREL, Agence Régionale de l'Environnement en Lorraine : <http://www.arel.asso.fr>

Conseil de l'Europe : <http://www.coe.int>

Centre Régional de Documentation Pédagogique de l'Académie d'Amiens :
<http://crdp.ac-amiens.fr>

DRE-Centre, Direction Régionale de l'Environnement Centre :
<http://www1.centre.ecologie.gouv.fr>

Urbanisme : <http://www.droitdelurbanisme.com>

Géoconfluences : <http://geoconfluences.ens-lsh.fr>

Ministère de la culture et de la communication :
<http://www.culture.gouv.fr/culture/regions/sdap/sdap.htm>

Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables :
<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr>

Ordre des architectes : <http://www.architectes.org/accueils/cnoa>

GLOSSAIRE DES ABREVIATIONS

ABF : Architecte des Bâtiments de France

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme

AOC : Appellation d'Origine Contrôlée

BET : Bureaux d'études Techniques

CCC : Communauté de Communes de la Confluence

CCET : Communauté de Communes de l'Est Tourangeau

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DPU : Droit de Préemption Urbain

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAZ : Plan d'Aménagement de Zone

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PNR : Parc Naturel Régionale

PPRi : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation

RAZ : Règlement d'Aménagement de Zone

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

UNESCO : Organisation des Nations Unies pour l'Education, la Science et la Culture

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAD : Zone d'Aménagement Différé

ZAP : Zone Agricole Protégée

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbaine et Paysager

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	5
REMERCIEMENTS	7
INTRODUCTION	8
PARTIE I :	9
LA RECONNAISSANCE DE LA QUALITE PAYSAGERE DU VAL DE LOIRE :	9
ENTRE PRESERVATION ET MENACE DE BANALISATION	9
1. LE VAL DE LOIRE, UN PAYSAGE « NATUREL ET CULTUREL VIVANT »	10
1.1. <i>Le paysage s'offre à qui veut bien le voir</i>	10
1.2. <i>La prise de conscience de l'influence des activités humaines sur le paysage</i>	11
1.2.1. Vers une approche transversale de la définition du paysage...	11
❖ ... dans les sensibilités	11
❖ ... dans le cadre législatif.....	11
1.2.2. L'émergence de préoccupations paysagères urbaines et l'institution d'outils de préservation	12
1.3. <i>Vers des activités humaines influencées par le paysage ?</i>	16
1.4. <i>Le développement d'une culture « Val de Loire »</i>	17
1.4.1. La difficile construction d'un territoire de projet	17
1.4.2. Une reconnaissance des identités multiples du Val de Loire	18
2. L'ATTRAIT DES TERRITOIRES DU VAL DE LOIRE AUX YEUX DES MENAGES	20
2.1. <i>L'habitat rêvé des français et le phénomène de périurbanisation</i>	20
2.1.1. Qu'est-ce qu'habiter ?	20
2.1.2. Une définition du périurbain calquée sur la définition de l'« habiter en Val de Loire »	20
2.1.3. Le rêve d'habitat des ménages, moteur de l'étalement urbain	23
2.1.4. Les conséquences sur le périurbain : une extension des surfaces artificialisées et une banalisation des paysages	27
2.2. <i>Les réponses avancées jusqu'à présent aux demandes des ménages</i>	32
2.2.1. L'épineuse question de la maîtrise du foncier	32
2.2.2. Les techniques d'urbanisation pour répondre aux demandes en logement	33
❖ Le lotissement	33
❖ La ZAC	34
❖ L'aménagement des quartiers anciens.....	35
PARTIE II :	36
LA RECHERCHE EN THEORIE ET LE CHOIX DES TERRAINS D'ETUDES POUR SA PRATIQUE	36
1. L'OBJECTIF DE LA RECHERCHE	37
1.1. <i>La visée cognitive de la recherche</i>	37
1.2. <i>Qu'est-ce qu'une typologie ?</i>	37
2. LA DEMARCHE ENVISAGEE	39
2.1. <i>Structuration de la recherche</i>	39
2.2. <i>Construction du modèle d'analyse</i>	41
2.2.1. Les concepts, leurs dimensions et leurs indicateurs	41
2.2.2. Une collecte d'informations organisée de façon à confronter les données et les points de vue	42
3. CHOIX MOTIVE DES TERRAINS D'ETUDE.....	44
3.1. <i>Une combinaison de critères de sélections</i>	44
3.2. <i>Justification des terrains retenus</i>	46
3.3. <i>Adaptation des critères de sélections en vue d'améliorer l'efficacité de l'analyse</i>	46
PARTIE III :	48
ANALYSES DES INFORMATIONS RECUEILLIES ET CONSTRUCTION DE LA TYPOLOGIE	48
1. CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS CHOISIES	49
1.1. <i>L'extension du bourg de Berthenay</i>	49
1.2. <i>Le quartier du Prieuré à la Riche</i>	49
1.3. <i>Les Hauts de Montlouis</i>	49
1.4. <i>La Basse Bergerie à Villandry</i>	49
2. ANALYSE DE LA PRESSION FONCIERE SUR LES COMMUNES	62
2.1. <i>Analyse de la demande en logements à travers l'étude des mutations foncières et immobilières</i>	62
2.2. <i>Analyse des disponibilités foncières</i>	67

2.2.1.	Etude des zones d’extension urbaine existantes	67
2.2.2.	Etude des zones potentiellement à urbaniser	67
3.	ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE PAYSAGERE DANS LES PROJETS	70
3.1.	<i>L’analyse préalable de la sensibilité du territoire aux problématiques paysagères</i>	70
3.1.1.	Description du territoire communal par les élus	70
3.1.2.	Etude de la traduction de la volonté politique dans les documents d’urbanisme de la petite échelle	72
3.2.	<i>Contribution de l’opération d’habitat à la réalisation du paysage communal futur souhaité ..</i>	78
3.2.1.	Analyse des programmes des opérations d’habitat et des solutions proposées à leurs impacts sur le paysage	78
3.2.2.	Analyse de la transmission de la volonté initiale d’intégration paysagère aux opérateurs	89
CONCLUSION		94
BIBLIOGRAPHIE		97
GLOSSAIRE DES ABREVIATIONS		101
TABLE DES MATIERES		102
ANNEXES		104

ANNEXES

Annexe I : Guide d'entretien avec les élus

Annexe II : Guide d'entretien avec les aménageurs-lotisseurs

Annexe III : Guide d'entretien avec les promoteurs-constructeurs

Annexe III : Personnes rencontrées ou contactées par téléphone

Annexe IV : Informations à rechercher pour juger de la qualité paysagère des opérations d'habitat.

Annexe I : Guide d'entretien avec les élus

Objectifs :

- Connaître les motivations et les exigences des élus pour la réalisation de logements
- Connaître leur intérêt par rapport aux problématiques paysagères dans le Val de Loire

Contexte :

Inscription du Val de Loire à la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de ses paysages culturels vivants matérialisant « la valeur universelle exceptionnelle [de cet espace] dont la perte serait irremplaçable pour la mémoire collective de l'humanité ». Cette reconnaissance internationale suppose un engagement de recherche d'excellence de tous les acteurs dans leur intervention sur cet espace et sur sa gestion.

Entretien semi directif avec une entrée patrimoniale :

1. Qu'est ce qui constitue le patrimoine de votre commune ?
→ voir quel type de patrimoine est cité spontanément (architectural, paysager, fluvial, culturel, etc.)
2. De quels moyens disposez-vous pour mettre en valeur ce patrimoine ? De quoi auriez-vous besoin ? (assistance, accompagnement dans la conduite du projet, dans la définition des enjeux, des prescriptions, mise en place d'outils techniques, de règlements, etc.)
→ voir si le patrimoine est perçu comme une contrainte supplémentaire, une opportunité de développement, un moteur de l'attractivité, etc. et comment il est pris en compte dans la façon d'aménager le territoire (préservé, valorisé, mis en réseau avec les territoires alentour, ignoré, etc.)
3. Est-ce que l'inscription au patrimoine mondial constitue une aide à la préservation ? Vous a-t-on exposé les enjeux de l'inscription et les objectifs pour la conservation du label ?
4. Quel paysage futur souhaitez-vous préserver, entretenir, élaboré pour votre commune ?

Questions relatives à la pression foncière s'exerçant sur la commune :

1. Existe-t-il une pression foncière sur votre commune ? Disposez-vous encore de réserves foncières ? Disposez-vous d'une politique d'acquisition pour d'éventuelles futures opérations ? Par quels moyens envisagez-vous de la mener ?
2. Connaissiez-vous de fréquentes sollicitations de la part des particuliers, des promoteurs pour acquérir des terrains sur votre commune ? Lesquels ? D'où sont originaires les personnes désireuses de s'y implanter (influence de l'attractivité économique de Tours) ? Selon vous, quelles sont leurs principales motivations dans le choix de localisation de leur futur logement ?
3. Etes-vous confronté à l'étalement urbain sur votre territoire ? Est-ce problématique ? Pourquoi ?

Questionnaire ciblé sur l'opération d'habitat étudiée sur la commune :

1. Quelles sont les contraintes auxquelles a été soumise l'opération étudiée (PPRi, ZPPAUP, périmètre de protection des monuments historiques et de leurs abords, sites classés et inscrits, capacité des équipements publics, etc.) ? Une révision des documents d'urbanisme a-t-elle été nécessaire ? Pourquoi ?
2. Quels étaient les objectifs de cette opération (projet communal d'accueil de nouvelles populations, rééquilibrage de l'offre en logements pour une plus grande mixité sociale, etc.) ?
3. Pourquoi avoir choisi ce mode de réalisation (régie, concession à un aménageur public, la convention avec un aménageur privé) ? Comment avez-vous sélectionné vos partenaires ?
4. Quels étaient les critères de qualité attendus par rapport à votre niveau d'exigence pour l'opération (densification, continuité avec le centre, intégration dans la trame urbaine et le paysage, etc.) ? Avez-vous fait appel à un organisme-conseil, à un AMO, etc. pour la traduction des objectifs initiaux dans le cahier des charges (présence de prescriptions, d'incitations, de préconisations) ?
5. Quelle place a occupée la prise en compte du paysage dans les exigences attendues (études préalables spécifiques) ? Avez-vous fait appel à des spécialistes de la prise en compte du paysage tout au long de la conduite de l'opération ? Lesquels ?

Annexe II : Guide d'entretien avec les aménageurs-lotisseurs

Objectifs :

- Connaître les logiques de ces acteurs : motivations, critères de localisation, exigences
- Connaître la place qu'ils accordent aux problématiques paysagères dans la réalisation d'une opération d'habitat

Contexte :

Inscription du Val de Loire à la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de ses paysages culturels vivants matérialisant « la valeur universelle exceptionnelle [de cet espace] dont la perte serait irremplaçable pour la mémoire collective de l'humanité ». Cette reconnaissance internationale suppose un engagement de recherche d'excellence de tous les acteurs dans leur intervention sur cet espace et sur sa gestion. Pourtant forte consommation d'espace lors de la réalisation d'extensions urbaines dans les communes périphériques de Tours et menace de banalisation des paysages par fermeture des cônes de vue et standardisation des formes urbaines.

Questions :

1. Quels sont vos clients ? et quelles sont leurs attentes à votre égard ? Pensez-vous qu'ils proposent des modèles de construction répondant à la demande des ménages ou, au contraire, qu'ils créent cette demande ?
 2. Quelles relations entretenez-vous avec les promoteurs-constructeurs ? Quand interviennent-ils dans la conduite de l'opération (en phase de réalisation uniquement ou plus en amont pour concertation) ?
 3. Constatez-vous une montée des exigences en matière de qualité environnementale, de lutte contre l'étalement urbain depuis la loi SRU, d'intégration paysagère depuis le classement du Val de Loire à l'UNESCO ?
 4. Selon vous, qu'est-ce qu'une opération d'habitat de qualité ? → Analyse des critères cités et de la part consacrée à l'intégration paysagère dans la réponse.
 5. Comment conduire le projet pour aboutir à une opération de qualité (concertation, intégration des constructeurs le plus en amont possible, etc.) ? Quels sont les facteurs clef pour arriver à un tel résultat ? Avez-vous recours à des organismes-conseils (ADEME, PNR, CAUE, Mission, etc.) ? Comment prendre en compte les particularités paysagères du Val de Loire dans l'opération ?
 6. Avez-vous déjà réalisé des opérations intégrant des performances environnementales ? Quel bilan en retirez-vous (efficacité/complexité de la démarche, intérêt de la labellisation) ?
 7. Quel est selon vous le meilleur contrat (mode de réalisation) permettant de construire une opération de qualité/ de répondre aux besoins des communes, notamment périurbaines ?
 8. Constatez-vous une différence de qualité entre les opérations d'habitat de type ZAC et les lotissements, moins lourds à mettre en place ?
 9. Quels sont les critères qui déterminent votre candidature pour intervenir sur une opération (distances à l'agglomération, accessibilité, zone « attractive ») ?
- La SET répond à tous les AO des communes de l'agglomération de Tours et en Touraine (pas au-delà pour ne pas empiéter sur le territoire d'une autre SEM).
10. Quels types de contrat vous lient actuellement avec les communes périurbaines ? Sur quels types d'opérations ?
 11. Qu'est-ce qu'ont changé l'obligation de mise en concurrence et les PPP dans votre mode d'intervention ?

Annexe III : Guide d'entretien avec les promoteurs-constructeurs

Objectifs :

- Connaître les logiques de ces acteurs : motivations, critères de localisation, exigences
- Connaître la place qu'ils accordent aux problématiques paysagères dans la réalisation d'une opération d'habitat

Contexte :

Inscription du Val de Loire à la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de ses paysages culturels vivants matérialisant « la valeur universelle exceptionnelle [de cet espace] dont la perte serait irremplaçable pour la mémoire collective de l'humanité ». Cette reconnaissance internationale suppose un engagement de recherche d'excellence de tous les acteurs dans leur intervention sur cet espace et sur sa gestion. Pourtant forte consommation d'espace lors de la réalisation d'extensions urbaines dans les communes périphériques de Tours et menace de banalisation des paysages par fermeture des cônes de vue et standardisation des formes urbaines.

Questions :

12. Quelles sont les attentes des ménages en matière de logement ? Selon vous, qu'est-ce qui façonne cette demande ? Comment prenez-vous connaissance de cette demande ? Constatez-vous une évolution de celle-ci (sensibilisation au développement durable, à l'écologie) ?
13. Quels sont les critères qui déterminent votre candidature pour intervenir sur une opération (distances à l'agglomération, accessibilité, zone « attractive ») ?
14. Comment se déroule le dialogue avec un futur acquéreur ? → simulation d'un projet de construction
15. Selon vous, les contraintes réglementaires des documents d'urbanisme sont-elles efficaces pour garantir une bonne intégration paysagère des constructions (pavillon, habitat semi-collectif, collectif) ? (Au contraire vous contraignent-elles à une certaine standardisation dans les formes proposées ?)
16. Selon vous, qu'est-ce qu'une construction de qualité, intégrée dans le paysage du Val de Loire ? Comment prendre en compte ses particularités (choix dans les matériaux, les colories, respect d'une orientation du bâti, etc.) ?
17. Avez-vous déjà réalisé des constructions intégrant les performances environnementales (HQE, AUE, ...) ? Que pensez-vous de ces labellisations ? Sont-elles réellement efficaces ?

Annexe IV : Personnes rencontrées ou contactées par téléphone

Sibylle Madelain-Beau, Architecte des Bâtiments de France / Chef de Service, SDAP 37, Tours

Patrice Charrier, Chargé de mission développement durable, actions interministérielles et partenariales, DDE 37, Tours

M. Cappelle, Service Urbanisme, Ville de La Riche

Mme Poisson, Service Urbanisme, Ville de Montlouis

Barbara Rivière, Responsable du service urbanisme, Ville de St Pierre des Corps

M. Langé, Adjoint à l'urbanisme, La Riche

M. Metais, Maire Villandry

M. Garcera, Adjoint à l'urbanisme, Montlouis-sur-Loire

M. Guérin, Adjoint à l'urbanisme, Berthenay

Céline Tangay, Paysagiste, ATU, Tours

Alice Oechsner de Coninck, Chargée de mission Habitat, ATU, Tours

M. Pierre et Mme Sabbar, Paysagiste / Architecte, CAUE 41, Blois

Marie-Laure Comon et David Gobault, Paysagistes, CAUE 45, Orléans

Myriam Laidet, Chargée de mission développement durable, Mission Val de Loire, Tours

Mme Lavat, Chef de projet en charge du secteur de La Riche, SET, Tours

M. Sevin, Chef de projet en charge du secteur de Montlouis, SET, Tours

M. Thomas, Propriétaire des terrains du lotissement de la Haute Bergerie, Villandry

M. Alix Architecte, Cabinet Blanchet

M. Ridet, Paysagiste, Sud Touraine Espaces Verts

M. Péron, Chef de projet écologie aménagement, SETUR

M. Leroy, P-DG Sully France Promotion, Sully Promotion

M. Millot, Directeur commercial régional, Monné Decroix

Annexe V : Informations à rechercher pour juger de la qualité paysagère des opérations d'habitat.

Insertion du site dans le tissu urbain existant

- Le choix du site :
 - localisation de l'opération ayant nécessité une révision du document d'urbanisme ?
 - commande d'études préalables pour établir une analyse paysagère fine ?
 - réalisation de simulations pour évaluer l'impact paysager de l'opération (dessin, profil, bloc diagramme) ?
 - préservation des co-visibilités et les perspectives sur le « grand paysage » ?
- Les espaces publics ouvrent-ils de nouveaux cônes de vue, de nouvelles vues panoramiques ? :
 - création de « fenêtres végétales » en tirant profit des végétaux existants ?
 - dissimulation des bâtiments en rupture et intégration des ouvrages de collecte et de stockage des eaux pluviales par une végétalisation ?
 - mise en lumière économe du site et permettant de le valoriser ?
 - réglementation de signalétique et des pré-enseignes ?
 - définition des tracés des circulations douces, piétonnes et cyclistes pour « faire voir » le paysage ?
- Un pré-verdissement avec des espèces locales et non envahissantes a-t-il été envisagé ?
- Le mobilier urbain et des éléments techniques sont-ils :
 - en harmonie avec le mobilier de l'ensemble du bourg, intégrés ?
 - accessibles et faciles d'utilisation ?
- Les abords du site ont-ils fait l'objet d'un traitement particulier au niveau de son interface avec la campagne environnante ? (Exemple : paysagement des jardins en périphérie extérieure de l'opération pour ne pas trop trancher artificiellement avec la campagne environnante)
- L'intégration du projet à la trame urbaine existante a-t-elle été réfléchi en terme de :
 - typologie urbaine (continuité du centre-bourg, prolongement d'un village-rue parallèle à la Loire) ?
 - densité ?
 - déclivité (implantation et orientation des bâtiments selon la topographie et notamment les lignes de force du paysage ligérien ?
 - trame viaire :
 - continuité du maillage avec maintien d'une hiérarchisation des voies et traitement adapté à l'usage ?
 - ponctuation par des espaces publics : place, placette, cour, etc. pouvant intégrer le stationnement ?
 - parcellaire (inspiration du découpage parcellaire existant dans la commune pour définir le rythme des ouvertures) ?
 - implantation du bâti :
 - inspiration de la trame bâtie existante tout en cherchant à recréer un effet de rue ?
 - optimisation de la répartition des espaces libres autour de la maison (proposition d'implantations variées et non limitées à la maison en milieu de parcelle) ?
 - formes du bâti :
 - limitation des règles d'urbanisme trop restrictives qui rendent difficile la production d'un tissu urbain de qualité ?
 - inspiration des gabarits du bâti traditionnel (volumétrie, rapport longueur- largeur, matériaux, etc.) ?
 - inspiration du contexte local pour les clôtures (haies, murs, murets, etc.) ?

Gestion économe de l'espace

- Le comblement des dents creuses, la densification du bourg ont-ils été prioritaires à la réalisation d'une extension urbaine ?
- Quelle part d'espaces verts, agricoles et naturels la commune souhaite-t-elle préserver de l'urbanisation ?
- Le projet optimise-t-il la consommation foncière :
 - réalisation des extensions urbaines en continuité du tissu urbain existant et limitation du mitage des emprises foncières agricoles et viticoles ?
 - préservation des arbres isolés, des massifs boisés, des haies et des fossés ainsi que des espaces reconnus qui sont néanmoins constructibles (ZNIEFF et AOC) ?
 - densification par plafonnement de la taille des terrains à bâtir ?
 - prise en compte des besoins en transport dans l'organisation du mode de groupement des habitations et le tracé, la hiérarchisation des voies de communication ?
- Le projet permet-il à la commune d'offrir 10 à 15 m² de surface verte par habitant comme le recommande l'OMS ?
- Des réserves foncières ont-elles été prévues pour laisser la possibilité d'y ajouter des équipements et des services quand/si le besoin s'en fait ressentir ?
- La question du vieillissement de l'habitat, de l'évolution de sa facture a-t-elle été posée ?
- L'adaptabilité du bâti aux occupants successifs a-t-elle été réfléchie ? Le devenir, l'évolution de cet espace a-t-il d'ores et déjà été pensé ?

Inscription dans le paysage culturel fluvial

- Le projet prend-il en compte les préconisations, les stratégies paysagères définies à l'échelle du Val de Loire (Plan Interrégional Loire Grandeur Nature, projet paysage du Val de Loire – Patrimoine mondial de l'UNESCO) ?
- L'opération nourrit-elle l'identité culturelle des lieux en respectant ce qui confère au paysage ligérien son unité et son caractère par un lien :
 - au fleuve (ondulations, courbes, reflets, etc.) ?, à la vigne ?, à la pierre ?, au jardin ?
- Les perspectives offertes depuis l'opération permettent-elles une lecture du paysage et donc une compréhension de son organisation par les habitants qui pourront alors s'approprier l'identité du lieu ?
- Une attention particulière a-t-elle été portée au traitement des espaces publics pour leur donner une lisibilité patrimoniale en faisant référence :
 - aux couleurs :
 - des enduits (tons pierre) ?
 - des menuiseries (blanc cassé, gris bleuté, rouge sombre, bleu) ?
 - aux textures des matériaux (non nécessairement traditionnels) ?
 - aux espèces végétales locales ?
- L'utilisation des matériaux traditionnels (tuffeau, bois, enduit chaux grasse, moellon calcaire ou pierre silex, ardoise naturelle, petite tuile plate) est-elle opportune (pérennité du savoir-faire local, limitation des coûts de transport) et envisageable (d'un point de vue environnemental) ?
- Les règlements d'urbanisme autorisent-ils l'expression d'une certaine créativité dans la construction de nouveaux édifices ?