

Préservation et Valorisation des Paysages Ligériens



Syndicat Mixte du Pays
Beauce Val de Loire



Loir-et-Cher (41)

Tuteur : VERDELLI Laura

BASSET Loïc
CARDARELLY Florian
CONNEN DE KERILLIS Aurélie
GRAND Jonathan
GRENIER Lucie

Préservation & Valorisation des Paysages Ligériens

Pays Beauce Val de Loire – Pays des Châteaux Loir-et-Cher (41)

Photographies de la page de présentation, de haut en bas :

Première colonne :

Photo 98 : Bords de la Loire à Cour-sur-Loire, Réalisation Florian CARDARELLY ; Photo 39 : Etalement urbain à Saint-Claude-de-Diray, Réalisation : Jonathan GRAND ; Photo 64 : Réhabilitation maladroite d'un mur à l'aide de parpaings à Suèvres, Réalisation Lucie GRENIER

Deuxième colonne :

Photo 60 : Place du centre-ville d'Onzain, Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS ; Photo IX : Cisse ayant un aspect plus naturel à Chambon-sur-Cisse, Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS ; Photo 48 : Entrée de ville de Saint-Claude-de-Diray, Réalisation Jonathan GRAND

Tuteur : VERDELLI Laura

**BASSET Loïc
CARDARELLY Florian
CONNEN DE KERILLIS Aurélie
GRAND Jonathan
GRENIER Lucie**

Remerciements

Nous souhaitons commencer par remercier Eric BAUSSIER et Julien BEAUDON pour l'accompagnement réalisé tout au long du stage et pour le temps passé à faire le suivi régulier de notre travail. De plus, nous souhaitons associer à ces personnes Ludovic COGNARD et Christelle TOUZET pour l'ambiance agréable de travail au quotidien et pour l'accueil dans les bureaux de Landes-le-Gaulois.

Ensuite nous remercions Laura VERDELLI, tutrice de notre stage, pour les remarques constructives qui nous ont permis de réaliser cette étude et le suivi global de notre travail malgré la distance et les autres missions multiples.

Puis, pour leurs nombreux conseils et leur participation aux comités de pilotage, nous adressons nos plus sincères remerciements à :

- André BOISSONNET (Président du Pays Beauce Val de Loire)
- Gilles CLEMENT (Président du Pays des Châteaux)
- Michel CONTOUR (Vice-président du Pays des Châteaux)
- Aline CHASSINE (Région Centre)
- Myriam LAIDET (Mission Loire)
- Lolita VOISIN (Thésarde de l'Ecole Nationale Supérieure de la Nature et des Paysages)
- Stéphane BAUDU (Président du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise)
- Xavier MOISIERE (Chargé de Mission au SIAB)
- Dominique THIBAUT (Adjointe à la mairie de Mer)
- Cécile GREFFION (Responsable développement durable à la Communauté de Communes Beauce Ligérienne - CCBL)
- Jean-Claude NEGRELLO (Président de l'association des anciens Maires du Loir-et-Cher)

En outre, pour leur disponibilité lors des différents entretiens réalisés et les apports qu'ils ont pu nous faire, nous adressons nos plus vifs remerciements à :

- Hélène MESLAND (Tourisme Communauté de Communes Beauce Val de Cisse)
- Catherine LONQUEU (CCBL)
- Emmanuel BROCHARD (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement 41)
- Amandine BONNELLE et Amandine PLAIRE (Chambre d'Agriculture 41)
- Benoit AULNEAU (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural -SAFER)
- Emmanuel VAN HILLE (DREAL)
- Eric PEIGNE (DREAL)
- Irénée JOASSARD (Direction Départementale des Territoires-DDT 41)
- Emeric DU VERDIER (Conservatoire des Sites Naturels 41).

De la même façon, nous remercions tous les Maires de nous avoir accordé du temps lors des entretiens réalisés.

Enfin, notre dernier remerciement va à Pascaline ROBIN pour s'être occupée des conventions de stage et pour sa disponibilité tout au long du stage.

Table des sigles et des abréviations

- ABF : Architecte des Bâtiments de France
- ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
- AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme
- ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
- CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
- CCBL : Communauté de Communes Beauce Ligérienne
- CCI : Chambres de Commerce et de l'Industrie
- DDT : Direction Départementale des Territoires
- DOO : Documents d'Orientations d'Objectifs
- DPU : Droit de Préemption Urbain
- DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- DUP : Déclaration d'Utilité Publique
- ENS : Espaces Naturels Sensibles
- EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- FIF : Fond d'Intervention Foncière
- HDI : Habitat Dense Individualisé
- INAO : Institut National des Appellations d'Origines
- LUR : Ligue Urbaine et Rurale
- OFIVAL : Office National Interprofessionnel de la Viande
- ONF : Office National des Forêts
- OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PAF : Programme d'Action Foncière
- PALME : Parc d'Activités Labélisé pour la Maîtrise de l'Environnement
- PBVL : Pays Beauce Val de Loire
- PC : Permis de Construire
- PLGN : Plan Loire Grandeur Nature
- PLH : Programme Local de l'Habitat
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- POS : Plan d'Occupation des Sols
- SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
- SCoT : Schéma de Cohérence Territorial
- SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- SGAR : Secrétariat Générale des Affaires Régionales
- SIDEIC : Syndicat Intercommunal de Distribution de l'Electricité du Loir-et-Cher
- SIAB : Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise
- RLP : Règlement Local de Publicité
- RTE : Réseau de Transport d'Electricité
- TLPE : Taxe Locale sur la Publicité Extérieure
- UNESCO : United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
- ZA : Zone d'Activités
- ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
- ZAP : Zone Agricole Protégée
- ZDE : Zone de Développement Eolien
- ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

Sommaire

Remerciements	2
Table des sigles et des abréviations	3
Introduction.....	5
 PARTIE 1 : PRESENTATION du TERRITOIRE	7
I. Quelques définitions.....	8
II. La prise en compte du paysage au niveau législatif	12
III. Présentation du territoire.....	15
 PARTIE 2 : DIAGNOSTIC PAYSAGER à l'échelle des ENTITES PAYSAGERES.....	19
Les neuf entités	20
Le Sud de la Gâtine Tourangelle.....	22
La Vallée de la Cisse Blésoise	26
La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse.....	29
La Loire à Chouzy-sur-Cisse	32
La Forêt Domaniale de Blois.....	34
La Petite Beauce	0
La Loire Urbaine et Patrimoniale.....	3
Les Portes de la Grande Sologne.....	7
La Sologne Viticole	9
 PARTIE 3 : MENACES et ENJEUX	13
 PARTIE 4 : PRECONISATIONS D'ACTIONS	32
Enjeu 1 : Limiter l'étalement urbain et la banalisation de la construction	35
Enjeu 2 : Lutter contre l'uniformisation des paysages en dehors des centre-bourgs	51
Enjeu 3 : Lutter contre les dégradations des entrées de ville et du territoire	67
Enjeu 4 : Organiser les abords des sites majeurs	82
Enjeu 5 : Lutter contre la perte de la fonction des espaces publics comme lieu de vie	102
Enjeu 6 : Lutter contre la perte des codes architecturaux locaux.....	114
 Conclusion	125
 Bibliographie.....	127
Tables des matières.....	131
Tables des illustrations	135
Table des photos	137
 Annexes	178

Introduction

Deux Pays du Loir-et-Cher (41), le Pays Beauce Val de Loire et le Pays des Châteaux, ont souhaité travailler sur la préservation et la mise en valeur des paysages dans la perspective de signer avec la Région Centre, le Contrat 3^{ème} Génération. Ce contrat nécessite également la mise en place d'un Agenda 21 qui pourra éventuellement s'appuyer sur la présente étude.

Depuis fin 2000, avec le classement au Patrimoine Mondial de l'UNESCO du Val de Loire, nous observons une grande quantité d'études sur la réflexion paysagère, comme le projet « Métropole Jardin ». De plus, l'étude vient en complémentarité avec ce qui a été fait sur l'ensemble du territoire puisque la Communauté d'Agglomération de Blois (Agglopolys) a choisi la thématique « paysage » comme projet de territoire pour se démarquer des villes de Tours et d'Orléans.

Premièrement, notre perception de personnes extérieures, découvrant la Région, peut aider à proposer une vision particulière du territoire. Ce regard nouveau permet de prendre conscience d'éléments du paysage qui sont devenus invisibles dans le quotidien des populations locales, habituées à leur territoire.

Deuxièmement, notre regard d'aménageur, et non de paysagiste, doit permettre d'apporter une vue différente à la notion de paysage. En effet, moins dans la création et la production graphique, notre méthode d'analyse plus opérationnelle et généraliste peut apporter des possibilités d'actions concrètes dans un champ plus large que celui du paysage.

La question des paysages est primordiale sur le territoire d'étude et se traduit à travers le classement UNESCO du Val de Loire. Cependant, le périmètre classé est trop restreint et néglige les villes et les villages bordant la Loire, qui ont pourtant une qualité paysagère qui mérite qu'on s'y intéresse. Actuellement, la perte progressive des paysages de qualité s'accroît et pourrait à terme, remettre en question ce classement UNESCO. En effet, différentes menaces pèsent sur le territoire et dégradent les paysages du Val de Loire. La proximité de Paris, la hausse des prix du foncier et le succès touristique ont engendré un développement urbain très important et très rapide. La densification de l'emploi au Nord de Blois, le cadre de vie, la faible valeur agronomique des sols dans le Sud et la construction d'un troisième pont sur la Loire ont accentué les dégradations sur la rive gauche du fleuve. Il faut donc assurer un développement territorial cohérent en intégrant efficacement la protection et la mise en valeur des paysages. Afin de répondre à cet enjeu, le périmètre d'étude regroupe le Val de la Loire ainsi que la zone tampon agrandie à quelques communes dans les terres.

Cependant, par manque de temps, nous ne pourrions pas étudier la totalité des points en rapport avec cette étude et parfois ne faire qu'aborder succinctement certains autres comme par exemple les paysages de nuit, les paysages olfactifs, l'ambiance sonore ou encore les paysages d'hivers etc.

Ainsi, dans un premier temps, par rapport à la diversité des perceptions d'un même paysage par plusieurs individus, il nous semble inconcevable de nous cantonner à une simple étude sensible qui nous ferait tomber dans l'écueil du « j'aime ou j'aime pas ». Cette étude se base alors sur des connaissances et des constats, objectifs et concrets, admis dans le monde de l'aménagement et de l'urbanisme. Nous cherchons donc à adopter une approche la plus neutre et la plus juste possible. Pour cela, il est nécessaire de définir le sujet plus précisément et en particulier les termes de « préservation » et de « valorisation ».

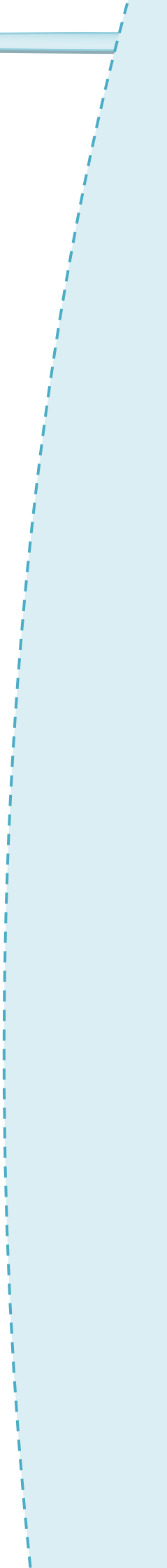
Selon nous, permettre la préservation du paysage, c'est travailler afin d'obtenir une qualité paysagère équivalente ou supérieure à celle présente actuellement. Par le terme de qualité, on entend principalement une cohabitation fonctionnelle et esthétique entre les différents lieux (naturels, constructions anciennes et récentes, productifs etc.). Autrement dit, préserver les paysages implique de favoriser les pratiques régulières liées à ces espaces, en accord avec le rôle de chacun, tout en leur permettant d'évoluer dans le temps et l'espace de façon mesurée.

Ensuite, il faut donner une définition de « valorisation » pour cadrer le travail à effectuer. De notre point de vue, valoriser, c'est donner à voir au plus grand nombre, (touristes comme habitants du Val de Loire). Pour permettre cela, il faut cibler l'attention sur des éléments à forte valeur paysagère, souvent des éléments ponctuels connus de tous, mais également par un travail sur des actions humaines impactant le paysage.

Dans un second temps, un diagnostic paysager permettra de définir et de caractériser des entités paysagères spécifiques. Pour cela, de multiples visites de terrain, globales et plus précises, ont été effectuées. L'ensemble des acteurs, élus et techniciens, a été associé à cette démarche afin de comprendre et de s'approprier au mieux le territoire. Ce diagnostic a pour but de mettre en évidence le degré et le type d'influence de plusieurs facteurs déterminants sur le paysage. Il permet aussi d'éclaircir les forces et les faiblesses de chaque entité paysagère et de déterminer leurs tendances et leurs évolutions.

Une fois ce travail fait, nous avons pu réfléchir à la détermination d'enjeux à l'échelle des entités paysagères ainsi qu'à une échelle plus locale, les communes. Après avoir été hiérarchisés et spatialisés, les enjeux ont été rassemblés selon de grandes catégories et ont permis de définir les objectifs paysagers que l'étude se donne pour modalité d'atteindre.

Pour finir, des préconisations ont été élaborées afin de répondre de façon claire et concrète à la demande des différents acteurs.



PARTIE 1 : PRESENTATION du TERRITOIRE

1. Quelques définitions

1. Qu'est ce que le paysage ?

Le paysage est une notion polysémique, complexe et donc difficile à définir de façon unique et universelle. Selon le dictionnaire Larousse, le paysage est une « *vue d'ensemble que l'on a d'un point donné* » ou plus précisément c'est une « *étendue spatiale, naturelle ou transformée par l'homme, qui présente une certaine identité visuelle ou fonctionnelle : paysage forestier, urbain, industriel* » (2011). Cette définition correspond majoritairement à la vision de l'opinion publique. Chaque individu apprécie le paysage à sa manière selon son caractère, son histoire, sa culture, et pour les scientifiques selon leurs besoins et leurs recherches. Ainsi, on ne peut pas se contenter de donner un seul point de vue du paysage au risque de blesser des populations locales. En effet, il y a une appropriation forte des populations à leur paysage, qu'ils assimilent à leur identité. Le paysage est un patrimoine et la mémoire resurgit avec certains éléments visibles.

Globalement, il peut être mis en évidence deux approches de la perception du paysage : une approche sensible et une approche physique. Par exemple, selon le paysagiste A. CHEMETOFF le paysage est un « *spectacle qui s'offre au regard* » et le géographe A. BERQUE, quant à lui, évoque « *un rapport sensible de l'homme au milieu* ». Cependant, d'après le dictionnaire de la Géographie et de l'Espace des Sociétés, un paysage est « *la représentation territorialisée de l'environnement, qui est située géographiquement et caractérisée par des composantes matérielles qui ont aussi une valeur culturelle* » (2003).

Ce qui est sûr, c'est que le paysage est constamment en évolution à la fois à l'échelle du temps et de l'espace. Selon le paysagiste A. CHEMETOFF « *c'est un lieu qui rassemble les traces du passé, du présent et du futur* ». C'est un ensemble d'entités, de phénomènes, d'éléments physiques et anthropiques qui forment un tout. Il dépendrait du relief, du climat, du type du sol, de l'hydrologie etc. Le paysage proviendrait ainsi d'un ensemble de transformations naturelles et humaines et traduirait le résultat des activités quotidiennes de plusieurs acteurs (nature, propriétaires, exploitants, société, Etat etc.).

De ce fait, la Convention Européenne des Paysages a élaboré une définition très largement partagée : « *le paysage définit une partie du territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et leurs interrelations* » (2000). Ainsi, cette étude va tenter non pas d'aborder le sujet du paysage en général mais celui des paysages dans leur diversité et leur capacité à se transformer.

De cette façon, une étude de paysage peut se réaliser à différentes échelles. Tout d'abord, à l'échelle du temps, des siècles, des saisons, des journées. Et également, à l'échelle spatiale, de la région, de la ville, du village, de l'exploitation.

A partir de cette définition, nous pouvons nous poser plusieurs questions : nos paysages sont-ils naturels ou est-ce l'Homme qui a façonné les paysages ? Comment attribuer de la valeur au paysage ? Qu'est-ce que l'authenticité ? L'étude du paysage nous permet-elle de faire de l'Histoire ou de comprendre les évolutions futures ? A quoi sert le paysage ? Est-il utile et a-t-il une dimension économique ? Dans quel cadre doit s'inscrire la préservation des paysages ? Qu'est-ce que cela doit permettre sur le territoire et quelles en sont les conséquences ? De plus, nous devons chercher à savoir quels intérêts ont les décideurs à mener des politiques paysagères et pourquoi la population semble si sensible à un tel sujet.

2. Définition de la notion d'authenticité

Pour faire ressortir le terme de préservation du paysage, il est nécessaire de se baser sur la notion d'authenticité. Préserver l'authenticité d'un paysage semble assez compliqué puisqu'il faut définir dans un premier temps une époque. Pour chaque période de l'histoire est associé un paysage. Comment peut-on assurer qu'une date, pour laquelle un paysage a une apparence bien déterminée, est plus légitime qu'une autre ?

Tout d'abord, dans la notion d'authenticité, il est fait référence à des codes architecturaux ou des méthodes d'urbanisation qui remontent à la création de la ville ou du bourg. L'authenticité serait donc le point d'origine de l'urbanisation, liée à l'histoire et aux coutumes du territoire. Seulement, un fait important de la société est qu'elle est en perpétuel mouvement. Doit-on se cantonner à rester indéfiniment dans les mêmes types de constructions sous prétexte de conserver l'authenticité du lieu et de l'histoire ? Ou peut-on se permettre de faire évoluer les choses ? Comment marquer notre époque pour garder l'authenticité du XXI^{ème} siècle, sans pour autant altérer les vestiges du passé ?

Il est important de garder à l'esprit que les constructions, par leur architecture, sont chargées d'une histoire locale et sont construites de façon individualisée et personnalisée. Actuellement, les nouveaux lotissements sont réalisés à la chaîne avec les mêmes matériaux, d'une manière quasi-identique à celle de choisir une voiture dans un catalogue. Les maisons n'ont plus de caractère singulier, et mis à part la pente et la structure du toit définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), on ne discerne aucunes différences entre certains lotissements du Sud de la France et ceux du Nord.

D'autres constructions, malgré un design correct et moderne, défient complètement les codes architecturaux traditionnels. Ces constructions marquent l'authenticité de notre

époque, liée à l'évolution des mentalités en matière d'environnement et de développement durable.

On voit alors ressortir de la notion d'authenticité, une volonté de présenter l'évolution temporelle et spatiale d'une identité qui se base par rapport à une époque marquante (liée à une avancée technologique par exemple) ou un lieu (matériaux présents sur place) et ne peut évidemment pas s'appliquer à des structures généralisées et banalisées à l'échelle d'un pays. Il est donc nécessaire de garder des traces des avancées significatives qui ont été faites dans le passé et d'y intégrer les nouvelles pour montrer la progression du temps sans dénaturer l'ancien. La mise aux normes des vieilles bâtisses n'implique pas forcément leur destruction mais il n'est pas possible non plus de tout préserver puisque la logique veut la reconstruction de la ville sur elle-même. Il faut donc construire et reconstruire avec parcimonie selon une réflexion durable et maîtrisée.

Pour résumer, un paysage authentique permet de transmettre à travers le temps les éléments qui ont marqué une époque. De plus, il donne à voir les éléments témoins de la singularité d'un espace géographique par rapport à un autre.

3. Le paysage ligérien

Le Bassin de la Loire occupe une vaste zone du Centre et de l'Ouest de la France, du Sud du Massif Central à l'estuaire du fleuve, sur la Côte Atlantique. Le Val de Loire UNESCO est aujourd'hui divisé entre deux régions, Centre et Pays de la Loire, et quatre départements. Il est symbolisé par de nombreux éléments emblématiques, spécifiques et facilement repérables qui représentent les valeurs identitaires du paysage ligérien.

Le paysage ligérien est composé de nombreux bras secondaires, de bancs de sables ou encore d'îles, de refuges de la faune sauvage et de zones humides. Les plaines alluviales montrent un paysage ouvert par les prairies, les zones inondables et surtout par une agriculture variée (vignes, vergers et maraîchage). La Loire est majoritairement bordée par des coteaux abrupts et des façades monumentales abritant des cavités et des habitats troglodytiques. Ces coteaux représentent une limite physique du lit majeur et permettent ainsi de nombreux points de vue remarquables sur le Val de Loire. Par ailleurs, à de multiples endroits, une forte végétation constituée par la forêt alluviale et la ripisylve semble dominer le paysage.

La Loire est un fleuve complexe qui possède un héritage historique important. L'influence romaine reste aujourd'hui forte puisqu'en dépendent encore la localisation et la forme urbaine des établissements humains et des voies de communication. La trame urbaine spécifique de la Loire est caractérisée par des ouvrages patrimoniaux d'une grande qualité technique et architecturale. On distingue les ponts, les ouvrages liés à la protection contre

les inondations comme les digues et les levées et également ceux liés à la navigation du fleuve comme les ports, les quais ou encore les cales.

Le fleuve est l'élément structurant qui marque la spécificité du bâti des paysages ligériens. Les rives de la Loire sont jalonnées par une série de villages et de villes situées à faible distance les uns des autres. La plupart des villes ont eu la vocation de port, avec des quais longés par une esplanade et un front bâti tourné vers la Loire. Les villages se distinguent sous deux types : le premier se situant dans le lit majeur au pied du coteau et le second en bordure de coteau le long des voies de communication. Les villes et les villages possèdent des traits identitaires comme la pierre de tuffeau et l'ardoise pour la construction des habitations. Enfin, le Val de Loire présente un héritage historique de châteaux et de monuments culturels remarquables (manoirs, abbayes, villes historiques, parcs et jardins), qui marquent la signature de la « Loire, Vallée des Rois ».

Ainsi, le Val de Loire est un paysage culturel, comprenant le front bâti (les villes et villages historiques), un Patrimoine Monumental et des terres cultivées, le tout façonné par des siècles d'interactions entre les populations et leur environnement physique, dont la Loire elle-même.

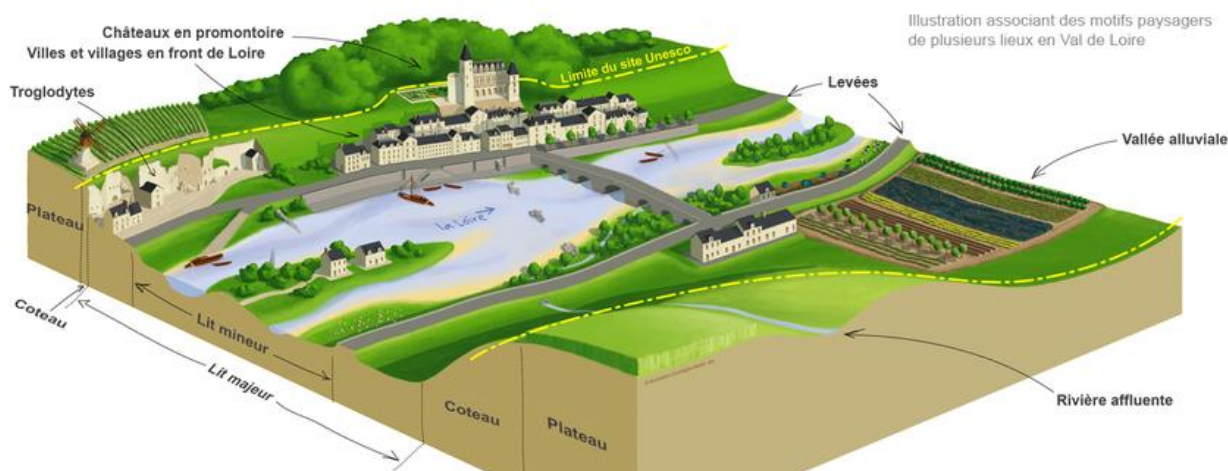


Illustration 1 : L'identité paysagère du Val de Loire

Source : www.paysagesduvaldeloire.fr

II. La prise en compte du paysage au niveau législatif

1. Au niveau National et Européen

Depuis la Loi sur les Monuments Historiques en 1913, l'Etat français se dote de nombreux textes législatifs pour protéger « *les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public* ». En 1960, la conservation du bâti s'étend à la protection de l'environnement et de la biodiversité par la création de Parcs Nationaux. Le terme de patrimoine esthétique apparaît dans la Loi Malraux de 1962. Cependant, ces outils cherchent à mettre sous cloche une partie des éléments remarquables afin de les conserver en l'état sans accompagner une éventuelle évolution.

Avec la question du développement durable, la notion de paysage commence réellement à prendre de l'ampleur dans les années 90 avec les projets d'aménagement et d'urbanisme ayant pour pilier la Loi Paysage du 8 janvier 1993. Cette réglementation concerne la protection, la mise en valeur et la gestion des paysages « *qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels* ». Elle a pour objectif d'aider à mieux intégrer les aménagements dans les paysages et donne une légitimité à la notion de paysage. En 1995, la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (ou « Loi PASQUA »), modifiée en 1999 par la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (ou « Loi VOYNET »), permet à la structure de « Pays » de faire de « l'aménagement du territoire ». Le paysage est alors pris en compte grâce aux lois par le biais de différentes autres problématiques (développement durable, protection de l'environnement etc.) et non pas comme un facteur d'étude singulier.

En 2000, à Florence, 47 pays ont signé, la Convention Européenne du Paysage, premier traité international sur les paysages. Pour la première fois, le paysage s'implante dans les politiques à travers la notion de qualité du cadre de vie. L'argument paysager devient un élément patrimonial à travailler au même titre que les monuments historiques ou les sites naturels protégés.

2. Le Bassin de la Loire

La Vallée de la Loire voit se multiplier des études et des projets intégrant une réflexion paysagère conséquente. L'engouement pour la question du paysage se fait ressentir à travers le projet de la Loire « Métropole-Jardin » dans les années 1970-75, ainsi

qu'à travers l'inscription du Val de Loire sur la Liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO, au titre des paysages culturels vivants, depuis le 30 novembre 2000.

Ce classement UNESCO rassemble les communes de Sully-sur-Loire (45) jusqu'à Chalonnes-sur-Loire (49) en passant par les grandes villes d'Orléans (45), Blois (41), Tours (37) et Angers (49). Ainsi, le territoire a une reconnaissance internationale, ce qui permet d'attirer de nombreux touristes étrangers.

Qualifiée depuis longtemps comme « le premier Sud » pour la population parisienne, avec en plus la présence de la Loire « sauvage » et de ses châteaux, cette région bénéficie de l'image des « jardins de la France ». D'après les théories du britannique Howard au XIX^{ème} siècle, le Bassin de la Loire a été et est encore, via le projet du « Grand Paris », un territoire ciblé pour mettre en œuvre une partie de l'utopie de la ville verte.

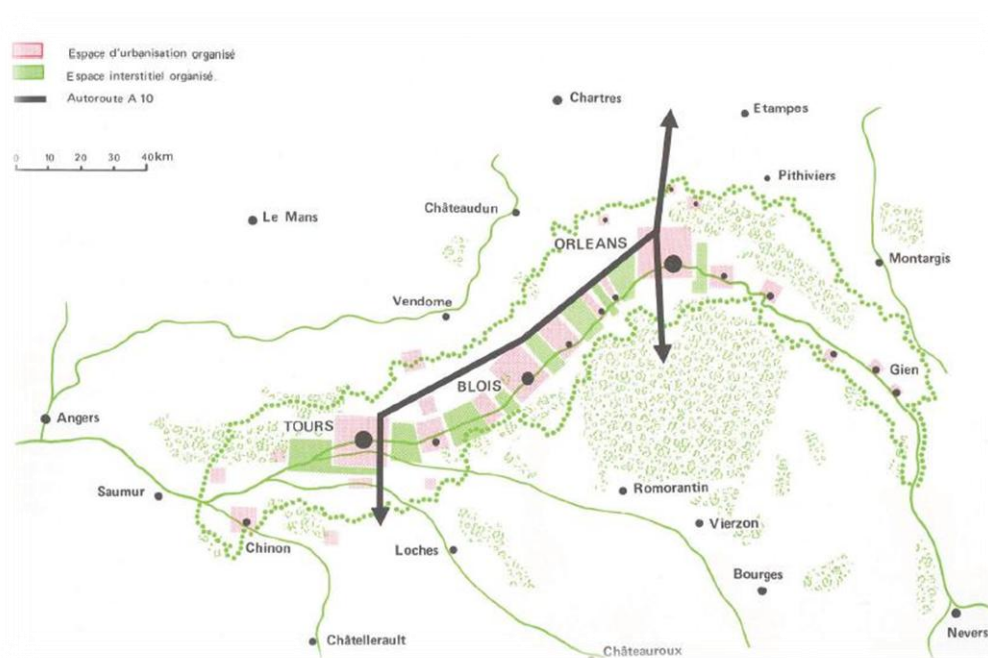


Illustration 2 : La Cité-Jardin – « Aménagement de la Loire Moyenne, Schéma de la Métropole-Jardin »
Source : La Documentation Française, 1975

De plus, en 1994, dans un contexte où le développement durable prend de l'ampleur, un plan d'aménagement global au niveau de la Loire est mis en place : le Plan Loire Grandeur Nature. Les lois Grenelle I et II permettent également aux documents d'urbanisme d'être mis en cohérence avant 2016 afin d'être plus performants sur la question du développement urbain. Cependant, si quelques volets paysagers apparaissent ponctuellement, une fois encore ce sont bien des objectifs de protection de l'environnement qui sont affichés.

Aujourd'hui, sur le périmètre d'étude, les stratégies politiques de communication, de compétitivité des territoires et la façon prospective de développer le territoire, font que la question du paysage devient incontournable sur l'espace des deux Pays. En effet, selon les

élus, l'activité économique est la première chose à travailler pour pouvoir ensuite mettre en place d'autres politiques. Les élus locaux ont donc choisi d'utiliser le tourisme pour créer de la richesse financière sur le territoire, par le biais du paysage. S'il est évident que le bassin de vie de Blois n'a actuellement pas la capacité de lutter à armes égales avec Orléans ou Tours, le choix du paysage comme projet de territoire semble judicieux.

Ainsi, il apparaît clairement que le paysage est un moyen pour mener des politiques cohérentes de façon transversale et non une thématique à mener de façon indépendante du reste.

III. Présentation du territoire

1. Présentation du Pays Beauce Val de Loire et du Pays des Châteaux

Notre territoire se situe en Région Centre dans le département du Loir-et-Cher (41) comportant 326 000 habitants (2008). Blois, avec une population de 48 834 habitants, en est la préfecture.

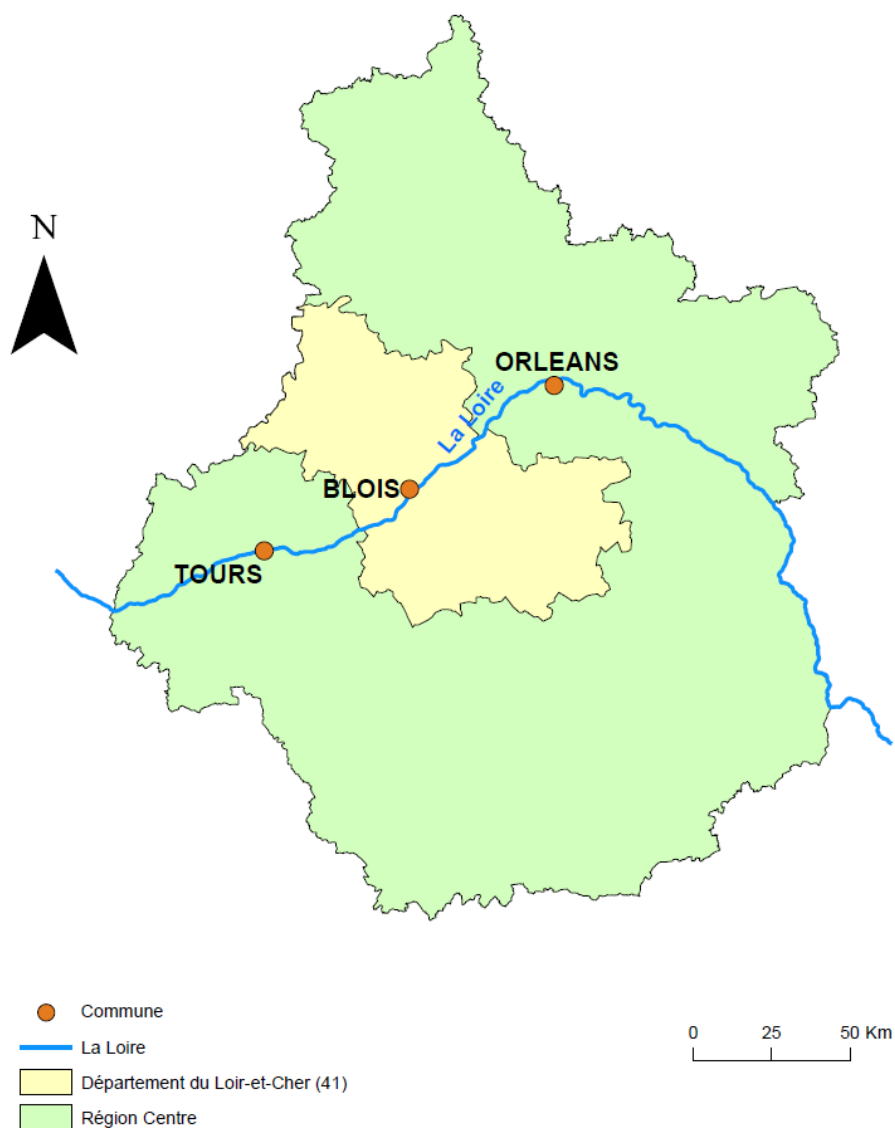


Illustration 3 : Localisation du département Loir-et-Cher en Région Centre
Réalisation : Loïc BASSET, Source : Pilote 41

Notre périmètre d'étude s'étend sur, deux Pays, entre les deux limites du département le long de la Loire.

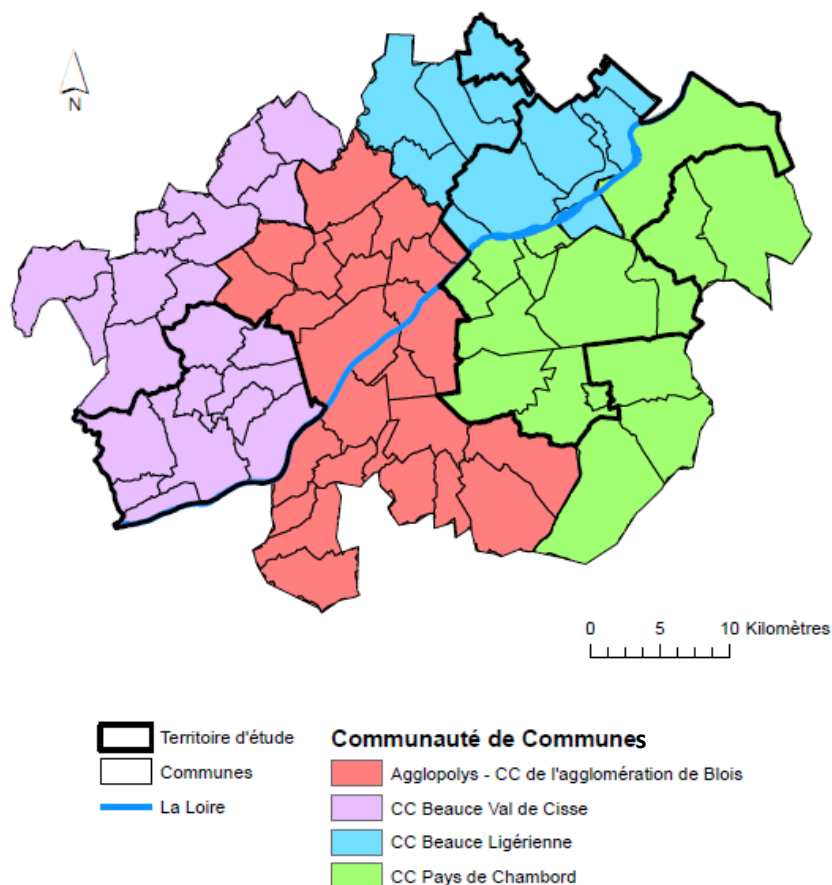


Illustration 4 : Représentation des Communautés de Communes du territoire d'étude
Réalisation : Lucie GRENIER, Source : Pilote 41

Le Syndicat Mixte du Pays Beauce Val de Loire est présidé par M. André BOISSONNET rassemblant 63 communes et 39 078 habitants (2008), sur une superficie de 1 069 km².

Le territoire du Pays des Châteaux, présidé par M. Gilles CLEMENT et s'étendant sur 905 km², rassemble 46 communes avec une population de 114 472 habitants (2008).

En outre, il est prévu que d'ici un an, la Communauté de Communes Beauce Val de Cisse soit rattachée à Agglopolys et à la Communauté de Communes du Pays de Chambord. Il est important de noter que Blois et son agglomération exercent une forte influence sur la majeure partie du territoire d'étude. Cela explique qu'un certain nombre de communes souhaitent s'y intégrer.

Le territoire d'étude est composé de vingt-neuf communes faisant partie de deux Pays distincts : le Pays Beauce Val de Loire et le Pays des Châteaux. Il rassemble les

communes du Val de Loire, classé UNESCO, ainsi que les communes de la zone tampon à l'exception de l'agglomération de Blois (Agglopolys).

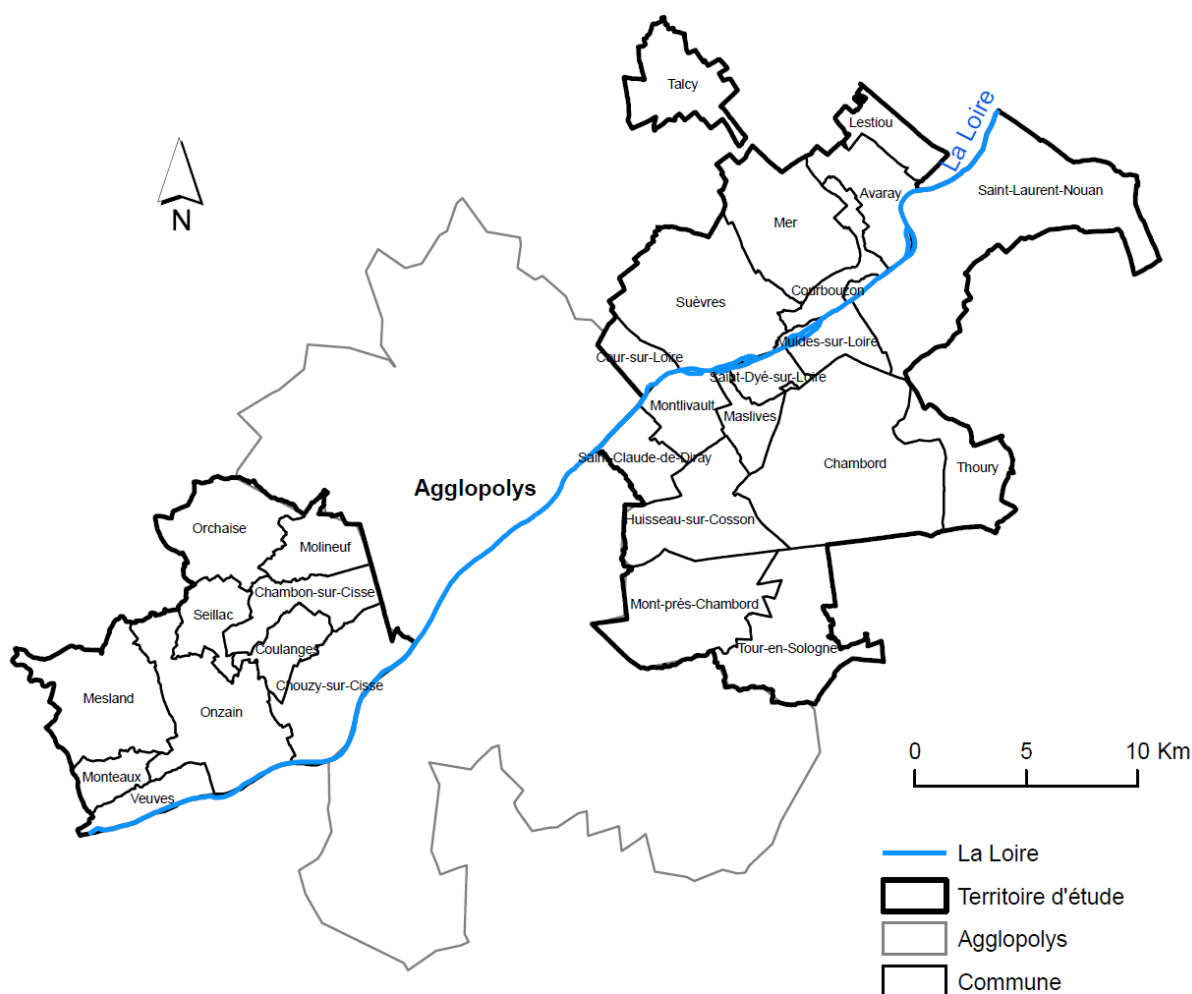


Illustration 5 : Représentation du territoire d'étude
Réalisation : Florian CARDARELLY, Sources : Pilote 41

L'ensemble du territoire est mis en valeur par la diversité des paysages existants. En traversant les villages, les vallées alternent avec les plateaux, les plaines et les coteaux, les vues ouvertes ou fermées, etc. De plus, le classement UNESCO du Val de Loire et la présence de châteaux dans l'ensemble du territoire offrent une qualité de paysage qui se doit d'être transmise aux générations futures.

Cependant, de nombreux éléments ou faits, comme la fermeture des paysages et l'important développement de l'urbanisation, entraînent de fortes mutations qui impactent fortement sur l'identité paysagère. De ce fait, il est primordial de maîtriser au mieux le développement du territoire à travers la totalité de ces composantes (urbaines, économiques, etc.) et par le biais de tous les acteurs du territoire pour éviter tout effet néfaste irréversible.

2. Présentation des acteurs

On peut remarquer avec le tableau ci-dessous la multiplicité des acteurs sur ce territoire, et ceci sans compter que l'Europe est présente à toutes les échelles pour accompagner de nombreux projets. Il est à noter que certains d'entre eux ont des compétences dans un domaine bien spécifique tandis que d'autres sont plus généralistes. De manière similaire, certains cherchent à défendre les intérêts locaux des élus, d'autres travaillent pour l'Etat et tentent de faire appliquer les directives gouvernementales ou européennes. Or, ces deux actions entrent parfois en contradiction. Les acteurs agissent donc tous sur le territoire mais à différentes échelles et pour des intérêts parfois sensiblement divergents. Lors de l'élaboration d'études ou de projets, les concertations se font lors de comités techniques ou de comités de pilotage dans lesquels les recommandations de chacun sont prises en compte. Cependant, il arrive que les conflits d'influence et de pouvoir faussent l'objectivité de certaines opinions.

Echelle du Bassin de la Loire	Echelle Départementale	Echelle Intercommunale
- Région Centre - DREAL et Inspecteur en Paysage - Mission Loire - Plan Loire Grandeur Nature (Etat) - Architectes des Bâtiments de France (ABF)	- CAUE 41 - Conseil Général 41 - CENS 41 - Chambre d'Agriculture 41 - SAFER 41 - DDT 41 - Préfecture du Loir-et-Cher - SDAP 41 - CDPNE 41	- Pays - Communautés de Communes - Communes - SIAB (Syndicat du SCoT) - Agglopolys

Illustration 6 : Tableau des acteurs
Réalisation Lucie GRENIER

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC PAYSAGER à l'échelle des ENTITES PAYSAGERES

Après avoir déterminé le périmètre des entités paysagères du territoire d'étude, nous avons défini cinq [facteurs déterminants](#) qui ont permis de réaliser un diagnostic paysager précis. Les cinq facteurs déterminants sont l'agriculture, les ressources, le tourisme, les autres activités économiques et le foncier/urbanisation. De cet état des lieux, seront mis en valeur les forces, les faiblesses, les opportunités et les menaces de chaque entité paysagère.

Les neuf entités

Pour nous approprier le territoire d'étude, nous avons commencé par étudier les différentes entités paysagères définies dans l'Atlas des Paysages réalisé par le CAUE 41 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement). Onze entités étaient délimitées dans notre périmètre. Pour une bonne compréhension et vision du territoire, des visites de terrain ont été effectuées.

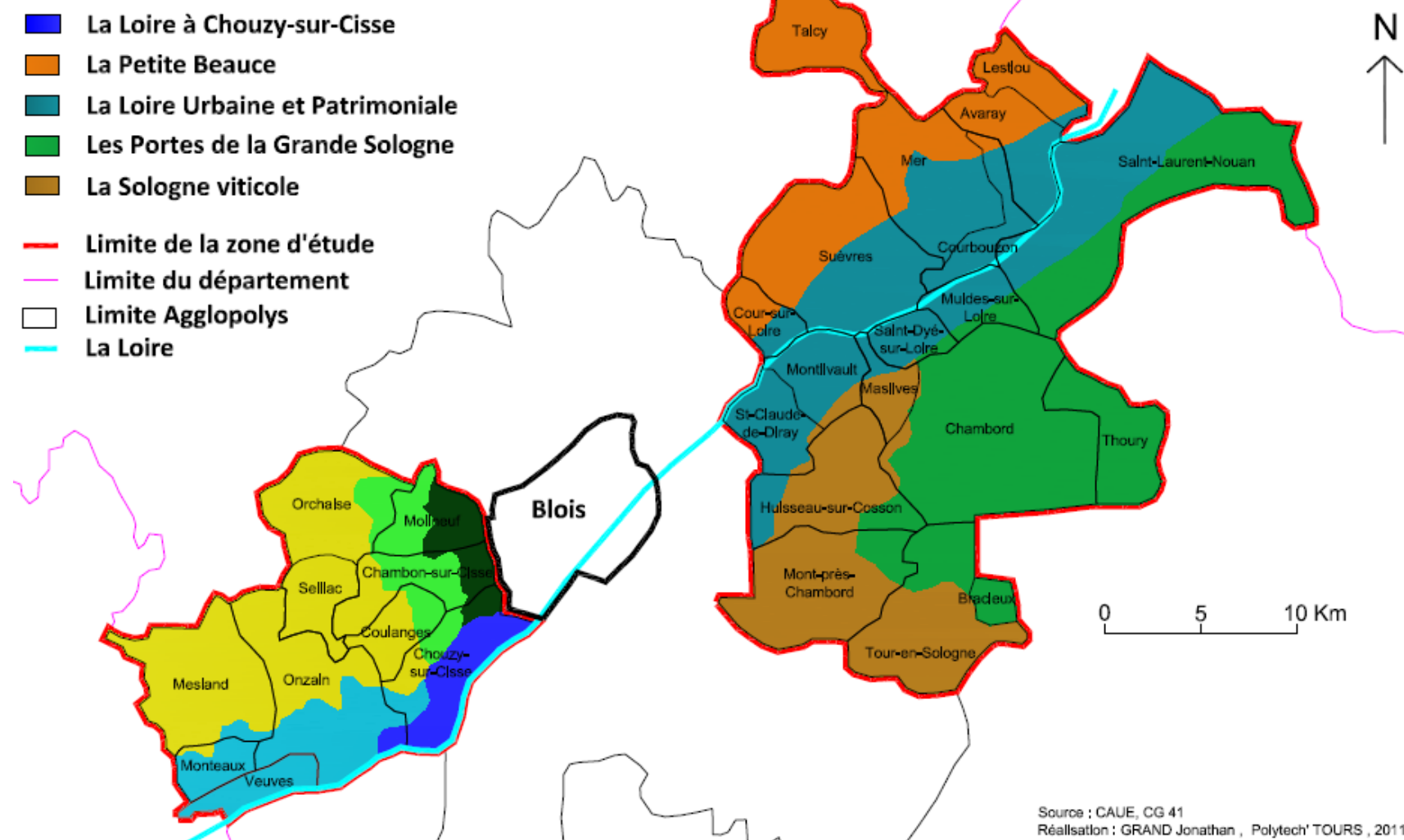
Après nos observations, les limites établies par le CAUE nous ont paru cohérentes. Suite aux visites de terrain et selon notre vision personnelle, le périmètre des entités paysagères a été modifié pour, au final, dénombrer neuf entités paysagères sur notre zone d'étude. Certaines entités paysagères ont été regroupées alors que d'autres ont été renommées ou créées pour une meilleure adaptation au territoire.

Ainsi, à l'Ouest de Blois, il a été délimité [le Sud de la Gâtine Tourangelle](#), [la Vallée de la Cisse Blésoise](#), [la Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse](#), [la Loire à Chouzy-sur-Cisse](#) et [la Forêt Domaniale de Blois](#). Nous avons notamment créé cette dernière. A l'Est, se trouve quatre entités paysagères : [la Loire Urbaine et Patrimoniale](#), [la Petite Beauce](#), [les Portes de la Grande Sologne](#) et [la Sologne Viticole](#).

Des modifications de limites ont été effectuées entre la Sologne Viticole et la Grande Sologne et pour la Loire Urbaine et Patrimoniale, la limite a été agrandie à l'autoroute.

- Le Sud de la Gâtine Tourangelle
- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Vallée de la Cisse Blésoise
- La Forêt Domaniale de Blois
- La Loire à Chouzy-sur-Cisse
- La Petite Beauce
- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- Les Portes de la Grande Sologne
- La Sologne viticole
- Limite de la zone d'étude
- Limite du département
- Limite Agglopolys
- La Loire

Découpage des entités paysagères



Source : CAUE, CG 41
Réalisation : GRAND Jonathan , Polytech' TOURS , 2011

Le Sud de la Gâtine Tourangelle

La Gâtine Tourangelle est située à l'Ouest de Blois, sur la rive droite de la Loire. Notre territoire d'étude correspond au Sud de la Gâtine Tourangelle et regroupe les centres-bourgs des communes de Mesland et de Seillac.

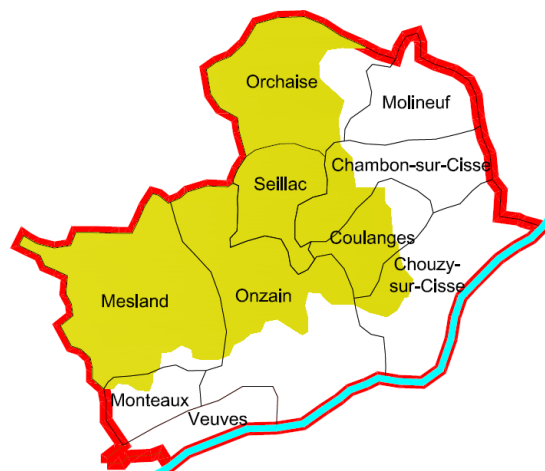


Illustration 7 : Entité paysagère du Sud de la Gâtine Tourangelle - Réalisation Lucie GRENIER

Le paysage caractéristique de la Gâtine Tourangelle est constitué de grandes exploitations agricoles (91 hectares en moyenne) parsemées de petits bois et bosquets privés. L'apparition d'animaux sauvages comme les biches, les chevreuils ou encore les faisans interpelle lors de la traversée du territoire.



**Photo 1 : Paysage du Sud de la Gâtine Tourangelle
Réalisation Jonathan GRAND**

Le sol de cette entité est du type calcaire lacustre surmonté d'une couche d'argile à silex, ce qui a permis l'implantation de grandes cultures céréalières et oléagineuses formant un paysage ouvert évoluant au fil des saisons. Cependant, depuis de nombreuses années, la taille des parcelles augmentent, accentuant de plus en plus cet effet d'ouverture. On appellera ce phénomène « la Beaucisation ».



Photo 2 : Paysage caractéristique du Sud de la Gâtine Tourangelle
Réalisation Loïc BASSET

Ce paysage ouvert est entrecoupé par des réseaux électriques et par le bâti des exploitations agricoles éparses, visibles de loin puisque généralement construites en fer et en tôle. De nombreux hébergements touristiques ont été créés en rénovant d'anciens bâtis agricoles, permettant leur intégration dans l'environnement alentour. Les gîtes et chambres d'hôtes étant très présents, l'identité du territoire correspond à un tourisme dortoir qui attire les voyageurs en quête de tranquillité, à proximité des Châteaux de la Loire.

En se rapprochant de la Loire, des vignes et des vergers se forment sur les sommets des coteaux. On note également la présence de l'AOC Touraine-Mesland.



Photo 3 : Vignes au sommet des coteaux
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Cette entité est également formée par la présence de deux cours d'eau, affluents de la Cisse, qui sont la Cisse Meslandaise et le Cisserau. Des petites vallées se sont formées apportant un peu de relief et de végétation au Sud de la Gâtine Tourangelle. La ripisylve crée ainsi des corridors écologiques et ferme le paysage autour des cours d'eau.

Le défilement du territoire laisse apercevoir de nombreux châteaux d'eau, d'architecture simple, qui sont des points de repères dans l'espace.



Photo 4 : Château d'eau, un point de repère dans le paysage
Réalisation Lucie GRENIER

Les centre-bourgs qui ne sont pas compris dans l'entité paysagère, comme celui d'Orchaise, ont tendance à s'étaler sur le plateau de la Gâtine Tourangelle. Cette extension urbaine se fait de façon linéaire, le long des routes.



Photo 5 : Extension urbaine d'Orchaise sur le plateau
Réalisation Florian CARDARELLY

Analyse de l'état des lieux du Sud de la Gâtine Tourangelle

Etat Actuel	<u>FORCES</u>	<u>FAIBLESSES</u>
	- Intégration des hébergements touristiques dans le paysage - Paysage qui évolue selon les saisons et les cultures - Présence de quelques bois - Présence d'animaux sauvages	- Hangars agricoles visibles de loin - Etalement urbain déjà existant qui déborde sur le plateau - Bois privés
Tendances d'évolution	<u>OPPORTUNITES</u>	<u>MENACES</u>
	- Offres d'hébergements pour les touristes	- « Beaucisation » - Equipements agricoles mal intégrés et dégradés - Etalement urbain en transition avec la Vallée de la Cisse et la Vallée Linéaire de la Loire et de la Cisse

La Vallée de la Cisse Blésoise

La Cisse Blésoise est la partie moyenne de la Cisse se trouvant entre la Forêt Domaniale de Blois et la Gâtine Tourangelle. Elle traverse du Nord au Sud les centre-bourgs d'Orchaise, Molineuf, Chambon-sur-Cisse et Coulanges.

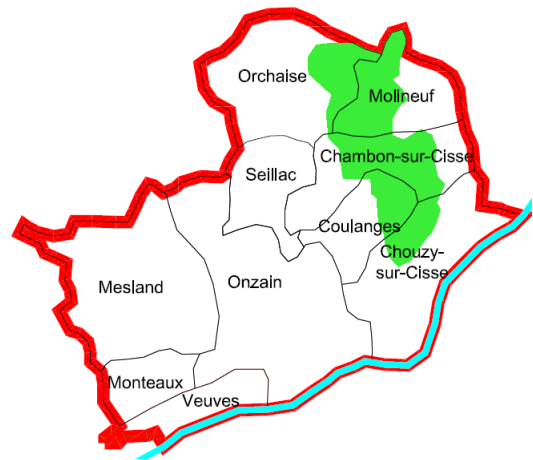


Illustration 8 : Entité paysagère de la Vallée de la Cisse Blésoise - Réalisation Lucie GRENIER

Ses espaces hautement boisés, parsemés de peupleraies, longent les méandres de la Cisse et contribuent à fermer le paysage.



**Photo 6 : Peupleraie le long de la Cisse à Orchaise
Réalisation Jonathan GRAND**

La présence des moulins marque fortement le territoire et laisse une empreinte de l'Homme, renforcée par la canalisation et l'anthropisation de la rivière. La Vallée de la Cisse est aussi représentée par un patrimoine important qu'il soit naturel, monumental comme les châteaux et l'Abbaye de la Guiche ou plus simple comme les lavoirs ou encore les ponts. Un cône de vue est travaillé sur le Château de Rocon à Coulanges. De même, le Château de Chanteloire est visible de loin, depuis la route menant à Chouzy-sur-Cisse, mais ce cône de vue se trouve à proximité d'une déchetterie.



Photo 8 : Cône de visibilité sur le Château de Rocon à Coulanges - Réalisation Loïc BASSET



Photo 7 : Moulin à l'entrée de Coulanges Réalisation Lucie GRENIER

La Cisse est masquée par une forte végétation et est souvent visible seulement proche des centre-bourgs au niveau des ponts. En effet, les terrains sont privés et ne permettent que très peu d'accès aux berges de la rivière. Lorsqu'il est possible d'accéder à ces berges, le cadre de vie y est très agréable. C'est un élément à conserver et à mettre en valeur.



Photo 9 : La Cisse à Orchaie Réalisation Florian CARDARELLY

Les plateaux accueillent des cultures et un paysage plus ouvert qui contraste avec les bords de la Cisse. Les maisons sont bâties en balcon sur la vallée, et les villages se répartissent le long de la rivière alternativement en rive droite et en rive gauche. Dans la plupart des villages, le centre-bourg est aménagé autour du cours d'eau canalisé par des ouvrages. Actuellement, le syndicat de bassin de la Cisse procède à différents travaux qui redonneront l'effet naturel de la rivière afin de répondre à un enjeu écologique. Ces travaux engendreront le retour des méandres et de la végétation sauvage ce qui modifiera radicalement l'aspect du cours d'eau et du paysage environnant. Les populations semblent très attachées à l'aspect canalisé de la Cisse.



Photo 10 : La Vallée de la Cisse vue du coteau à Orchaie
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Le long du cours d'eau, la faune est visible en particulier avec la présence de castors (espèce protégée) et de nombreux oiseaux. Les itinéraires cyclables et piétons sillonnent le territoire et permettent la découverte de la Vallée de la Cisse, qui, par son environnement, possède un réel potentiel touristique. En effet, la Communauté de Communes Beauce Val de Cisse souhaite développer l'attractivité touristique du territoire en proposant une offre plus variée des activités, notamment en rapport avec l'environnement.

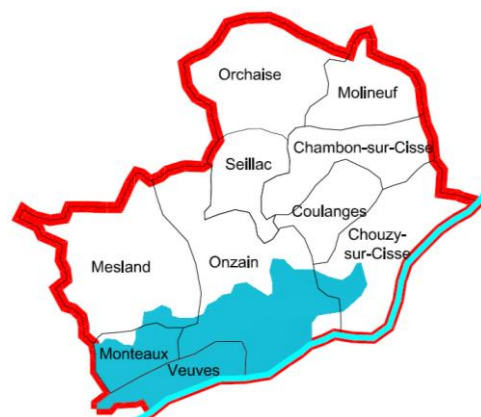
Analyse de l'état des lieux de la Vallée de la Cisse Blésoise

	<u>FORCES</u>	<u>FAIBLESSES</u>
<i>Etat Actuel</i>	- La faune et la flore - Diversité des paysages : rivières, agricultures, méandres, relief, petits villages - Retour à une Cisse naturelle - Patrimoine : châteaux, abbaye, lavoirs, ponts, barrages etc.	- Attachement des populations à la Cisse canalisée - Déchetterie peu masquée - Vallée assez urbanisée - Berges privées
	<u>OPPORTUNITES</u>	<u>MENACES</u>
<i>Tendances d'évolution</i>	- Potentiel touristique (moulins, itinéraires touristiques) - Berges accessibles : lieux à mettre en valeur - Contrat de Bassin de la Cisse en cours	- Le retour à la Cisse naturelle en centre-bourg - L'urbanisation en flanc et sommet de coteau - Peu d'accès visuel et physique à la Cisse

La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse

La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse regroupe la berge de la rive droite de la Loire au niveau des communes de Veuves, Monteaux, Onzain et Chouzy-sur-Cisse sans contenir le centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse.

Illustration 9 : Entité paysagère de la Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse – Réalisation Jonathan GRAND



Le territoire est dessiné par une vallée à fond plat, différents coteaux, ceux de la Loire, de la Cisse et de ses affluents. Le paysage est marqué par une linéarisation importante, tant à la fois au niveau des vallées de la Cisse et de la Loire, qu'au niveau de l'urbanisation, de la plantation des peupleraies, de l'installation des lignes électriques et des réseaux de transports. Ainsi, la monotonie du paysage se fait ressentir depuis Onzain à Monteaux. La continuité urbaine rend la traversée d'Onzain interminable.

Entre les deux cours d'eau, la vaste plaine agricole se situe en zone inondable et laisse apparaître des pâturages et des cultures. Les villages sont séparés de la Loire par la départementale D952 sur la levée. Le fort trafic de cette route n'incite pas les communes à exploiter les potentialités que peut offrir la Loire.

Depuis la levée, le paysage est alternativement ouvert et fermé sur la Loire et permet parfois des vues partielles sur le cours d'eau. La Vallée de La Loire est classée Patrimoine Mondial de l'UNESCO et laisse apparaître sa diversité de milieux et son cours d'eau sauvage. Elle accueille aussi deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) : l'île de la Folie à Chaumont-sur-Loire et la Terrasse de la Loire à Onzain. Un belvédère, très peu utilisé, a été construit à l'entrée d'Onzain pour mettre en valeur la vue bien dégagée sur le Château de Chaumont-sur-Loire et son bourg.



Photo 11 : Vue du Château de Chaumont-sur-Loire depuis le belvédère d'Onzain
Réalisation Lucie GRENIER



Photo 12 : Vue sur la Loire dégagée
Réalisation Jonathan GRAND



Photo 13 : Vue sur la Loire bloquée par la survégétation - Réalisation Loïc BASSET

A l'entrée de la ville d'Onzain, l'implantation de vignes sur le giratoire reflète l'identité du territoire. Cependant, sur cette entité paysagère, porte du département, les entrées des différentes communes sont fortement marquées par les panneaux publicitaires et les nouvelles constructions.



Photo 14 : Giratoire à l'entrée d'Onzain
Réalisation Loïc BASSET

Analyse de l'état des lieux de la Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse

Etat Actuel	<u>FORCES</u> - Relief avec les coteaux - Large vallée agricole créée par la Cisse et la Loire - Les affluents de la Cisse qui traversent les centre-bourgs d'Onzain et de Monteaux - Vue sur Chaumont depuis l'entrée de ville d'Onzain	<u>FAIBLESSES</u> - Barrières visuelles : réseaux, étalement urbain, peupleraies, routes, voie ferrée, les ripisylves de la Cisse et la Loire - Monotonie du paysage : continuité urbaine - Loire peu accessible : départementale et survégétation - Vallée plate très urbanisée
	<u>OPPORTUNITES</u> - Aménagement des bords de Loire - Covisibilité entre Veuves et Rilly-sur-Loire	<u>MENACES</u> - Village détourné de la Loire - Perte de la fonction des espaces publics comme lieu de vie - Altération des entrées de ville - Etalement urbain
Tendances d'évolution		

La Loire à Chouzy-sur-Cisse

La Loire à Chouzy-sur-Cisse est une entité paysagère créée afin d'avoir une meilleure analyse du territoire d'étude. Elle se situe sur la berge de la rive droite de la Loire au niveau d'un méandre prononcé entre Blois et Onzain. Cette entité paysagère contient le centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse.

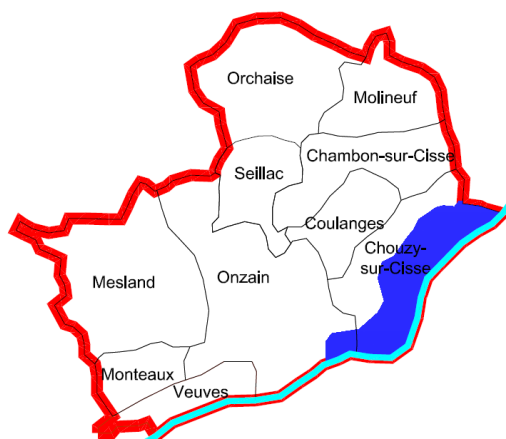


Illustration 10 : Entité paysagère de la Loire à Chouzy-sur-Cisse - Réalisation Jonathan GRAND

La Loire à Chouzy-sur-Cisse est un carrefour entre plusieurs entités et un espace de transition avec notamment le méandre de la Loire, le changement de direction de la Cisse, le coteau et la forêt sur le plateau. Le seul centre-bourg, Chouzy-sur-Cisse, est traversé par la Cisse qui arrive du Nord et qui ensuite se sépare en deux cours d'eau, un longe la Loire et l'autre se jette directement dans le fleuve. La rivière, très présente dans le bourg, ajoute beaucoup de charme à ce village aménagé autour de celle-ci.



**Photo 15 : Aménagement autour de la Cisse dans le centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS**

Cette entité est marquée par la présence des bois qui bornent les horizons et les berges des cours d'eau avec les ripisylves denses qui ont tendance à fermer les vues. L'urbanisation marque aussi le paysage notamment avec des zones pavillonnaires sur le rebord du plateau au devant de la Forêt Domaniale de Blois.



Photo 16 : Lotissement à l'entrée de Chouzy-sur-Cisse depuis la Forêt Domaniale de Blois
Réalisation Loïc BASSET

Analyse de l'état des lieux de la Loire à Chouzy-sur-Cisse

Etat Actuel	<u>FORCES</u>	<u>FAIBLESSES</u>
	- Peu d'étalement urbain car zone inondable - Diversité d'occupation des sols - Espace de transition avec la Cisse, la Loire et la Forêt Domaniale - Plan d'eau en entrée de ville	- Carrière de sable en activité - Peu de cônes de visibilité sur l'autre rive - Poste électrique
Tendances d'évolution	<u>OPPORTUNITES</u>	<u>MENACES</u>
	- Vue sur la Forêt Domaniale de Blois - Vue sur la Loire et sur l'autre rive depuis la levée. - Exploiter les perceptions sur les espaces de loisirs	- Etalement urbain de Chouzy-sur-Cisse sur les bois, vers Blois, dans la Vallée de la Cisse et vers Onzain - Banalisation des transitions paysagères

La Forêt Domaniale de Blois

La Forêt Domaniale de Blois se situe en rive droite de la Loire entre la Vallée de la Cisse Blésoise et la commune de Blois. Cette nouvelle entité a été identifiée pour l'étude.

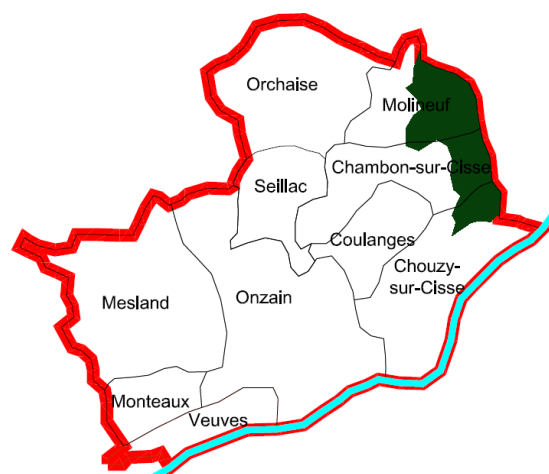


Illustration 11 : Entité paysagère de la Forêt Domaniale de Blois - Réalisation Jonathan GRAND

Sur notre territoire se trouvent 1 270 hectares de cette forêt qui en compte 2 800 en totalité. Elle est répartie sur trois communes : Molineuf (550 ha), Chambon-sur-Cisse (390 ha) et Chouzy-sur-Cisse (330 ha).

Elle est traversée par deux routes : la D766 reliant Molineuf à Blois et par une allée reliant Coulanges à Blois qui sont les deux seules voies à être ouvertes aux véhicules motorisés.



**Photo 17 : Route principale de la Forêt Domaniale de Blois
Réalisation Lucie GRENIER**

Cette forêt, possédant un réseau en étoile d'allées forestières très rectilignes, est gérée et entretenue par l'ONF et sa vocation principale est la sylviculture. Installée sur un sol

limoneux de faible épaisseur sur des argiles à silex, elle est utilisée pour l'exploitation de futaies régulières de grande qualité. Ces allées sont ouvertes aux randonneurs et aux cyclistes offrant ainsi un vaste espace de balades agréables.



Photo 18 : Allée forestière traversant la Forêt Domaniale de Blois
Réalisation Florian CARDARELLY

Cette forêt qui est à proximité de Blois est une limite franche de l'urbanisation. Elle est perçue comme un poumon vert et est classée en ZNIEFF de type 2. En effet, elle possède une richesse faunistique et botanique élevée avec notamment une diversité des essences forestières comme le chêne pédonculé, le chêne rouvre, le hêtre et le charme ainsi que l'existence de petits étangs.

Analyse de l'état des lieux de la Forêt Domaniale de Blois

Tendances d'évolution	<u>FORCES</u>	<u>FAIBLESSES</u>
	- Diversité des essences - Richesse floristique et faunistique - Diversité des couleurs selon les saisons - Traversée de la forêt agréable	- Forêt gérée par l'ONF - Vocation de sylviculture - Forêt quadrillée par les allées forestières - Les deux routes principales qui coupent la forêt : trafic important
Etat Actuel	<u>OPPORTUNITES</u>	<u>MENACES</u>
	- Limite franche de l'urbanisation de Blois - Allées forestières ouvertes aux promeneurs	- Urbanisation de Blois et de la Vallée de la Cisse

La Petite Beauce

La Petite Beauce est la limite de la Grande Beauce qui débute au Sud de Paris. Elle se trouve sur la rive droite de la Loire au Nord-Est de Blois et s'étend sur les territoires des communes de Lestiou, Avaray, Courbouzon, Mer, Talcy, Suèvres et Cour-sur-Loire mais ne comprend que le centre-bourg de Talcy.

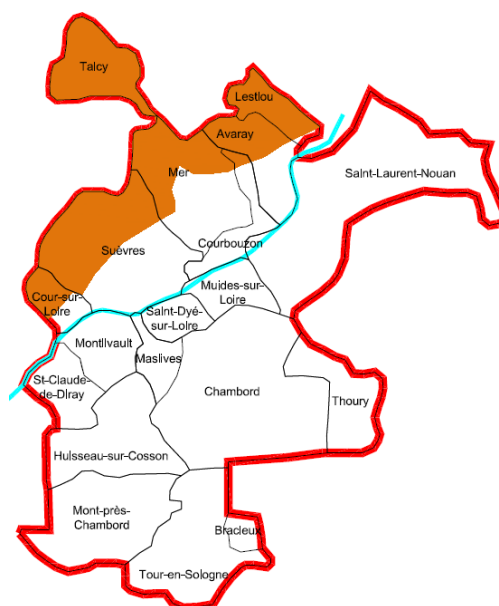


Illustration 12 : Entité paysagère de la Petite Beauce
Réalisation Jonathan GRAND

Le paysage de la petite Beauce semble s'étendre interminablement sur l'horizon. Seules quelques silhouettes qui défilent au loin peuvent servir de repères. On peut tout de même noter la présence de vastes ondulations qui façonnent le paysage et dévoilent les structures paysagères ou hameaux de façon progressive. La Beauce apparaît alors comme un paysage pour lequel il est nécessaire de prendre du temps pour pouvoir le traverser.



Photo 19 : Paysage de la Beauce
Réalisation Loïc BASSET



Photo 20 : Absence de repères dans le paysage de la Beauce
Réalisation Jonathan GRAND

Ce paysage peut alors paraître monotone et difficile pour certaines personnes de s’y aventurer. Le manque de repères, les signalisations peu nombreuses et l’aspect désertique après les moissons sont autant de facteurs qui rendent la traversée de ce paysage « inquiétante » et accentuent l’idée que l’on peut s’y perdre. Il est important tout de même de prendre en compte le caractère changeant de la Beauce, l’alternance des saisons lui donnant un visage différent selon la période de l’année. En effet, au fil des saisons voire des semaines, les cultures céréalières changent de hauteur et de couleur.



Photo 21 : Paysage de la Beauce avec une multitude de couleurs
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Ces grandes étendues sont de grandes exploitations, essentiellement céréalières, d'une superficie moyenne d'environ 129 hectares. Le paysage ouvert donne un champ de vision sur 360 degrés en dehors des rares hameaux et bois.

On peut ainsi observer des éléments marquant du paysage comme la centrale nucléaire, les lignes haute-tension qui en proviennent, la zone logistique des Portes de Chambord I ou encore les réseaux routiers ou ferrés. Dans les années à venir, une nouvelle zone d'activités prendra forme de l'autre côté de l'autoroute, les Portes de Chambord II sur le site des Cent Planches.

Cependant, sur cette entité, malgré l'effet « plat » qui rend la traversée monotone mais qui marque tout de même l'identité forte de la Beauce, il subsiste des éléments importants de l'histoire, notamment en ce qui concerne l'architecture. On remarque de nombreuses fermes anciennes isolées marquant le territoire par leur architecture robuste avec une cour carrée. Les quelques hameaux isolés structurent le paysage en une maille désordonnée. Ces petits bourgs restent très pittoresques et ne subissent en aucun cas la pression urbaine. Les extensions urbaines et les étalements n'y sont que très rares. La limite de ces villages est plutôt nette et ne tend pas à se développer sur les terrains agricoles qui grignotent la moindre parcelle de terre sur les bords de routes.

Analyse de l'état des lieux de la Petite Beauce

	<u>FORCES</u>	<u>FAIBLESSES</u>
<i>Etat Actuel</i>	- Petits bourgs avec un bâti ancien - Petits hameaux avec les exploitations agricoles - Diversité des paysages au fil des saisons - Qualité du sol	- Visibilité des réseaux électriques, des châteaux d'eau, de la centrale nucléaire etc. - Manque de repères - Zone logistique de Mer qui s'est construite au détriment des espaces agricoles
	<u>OPPORTUNITES</u>	<u>MENACES</u>
<i>Tendances d'évolution</i>	- Potentiel touristique : Château de Talcy	- Agrandissement de la taille des parcelles - Perte d'authenticité des petits hameaux par l'étalement urbain - Le projet des Cent Planches - Projets éoliens

La Loire Urbaine et Patrimoniale

La Loire Urbaine et Patrimoniale est constituée de la Vallée de la Loire à l'Est de Blois. Elle comprend tous les centre-bourgs des communes qui bordent la Loire à l'exception de celui de Maslives. Elle contient également les centre-bourgs de Mer et de Lestiou.

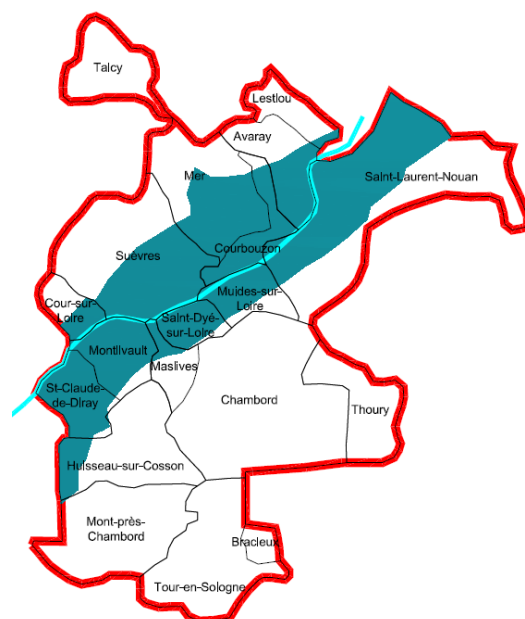


Illustration 13 : Entité paysagère de la Loire Urbaine et Patrimoniale - Réalisation Jonathan GRAND

Ce territoire abrite une diversité au niveau du type du bâti, de l'occupation du sol et des perspectives. Le panorama est très concentré et forme l'identité du Val de Loire. Ce territoire est multifonctionnel et regroupe des activités de tout genre : agricole, économique et énergétique. Il est également marqué par la présence de la Loire, fleuve à l'aspect sauvage par ses îles et ses bancs de sables, et également de ses berges et de sa biodiversité. La Loire marque une véritable interface entre la Sologne et la Beauce. De plus, elle caractérise fortement le paysage mais ses ouvertures depuis les berges se font rares.



**Photo 22 : Bords de le Loire à Cour-sur-Loire
Réalisation Florian CARDARELLY**

La vision quasiment omniprésente de la centrale électrique de Saint-Laurent-des-Eaux est également un point marquant sur ce territoire. Cependant, les sites où elle semble le moins visible se situent dans les communes avoisinantes que sont Avaray, Lestiou et Saint-Laurent-Nouan.



Photo 24 : Centrale nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux
Réalisation Lucie GRENIER



Photo 23 : Loire à Vélo passant aux pieds de la centrale nucléaire
Réalisation Lucie GRENIER

Une autre vision altérée du paysage est la perspective vers la Beauce, encombrée d'infrastructures routières, de la ligne de chemin de fer et des réseaux électriques.

Sur les plaines de la Loire, les terres agricoles ouvrent les perspectives et permettent un jeu de couleurs selon les saisons. Toutefois, on observe une diminution de la diversité des productions agricoles. En effet, les prairies deviennent des champs de céréales, les pieds de vignes disparaissent et le nombre de maraîchages diminue.



Photo 25 : Vue sur les plaines de la Loire à Suèvres
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Ce territoire a réussi à préserver l'authenticité de ses centre-bourgs (Cour-sur-Loire, Saint-Dyé-sur-Loire, etc.). Cependant, cette conservation s'est faite au détriment des nouvelles constructions, repoussées en périphérie des villes, sous forme d'étalement urbain, et souvent mal intégrées dans l'environnement. Cette urbanisation linéaire entraîne une continuité entre les différents villages, sans ruptures et espaces de respiration. Le patrimoine est une part intégrante de ce territoire qui rassemble un nombre important d'églises, de châteaux et de moulins.



Photo 26 : Qualité architecturale préservée de Cour-sur-Loire
Réalisation Florian CARDARELLY

Le territoire est actuellement maillé par les zones d'activités de Saint-Laurent-Nouan, de Mer, de Saint-Claude-de-Diray et de Suèvres, principalement situées en entrée de ville. Au niveau de la commune de Mer, le projet du parc industriel et logistique des Portes de Chambord I est en cours d'élaboration au niveau des portes d'entrées du territoire.



Photo 27 : Les Portes de Chambord I à Mer
Réalisation Loïc BASSET

De plus, des carrières sont en cours d'exploitation et les acteurs commencent à réfléchir sur des projets de reconversion en plan d'eau. A Suèvres, le plan d'eau du Domino en est l'exemple, il a été créé un espace de pêche et un espace réservé aux activités nautiques.



Photo 29 : Carrière les Tailles en cours d'exploitation à Suèvres
Réalisation Florian CARDARELLY



Photo 28 : Ancienne carrière transformée en plan d'eau (Le plan d'eau du Domino)
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Analyse de l'état des lieux de la Loire Urbaine et Patrimoniale

	<u>FORCES</u>	<u>FAIBLESSES</u>
<i>Etat Actuel</i>	- Beaucoup de patrimoine, qualité architecturale sur la rive droite - Paysage très varié : formes du bâti, occupation des sols - Point de vue sur Menars, Cour-sur-Loire - La levée à proximité de la centrale nucléaire avec la Loire à Vélo : originalité - Sensation d'une Loire sauvage	- Vue sur la centrale nucléaire de très loin - Routes vers Chambord urbanisées
	<u>OPPORTUNITES</u>	<u>MENACES</u>
<i>Tendances d'évolution</i>	- Possibilité de mise en valeur du patrimoine - Exploitation de la levée pour les cônes de visibilité - Reconversion des carrières	- Etalement urbain notamment le long des routes - Altération des entrées de ville - Disparition des covisibilités - Baisse de la diversité des cultures

Les Portes de la Grande Sologne

Les Portes de la Grande Sologne comprennent majoritairement le Domaine de Chambord, la Forêt Domaniale de Boulogne et également une partie de Saint-Laurent-Nouan ainsi que les centre-bourgs de Bracieux et Thoury.

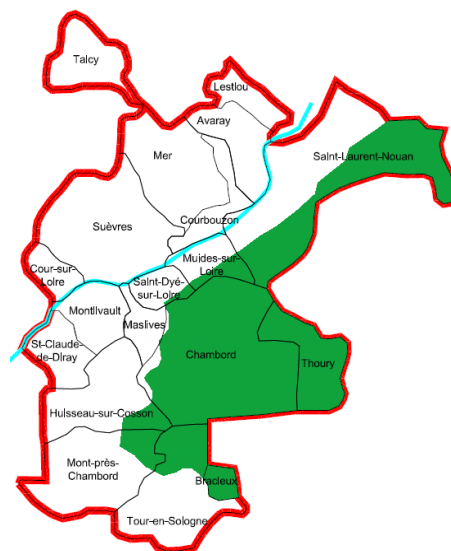


Illustration 14 : Entité paysagère des Portes de la Grande Sologne – Réalisation Jonathan GRAND

Les Portes de la Grande Sologne est une entité paysagère très homogène et très boisée située sur un plateau incliné Est/Ouest, avec un relief peu accidenté. Les cours d'eau comme le Beuvron et le Cosson traversent le territoire mais possèdent des coteaux doux. Les paysages forestiers y sont diversifiés et remarquables avec une grande diversité des essences qu'ils soient résineux ou persistants. 85% des bois sont privés, malgré la présence de la Forêt Domaniale de Boulogne, réputée pour la production de chênes de grande qualité en futaie régulière, et de la forêt du Domaine de Chambord qui est une réserve de chasse présidentielle.

La Grande Sologne possède un paysage marqué par la chasse avec des postes de tir et de nombreux grillages pour contenir le gibier ou bien pour protéger les cultures. De plus, la rupture dans le paysage est accentuée par la présence du mur du Domaine de Chambord qui pose problème pour les corridors écologiques.



**Photo 31 : Mur du Domaine de Chambord
Réalisation Lucie GRENIER**



**Photo 30 : Grillage sur le bord de la route
protégeant une forêt privée
Réalisation Lucie GRENIER**



Illustration 15 : Entrée du Domaine de Chambord menant au Château
Réalisation Florian CARDARELLY

Les Portes de la Grande Sologne abritent de nombreux étangs d'une grande richesse écologique et paysagère mais peu perceptibles depuis les routes et les chemins. De nombreuses friches apparaissent également et se boisent avec le temps en raison du recul de l'activité agricole.

Les bourgs anciens sont bien préservés avec du bâti de qualité possédant une diversité de matériaux. Cependant, depuis le XIX^{ème} siècle, la brique a fait son apparition et est aujourd'hui une forte caractéristique du paysage solognot. Le petit patrimoine marque également l'identité de la Grande Sologne, en particulier par ses puits.



**Photo 32 : Puits solognot à
Thoury -**
Réalisation Lucie GRENIER

Analyse de l'état des lieux des Portes de la Grande Sologne

<i>Etat actuel</i>	<u>FORCES</u>	<u>FAIBLESSES</u>
	- Le Château de Chambord - Les forêts et la diversité des essences - Le petit patrimoine	- Domaine de Chambord sous la direction de l'Etat - Domaine emmuré - Signalisation spécifique dans le Parc de Chambord
<i>Tendances d'évolution</i>	<u>OPPORTUNITES</u>	<u>MENACES</u>
	- De nombreux étangs cachés et privés - Grands cônes de visibilité à travailler	- Uniformisation du paysage : enfrichement, boisement - Les transitions avec la Sologne Viticole et la Loire Urbaine et Patrimoniale

La Sologne Viticole

La Sologne Viticole est située au Sud de Blois sur la rive gauche de la Loire et correspond à la transition entre les Portes de la Grande Sologne et le Val de Loire. Cette entité est moins humide et moins boisée que la Grande Sologne. Sur le territoire d'étude, elle comprend les centre-bourgs de Maslives, Huisseau-sur-Cosson, Mont-près-Chambord et Tour-en-Sologne.



Illustration 16 : Entité paysagère de la Sologne Viticole
Réalisation Jonathan GRAND

Cette entité, placée entre le plateau cultivé de Pontlevoy et les forêts Solognotes, marque la transition entre les terrains agricoles ouverts à l'Ouest et les bois denses fermant le paysage de la Sologne à l'Est. Ce paysage peut alors être considéré comme mi-ouvert, mi-fermé, ce qui tend à créer des cônes de visibilité grâce aux cultures délimitées par les bois. Ces perspectives permettent une covisibilité de rive à rive ou encore une ouverture vers l'intérieur des terres.



Photo 33 : Vergers et vignes à Mont-près-Chambord
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Le territoire d'étude est traversé par deux affluents de la Loire : le Cosson au Nord et le Beuvron au Sud (*cf. Figure II*). Malgré le fait que les vallées de ces deux cours d'eau ne soient pas très encaissées, elles marquent tout de même le paysage avec une ripisylve

prononcée. Ces deux rivières ont notamment permis, le long de leur lit, l'installation des villages comme Huisseau-sur-Cosson. Les cours d'eau deviennent alors des éléments mis en valeur mais restent très peu accessibles.



Photo 34 : Vue du Cosson depuis un pont, Huisseau-sur-Cosson
Réalisation Loïc BASSET

Pour les anciens bourgs, ces villages ont une valeur architecturale caractéristique de la Sologne traduit par une diversité d'utilisation des matériaux de construction (briques, calcaire, craie etc.). Cet aspect pittoresque a tendance à être modifié par le développement urbain récent des nouveaux lotissements et des zones d'activités. Il y a donc une rupture assez marquée entre le petit patrimoine et les constructions modernes. Cependant, les lotissements pavillonnaires, surtout installés en entrée de ville, sont une véritable rupture avec les codes architecturaux locaux.

La Sologne Viticole se présente comme un paysage diversifié comprenant des bourgs, des bois et une agriculture assez présente avec notamment la viticulture et les deux Appellations d'Origines Contrôlées : AOC Cheverny et AOC Cour-Cheverny. Aujourd'hui, l'agriculture est en forte diminution en raison de la faible valeur agronomique des terres entraînant l'empiètement de nouvelles constructions sur les terres agricoles. De plus, lors de la traversée du territoire, on peut percevoir une alternance de bois, de friches, de cultures céréalières et maraîchères, de vignobles et de vergers mais aussi des zones d'activités, des châteaux d'eau et de nombreux services pour les touristes (auberges, hôtels, restaurants etc.).



Photo 35 : Paysage caractéristique de la Sologne Viticole
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Depuis la route entre Saint-Claude-de-Diray et Montlivault, il est possible d'apercevoir le Château de Chambord. La proximité de ce monument engendre un trafic important dans les différents villages qui sont seulement traversés par les touristes. Les espaces publics en centre-bourg ne sont que très peu utilisés à l'exception de la fonction de parking. L'influence de Chambord se traduit également dans l'installation de panneaux publicitaires et dans les différentes appellations des restaurants et hôtels portant souvent le nom « Chambord ».



Photo 36 : Vue dégagée sur le Château de Chambord
Réalisation Florian CARDARELLY

Analyse de l'état des lieux de la Sologne Viticole

<i>Etat Actuel</i>	<u>FORCES</u>	<u>FAIBLESSES</u>
	- Diversité des matériaux de construction - Diversité des activités - Château de Villesavin - Paysage de vignes et de cultures	- Proximité de Chambord : trafic routier, villages seulement traversés - Aspect des clôtures privées - Publicité en milieu rural - Tri sélectif à intégrer
<i>Tendances d'évolution</i>	<u>OPPORTUNITES</u>	<u>MENACES</u>
	- Points de vue sur Chambord - Vues à valoriser - Les arbres isolés, remarquables et identitaires	- Déprise agricole - Perte de la fonction des espaces publics comme lieu de vie - Etalement urbain - Altération des entrées de ville - Peu d'accès visuels et physiques au Cosson et au Beuvron - Perte des codes architecturaux locaux au niveau des réhabilitations et des rénovations

PARTIE 3 : MENACES et ENJEUX

Suite à une hiérarchisation quantitative et qualitative des [menaces par unité paysagère](#), un classement a été réalisé en fonction du nombre d'occurrences et de la dangerosité de chaque menace sur le territoire global. Ainsi, six menaces ont été répertoriées. La description de chaque menace sera complétée par des exemples impactant le paysage, suivi par la définition de l'objectif qui permettra de lutter contre cette menace. Les contraintes qui empêcheront d'agir sur le territoire seront évoquées. Pour finir, l'enjeu principal qui en découle sera alors clairement défini. Les entités paysagères où la menace est présente seront indiquées. Il faut cependant prendre en compte qu'une menace peut être présente sur le territoire en général.

Menace 1 : Les nouvelles formes du développement urbain et la banalisation des constructions

Le développement urbain a pour fonction de renouveler et de loger la population. Il influence également l'authenticité de la commune et la création ou la perte de lien social. Ainsi, les formes du développement urbain ont un impact sur la qualité du bâti et sur la structure de la ville. La forme d'urbanisation a aussi un rôle majeur dans le dynamisme de la vie communale. En effet, la qualité des façades, l'agencement des commerces et des services ou encore la présence ou non d'espaces publics influencent l'animation et la volonté de se regrouper dans les villages.

La localisation

Toutes les entités paysagères du territoire d'étude sont concernées.

La menace sur notre territoire

Les différentes formes non-maîtrisées du développement urbain, que ce soit l'étalement linéaire, les lotissements avec les maisons en milieu de parcelle ou le mitage urbain, ont un impact très fort sur le paysage du territoire. A l'Ouest, la Forêt Domaniale de Blois forme toutefois une barrière franche et permet de préserver certaines communes du développement urbain de Blois.

Depuis une cinquantaine d'années, la forme d'urbanisation dominante est celle de la construction de pavillons, très consommateurs d'espace. Cette uniformisation accentue également la perte des codes architecturaux locaux et des pratiques traditionnelles ([cf. Enjeu 6](#)).



Photo 38 : Etalement urbain à Suèvres
Réalisation Florian CARDARELLY



Photo 37 : Etalement urbain à Saint-Dyé-sur-Loire
Réalisation Lucie GRENIER

De plus, dans ces lotissements, le seul espace public correspond à la voirie, et les espaces de vie et de rencontres sont absents. Les services, les commerces et les écoles sont éloignés de ces quartiers d'ortoirs. Par conséquent, les populations sont soumises à un grand

nombre de déplacements motorisés, que ce soit pour de longs ou de petits trajets. Cela ouvre également le débat sur « la perte de fonction des espaces publics comme lieu de vie » ([cf. Enjeu 5](#)).



Photo 39 : Etalement urbain à Saint-Claude-de-Diray
Réalisation Jonathan GRAND



Photo 40 : Etalement urbain à Mer
Réalisation Loïc BASSET

Le problème paraît d'autant plus important vu du ciel. Les photographies aériennes suivantes témoignent de l'impact du développement des lotissements sur la consommation foncière, et sur la perte de fonction des espaces publics dans les quartiers résidentiels.

Suèvres



Huisseau-sur-Cosson



Mont-près-Chambord



Chouzy-sur-Cisse

Illustration 17 : Photos aériennes de l'étalement urbain
Source : Google Maps

Les conséquences des formes non-maîtrisées de l'urbanisation risquent d'être irréversibles. Aujourd'hui, la réflexion doit porter sur l'avenir de ces zones pavillonnaires. Vers quoi voulons-nous aller, demain ?



Illustration 18 : Deux étalements urbains à Mer et aux Etats-Unis
Source : Google Maps

Les objectifs

L'un des objectifs primordiaux est de repenser les formes de l'urbanisation qui ne sont actuellement pas maîtrisées, ni pensées en fonction du paysage ou dans une optique d'économie d'énergie pouvant contribuer au respect de la loi Grenelle. Par la même occasion, une réflexion doit être menée afin de limiter l'étalement urbain qui se fait fortement ressentir, notamment sur les bords de routes. Ces étalements urbains forment des continuités urbaines de village à village et de village à hameau, qu'il faut absolument arrêter pour éviter les consommations inutiles d'espace et de ressources foncières.

Il est finalement nécessaire de concilier l'authenticité du centre-bourg et les nouvelles constructions pour qu'il n'y ait pas un décalage trop fort dans la continuité logique du village.

Les contraintes

Les contraintes sont avant tout techniques et énergétiques, liées aux moyens et aux procédés de conception des espaces urbains. Beaucoup de municipalités manquent de moyens financiers ou d'espaces urbanisables disponibles et correctement placés pour permettre une continuité urbaine rationnelle. De plus, aujourd'hui, les promoteurs immobiliers ne proposent généralement que des offres de modèles standardisés ne permettant pas de répondre à la menace.

L'enjeu

Comment maîtriser les formes du développement urbain et limiter la banalisation des constructions ?

Menace 2 : L'uniformisation du paysage en campagne

La diversification des paysages, à plus ou moins grande échelle, permet de percevoir une multitude de productions agricoles et de types de bâti sur une même perspective. La diversité des cultures et l'authenticité des villages ont, en plus, un impact sur l'attractivité de nouvelles populations et de touristes. En effet, avec la diversification des perspectives, il y a plus de vues à découvrir et le cadre de vie semble plus agréable.

La localisation

- Le Sud de la Gâtine Tourangelle
- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- La Petite Beauce
- Les Portes de la Grande Sologne
- La Sologne Viticole

La menace sur notre territoire

Le Sud de la Gâtine Tourangelle assiste aujourd'hui à une perte de la diversité de ses productions agricoles liée à l'influence croissante de la Beauce, se traduisant par l'agrandissement du parcellaire. De plus, cette uniformisation est accentuée par les difficultés d'implantation et de fonctionnement d'autres types d'agriculture comme l'élevage ou le maraîchage, étant absents dans le secteur et demandant beaucoup d'investissements, de travail et de main d'œuvre.



**Photo 41 : Grande parcelle agricole dans le Sud de la Gâtine Tourangelle entre Orchaise et Seillac
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS**

La Sologne Viticole et les Portes de la Grande Sologne voient, de la même manière, leurs terres agricoles et leur trame urbaine s'uniformiser et perdre leur identité. La Loire Urbaine et Patrimoniale est, elle aussi, actuellement dans un phénomène de perte de diversité, en partie provoqué par l'apparition de friches, qui à terme évoluent en bois. Ces bois ont alors tendance à fermer les perspectives et à uniformiser le paysage.

Pour ce qui est de la Petite Beauce, le souci est tout autre, l'agriculture y est durablement implantée et le plateau relativement plat marque l'identité de ce paysage. En revanche, la menace correspond à un manque de repères sur ces parcelles gigantesques, qui ne permettent pas de se situer dans ce territoire si vaste et si plat.



Photo 42 : Paysage de la Petite Beauce, absence de repères
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

L'objectif

L'objectif est d'attirer l'œil des passants sur un élément ou un lieu qui, s'il n'était pas là, rendrait la vue moins attrayante. Cela implique de donner envie de regarder et de marquer les esprits, voire même de choquer. Le but est donc de casser la monotonie qui s'est instaurée dans les panoramas du territoire d'étude.

Les contraintes

Les activités économiques de l'Homme, notamment l'activité agricole qui est l'un des principaux facteurs de l'uniformisation, apportent une première contrainte par rapport aux actions à mener. Cependant, ce sont évidemment des éléments essentiels pour les communes. Il est nécessaire de les intégrer dans la structure du territoire sans diminuer leur dynamisme. Dans un registre similaire, les propriétés (privées ou de l'Etat) interdisent souvent l'accès ou l'action sur une zone bien délimitée.

L'enjeu

Comment maintenir une diversité des paysages ?

Menace 3 : Altération des entrées de ville et du territoire

La qualité de l'entrée de ville est un élément important pour l'identité de la commune puisqu'elle offre aux visiteurs la première image du village, souvent déterminante. En effet, une bonne entrée de ville permet d'accueillir agréablement le visiteur qu'il soit touriste, habitant ou juste de passage et devient, ainsi, un indicateur de l'identité et de l'authenticité de la commune.

La localisation

- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Loire à Chouzy-sur-Cisse
- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- La Sologne Viticole

La menace sur notre territoire

Pour illustrer cette menace, les entrées de la commune de Saint-Claude-de-Diray, non valorisées, en sont un bon exemple. D'une part, l'entrée depuis l'Est, également une entrée du département, est très encombrée visuellement, que ce soit par les réseaux électriques, les lampadaires, la signalisation ou encore les enseignes publicitaires.



Photo 43 : Entrée Est de Saint-Laurent-des-Eaux
Réalisation Florian CARDARELLY

D'autre part, l'entrée Ouest de la commune n'accueille pas de façon particulièrement agréable le visiteur, le touriste ou l'habitant. De nombreux éléments dégradent le paysage : les panneaux publicitaires et la zone d'activités, largement marquée par le supermarché et

un bâtiment en tôle sur le côté droit de la route. De plus, les réseaux électriques très haute tension apportent une pollution sonore et visuelle alors que des habitations sont installées le long de la route. Le cadre de vie semble donc peu agréable.



Photo 44 : Entrée Est de Saint-Laurent-des-Eaux
Source : Google Street View



Photo 46 : Bâtiment en tôle à l'entrée de la commune
Source : Google Street View



Photo 45 : Entrée de ville de Saint-Laurent-des-Eaux depuis le supermarché
Réalisation Lucie GRENIER

Les zones d'activités en entrées de ville sont également des éléments qui impactent fortement le territoire. Souvent caractérisées par des bâtiments en tôle où aucun aménagement paysager n'est réalisé, elles possèdent très peu de verdure et les environnements directs des entreprises, mal entretenus, servent souvent de dépôt.



Photo 47 : Exemple d'une zone d'activités à l'entrée de Mont-près-Chambord
Réalisation Jonathan GRAND



Photo 48 : Entrée de ville de Saint-Claude-de-Diray
Réalisation Jonathan GRAND

L'objectif

L'objectif principal est de préserver une qualité des entrées de ville en les améliorant ou en les préservant. Pour cela, il est important de donner envie de regarder, de marquer les esprits des passants pour ne pas que ces derniers aient un sentiment d'indifférence ou de malaise lors de l'entrée dans la commune.

Les contraintes

Les contraintes sont d'origines multiples, comme par exemple, les réglementations, les signalisations, les éclairages publics, la pression urbaine, la publicité ou encore les terrains privés.

L'enjeu

*Comment lutter contre la dégradation des entrées de villes et
des entrées du territoire ?*

Menace 4 : L'altération des abords des sites remarquables

Le Patrimoine Mondial Monumental de l'UNESCO traduit l'authenticité, l'esthétisme et la valeur patrimoniale d'un territoire. Cette qualification a une vocation culturelle et environnementale de préservation ainsi qu'une fonction touristique importante qui permet de faire fonctionner des structures comme les itinéraires cyclables : les Châteaux à Vélo ou la Loire à Vélo.

La localisation

- La Vallée de la Cisse Blésoise
- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- La Sologne Viticole

La menace sur notre territoire

La fermeture partielle ou totale de certains sites limite les champs de vision sur des éléments paysagers importants, ou tout simplement coupe toute accessibilité à des lieux qui ont un véritable intérêt visuel, culturel ou environnemental.



Photo 50 : Survégétation du bord de Loire
Réalisation Loïc BASSET



Photo 49 : Berge privée de la Cisse à Orchaise
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 51 : Loire masquée depuis la levée proche de Saint-Claude-de-Diray
Réalisation Lucie GRENIER

D'autres points noirs ne valorisant pas les perspectives apparaissent sur notre territoire aux abords des sites majeurs.

Le premier exemple se situe à Saint-Laurent-des-Eaux à l'entrée de la commune, au niveau de la zone d'activités. Il s'agit de trois poubelles de tri qui semblent complètement abandonnées au milieu d'une prairie. En réalité, une route passe devant mais l'on peut tout de même se poser la question de leur localisation.



Photo 52 : Poubelles de tri sélectif à Saint-Laurent-des-Eaux
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

A Saint-Claude-de-Diray, proche de la station d'épuration à l'entrée de la commune, le même problème est retrouvé. Les poubelles de tri sont très voyantes dans le paysage, elles se détachent dans le ciel blanc ou bleu avec leurs couleurs foncées. De plus, la station d'épuration est bien visible car le paysage autour est assez plat et ouvert.



Photo 54 : Poubelles très visibles en sortant de Saint-Claude-de-Diray
Réalisation Lucie GRENIER



Photo 53 : Station d'épuration très visible en sortant de Saint-Claude-de-Diray
Source Google Street View

Les déchetteries sont également des points noirs pouvant altérer la qualité de l'environnement des sites majeurs. Sur le territoire, nous avons deux exemples.

Le premier se trouve à Chouzy-sur-Cisse juste en face du cône de visibilité sur le Château de Chanteloire, est une maison d'hôtes. Le second se situe à Orchaise, sur une route qui dessert les moulins le long de la Cisse, localisé de façon peu réfléchi d'un point de vue paysager. La déchetterie, mal entretenue, va à l'encontre d'un paysage environnant très vert et agréable.



Photo 55 : Déchetterie à Orchaise
Réalisation Jonathan GRAND

Le mobilier urbain n'est souvent pas en cohérence avec l'environnement car trop varié, mal localisé ou abîmé. A Muides-sur-Loire, sur les bords de Loire entretenus, le paysage naturel est dégradé par deux poubelles fortement visibles.



Photo 56 : Poubelles trop visibles à Muides-sur-Loire
Réalisation Florian CARDARELLY

Les objectifs

L'objectif est de redonner une fonction à ces différents sites majeurs pour que ces espaces naturels soient plus faciles à entretenir et pour que les communes puissent en retirer certains bénéfices. Pour cela, il est important de travailler principalement sur les abords des sites majeurs pour en faire des exemples de bonne conduite. En particulier, les berges des cours d'eau, qui sont parfois peu ou mal entretenus et difficilement accessibles en raison de la végétation abondante.

De plus, le développement de larges perspectives permettant de voir les divers éléments monumentaux du paysage (la Loire, le coteau, le front bâti, la végétation, la levée, etc.) doit être une pratique à favoriser pour créer des ouvertures intéressantes.

Les contraintes

Le Domaine Fluvial de l'Etat et les propriétés privées sont des espaces pour lesquels les moyens d'actions sont très limités voire inexistants.

Sur les espaces publics, couper des arbres est parfois mal perçu et semble contraire au développement durable. Or, la conservation d'arbres n'est pas toujours une bonne chose, d'une part, pour la sécurité lors des crues et, d'autre part, pour l'écologie et pour la diversité des milieux.

L'enjeu

Comment redonner aux sites remarquables un aspect attrayant ?

Menace 5 : La perte de fonction des espaces publics comme lieu de vie

Les espaces publics en centre-bourgs sont des lieux de rencontres, aménagés, végétalisés et devant permettre le regroupement et l'animation. Ils peuvent correspondre à un lieu de passage, de détente ou de loisir où les passants doivent se sentir à leur aise. Les usagers doivent ainsi pouvoir s'approprier facilement et instinctivement l'espace. Pour cela, l'aménagement peut se faire en favorisant l'importance du piéton et les moyens de transport doux.

La localisation

- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Loire à Chouzy-sur-Cisse
- La Sologne Viticole

La menace sur notre territoire

Aujourd'hui, le sujet de la place de la voiture est devenu primordial dans les centre-bourgs. En effet, l'espace public se voit envahir par la voiture et ses infrastructures (routes, places de stationnement). La circulation y est de plus en plus dense et il est parfois impossible de se promener en toute sécurité et de profiter pleinement des alentours lors d'une balade en centre-ville.



Photo 58 : Espace public occupé par la voiture à Chouzy-sur-Cisse
Réalisation Lucie GRENIER



Photo 57 : Espace public occupé par la voiture à Bracieux, devant la mairie
Réalisation Loïc BASSET



Photo 60 : Place du centre-ville d'Onzain
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 59 : Espace public devant les commerces occupé par la voiture à Huisseau-sur-Cosson
Réalisation Florian CARDARELLY

Les objectifs

Afin de permettre l'appropriation des espaces publics par les populations locales, il est nécessaire de favoriser la place du piéton et du vélo, ainsi que les moyens de transports doux, et ceci en réduisant au strict minimum le nombre de véhicules motorisés sur ces espaces.

Le but est de créer de véritables lieux de vie en centre-ville permettant à la population de s'attacher à une commune et à un espace de vie concret, identitaire que chacun peut utiliser. Il est aussi nécessaire de créer un lieu central fort qui soit dynamique et animé par les populations, les commerces et les services.

Les contraintes

L'espace disponible en centre-bourg est la principale contrainte pour relocaliser des parkings, par exemple. De plus, l'utilisation de la voiture se fait pour toute sorte de déplacements et il est recherché la praticité, c'est-à-dire que plus les automobilistes sont garés proche des commerces, moins ils perdent de temps.

L'enjeu

Comment permettre la réappropriation de l'espace public par les habitants ?

Menace 6 : La perte des codes architecturaux locaux

Les codes architecturaux locaux permettent d'assurer l'authenticité et la spécificité d'un territoire. Ils correspondent le plus souvent à des bâtis possédant une forte qualité architecturale qu'il est nécessaire de préserver, ou des bâtis agricoles marquant l'identité d'un territoire rural.

La localisation

- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- La Sologne Viticole
- Le Sud de la Gâtine Tourangelle

La menace sur notre territoire

Par exemple, à la Chaussée-le-Comte (commune de Huisseau-sur-Cosson), les façades d'une maison ont été rénovées avec l'utilisation d'un crépi jaune juste en face d'une habitation authentique, à proximité de l'entrée du Domaine de Chambord.



**Photo 61 : Maison réhabilitée avec un crépi non traditionnel à Huisseau-sur-Cosson
Réalisation Jonathan GRAND**

De même, à Huisseau-sur-Cosson, une seule façade de l'ancienne église a été réhabilitée (au premier plan de la photo 62). On remarque que seules les ouvertures des fenêtres sont présentes, avec une absence de vitres. De plus, les autres façades ont été délaissées de la réhabilitation car non-visibles de l'église actuelle (au second plan). Ces réhabilitations sont maladroites puisqu'elles ne respectent pas les pratiques locales et les codes architecturaux traditionnels. Elles dévalorisent le bâti environnant et le patrimoine existant.



Photo 62 : Réhabilitation maladroite à Huisseau-sur-Cosson
Réalisation Loïc BASSET

Un manque d'informations et de connaissances sur les pratiques locales est très présent et entraîne des réhabilitations et des nouvelles constructions en désaccord avec le bâti ancien.



Photo 64 : Réhabilitation maladroite d'un mur à l'aide de parpaings à Suèvres
Réalisation Lucie GRENIER



Photo 63 : Réhabilitation maladroite d'une façade à Montlivault
Réalisation Loïc BASSET

Les bâtiments agricoles sont souvent des points de repères et marquent l'identité de territoires comme la Beauce ou la Gâtine Tourangelle. Mais, avec la modernisation de l'agriculture, de nouveaux bâtiments comme des hangars métalliques aux couleurs claires apparaissent et posent le problème de leur intégration paysagère. Ces nouveaux bâtiments possèdent de trop grands volumes, des couleurs trop criardes et des matériaux de construction mal adaptés à l'environnement.



Photo 65 : Bâtiment agricole mal intégré dans le Sud de la Gâtine Tourangelle à Seillac
Réalisation Florian CARDARELLY

Les objectifs

L'objectif est de préserver l'identité d'un territoire, comme en Sologne ou en Beauce, qui sont des territoires très spécifiques. De plus, le respect des codes architecturaux traditionnels assurent l'image de la commune sur le long terme. Cela passe aussi par la maîtrise de la cohabitation entre les réhabilitations, le bâti ancien et les nouvelles constructions.



Photo 66 : Nouvelle construction non traditionnelle à Mont-près-Chambord - Réalisation Jonathan GRAND

L'originalité de cette maison ou d'autres innovations n'est pas remise en cause, mais c'est bien leur articulation avec le bâti existant et les nouvelles constructions traditionnelles qui pose problème et porte à réfléchir.

Les contraintes

Les moyens d'actions sont limités sur un espace privé délimité. Il existe également des contraintes techniques et énergétiques.

L'enjeu

Comment palier à la perte des codes architecturaux locaux ?

PARTIE 4 : PRECONISATIONS D'ACTIONS

Cette partie présente les différentes propositions d'actions que nous préconisons dans le cadre de la préservation et de la valorisation des paysages. L'intérêt de travailler sur chaque enjeu est expliqué, accompagné de préconisations, elles-mêmes liées à des outils qui permettront de mettre en place concrètement les actions. Ces outils seront répertoriés et détaillés en [Annexes](#). Des actions, des exemples et des contre-exemples illustreront le tout. Les actions sont décrites par enjeu et de façon hiérarchisée. Une Fiche Résumé complète chaque action.

Le SCoT du Blésois : un moyen d'action global

Le paysage peut être une manière différente de lire et de réfléchir le territoire. En effet, le paysage n'est pas un décor mis sous cloche, mais il représente, spatialement et aussi d'un point de vue sensoriel, une traduction de la transformation de la société sur le territoire. Cette thématique permet ainsi d'adopter une approche transversale et cohérente d'un espace grâce au caractère multidimensionnel des facteurs déterminants. Le SCoT semble être l'outil le plus pertinent pour prendre en compte la question paysagère.

La vision réductrice d'un SCoT, comme une somme de PLU, peut être dépassée et on peut croire pleinement à un outil mettant en œuvre des politiques plus larges. C'est donc au niveau du PADD qu'il faut inclure les éléments de cette étude pour que cela soit traduit globalement dans le SCoT.

De plus, les articles du Code de l'Urbanisme et les différents objectifs de la Loi Grenelle II, qui définissent le cadre du SCoT, légitiment le fait que nos enjeux et nos actions s'intègrent dans une politique de développement du territoire à l'échelle du SCoT. C'est pourquoi, il est nécessaire de traiter cet outil de manière transversale par rapport à toutes nos propositions. **Ainsi, au niveau du SCoT, cinq préconisations ont été retenues.**

Préconisation 1 : Le périmètre doit intégrer la Communauté de Communes Beauce Ligérienne

La première des propositions est d'agrandir le périmètre du SCoT en intégrant la Communauté de Communes Beauce Ligérienne, afin d'obtenir un projet de territoire cohérent. En effet, lors de la réalisation de l'étude, il n'a été fait aucune différence entre les communes qui appartiennent ou non au SCoT. Cela permettrait en plus de mener des politiques adaptées et plus vastes sur le territoire en terme d'urbanisation, d'activités économiques, de ressources, etc.

Préconisation 2 : Articuler le projet du territoire autour de la thématique du paysage

En choisissant un projet de territoire en lien avec le paysage, l'aire urbaine de Blois pourrait se démarquer des villes comme Orléans et Tours. De la même façon, cela permettrait de travailler en partenariat avec Agglopolys, qui a déjà articulé son projet de territoire autour de cette thématique, et ainsi de créer une réelle cohérence globale du territoire.

Préconisation 3 : Mener une concertation à l'échelle des entités paysagères

Lors de la révision du SCoT, il est nécessaire que la concertation des élus se fasse à l'échelle des entités paysagères. En effet, ces dernières correspondent à une échelle intermédiaire, suffisamment grande pour obtenir une homogénéité dans les différentes

actions mises en place, et suffisamment petite pour que les élus locaux puissent se l'approprier.

De ce fait, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) doit donner des préconisations plus précises au niveau des entités paysagères, basées sur des exemples et contre-exemples. L'élaboration du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise confirme ces propos. Ce document repose sur une analyse paysagère très poussée, où l'agence d'urbanisme travaille commune par commune, pour adapter le SCoT à chaque PLU.

Lors de la révision du SCoT, il est nécessaire que la traduction concrète du PADD dans le DOO se fasse également à l'échelle des entités paysagères.

Préconisation 4 : Intégrer les enjeux de cette étude dans les Chartes de Développement des deux Pays

Cette étude paysagère entre dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Pays 3^{ème} génération. Nous proposons de profiter de ce travail pour modifier la Charte de Développement des deux Pays. En effet, cela permettra de mettre en œuvre les actions proposées à l'échelle du Pays et également à l'échelle du SCoT qui doit tenir compte des Chartes de Développement.

Préconisation 5 : Mettre plus de documents graphiques et d'objectifs chiffrés dans le DOO du SCOT

Travailler à partir de **documents graphiques** au lieu de documents écrits diminue les différences de compréhension entre les acteurs du territoire. Une expression graphique permet de visualiser plus naturellement la spatialisation des enjeux et des orientations du SCoT. Il est également plus difficile d'en détourner le sens initial. Cela devrait être ensuite plus aisé pour les élus de s'approprier le document et de le traduire dans leur PLU. Il est plus simple de mener des actions concrètes si les élus savent précisément où ils veulent aboutir. C'est pour aider la mise en place sur le terrain des préconisations faites dans ce document que la détermination **d'objectifs chiffrés** sur le papier est importante. Ainsi, intégrer des documents graphiques dans le DOO rend celui-ci plus personnel, plus compréhensible et adaptable pour tous.

Enjeu 1 : Limiter l'étalement urbain et la banalisation de la construction

Les formes de développement urbain sont actuellement le problème majeur des urbanistes et seulement quelques pistes de solutions commencent à apparaître. Cet enjeu est véritablement le plus pesant sur le territoire d'étude. Ainsi travailler sur le sujet, c'est chercher à préserver le paysage du Val de Loire ainsi que sa richesse naturelle et économique. C'est aussi un moyen pour montrer quelles sont les particularités qui le rendent unique.

Intérêts de travailler sur l'enjeu :

Le premier intérêt de l'action est de limiter l'étalement urbain afin de répondre à un objectif de développement durable. En effet, elle doit permettre de diminuer les déplacements motorisés dans la commune en créant des habitations à proximité directe du centre-bourg. Les populations ont alors plus facilement et plus rapidement accès aux commerces et aux services, et devraient réduire l'utilisation de leur voiture pour les courts trajets (écoles, épiceries, poste, etc.).

Limiter l'étalement urbain de la commune permet, également la préservation des terres agricoles productives et de réserves foncières en périphérie, pouvant être utilisées à destination d'autres activités que l'urbanisation. Le rassemblement de ces intérêts permet de se rapprocher d'un cadre de vie de qualité.

Action 1 : Densifier en exploitant les poches et les dents creuses et en réhabilitant le bâti existant

La densification est une action primordiale afin de limiter l'étalement urbain le long des routes. En effet, densifier en réhabilitant le bâti existant, dans un premier temps, puis en exploitant les poches et les dents creuses, est une priorité qui doit s'effectuer dans une vision prospective du territoire afin de pérenniser la qualité du cadre de vie communal. Pour mener cette action, le premier levier est la politique foncière.

Comment mettre en place une politique foncière au profit d'une qualité paysagère ?

Pour pouvoir mener une politique foncière de la façon qui corresponde le plus possible à la volonté des élus, il est préconisé de porter attention aux différents points suivants.

Préconisation 1 : Recenser les dents creuses et les poches avant de s'étendre en périphérie

Pour commencer, il convient de recenser précisément les poches et les dents creuses qui se trouvent dans les zones urbaines. En effet, il est nécessaire que les élus s'approprient leurs communes en réalisant un diagnostic précis listant ces dents creuses.

A partir de ce point, il est important de bien définir ce qu'est une dent creuse. C'est un espace libre à l'échelle de la parcelle ou d'une habitation abandonnée, pouvant être caractérisée par un vide entouré de parcelles bâties ou de parcelles utilisées comme terrain d'agrément, comme par exemple le jardin particulièrement grand d'une habitation ou simplement un terrain annexe. De ce fait, les collectivités doivent se méfier des chiffres de l'INSEE et ne pas assimiler l'appellation « logements vacants » à « dents creuses ».

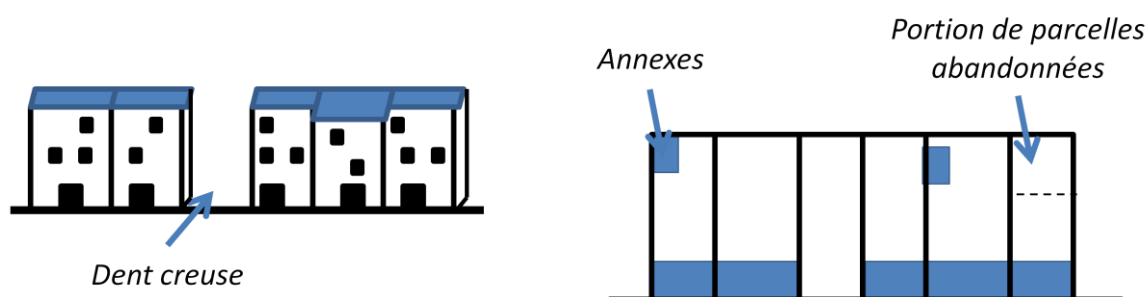


Illustration 19 : Les différents types de dents creuses - Réalisation Lucie GRENIER

De la même façon, il serait souhaitable de lister les poches existantes dans le tissu urbain. On entend par poche, tout espace constitué de plusieurs parcelles non urbanisées entouré de parcelles bâties. Cet espace est donc plus grand qu'une dent creuse mais il ne correspond pas à une taille hors d'échelle par rapport à la trame urbaine locale.

Exemple de poches vides à Saint-Claude-de-Diray



Illustration 20 : Schématisation de deux poches à Saint-Claude-de-Diray

Source : Cadastre Géoportail, Réalisation Lucie GRENIER

La photographie suivante montre un exemple de poche vide. L'espace entouré de bâti est ici en friche et n'est pas valorisé en espace vert ou en espace de jeux pour les populations environnantes.



Illustration 21 : Le Quartier des Mangottes à Saint-Claude-de-Diray

Réalisation Lucie GRENIER

Préconisation 2 : Utiliser le [Droit de Préemption Urbain \(DPU\)](#)

Une fois les dents creuses et les poches recensées, les élus peuvent utiliser le DPU pour acquérir ce foncier et ainsi pouvoir maîtriser la forme du bâti futur. En se constituant ainsi une réserve foncière, les élus deviennent acteurs de leur politique d'urbanisme et pourront mettre en place des opérations d'aménagement contrôlées afin de ne pas subir la loi des constructeurs.

Préconisation 3 : Investir les espaces de planification et utiliser les outils existants à une échelle supra-communale

Le territoire ne possède pas d'Observatoire du Foncier car c'est la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) qui joue ce rôle. Les élus doivent aussi être plus impliqués dans la révision du Plan Local de l'Habitat (PLH) qui sera menée dès 2012. Sur le Pays des châteaux, cet outil est lié au [Fond d'Intervention Foncière \(FIF\)](#).

Préconisation 4 : Faire attention aux points de vigilance dans l'élaboration des documents d'urbanisme

Un PADD définit les orientations générales des politiques en matière d'aménagement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il possède toujours une idée directrice pour la commune avec une image sur le long terme à respecter.

Il est donc important de bien répertorier les dents creuses et les habitations vacantes pour urbaniser en priorité ces lieux, avant de procéder à des extensions urbaines. Pour mettre en œuvre concrètement une telle politique urbaine, les élus ne doivent pas passer à côté de l'inscription de clauses dans l'élaboration du PADD du SCoT et de ses orientations générales. Ces points de vigilance sont :

- **Favoriser la réhabilitation en centre-bourg**
- **Exploiter les dents creuses en centre-bourg**
- **Fixer un nombre minimum de logements à l'hectare (environ 15 à l'hectare)**
- **Fixer un nombre maximum de nouvelles constructions par an**
- **Définir une superficie maximum à urbaniser**

En effet, l'inscription de ces points de vigilance dans les documents d'urbanisme traduit les choix politiques en matière d'urbanisme de façon opérationnelle. Ces documents sont des outils incontournables pour planifier à long terme un développement urbain cohérent sur une commune.

Le PADD constitue l'une des pièces obligatoires du PLU et doit mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement mais n'a pas de caractère opposable. Les orientations décidées localement doivent être en accord avec celle du SCoT et du PLH lorsque la commune se situe au sein de leurs périmètres respectifs.

Un PADD définit les orientations générales des politiques en matière d'aménagement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il possède toujours une idée directrice pour la commune avec une image sur le long terme à respecter.

Exemple du PADD de Chouzy-sur-Cisse qui porte une politique de développement urbain maîtrisé en densifiant en centre-bourg

Des priorités ont été fixées dans le PADD de Chouzy-sur-Cisse dans la thématique de l'urbanisation. L'objectif de la commune est d'assurer un renouvellement de sa population de 1,1% par an, prévu par le PLH, tout en préservant des ressources foncières. Cela correspond à 13,5 nouvelles constructions par an, contre 17 entre 1999 et 2006.

Sur l'ensemble des habitations en dehors du bourg, quatre logements à l'hectare ont été recensés, ce qui est peu. Ce chiffre va passer à quinze logements par hectare avec le nouveau PLU et s'accordant ainsi avec le Grenelle de l'Environnement et la volonté de réduction de consommation d'espace.

L'action prioritaire des élus est de recenser et de réhabiliter les parcelles abandonnées en centre-bourg dans le secteur U et au sein des écarts. Ensuite, le travail portera sur les logements vacants, en centre-bourg, et leur réhabilitation. La piste d'une nouvelle [Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat](#) (OPAH) semble être la plus pertinente. Ces actions permettraient de créer cinq logements par an en centre-bourg.

Exemple du PADD de Vineuil qui porte une politique de développement urbain maîtrisé, mais plus timide

De la même façon, la commune de Vineuil (41) a fait apparaître dans son PADD des priorités d'urbanisation sur trois poches bien ciblées. Cependant, en termes de chiffres, ce PADD semble moins ambitieux puisqu'il fixe une fourchette large de logements par an. De plus, aucun nombre de logements à l'hectare n'est donné et leur objectif de croissance de population reste à 20%, ce qui est plus élevé que ce que préconise le PLH.

Préconisation 5 : Adapter la fiscalité locale

Afin de contrôler le développement urbain, il est absolument nécessaire de travailler sur les dents creuses et les poches urbaines en priorité. Cependant, certains propriétaires choisissent de garder leur terrain libre pour qu'il continue à prendre de la valeur de manière purement spéculative. Cette rétention foncière bloque la stratégie de développement urbain de la commune et oblige les municipalités à réaliser des extensions urbaines avant de densifier leurs centre-bourgs. Pour lutter contre ce phénomène, il est possible de jouer sur le levier foncier et d'utiliser les [Taxes Foncières](#), comme :

- La Taxe pour la Plus-Value Immobilière présente dans l'impôt sur le revenu
- La Taxe Foncière non bâti
- La Taxe Forfaitaire sur les cessions de Terrains devenus Constructibles : taxe non obligatoire
- La Taxe sur les Logements Vacants

Exemple de la politique foncière performante de la ville d'Autun (71)

La ville d'Autun a été confrontée à ce problème de rétention foncière et a utilisé ce levier pour se libérer des terres. Ainsi, malgré un contexte local certes différent, la municipalité a simplement mis à jour auprès des services des impôts les terrains devenus constructibles. Elle a aussi voté une majoration de la taxe sur le foncier non bâti. De cette façon, il a été remarqué que 90 % des terrains destinés à l'urbanisation étaient possédés par environ dix personnes.

L'utilisation de ce levier a permis de libérer deux hectares en un an. En revanche, pour que ces mesures ne soient pas impopulaires, il est primordial de bien communiquer sur le sujet, de vérifier annuellement les mises à jour des zonages avec les impôts et de procéder à une augmentation progressive des taxes.

Préconisation 6 : Comment mettre en place un partenariat avec un Architecte-Territorial missionné par le Pays

Nous proposons de mettre en place une consultation à prix abordable avec un [Architecte-Territorial](#) pour tous travaux de réhabilitation et de constructions nouvelles. Cette consultation aura un coût symbolique (une vingtaine d'euros) afin de limiter les abus d'un coût gratuit, tout en restant accessible. Cette proposition permettra l'innovation tout en respectant les codes architecturaux locaux. Cet [Architecte-Territorial](#) sera missionné par l'intercommunalité et financé à 80 % par la Région dans le cadre du Contrat de Pays 3^{ème} génération. Cette opération de réhabilitation pourra être intégrée à une [OPAH](#), opération incitative et participative. Tout en sachant que l'ANAH finance ces opérations et distribue des aides sous conditions.

De plus, il existe des règlements de lotissement qui se substituent aux PLU et imposent une démarche de suivi et d'évaluation pour déterminer le coût de l'opération et les économies qui ont été faites en préférant cette opération.

Exemple du PADD de Saint-Claude-de-Diray qui porte une politique d'aménagement des poches

Le PLU de Saint-Claude-de-Diray montre une bonne maîtrise et une bonne localisation des futures zones à urbaniser. La volonté des élus est de stopper l'urbanisation linéaire le long de la route, déjà importante entre Vineuil et Saint-Claude-de-Diray. Plusieurs ouvertures existent encore et empêchent d'avoir une continuité urbaine entre les deux villes. Elles sont préservées de toute urbanisation en étant zonées espace naturel dans le PLU actuel.

Les zones futures à urbaniser ont été localisées uniquement à l'intérieur de poches vides existantes dans le tissu urbain. Ainsi, ce choix de localisation limite l'étalement urbain ou le mitage, et est en cohérence avec les principes du développement durable. De plus, l'urbanisation de ces poches se fera sur du long terme, poche par poche, afin d'adapter le développement urbain aux services proposés dans la ville.

Les parcelles individuelles dans cette poche sont de l'ordre de 500 m² contre 1000 m² en moyenne dans la ville et les logements sociaux sont situés au dessus des commerces et services ou à proximité en maison mitoyennes.

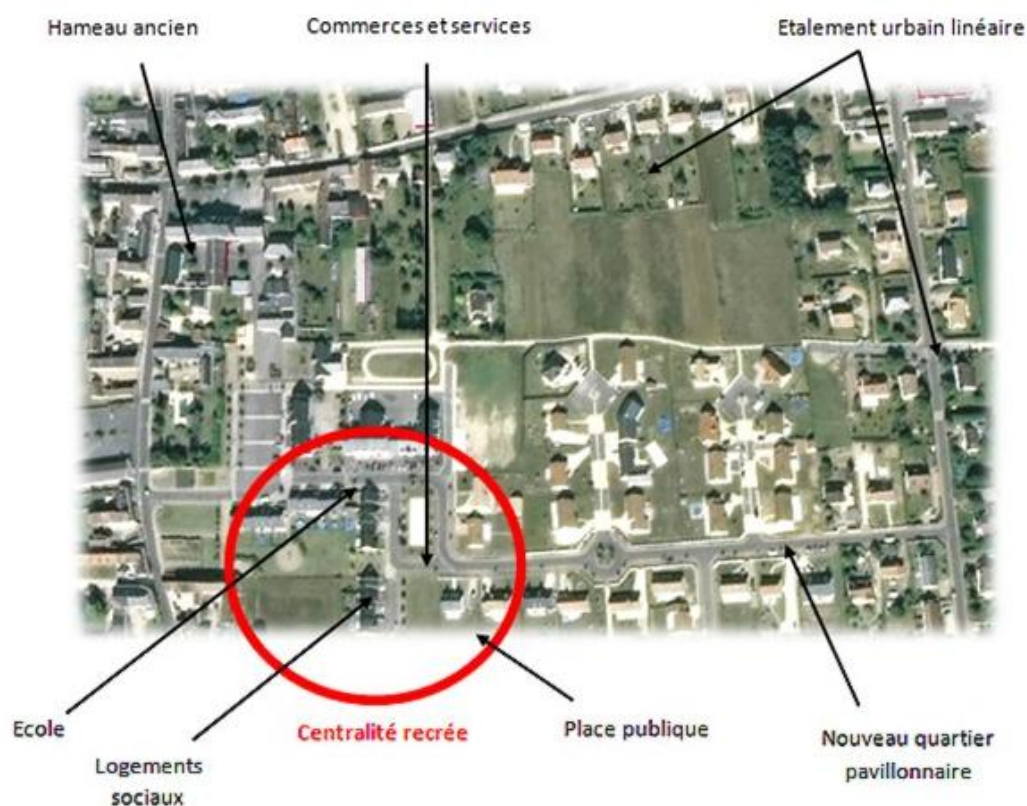


Illustration 23 : Poche et quartier des Mangottes à Saint-Claude-de-Diray
Réalisation Lucie GRENIER

Action 2 : Lutter contre l'étalement urbain

Comment déterminer la localisation de la nouvelle zone à urbaniser ?

Préconisation 1 : Déterminer la localisation de la nouvelle zone à urbaniser en préservant les milieux

Après avoir utilisé toutes les possibilités de densification du centre-bourg, il est nécessaire de déterminer correctement la localisation des zones à urbaniser en prenant en compte plusieurs conditions :

- Ne pas renforcer les continuités urbaines le long des routes hors centre-bourg
- Préserver les terres agricoles productives
- Préserver les corridors écologiques
- Préserver les flancs et les hauts de coteaux (pour les communes concernées comme Orchaise) afin de préserver les visibilités

- Ne pas construire en zone à risques (zone inondable comme à Veuves, Chouzy-sur-Cisse)
- Construire à proximité du centre-bourg pour diminuer les déplacements motorisés quotidiens

Ces conditions devront permettre de créer un « prolongement logique du bourg en s'inscrivant dans la trame bâti et paysagère existante » et devront apparaître dans le **PADD** du PLU. L'objectif est de créer une véritable greffe urbaine sur le centre-bourg existant.

Suite de l'exemple du PADD de Chouzy-sur-Cisse

Une fois toutes les opportunités de densification en centre-bourg traitées, la commune a prévu d'urbaniser de nouvelles zones afin de répondre au besoin restant de 8,5 logements par an. Ces orientations ont donc l'intérêt de diminuer de moitié le nombre de nouvelles constructions et les surfaces à urbaniser. La localisation de ces nouvelles zones à urbaniser doit alors répondre à certains critères cités ci-dessous :

- Extension en continuité des secteurs déjà urbanisés
- Mettre fin à l'urbanisation linéaire
- Aucune urbanisation dans les zones à risques
- Protéger le coteau boisé ligérien
- Préserver la lisière de la Forêt Domaniale de Blois
- Protéger les coteaux de la Cisse
- Préserver les corridors écologiques
- Conserver les espaces agricoles productifs

Comment avoir une gestion économe de l'espace ?

Préconisation 2 : Travailler sur le parcellaire dans le respect de la trame urbaine

Aujourd'hui, les constructeurs ne proposent pas d'offre alternative aux pavillons ou aux logements collectifs pouvant s'insérer dans les dents creuses. De ce fait, une concertation entre les différents acteurs est nécessaire pour construire une trame urbaine cohérente.

Il est ainsi préconisé de travailler sur le parcellaire afin de mettre en place des parcelles de tailles réduites qui respectent la forme urbaine du village et donc son authenticité. Ensuite, il est nécessaire de jouer sur l'implantation d'une maison sur sa parcelle. Les habitations construites sur rue de façon mitoyenne ou semi-mitoyenne permettent la continuité urbaine et préservent l'effet « rue ».

De plus, en proposant des maisons semi-mitoyennes par exemple, on garde ainsi de grands espaces de jardin et on limite les zones d'ombre.

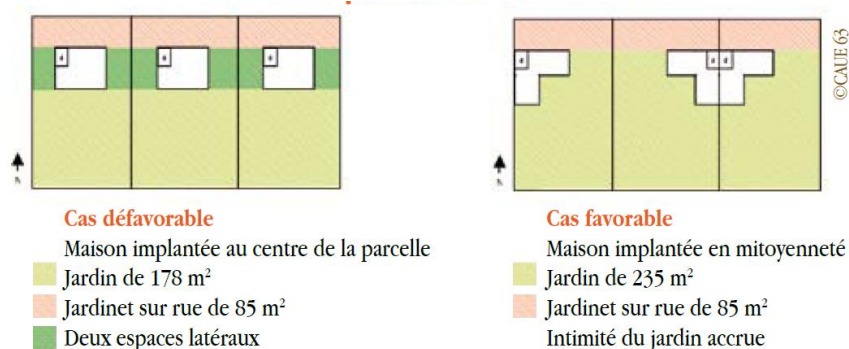


Illustration 24 : Exemple d'implantations d'une maison de 105 m² sur une parcelle de 425m²

Source : CAUE 63

Ainsi, l'implantation du bâti en limite de parcelle permet de construire des maisons mitoyennes, moins énergivores, et de délimiter des parcelles plus longues que larges, moins consommatrices d'espace.

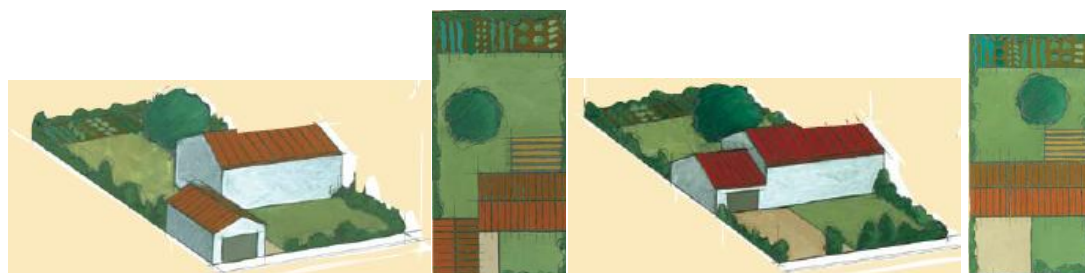


Illustration 25 : Exemple d'implantations d'une maison sur sa parcelle

Source : CAUE 63

Deux démarches peuvent alors être mises en place sur notre territoire d'étude :

HDI (Habitat Dense Individualisé) : cette forme d'habitat offre une alternative qui permet d'urbaniser les poches et dents creuses en respectant la trame urbaine locale comme par exemple les maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes sur un petit parcellaire à l'image du centre-bourg. L'intérêt premier est la préservation du foncier de la commune. Cette démarche permet également de retravailler les espaces urbains avec la création de rues dans la continuité du bourg existant.



Illustration 26 : Trois maisons de village. Source : Commune d'Albigny-sur-Saône (69)

Sur ces photos nous pouvons voir une extension d'un bourg avec de l'habitat dense individuel sur des petites parcelles. Les nouvelles constructions possèdent toutes une façade sur rue et sont toutes mitoyennes. Elles s'intègrent parfaitement dans la trame du bâti existant en créant une rue.

AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) : on peut l'assimiler au HDI mais sur une échelle plus grande comme celle d'un quartier avec respect du développement durable et de la loi Grenelle II.

Exemple d'AEU à Forges - Points intéressants de la démarche :

- Comité de pilotage entre plusieurs acteurs
- Création de 29 parcelles au lieu de 23
- Diversification de l'offre foncière
- Inspiration de l'architecture locale
- Coût AEU (27 200 euros) et financement : ADEME et Conseil Régional Pays de La Loire (21 700 euros)
- Optimisation au mieux des ressources et travail sur les thématiques des déchets, de l'énergie, de la biodiversité etc.

Préconisation 3 : Consulter la municipalité au démarrage des travaux par le biais d'un pré-permis de construire

Pour toutes constructions, il serait important que les potentiels constructeurs déposent une sorte de **pré-permis de construire** ou de déclaration d'intention de construire afin que les communes puissent discuter et accompagner le projet tout au long de la procédure. Actuellement, le problème avec les permis de construire est qu'ils arrivent déjà finalisés à la mairie. L'absence de coopération pour monter un dossier est un frein à la qualité du bâti.

Les opérations de lotissements devront également être conseillées et obligatoirement suivies par l'[Architecte-Territorial](#) du Pays.

En demandant ainsi un pré-permis de construire, les élus ont la possibilité de ne pas simplement accepter ou refuser un dossier, mais de mettre en place une démarche de conseil et d'accompagnement.

Ce pré-permis de construire pourra prendre la forme d'un simple dossier qui devra être présenté à la commune, en amont, avec les documents suivants :

- L'explication du plan du projet souhaité (agencement des bâtiments, forme de la construction, localisation de la construction sur la parcelle)
- Deux ou trois alternatives pour la position de la construction sur la parcelle
- Une recherche sur les formes architecturales locales (façades, toitures etc.) avec une présentation de photographies servant de référence

Préconisation 4 : Accompagner le permis de construire d'un volet paysager

Si la mise en place d'un pré-permis de construire est trop compliquée, si elle demande trop de temps à la collectivité ou si le suivi de projet est peu satisfaisant, nous proposons d'inclure, dans la demande de permis de construire, un volet paysager qui devra comporter :

- Une recherche sur les formes architecturales locales (façades, toitures etc.) avec une présentation de photographies qui serviront de référence
- Un échantillon de chaque matériau et de leur couleur (enduits, volets, vitrages etc.)
- La localisation des arbres plantés et des arbres préservés et le nom de leur essence
- Une prise de vue d'ensemble pour montrer l'insertion de l'habitation dans ses alentours. La photographie devra comporter sur une même perspective :

- La vue du ciel et la vue de l'environnement alentours (au moins trois fois la taille de la parcelle) à l'état initial
- La vue du ciel et la vue de l'environnement alentours (au moins trois fois la taille de la parcelle) avec l'intégration de la construction

Pour conclure, voici un exemple théorique de développement urbain non maîtrisé ainsi qu'une simulation de développement urbain maîtrisé.

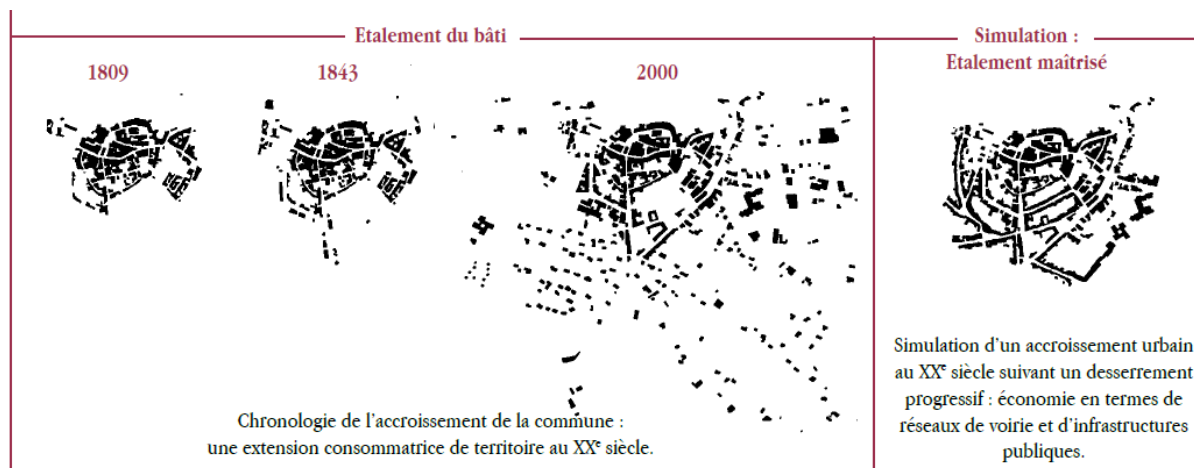


Illustration 27 : Exemple d'extension urbaine d'une commune et simulation d'un étalement maîtrisé
Source : CAUE 47

Dans un premier temps, l'urbanisation se développe avec un fort mitage et une consommation d'espace importante.

Dans un second temps, un développement urbain réfléchi permet à la commune de renforcer sa centralité avec un centre-bourg dense. La consommation d'espace y est bien plus faible. Au niveau paysager, l'absence de mitage permet la préservation des espaces agricoles et naturels autour du bourg. De plus, le centre-bourg possède de vraies rues avec une continuité du front bâti.

L'ensemble des actions et des outils exposés précédemment ont pour modalité d'atteindre une telle forme urbaine.

Résumé - Enjeu 1 : Limiter l'étalement urbain et la banalisation de la construction

Action 1 : Densifier en exploitant les poches et les dents creuses et en réhabilitant le bâti existant



Illustration 28 : Le Quartier des Mangottes à Saint-Claude-de-Diray
Réalisation Lucie GRENIER

Objectifs :

- Limiter l'étalement urbain
- Pérenniser la qualité du cadre de vie
- Concilier authenticité et nouvelles constructions

Entités cibles :

- Toutes les entités

Description de l'Action :

- Recenser les poches et les dents creuses

Outils :

- [Droit de Préemption Urbain](#)
- [PADD du SCoT et des PLU](#)
- [Architecte-Territorial](#)
- [Taxes Foncières](#)

Résumé - Enjeu 1 : Limiter l'étalement urbain et la banalisation de la construction

Action 2 : Lutter contre l'étalement urbain



Photo 68 : Etalement urbain à Suèvres
Réalisation Florian CARDARELLY



Photo 69 : Etalement urbain à Saint-Dyé-sur-Loire
Réalisation Lucie GRENIER

Objectifs :

- Economiser l'énergie, le foncier, les déplacements motorisés
- Donner à chaque village un caractère singulier

Entités cibles :

- Toutes les entités

Description de l'Action :

- Travailler sur le parcellaire dans le respect de la trame urbaine
- Déterminer la localisation de la nouvelle zone à urbaniser en préservant les milieux
- Consulter la municipalité au démarrage des travaux par le biais d'un pré-permis de construire
- Accompagner le permis de construire d'un volet paysager

Outils :

- PADD des PLU
- [Approche Environnementale de l'Urbanisme](#)
- Volet paysager de permis de construire
- [Habitat Dense Individualisé](#)
- [Architecte-Territorial](#)
- Pré-permis de construire

Enjeu 2 : Lutter contre l'uniformisation des paysages en dehors des centre-bourgs

Cet enjeu peut paraître anodin en premier lieu. Il se révèle être en fait une menace qui trouve une réelle influence à long terme. En effet, certains éléments ponctuels du paysage choquent mais n'évoluent que très lentement ou sont facilement maîtrisables. En revanche, d'autres évolutions lentes peuvent, à terme, avoir un impact paysager plus fort que les éléments qui interpellent sur l'instant. Ce phénomène ne nous touche pas puisqu'il s'intègre petit à petit dans notre façon de vivre et de voir les choses. Mais sommes-nous prêts à voir apparaître, sur le territoire d'étude, un Nord de la Loire entièrement agricole et le Sud totalement boisé, le tout parsemé de constructions humaines ?

Intérêts de travailler sur l'enjeu

L'intérêt est d'éviter de créer des territoires uniformes et monofonctionnels afin d'attirer l'observateur, touriste comme habitant, vers une perspective attractive et de l'amener à s'intéresser au lieu dans lequel il évolue. Cela peut être tout simplement de rendre un aspect agréable à un lieu qui avait jusqu'alors perdu son charme et sa diversité. La diversification contribue à améliorer le cadre de vie et à favoriser le tourisme, l'économie en général et la biodiversité.



**Photo 70 : Vue depuis le coteau d'Orchaise sur la Vallée de la Cisse
Réalisation Florian CARDARELLY**



Photo 71 : Diversité des couleurs et terres parsemées de bois en Gâtine Tourangelle
Réalisation Lucie GRENIER

Action 1 : Conserver une diversité des paysages

Comment lutter contre l'uniformisation ?

Lutter contre l'uniformisation paraît simple dans l'idée mais se révèle être compliqué lorsqu'il faut se confronter concrètement au problème. Cette action passe donc, avant tout, par la maîtrise des différentes zones urbaines, agricoles et forestières. Une logique d'aménagement doit permettre d'organiser ces zones de façon ordonnée, afin qu'elles n'empiètent pas les unes sur les autres.

Préconisation 1 : Limiter l'apparition de friches

Lors de la fin de vie d'une exploitation, pour cause de départ à la retraite de l'agriculteur sans qu'il n'y ait de succession, certains terrains sont vendus à des propriétaires qui le laissent à l'abandon. Cela contribue à la déprise agricole. Ce terrain devient alors une friche, voire à terme, un bois. Ces friches ont tendance à fermer les paysages et à limiter la biodiversité en favorisant l'apparition d'une espèce dominante.

Pour cela, la [Mise en Valeur Agricole des Terres Incultes](#) peut être utilisée. Cet outil permet la requalification des terres abandonnées par l'implantation de productions agricoles. Cependant, l'outil est lourd à mettre en place et donc très peu utilisé. Il permet parfois de lancer des procédures à l'amiable entre le propriétaire et l'agriculteur.

D'autre part, la [prime à l'herbe](#) permet de requalifier des terrains agricoles non utilisés, en prairie, grâce à des subventions sous conditions. De l'élevage peut alors y être implanté ultérieurement.

Préconisation 2 : Gérer la pression urbaine et l'artificialisation des sols

Cette action passe également par la lutte contre la fermeture des paysages due à l'artificialisation des sols et l'extension de l'urbanisme. Pour cela, différents projets ou procédés peuvent être lancés à l'échelle locale.

De plus, les PLU doivent favoriser les constructions nouvelles sur des zones déjà urbanisées ou à urbaniser en allant même jusqu'à déclasser de façon maîtrisée des zones et les mettre en zone A ou N. Toutefois, il ne faut pas que la situation s'inverse et que l'agriculture prenne la place de bois en trop grande proportion.

Exemple du PADD de Vineuil

Le PADD de Vineuil marque la volonté de préserver les terres agricoles de l'urbanisme. La commune possède 60% de son territoire en espaces agricoles. C'est pourquoi, les élus essaient d'avoir un équilibre entre espaces agricoles et renouvellement urbain. L'agriculture permet ainsi de gérer des espaces ouverts structurant et correspondant au support de la Trame Verte et Bleue. L'agriculture est considérée comme une activité économique à part entière.

Une [Zone Agricole Protégée \(ZAP\)](#) est en cours de réflexion sur Vineuil sur les zones à fort potentiel agronomique. De ce fait, certaines zones U ont été classées en zones A ou N.

Des subventions peuvent également être versées pour maintenir un terrain hors de la pression urbaine ou tout simplement permettre de l'entretenir. Cette méthode de rétention foncière est parfois utilisée pour faire monter le prix du foncier en vue d'une urbanisation future.

Comment permettre une diversification contrôlée et rationnelle ?

Préconisation 3 : Utiliser rationnellement les outils mis à disposition

Le levier principal pour préserver une diversité en dehors des bourgs est l'agriculture. Il est donc nécessaire de favoriser l'implantation de productions agricoles diversifiées comme le maraîchage, l'élevage, les vergers ou les grandes cultures en général. La diversification des cultures permettrait alors le maintien de cônes de visibilité favorisant à

leur tour une meilleure imprégnation du paysage dans son intégralité et dans toute sa diversité.

La diversification de l'agriculture, dans son aspect fonctionnel, permet de répondre à différents objectifs comme :

- Ouvrir le paysage
- Créer une diversité des productions locales
- Se tourner vers d'autres produits si certains secteurs de production rencontrent des problèmes.

Cela favoriserait également le développement des circuits-courts qui permettraient de mettre en place une réelle économie locale et de maintenir ou de relancer des activités en déclin ou abandonnées dans certaines zones du territoire. On peut prendre l'exemple de la couveuse BIO qui permet l'implantation du maraîchage BIO dans le Pays des Châteaux. Cette démarche doit être généralisée et prise en compte par l'ensemble des communes dans la zone d'étude ([Microfilière](#)).

Exemple de la couveuse BIO sur le Pays des Châteaux (Sources : Guide filière biologique circuit-court)

La couveuse Bio provient d'une volonté de politique commune entre différents acteurs. Ces derniers entament une réflexion sur le devenir des zones agricoles périurbaines et sur le développement de la vente directe de l'agriculture Bio. Parmi ces acteurs, on compte Agglopolys et la Communauté de Communes du Pays des Chambord.

Les objectifs sont alors :

- D'accompagner les porteurs de projets financièrement et techniquement
- De valoriser les circuits courts pour approvisionner la restauration collective en produit locaux et BIO
- De mettre en cohérence les initiatives du territoire.

Trois études ont alors été menées, dont celle qui nous intéresse plus particulièrement, à savoir : « développer les filières Bio et circuits-courts ». Sur la question des acteurs et des financements, les références se situent en [Annexes](#).

L'idéal serait alors de mettre en place un programme semblable de collaboration avec la Chambre d'Agriculture, les Pays, les communes et la Région pour la **réimplantation d'élevage**. La politique de l'élevage pourrait être soutenue par le [Plan Loire Grandeur Nature](#) d'après l'Article 4 « *Poursuite de la restauration de la gestion durable des grandes vallées alluviales par la gestion du domaine public fluvial par conventionnement et notamment pâturage extensif, etc.* ». Cela permettrait de rendre par exemple aux bords de Loire, leur

aspect champêtre et de changer le visage agricole intensif qu'a acquis cette partie de la zone d'étude.

De plus, pour maintenir des terrains agricoles ou des pâturages, un outil existe : la [Zone Agricole Protégée \(ZAP\)](#). Cette ZAP vise à préserver soit la position géographique d'un terrain agricole, soit sa qualité de production.

Exemple de la ZAP de Montlouis-sur-Loire, commune périurbaine de la ville de Tours (37)

La ZAP de Montlouis-sur-Loire a permis d'entretenir un aspect paysager typique et également de remettre en place une situation économique viticole qui se dégradait dans le temps. Les terres agricoles de Montlouis-sur-Loire, très bien adaptées à la viticulture, étaient soumises à une forte pression urbaine de Tours. A l'aide de la ZAP, la commune a pu retirer ses terres viticoles les plus productives de cette pression foncière. Sur ces terres classées en ZAP, toute urbanisation est gelée pour une période de trente ans, permettant ainsi aux agriculteurs d'avoir un projet sur le long terme. Cela peut également permettre de récupérer des zones à l'abandon aux franges de l'urbanisation. A Montlouis-sur-Loire ce sont 11% du territoire communal qui se trouvent en ZAP et ne sont pas toutes sur des terres AOC.

Cependant, le problème du gel des terres est pour les propriétaires car il y a une forte perte de valeur des terrains allant de 150% à 200%.

Pour faciliter la mise en place ou le maintien des exploitations, il existe aussi des [Mesures AgroEnvironnementales](#) qui sont financées par l'Etat, les collectivités territoriales et cofinancées par des fonds communautaires (FEADER).

Il est important d'utiliser rationnellement les outils pour diversifier les paysages. Il faut agencer intelligemment ces différents outils pour lutter contre l'uniformisation. L'alternance des cultures déjà présentes, de la végétation et des milieux urbains permettent de créer une multitude de paysages.

Préconisation 4 : Créer de réelle politique agricole à l'échelle communale

Les communes doivent investir leurs forces dans des politiques agricoles à l'échelle communale pour faciliter l'implantation de certaines exploitations. Par exemple, les communes peuvent acheter un terrain agricole pour l'installation d'un verger, d'un maraîchage ou d'un élevage grâce à un bail mis en place par la commune.

Exemple d'aide à l'implantation d'élevage

Dans la Région Lorraine, un guide pour la création d'élevage ovin a été mis en œuvre, il indique les principales pistes à suivre pour débuter. A savoir :

- Prendre contact avec des éleveurs déjà présents sur le terrain
- Accompagner techniquement les nouveaux éleveurs par une banque de données régionales : données précieuses fournies par la chambre d'agriculture qui présente 14 systèmes d'exploitation à adopter
- L'utilisation du logiciel OVIPLAN

Le guide propose ensuite quatre situations typiques d'installations dans le contexte local en précisant les moyens de financement avec l'Office National Interprofessionnel de la Viande (ONIVIA) et la région Lorraine. Aujourd'hui, ONIVIA est regroupé avec d'autres organismes pour former FranceAgriMer.

Possibilité de financement :

- La Région (si elle accepte le programme)
- La Chambre d'Agriculture



Photo 72 : Elevage sur notre territoire d'étude
Réalisation Jonathan GRAND

Il est alors nécessaire de se servir de tous les outils mis à notre disposition pour pouvoir diversifier le paysage et créer une alternance. Sur la page suivante se trouve un exemple d'agencement des parcelles dans l'objectif de créer une diversité.

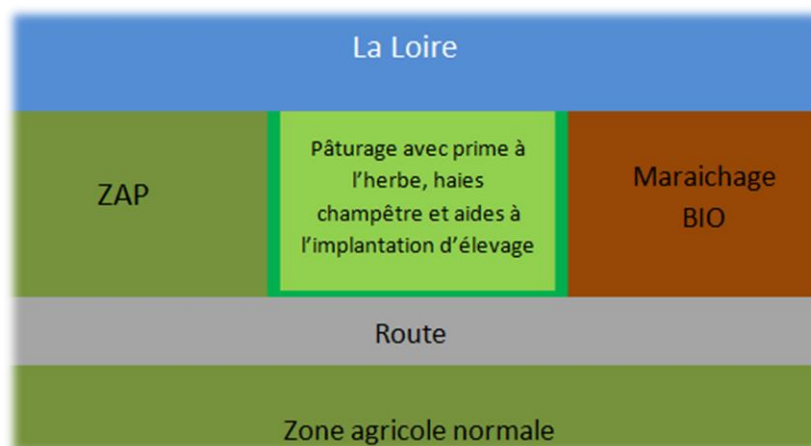


Illustration 29 : Exemple d'une disposition diversifiée de l'agriculture
Réalisation Jonathan GRAND

Action 2 : Créer des repères



Photo 73 : Relief plat et parcellaire immense en Petite Beauce
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

La création de repères est une action indispensable pour éviter l'uniformisation du paysage. De plus, se référer à un point singulier caractéristique du lieu permet à l'utilisateur d'être en confiance par rapport à son orientation et plus réceptif au paysage qui l'entoure. Ce repère devient, ainsi, l'élément de référence dans le paysage et facilite l'appropriation du territoire par celui qui le traverse. L'observateur doit garder des images qui lui donneront envie de revenir ou d'en parler autour de lui, ou de consolider son attachement à son lieu de vie.

D'un point de vue culturel, cette action permet aussi de mettre en avant l'identité d'une région par rapport à son histoire, son évolution dans le temps, etc.

Où placer les repères ?

Les repères sont à placer dans des lieux de passage facilement accessibles (arbre au milieu du champ entre Blois et Orléans) ou au contraire être placés à des endroits difficilement accessibles (Château d'eau de Monteaux) s'ils sont particulièrement voyants.

Quels aspects ?

Les repères doivent être de taille conséquente pour être bien vus sans toutefois que cela soit excessif. Il n'est pas nécessaire de mettre en place des structures gigantesques ou trop voyantes avec des couleurs vives. Il faut préférer le raisonnable et tenter d'intégrer l'élément dans son environnement.

Sur le territoire d'étude, certains éléments marquent l'identité d'un lieu, d'une région, d'une entité paysagère, comme par exemple :

L'ancien château d'eau de Monteaux qui est visible de loin et facilement identifiable avec son architecture spécifique. Il marque l'entrée du territoire par l'Ouest.

Le moulin à vent de Talcy qui joue deux rôles. Il sert de repère en pleine Beauce et marque l'entrée du hameau de Talcy et il permet également de stopper l'urbanisation.



Photo 74 : Château d'eau de Monteaux
Réalisation Loïc BASSET



Photo 75 : Moulin à vent de Talcy
Réalisation Loïc BASSET

Les puits et leur abri identitaire de la Sologne très présents dans les communes de Sologne Viticole et de Grande Sologne.



Photo 76 : Puits Solognot
Réalisation Lucie GRENIER

Préconisation 1 : Travailler sur les repères existants

- **Les arbres remarquables**



Photo 77 : Arbre remarquable en Beauce entre Mer et Beaugency (45)
Source : Google Street View

Dans l'étude *Propositions pour un programme d'action de valorisation paysagère des itinéraires touristiques* faite par le Pays des Châteaux en 2003, une proposition d'action thématique sur les arbres remarquables est abordée : « 50 arbres remarquables pour le 21^{ème} siècle ». Elle propose l'implantation d'un réseau d'arbres servant de points de repère sur des itinéraires entre les communes. Cette action est supportée et financée par la DIREN Centre à travers les documents d'objectifs du site NATURA 2000 de la Loire de Mosnes à Tavers (territoire d'étude inclus).



Photo 78 : Arbres remarquables en Sologne
Réalisation Jonathan GRAND

Cependant, ce projet n'a pas atteint ses objectifs en raison du manque d'entretien des arbres remarquables sur les terrains privés. Toutefois, c'est une idée à préserver.

- **Les haies champêtres**

L'objectif n'est pas d'implanter du bocage de façon excessive mais seulement quelques haies bocagères. Nous ne voulons pas de haies uniformes, denses et imperméables. Il est, en plus, préconisé d'implanter des essences diversifiées et locales.



Photo 79 : Bocage avec haies champêtres
Source : www.jardipedia.com

- **Les châteaux d'eau**

Sur l'ensemble du territoire d'étude, les châteaux d'eau structurent le paysage, car ils sont visibles de très loin. En effet, malgré la forte végétation qui empêche la covisibilité de coteau à coteau dans le Val de Loire, les châteaux d'eau restent les premiers éléments que l'on perçoit par leur hauteur. Ainsi, ils offrent une opportunité très intéressante pour mener une action concrète sur la création de repère et sur l'identification d'un territoire.

Sur le territoire d'étude, certains châteaux marquent le paysage par leur architecture.



Photo 82 : Château d'eau de Monteaux
Réalisation Florian CARDARELLY



Photo 81 : Château d'eau de Mer
Réalisation Loïc BASSET



Photo 80 : Château d'eau d'Orchaise
Réalisation Lucie GRENIER

Au niveau du Pays des Châteaux, tous les châteaux d'eau ont été construits avec une trame générale commune : la tour en blanc dominée par un toit rouge qui peut rappeler les tours rondes des châteaux de la Loire et les toitures en tuiles des habitations de Sologne. Ainsi, la sensation de rupture que l'on peut craindre dans le paysage du fait de la taille de ces

équipements est limitée. Elle s'approche de la même rupture de volume que crée un château de la Loire avec ses tours et cela leur permet de mieux s'intégrer dans le paysage.



Photo 83 : Château d'eau de Saint-Claude-de-Diray
Réalisation Lucie GRENIER

En France, il existe également des châteaux d'eau peints qui marquent l'identité d'un territoire.

Exemple du Château d'Eau peint de Polliat (01)

Ce château d'eau situé à proximité de la route nationale reliant Bourg-en-Bresse à Mâcon. Il possède une fresque qui témoigne de l'authenticité des paysages locaux. En effet, il nécessitait des travaux en raison de problèmes d'étanchéité, les élus du syndicat des eaux en ont profité pour mettre les spécificités de leur territoire en valeur. Un tel investissement n'a pas reçu de subvention de la part des collectivités territoriales, il n'a été effectué que sur les fonds propres du syndicat pour un montant total de 17 000 euros HT.



Photo 84 : Château d'eau peint de Polliat (01)
Source : Ateliers Adeline

Cependant si ces exemples peuvent paraître simples et intéressants, ces projets représentent un coût financier important. Or, comme ces équipements peuvent offrir de formidables possibilités de communication, on peut les utiliser plus ponctuellement pour vanter les points forts du territoire qu'ils soient paysagers ou non.

Autres exemples de châteaux d'eau plus sobres, qui marquent très bien un point de repères

Le repère peut se faire par une peinture de taille restreinte, sur le haut du chapiteau pour qu'elle soit visible de loin. La peinture représente un aspect identitaire du territoire.



Photo 86 : Château d'eau de Tillières (44)
Source : pierre.yves.aupied.free.fr



Photo 85 : Château d'eau aux alentours de Saint-Brieuc (22)
Source : pierre.yves.aupied.free.fr

Le repère peut se faire également en choisissant une forme architecturale spécifique.



Photo 87 : Château d'eau de Tillières-sur-Avre (27)
Source : cartesfrance.fr

- **Intégrer la présence de la centrale nucléaire**

Si aujourd'hui la vue des tours de refroidissement de la centrale nucléaire est totalement intégrée par les habitants du territoire, cet élément reste un point noir visuel pour les personnes de passage. En effet, la première tentative de classement du Val de Loire à l'UNESCO avait été refusée en raison de la présence de la centrale dans le périmètre.

Ainsi, si aujourd'hui elle est située à l'extérieure du périmètre, il ne s'agit pas de mener des projets sans tenir compte de son omniprésence visible à des dizaines de kilomètres. Même si aucune action n'est aujourd'hui possible, ni réalisable pour obtenir une meilleure intégration dans le paysage ou même la suppression visuelle complète de ce point noir, il faut garder à l'esprit le fait qu'un jour il faudra la démanteler. La centrale voit deux réacteurs en cours de démontage. On assiste à une communication de la part d'EDF qui se demande si le démantèlement ira jusqu'au bout puisque des faucons pèlerins ont pris possession des parois.

Cet élément doit donc être considéré comme un point noir dans le paysage, mais cette étude ne permet pas de proposer de proposition d'action satisfaisante.

Préconisation 2 : Travailler sur de nouveaux repères

Un moyen d'action relativement efficace pour créer des repères est l'utilisation de structures artistiques. En effet, l'objectif est d'attirer l'attention, que se soit pour choquer, émerveiller ou faire adhérer à une idée.

Exemple du Bief du Moulin à la Ferté Villeneuve (41)

« Un changement d'échelle pour nous faire voir de plus près cette nature. Des loupes placées dans le paysage nous invitent à regarder de plus près notre nature. Ce changement d'échelle, nous donne plus encore à voir et à comprendre comment va la Terre ! Un peu d'observation et nous voyons que tout y est organisé et que tout un monde vit : autour, dedans, dessus. »

Patrick DEMAZEAU



Photo 88 : Loupes radiographiques – Œuvre de Patrick DEMAZEAU
Source : paysdebeauce.com

Deux types de repères peuvent être imaginés :

- Temporels : créer des éléments qui changeraient au cours du temps ou évolueraient, de telle sorte que le paysage se « régénère » et change de visage.
- Spatiaux : créer des éléments qui changeraient selon le territoire et marqueraient l'identité de différents lieux, de différentes zones surtout dans une région aux grands paysages uniformes.

On peut également penser à des spectacles de Son et Lumière qui sont essentiellement utilisés en ville. Il peut être intéressant d'intégrer ces spectacles au paysage rural.

Il est tout de même important de préciser que l'utilisation de repères doit rester un phénomène ponctuel ou éphémère. Si le phénomène se développe trop et qu'il y a finalement trop de repères, on ne les distingue plus, on amalgame, et toute l'action perd son sens.

Bien entendu, il reste des repères permanents comme les châteaux d'eau, les arbres remarquables que l'on doit conserver et valoriser car ce sont des références historiques, végétales et collectives.

Résumé - Enjeu 2 : Lutter contre l'uniformisation des paysages en dehors des centre-bourgs

Action 1 : Conserver une diversité des paysages



Photo 89 : Diversité des couleurs et terres parsemées de bois en Gâtine Tourangelle
Réalisation Lucie GRENIER



Photo 90 : Vue depuis le coteau d'Orchaise sur la Vallée de la Cisse - Réalisation Florian CARDARELLY

Objectifs :

- Attractivité du territoire

Entités cibles :

- Le Sud de la Gâtine Tourangelle
- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- La Petite Beauce
- Les Portes de la Grande Sologne
- La Sologne Viticole

Description de l'Action :

- Maîtriser l'agencement et la proportion des zones agricoles, naturelles et urbaines
- Limiter l'apparition de friches
- Gérer la pression urbaine et l'artificialisation des sols
- Créer une réelle politique agricole à l'échelle communale

Outils :

- [Mise en Valeur des Terres Agricoles](#)
- [Prime à l'herbe](#)
- [ZAP](#)

- Circuit-courts
- Guides (ex : pour la création d'élevage)

Résumé - Enjeu 2 : Lutter contre l'uniformisation des paysages en dehors des centre-bourgs

Action 2 : Créer des repères



Photo 91 : Relief plat et parcellaire immense en Petite Beauce
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Objectifs :

- Attirer l'œil
- Marquer les esprits
- Renforcer l'identité d'un territoire

Entités cibles :

- La Petite Beauce
- La Sologne Viticole

Description de l'Action :

- Travailler sur les repères existants
- Travailler sur de nouveaux repères ponctuels

Outils :

- Arbres remarquables
- Haies champêtres
- Les châteaux d'eau

Enjeu 3 : Lutter contre les dégradations des entrées de ville et du territoire

La qualité de l'entrée de ville est un élément important pour l'authenticité et l'identité de la commune puisqu'elle offre aux visiteurs une première image du territoire. Ainsi, une bonne entrée de ville permet d'accueillir agréablement le visiteur qu'il soit touriste, habitant ou de passage.

Comment accueillir agréablement le visiteur ?

Action 1 : Créer une zone tampon entre la zone urbaine et les champs

Aujourd'hui, les entrées de ville sont de plus en plus dégradées et ceci par un manque d'espace de transition entre l'urbanisation et les champs hors de la commune.

Il serait intéressant, pour la commune, de créer une sorte de zone tampon entre la limite urbaine et la « campagne » sur des lieux bien ciblés sans généraliser à l'ensemble du village. Cela risquerait d'avoir l'effet inverse que celui recherché et ce ne serait pas réalisable. Cette zone nécessitera d'être délimitée et réglementée dans le PLU.

Une bonne zone tampon est d'abord un espace de transition qui existe et que l'on peut aménager. Elle n'a pas pour utilité de cacher quoique ce soit mais d'accompagner la transition entre les limites agricoles et celles de l'urbanisation. Cet espace doit appartenir à la commune pour en assurer un entretien satisfaisant. Si celle-ci ne possède pas de zones aux limites de la commune pour concevoir ce lieu public, il serait possible d'utiliser le [Droit de Préemption Urbain \(DPU\)](#) pour acquérir des terrains afin de mettre en place cette zone tampon dans le futur. Une lisière agro-urbaine peut prendre différentes formes :

- Il est possible d'implanter un espace avec des vignes (symbole du territoire d'étude) ou encore un verger entretenu par les employés municipaux responsables des espaces publics.
- Cet espace de transition peut également être un espace public, comme une prairie de jeux, pour que la population puisse se l'approprier. Ainsi, lorsque le visiteur entrera dans la commune, il quittera les zones agricoles pour entrer dans un espace public aménagé avant d'arriver à l'urbanisation et les premiers bâtiments de la ville.
- Il est aussi possible de privilégier la mise en valeur d'un petit patrimoine en entrée de ville pour marquer le symbole de la commune.
- Une œuvre d'art, permanente ou éphémère, peut attirer l'œil des visiteurs et ainsi marquer les esprits.
- D'autres exemples peuvent être cités : circulation douces arborées, haies bocagères, chemin de desserte des parcelles etc.

Un des objectifs de ces zones tampons est de limiter plus explicitement les zones agricoles et les habitations pouvant être dérangées par le bruit, les odeurs ou encore le vent. Elles peuvent également correspondre à des espaces où la population pourra se détendre et se divertir. Il est possible d'offrir des espaces de vie plus confortables pour les habitants, des espaces qui respectent l'environnement et l'écologie.



Photo 93 : Un simple aménagement paysager, à Chouzy-sur-Cisse
Réalisation Florian CARDARELLY



Photo 92 : Implantation de pieds de vigne en entrée de ville, à Onzain
Réalisation Loïc BASSET

Exemple d'implantation d'une zone tampon

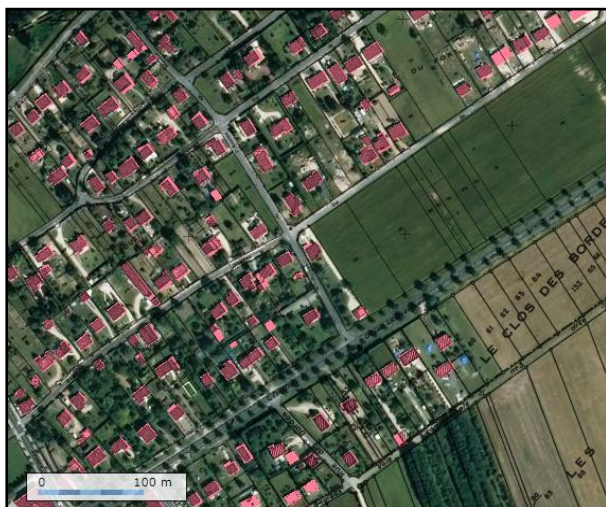


Photo 94 : Vue sur la parcelle pouvant accueillir une zone tampon, Muides-sur-Loire
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Illustration 30 : Cadastre de Muides-sur-Loire, exemple d'implantation d'une zone tampon
Source : Cadastre Géoportail, Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 98 : Aire de jeux
Source : passion-bigorrehp.org/cabanac.html



Photo 97 : Jardin public - Source : gralon.net/tourisme/parcs-et-jardins



Photo 96 : Haie bocagère
Source : temple-du-jardin.com/index.htm



Photo 95 : Verger – Source : www.gitedumoulin.fr/gitedossetsenviron_fr.html

Action 2 : Lutter contre la publicité

Les entrées de villes sont également fortement dégradées par la présence de panneaux publicitaires ou autres formes de publicité qui ne valorisent pas le paysage, comme à Onzain ou Saint-Laurent-Nouan. A l'entrée d'Onzain depuis la levée, le rond-point paysager, aménagé avec l'implantation de vignes et de sculptures, est une bonne entrée et témoigne de l'identité du territoire du Loir-et-Cher. Cependant, en entrant plus précisément dans la commune, les automobilistes longent une longue route bordée de panneaux publicitaires, qui dénaturent fortement l'attrait de l'entrée de ville.



Photo 99 : Montage photo montrant l'abus des panneaux publicitaires, entrée d'Onzain depuis la levée
Source : Google Street View, Réalisation Lucie GRENIER

Il existe plusieurs règlements qui permettent de lutter contre les nombreuses implantations de cette publicité. D'ailleurs, la zone tampon paysagère en entrée de ville devra être soumise à des contraintes importantes maîtrisant la quantité de publicité.

Les Zones de Publicité Restreinte (ZPR)

La zone de réglementation spéciale la plus contraignante reste la Zone de Publicité Restreinte (ZPR).

Les ZPR sont destinées à des secteurs qui méritent une protection spécifique. Ces secteurs sont principalement le centre-ville, les entrées des communes, les sites remarquables qu'ils soient bâtis ou paysagers, ou encore les espaces d'équipements publics. Elle fixe les supports sur lesquels est admise la publicité mais également sous quelles conditions (surface, nombre, organisation etc.). Les délimitations des ZPR seront inscrites dans des documents graphiques.

La réglementation nationale qui n'est pas modifiée dans chaque Règlement communal de la publicité des enseignes et pré-enseignes reste applicable dans sa totalité.

La Réglementation Locale de Publicité (RLP)

La Réglementation Locale de Publicité permet d'instaurer différentes ZPR afin de lutter contre la pollution visuelle de la publicité. La RLP adapte la réglementation nationale au territoire communal. Ainsi, il est possible de protéger certains secteurs où la publicité est abondante notamment au niveau des entrées de ville.

La Taxe Locale sur la Publicité Extérieure (TLPE)

La Taxe Locale sur la Publicité Extérieure est une taxe unique et non obligatoire remplaçant les taxes précédentes. Elle s'applique sur tous les supports publicitaires, enseignes, pré-enseignes fixes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique présente sur la commune.

Pour bien utiliser cette taxe, la commune doit envoyer des agents sur le terrain pour prendre des photos des emplacements puis les géo-référencer avec un GPS. Par la suite, il faut calculer les surfaces qui seront taxées, le montant de la taxe et enfin communiquer le titre de paiement à l'enseigne. La commune doit également être en mesure de gérer les litiges potentiels.

On peut aussi proposer aux enseignes locales un **référencement sur des sites GPS** en échange du retrait de leurs petits panneaux publicitaires.

Il faut garder à l'esprit que ces outils doivent être mis en place dans les objectifs d'interdire la publicité dans les espaces suivants :

- Juste en entrée de ville
- Dans les zones boisées et dans les zones agricoles d'entrée de ville
- Aux abords des sites bâtis et naturels remarquables

Action 3 : Intégration des zones d'activités en entrée de ville

Depuis longtemps, les zones d'activités ont été implantées en périphérie des communes, juste à l'entrée. Elles sont aujourd'hui parfois dégradées, mais surtout mal intégrées et ont un impact fort sur le paysage. Ces zones d'activités donnent une image plutôt négative de la commune d'un point de vue paysager. Il serait donc nécessaire de réaliser une intégration paysagère et de diminuer l'impact sur les premiers ressentis des visiteurs.

Ainsi, afin d'améliorer la qualité paysagère d'une entrée de ville, notamment aux abords des zones d'activités, plusieurs actions peuvent être réalisées :

- Plantations d'arbres alignés afin de structurer le paysage et d'améliorer l'environnement des zones d'activités.
- Traitement paysager des limites parcellaires et des limites de l'urbanisation avec les espaces naturels.

Lors de l'implantation d'une nouvelle entreprise sur une zone d'activités, un **volet paysager** doit obligatoirement accompagner le **permis de construire** qui sera soumis au lotisseur. Tant que ce projet n'est pas suffisant ou ne respecte pas le règlement, le permis de construire ne peut être validé par la commune. On peut aussi réfléchir à des espaces publics dans ces zones d'activités pour avoir un entretien adapté des espaces verts et une consommation économe de l'espace.

De plus, l'[Architecte-Territorial](#), missionné par le Pays, devra être consulté par les entreprises. Chaque dépôt de permis de construire, et la conception du plan masse devront être obligatoirement soumis à son avis.

La prestation de conseil a l'avantage d'éviter la banalisation des zones d'activités et de déterminer les points de vue, le patrimoine et les arbres à conserver. L'[Architecte-Territorial](#) aidera également à élaborer un cahier des charges, à intégrer au règlement de lotissement, qui indiquera en particulier des clauses de :

- Respect de l'architecture locale
- Harmonisation et intégration de la signalétique
- Emplacement des zones de dépôts souvent « disgracieuses »
- Obligation de gestion des espaces verts (investissement accompagné par les crédits du fond « 1% Paysage et Développement »)
- Plantation d'un arbre pour chaque arbre détruit
- L'affichage public sera autorisé sur le domaine public uniquement sur les espaces réservés à cet effet.
- Proposer des quotas d'arbres et d'espaces verts en fonction du nombre de places de parking.
- Eviter des parkings trop imposants d'un seul bloc et préférer plusieurs sites de parking.

L'impact paysager d'une zone d'activité dépend également de sa localisation. Il faut donc bien travailler la localisation de cette zone pour concilier développement économique, protection de l'environnement et valorisation du paysage. Ainsi, la localisation des zones d'activités devra répondre à plusieurs critères :

- Eviter les entrées de ville
- Eviter la construction sur un point culminant
- Respecter les corridors écologiques
- Rationaliser au niveau intercommunal
- Etre facilement accessible en voiture et à pied
- S'intégrer à un bois en évitant le mitage de la zone boisée

Exemple de la zone d'activités des Bois Blancs à Onzain



Illustration 31 : Vue aérienne de la ZA des Bois Blancs, Onzain

Source : Google Maps

Pour permettre aux entreprises de réaliser un bon projet paysager, il serait important de créer une **Charte de Qualité Environnementale et Paysagère** disponible pour les entrepreneurs. Cette Charte devra être signée entre la collectivité et les entreprises d'une zone d'activités. C'est un outil de cadrage, non contractuel, qui permet de formaliser des engagements et des objectifs prenant en compte les paysages et l'environnement dans les aménagements.

Pour mettre en place une Charte, il faut, dans un premier temps, réaliser un diagnostic en analysant le contexte territorial et les pratiques des parties prenantes et en identifiant des domaines d'actions prioritaires. Ensuite, un outil de suivi et d'évaluation est créé afin de maintenir la Charte et de vérifier sa bonne application. Pour finir, la Charte doit être rédigée et signée afin de bien la communiquer.

La Région Centre soutien le développement des zones d'activités économiques de qualité. Elle a établi différents thèmes que doivent respecter les entreprises pour une démarche de qualité environnementale :

Animation et vie de la zone d'activités	Transport et infrastructures	Eau	Bruit
Chantiers	Paysage, Cadre de vie, Patrimoine naturel	Air	Sols, sous-sols et Stockages
Energie	Risques industriels et naturels	Déchets	

Cinq champs d'actions doivent être traités au minimum dont obligatoirement celui de l'énergie, des chantiers et des transports et infrastructures.

Exemple de la Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale de la Communauté de Communes du Pays de Chambord

La CCPC a récemment mis en place une Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale. Elle préconise des actions en faveur de la qualité environnementale des zones d'activités regroupées en quatre thèmes :

- Organisation de la parcelle/projet architectural
- Aménagements paysagers
- Qualité environnementale
- Chantier faible impact

Pour compléter cette Charte, la CCPC a réalisé une Charte de chantier à faible impact environnemental pour les zones d'activités. Elle décrit les points de vigilance à respecter pour une bonne gestion environnementale du chantier et également permet d'intégrer une démarche de qualité environnementale associée au développement durable. Un diagnostic de la zone et l'identification des enjeux sont effectués par un bureau d'études qui établit ensuite un Plan d'Actions du début du chantier à la gestion future du site. Un responsable de chantier à faible impact permettra une bonne gestion du chantier. De plus, des pénalités seront exigées dans le cas où l'entreprise ne respecte pas les préconisations de la Charte.

Démarche PALME (Parc d'Activités Labellisé pour la Maîtrise de l'Environnement)

Depuis 1992, il existe la méthodologie PALME qui est mise en place par le Ministère de l'Environnement. Cette démarche PALME est reconnue nationalement et permet de développer la labellisation des zones d'activités respectant une certaine qualité environnementale du territoire à long terme.

Il est nécessaire de créer un comité de concertation, de réaliser un diagnostic du parc d'activités et d'élaborer un plan d'actions qui aboutira à la signature de la Charte PALME.

Projet des Cent Planches

Pour le projet des Cent Planches dans la commune de Mer, il serait intéressant de mettre en place un de ces éléments (Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale, démarche PALME etc.) afin que la future zone soit une réussite paysagère à l'entrée du territoire par l'autoroute, en contradiction avec les Portes de Chambord I. Une zone d'activités bien implantée permettrait de marquer l'entrée de la commune de Mer et d'attirer le regard, ceci également en complément de la future ferme photovoltaïque.

Le Parc A10 à Blois, un exemple de zone d'activités intégrée

La zone d'activités Parc A10, située aux portes de Blois, a été aménagée par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loir-et-Cher, près de la sortie de l'autoroute A10.

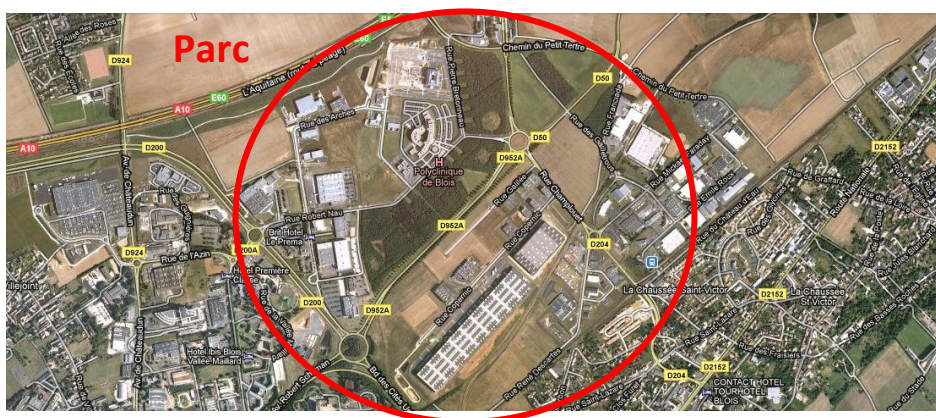


Illustration 32 : Le Parc A10, un exemple d'une zone d'activités intégrée
Source : Google Maps, Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

La conception de cette zone d'activités avait deux objectifs : implanter de la meilleure façon possible les entreprises et aménager en respectant l'image architecturale de la ville et l'image agricole du territoire.

Le paysagiste, Michel BOULCOURT, a créé une forêt limitée par les routes actuelles et protégée durant les quinze premières années. Elle sera ensuite ouverte au public. Cent mille arbres ont été plantés en 1996, avant la création des routes, et de plus, sélectionnés dans le patrimoine floral local. Sur les 80 ha de superficie totale, 40 % ont été réservés pour des espaces verts structurants (avec mise en prairies de 10 ha, fauchées une fois par an) et de la forêt (20 ha).

La CCI a donc souhaité créer un parc paysager et y a imposé des règlements afin de se tourner vers une démarche de développement durable. Ainsi, la zone d'activités a attiré des entreprises prenant en compte l'environnement et le cadre de vie. Le Parc A10, situé en entrée de ville, offre une image positive de la commune de Blois.

Si le travail paysager semble de qualité, la pertinence de ce projet reste mitigée. En effet, le pré-verdissement de la future zone d'activités a engendré une consommation supplémentaire de terres agricoles importante. On peut alors se demander si le Parc A10 respecte bien les principes du développement durable et de la loi Grenelle II.

De plus, la superficie de cette zone étant particulièrement faible, un certain nombre d'entreprises ont dû s'implanter dans une autre zone avec un travail paysager moindre. On peut se demander si, en augmentant la taille du parc A10, on aurait pu éviter de créer d'autres espaces à vocations industrielles quand un seul aurait suffi.

Proposition de loi relative à l'amélioration des qualités urbaines, architecturales et paysagères des entrées de villes

Il est important de savoir, qu'actuellement, une loi est en cours d'élaboration sur l'amélioration des qualités urbaines, architecturales et paysagères des entrées de villes.

Cette loi prône, d'ici janvier 2012, l'obligation de réviser tous les PLU pour y intégrer une définition et un plan d'aménagement des entrées de ville. Un tiers des surfaces constructibles devra être réservé pour des bâtiments à vocation culturelle, universitaire, sportive ou associative. La proportion des emplacements réservés aux espaces verts sera définie et ne doit pas être inférieure à 20% de la zone. Ceux réservés au stationnement sera déterminée et ne pourra pas être supérieure à 60 % des surfaces commerciales incluses dans le périmètre des entrées de ville.

Des règles sur l'aspect extérieur des constructions seront mises en place ainsi qu'un concours d'architecture imposé aux nouvelles constructions. Il sera également précisé les caractéristiques des voies incluses dans le périmètre des entrées de villes (voies urbaines),

en matière de configuration, d'insertion urbaine, de partage de la voirie entre les différents usagers, de franchissement par les piétons, de végétalisation et d'éclairage.

Le Concours National des entrées de ville

La Ligue Urbaine et Rurale (LUR) a pour objectifs de défendre la qualité du cadre de vie et de favoriser des solutions en accord avec notre époque. En organisant, depuis de nombreuses années, un concours national s'adressant aux villes de plus de 2 000 habitants, aux établissements publics de coopération intercommunale et à leurs maîtres d'œuvre, la LUR souhaite démontrer qu'il est possible de concilier la qualité de l'urbanisme et du paysage. Ce concours permet de récompenser et de faire connaître les collectivités territoriales et les concepteurs qui ont réussi à créer des entrées de qualité. Ce concours bénéficie du mécénat de plusieurs sociétés privées et de subventions de l'Etat.

Ouest-France s'est associé à cet effort en participant, avec la LUR, depuis quatre ans, à un concours récompensant une photographie d'une entrée de ville emblématique. Ce concours, composé d'un jury de lecteurs et d'internautes, vise à distinguer une entrée de ville (de plus de 2000 habitants) dans les régions où le journal Ouest-France est distribué (Bretagne, Normandie et Pays-de-la-Loire). Le concours est soutenu par des partenaires du secteur privé.

Le dossier de candidature doit comporter quelques photos, dessins ou aquarelles et un texte de présentation n'excédant pas une page. Celui-ci évoquera, notamment, l'accessibilité, les qualités architecturales ou paysagères et la discrétion en matière d'enseignes et de publicité.

Voici un exemple de prix applicables sur les enseignes à taxer, mis en place par la commune de Vineuil (Agglopolys)

Les dispositifs publicitaires et pré-enseignes

	Dispositifs publicitaires et pré-enseignes dont l'affichage se fait au moyen d'un procédé non numérique	
	Superficie = ou < à 50m ²	Superficie < à 50m ²
	15 € le m ² par an	30 € le m ² par an
Communes de moins de 50 000 habitants		

	Dispositifs publicitaires et pré-enseignes dont l'affichage se fait au moyen d'un procédé numérique :	
	Superficie = ou < à 50m ²	Superficie < à 50m ²
	45 € le m ² par an	90 € le m ² par an
Communes de moins de 50 000 habitants		

Les enseignes

	Enseignes dont l’affichage se fait au moyen d’un procédé non numérique		
	Superficie de 7 à 12 m ²	Superficie > à 12 m ² et < à 50m ²	Superficie > 50m ²
Communes de moins de 50 000 habitants	15 € le m ² par an	30 € le m ² par an	60 € le m ² par an

Nous proposons de cibler les entrées de ville et du territoire à différentes échelles qui nous ont semblées importantes à prendre en compte et sur lesquelles il est conseillé de mener une action en priorité.

Pour commencer, il semble intéressant de travailler les entrées de ville de Veuves et Saint-Laurent-Nouan. En effet, elles sont les principales portes d’entrée du département sur des axes très empruntés par les touristes et les personnes de passage. La première possède un bâti détourné de la Loire et n’offre pas de vue sur la Loire. La seconde, à Saint-Laurent-Nouan offre comme première vue du Loir-et-Cher une zone d’activités, de nombreux lampadaires et une surcharge de publicité.

Ensuite, à une échelle plus restreinte, les communes de Mer et d’Onzain sont les accès principalement utilisés pour accéder à leurs communautés de communes respectives.

Enfin, toutes les entrées de villes sont des espaces où se jouent des enjeux particulièrement importants surtout à l’échelle de trajets de commune à commune.

Résumé - Enjeu 3 : Lutter contre les dégradations des entrées de ville et du territoire

Action 1 : Créer une zone tampon entre la zone urbaine et les champs



Photo 100 : Un simple aménagement paysager, à Chouzy-sur-Cisse
Réalisation Florian CARDARELLY



Photo 101 : Implantation de pieds de vigne en entrée de ville, à Onzain
Réalisation Loïc BASSET

Objectifs :

- Accueillir agréablement le visiteur
- Accompagner la transition entre les limites agricoles et celles de l'urbanisation
- Offrir des espaces de vie plus confortables

Entités cibles :

- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Loire à Chouzy-sur-Cisse
- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- La Sologne Viticole

Description de l'Action :

- Planter un espace avec des vignes ou un verger
- Installer une prairie de jeux, placer une œuvre d'art permanente ou éphémère
- Mettre en valeur le petit patrimoine

Outils :

- [Droit de Préemption Urbain](#)
- [Taxes Foncières](#)
- PADD du SCoT et des PLU

Résumé - Enjeu 3 : Lutter contre les dégradations des entrées de ville et du territoire

Action 2 : Lutter contre la publicité



Photo 102 : Montage photo montrant l'abus des panneaux publicitaires, entrée d'Onzain depuis la levée
Source : Google Street View, Réalisation Lucie GRENIER

Objectifs :

- Accueillir agréablement le visiteur
- Préserver l'authenticité du centre-bourg
- Libérer les perspectives sur le village

Entités cibles :

- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Loire à Chouzy-sur-Cisse
- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- La Sologne Viticole

Description de l'Action :

- Supprimer ou réduire la publicité sur les sites majeurs (entrées de ville, centre-bourg, paysage à caractère remarquable)

Outils :

- Les Zones de Publicité Restreinte (ZPR)
- [La Taxe Locale sur la Publicité Extérieure \(TLPE\)](#)
- [La Réglementation Locale de Publicité \(RLP\)](#)

Résumé - Enjeu 3 : Lutter contre les dégradations des entrées de ville et du territoire

Action 3 : Intégration des zones d'activités en entrée de ville



Photo 103 : Entrée de ville de Saint-Claude-de-Diray
Réalisation Jonathan GRAND

Objectifs :

- Limiter l'impact paysager de zones d'activités

Entités cibles :

- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Loire à Chouzy-sur-Cisse
- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- La Sologne Viticole

Description de l'Action :

- Traitement paysager des limites parcellaires et des limites de l'urbanisation avec les espaces naturels.

Outils :

- Proposition de loi relative à l'amélioration des qualités urbaines, architecturales et paysagères des entrées de ville
- Le Concours National des entrées de ville
- L'[Architecte-Territorial](#)
- Volet paysager dans le permis de construire
- Charte de Qualité Environnementale et Paysagère
- Démarche PALME

Enjeu 4 : Organiser les abords des sites majeurs

Comment lutter contre la fermeture des perspectives et comment organiser les paysages aux abords de sites remarquables ou d'éléments particuliers ?

Intérêts :

Répondre à un tel enjeu a pour but de préserver la qualité de l'environnement et plus particulièrement de véhiculer une bonne image du territoire. Dans les pages qui suivent, il est entendu par « Abords des sites majeurs » :

- Le Patrimoine Monumental (châteaux, front bâti sur les coteaux)
- Les berges des cours d'eau, en priorité celles proches des centre-bourgs
- Les éléments caractéristiques de l'authenticité locale comme les lavoirs ou encore les puits typiques de Sologne
- Les plans d'eau

Tout d'abord, en ce qui concerne l'entretien des berges de la Loire, l'intérêt des collectivités est de montrer qu'elles travaillent pour la protection de l'environnement, thématique essentielle de nos jours. De plus, l'alternance des zones boisées et des perspectives dégagées permettent de lutter contre l'uniformisation des paysages et la perte d'une diversité des milieux.

Sachant que la volonté politique du territoire est de favoriser le tourisme, le développement des activités nautiques et de la batellerie sur la Loire augmentera l'attractivité des lieux. Par la même occasion, cela facilitera un entretien régulier de ses berges. Le reste du Patrimoine Monumental sera également mis en valeur et confirmera le classement UNESCO. Grâce à l'ouverture progressive de ces espaces et à une fréquentation vouée aux loisirs, le cadre de vie deviendra d'autant plus agréable, singulier et sécurisé. A terme, les villages pourront se réapproprier les bords de Loire et se tourner un peu plus vers le fleuve.

Nos propositions d'actions ont pour objectif de diminuer les impacts de certains points noirs déjà présents sur le territoire. De plus, si l'action est suffisamment bien menée politiquement, elle pourra donner au territoire une dynamique et un cadre de vie agréable qu'il sera alors possible de valoriser au fil du temps.

Action 1 : Recréer des covisibilités et rendre les berges plus accessibles

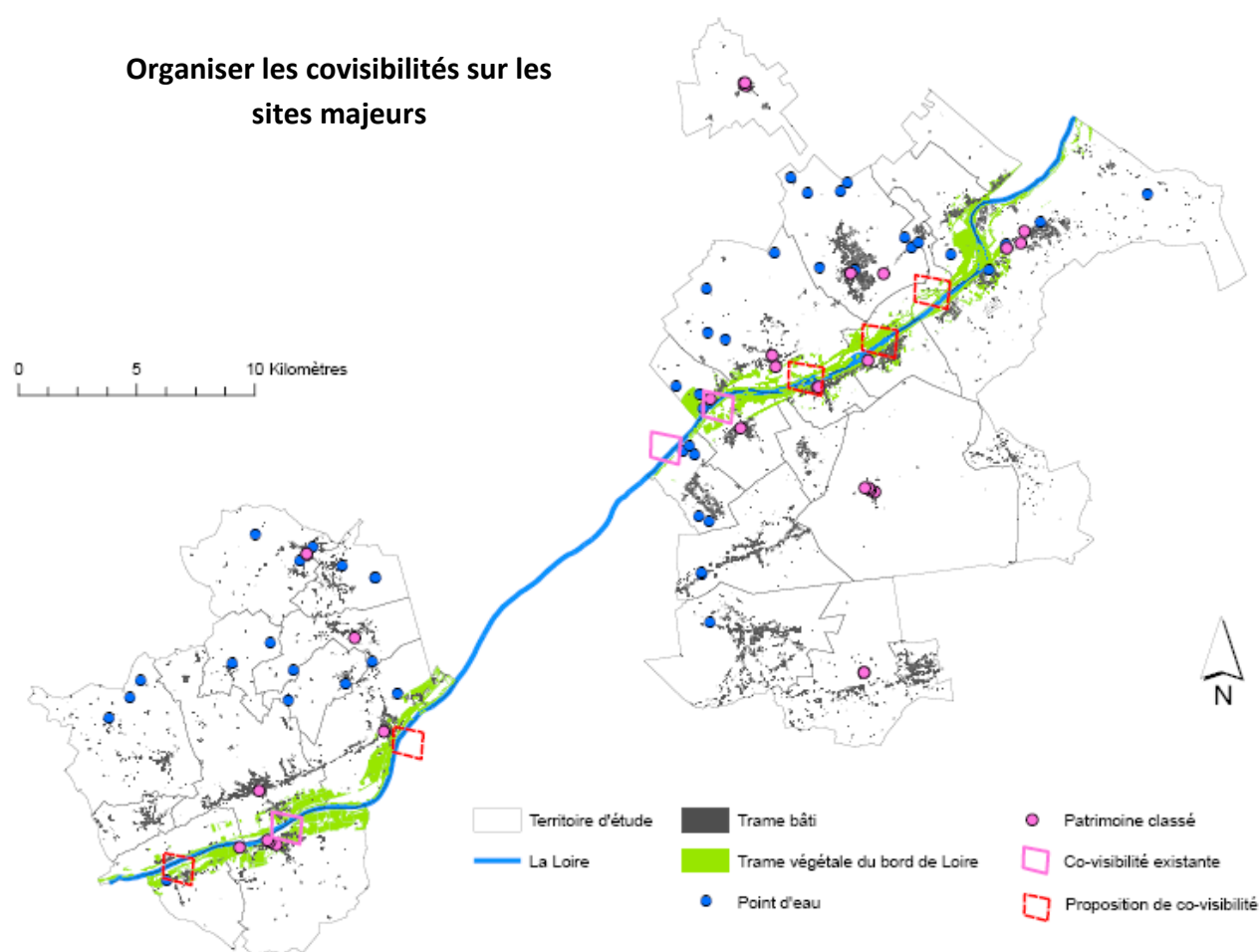


Illustration 33 : Organiser les covisibilités sur les sites majeurs
Réalisation Lucie GRENIER - Source : Pilote 41

Préconisation 1 : Organiser les covisibilités sur la Loire

Actuellement, seuls deux cônes de visibilité sont aménagés sur notre territoire d'étude : le Château de Menars et le Château de Chaumont-sur-Loire. Ce Patrimoine Monumental est fortement visible depuis l'autre rive de la Loire et sur le coteau.



Photo 104 : Vue sur le Château de Menars
Réalisation Loïc BASSET

La covisibilité doit être travaillée pour que la vue sur le patrimoine et depuis celui-ci soit améliorée. Cette action n'a pas pour but de défricher complètement les berges de la Loire ni d'en aménager totalement les abords, mais de permettre des projets valorisant les sites majeurs. En permettant par exemple une activité humaine régulière, les berges de la Loire seraient mieux entretenues. Les problèmes de covisibilité et de survégétation, influençant fortement la diversité des milieux, seraient également solutionnés.

Cependant, il est nécessaire de prendre en compte le fait que l'Etat ne reverse pas la TVA lorsque les collectivités réalisent des investissements sur un terrain qui ne leur appartient pas. Ainsi, les collectivités hésitent à investir les lieux remarquables en bord de Loire qui appartiennent justement au Domaine Fluvial de l'Etat.

Toutefois, en utilisant les outils déjà existants, expliqués ci-dessous, les collectivités peuvent recevoir des aides financières, logistiques et politiques pour sécuriser leur investissement et mener à bien des projets d'aménagements des berges de Loire.

Quels sont les outils et les partenaires à mobiliser ?

La superposition de gestion des communes avec l'Etat sur les berges de la Loire

Nous pouvons proposer aux vues du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, de faire jouer l'Article L. 2123 sur la superposition de gestion des communes avec l'Etat sur les berges de la Loire. Cette disposition pourrait inciter financièrement les collectivités à réaliser des investissements pour aménager et entretenir des espaces ciblés en bords de Loire, sans que l'Etat ne perde complètement la main.

Nous proposons d'organiser les services municipaux par rapport à l'entretien des espaces publics en faisant un classement des espaces qui pourraient s'apparenter à des zones de prestige, des zones fonctionnelles et des zones naturelles. Ces zones seront

déterminées selon certains critères (localisation, essences et espèces végétales, niveau d'entretien etc.). Ainsi, tous les lieux demandant un entretien de la part des services municipaux seraient répertoriés. Ils pourraient bénéficier d'un document expliquant la finalité et la priorité de chacun de ces espaces et qui préconiserait certains modes d'intervention adaptés à chacune des zones définies.

Par exemple, à Onzain, ce travail a été mené en lien avec l'Ecole des Jardins de Chaumont-sur-Loire. Il permet au Maire d'organiser ses services pour que certains lieux soient très bien entretenus et que d'autres soient laissés un peu plus libres et naturels.

De même, une [gestion différenciée des espaces verts](#) est en cours d'élaboration à Chaumont-sur-Loire en collaboration avec l'Ecole des Jardins. Elle permet tout comme à Onzain, de définir les priorités concernant l'entretien des espaces verts.

Le Plan Loire Grandeur Nature (PLGN)

Le Plan Loire Grandeur Nature a été créé dans le but de planifier et de mettre en place des actions autour de quatre axes principaux :

- La prévention des inondations
- Les ouvrages domaniaux de l'Etat et la sécurité civile
- L'eau, les espaces et les espèces
- La valorisation du patrimoine et du développement durable

Ce programme permet de mobiliser des financements de l'Etat, des régions et des établissements publics à l'échelle du bassin versant de la Loire. De ce fait, une personne travaillant au Secrétariat Général pour les Affaires Régionales (SGAR) peut être mise à disposition pour travailler sur les dossiers de subventions. De plus, un guide à destination des porteurs de projet existe pour les accompagner dans l'élaboration du dossier.

Pour la période 2007-2013, le PLGN mobilise 261 790 000 euros répartis sur des actions concrètes se basant sur les quatre axes principaux. Même si on peut craindre que la majeure partie des fonds ait déjà été allouée à différentes actions, nous incitons vivement les élus à prendre l'initiative de monter des dossiers de subventions. Le soutien d'un tel programme pourrait offrir un espace de communication à une échelle européenne pour valoriser ce territoire.

Les Mesures AgroEnvironnementales (MAE)

Dans le cadre des contrats de gestion des sites Natura 2000, les mesures agroenvironnementales sont un moyen pour inciter les propriétaires publics comme privés à mener des actions environnementales concrètes. Ces actions permettent d'entretenir les bords de Loire en respectant un cahier des charges précis. Toutes les collectivités qui souhaitent élaborer des projets sur les rives de la Loire devraient utiliser ce document comme base de référence. En effet, les actions qui y sont proposées dans le but de protéger l'environnement semblent tout à fait en accord avec un travail intéressant à mener au niveau paysager.

En outre, avant 2013, date limite de ces contrats, il est dans une certaine mesure, possible d'utiliser ce document pour mobiliser des financements complémentaires à ceux du [PLGN](#).

Le Plan de Gestion UNESCO

Le Plan de Gestion UNESCO donne aujourd'hui une légitimité aux Maires pour prendre certains types d'arrêtés municipaux. Ils peuvent ainsi lutter contre la survégétation qui ferme le paysage et bloque l'accès aux rivières et plus particulièrement à la Loire.

Par exemple, à Pocé-sur-Cisse (37), le Maire a pris un arrêté municipal interdisant les plantations de peupleraies et d'arbres de hauteur trop élevé. Il a pu justifier cet arrêté légalement grâce au Plan Gestion UNESCO réalisé par la Mission Loire. Nous conseillons donc fortement aux Maires de l'utiliser pour justifier des décisions politiques en accord avec la Plan de gestion, et qui seront mises en application par des arrêtés municipaux même si celle-ci s'exercent en dehors du périmètre d'étude.

Exemple du port de Saint-Dyé-sur-Loire

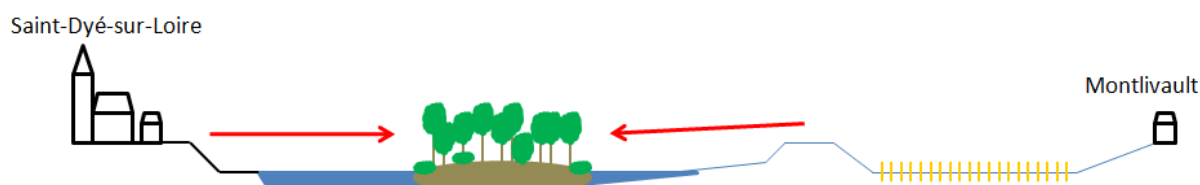


Illustration 34 : Covisibilité à Saint-Dyé-sur-Loire
Réalisation Loïc BASSET

Le port de Saint-Dyé-sur-Loire est l'ancien port du Domaine de Chambord. Il est situé à proximité du centre-bourg et est directement accessible à pied depuis la place de l'église. C'est une réelle étape pour les touristes sur le circuit de la Loire à Vélo. Il est possible de s'y arrêter facilement pour observer le fleuve et le front bâti du village. Ce lieu est également fréquenté par les habitants du village pour la promenade et la détente.



Photo 105 : Vues de la Loire depuis Saint-Dyé-sur-Loire
Réalisation Lucie GRENIER

Exemple de Muides-sur-Loire

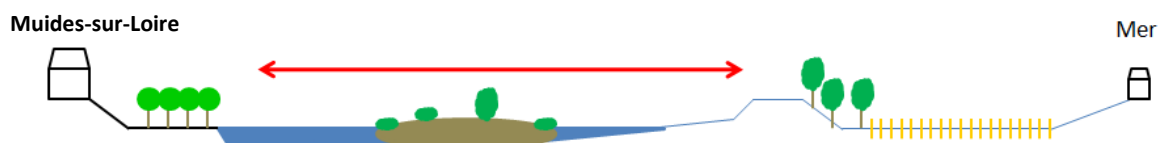


Illustration 35 : Covisibilité à Muides-sur-Loire
Réalisation Loïc BASSET

Muides-sur-Loire est un village un peu plus en retrait du fleuve. En bord de Loire, se trouvent un espace vert de détente et un camping. Ces lieux, bien entretenus, permettent un accès facile aux berges de la Loire et une vue sur les îles (ENS de l'île de Muides) même si cet espace n'apparaît pas naturel au sens où l'entend le Plan de Gestion UNESCO. Cependant, cet endroit semble être utilisé avant tout par les touristes. Éloigné des commerces et services de la commune, il ne facilite pas une appropriation par la population.



Photo 106 : Bords de la Loire, Muides-sur-Loire
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Exemple de Cour-sur-Loire

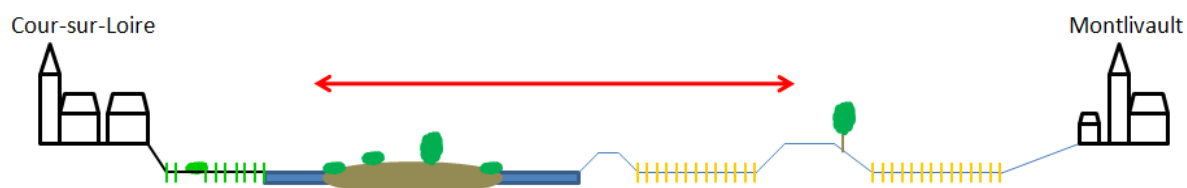


Illustration 36 : Covisibilité à Cour-sur-Loire
Réalisation Loïc BASSET

A Cour-sur-Loire, le centre-bourg est resté authentique car il est protégé par une ZPPAUP. Il possède un front bâti donnant directement sur le fleuve, longé par une voie destinée aux piétons et aux vélos. Ce village a réussi à conserver une certaine qualité architecturale. Cet ensemble patrimonial est également mis en valeur par l'entretien des berges avec une végétation libre et spontanée donnant à la Loire l'aspect d'un fleuve « sauvage ». Ainsi, les promeneurs sont libres d'accéder aux rives sans y être vraiment guidés.



Photo 107 : Bords de la Loire à Cour-sur-Loire
Réalisation Florian CARDARELLY

Exemple de projet sur la commune de Veuves



Illustration 37 : Commune de Veuves
Réalisation Loïc BASSET

La commune de Veuves cherche actuellement, dans le cadre d'une opération [Cœur de Village](#), à réinvestir les bords de Loire par la rénovation de son port. La Communauté de Communes Beauce Val de Cisse propose donc de réfléchir sur le devenir de l'ensemble des berges jusqu'à Chouzy-sur-Cisse.



Photo 108 : Bords de la Loire à Veuves
Réalisation Loïc BASSET

Pour mener cette étude, nous leur proposons de solliciter le Contrat de Gestion du Site NATURA 2000. En le mettant en cohérence avec les critères nécessaires pour avoir le soutien du PLGN, la réalisation de ce projet pourrait être grandement facilitée. Finalement, en signant un Contrat de superposition de gestion avec l'Etat, ce projet pourrait recevoir une troisième aide financière.

Il s'agit de travailler sur le lien entre le fleuve, la route départementale, les villages du bord de Loire, leur population et les touristes, en particulier en assurant à ces derniers une meilleure sécurité lorsqu'ils souhaitent observer l'autre rive ou accéder aux berges. Cette action devrait permettre de solliciter des aides de la part du Conseil Général.

Ce projet serait également une opportunité pour agir sur l'entrée Ouest du territoire départemental ainsi que sur les points de vue donnant sur la Loire et le patrimoine bâti

Il serait également souhaitable de redonner du cachet à la commune de Veuves pour organiser une covisibilité avec Rilly-sur-Loire (41), de l'autre côté du fleuve. Les élus des deux villages ont tout intérêt à travailler en collaboration dans le but de mettre en valeur ces deux centre-bourgs caractéristiques du Val de Loire.



Photo 109 : Vue sur Rilly-sur-Loire (41) depuis Veuves

Enfin, nous appuyons l'idée que ce projet soit étendu jusqu'à Chouzy-sur-Cisse en apportant un point d'attention particulier sur le devenir de la carrière.

Pour résumer, ce projet est l'occasion de travailler sur les zones de covisibilité. Il permet également de lutter contre l'uniformisation du paysage tout en protégeant l'environnement. En repensant la route départementale, les usagers pourront alors se réapproprier le fleuve comme un espace de loisirs qui pourrait être utilisé plus fréquemment que ce qu'il est actuellement.

Préconisation 2 : Organiser les covisibilités sur d'autres rivières hors centre-bourgs

Pour les cours d'eau qui n'appartiennent pas au Domaine Fluvial de l'Etat, le caractère privé des propriétés limitrophes pose un problème pour intervenir.

Les municipalités doivent travailler avec les Syndicats de Rivières de façon efficace. Il faut savoir que les collectivités leur versent des cotisations annuelles non négligeables. Elles ont donc intérêt à ce que les projets mis en place par ces syndicats soient sur leur territoire. En effet, lorsqu'un projet est mené, la part de financement des communes est minime (à hauteur de 20 %). Par ailleurs, ces syndicats ont la possibilité financière et la légitimité juridique d'acquérir du foncier. C'est donc un atout important à utiliser pour les communes qui ont souvent des difficultés à faire de tels investissements.

Par ailleurs, la gestion d'un cours d'eau nécessite une coopération intercommunale. Intervenir et investir au niveau du Syndicat de Bassin permet aux élus de réfléchir aux aménagements en bord de cours d'eau à une échelle qui semble plus pertinente. Nous proposons donc aux communes, qui se voient traversées ou bordées par une rivière, de réfléchir ensemble à leurs documents d'urbanisme pour que ces derniers ne soient pas en contradiction.

Exemple des communes de Mont-près-Chambord et de Tour-en-Sologne dont le Beuvron forme la limite communale

Grâce à une réflexion commune, les élus de Mont-près-Chambord ont pu utiliser leur droit de préemption sur les bords du Beuvron pour acquérir du foncier. Ainsi, un espace de pêche a été aménagé en étant certain que cette action n'affecte pas les projets des élus de Tour-en-Sologne.

Un autre exemple serait celui où les conséquences d'un projet auraient une influence en amont ou en aval de la commune. Cette concertation permettrait d'éviter des dégradations paysagères ou d'autres sources de conflits.

La révision des PLU en concertation permet aussi de recevoir plus de subventions pour mettre à jour les documents d'urbanisme. D'ailleurs, les documents d'urbanisme entre plusieurs collectivités peuvent également être intéressants à réaliser pour d'autres thématiques que les cours d'eau.

Action 2 : Créer un espace de vision cohérent à l'échelle intercommunale

Préconisation 1 : Enfouir les réseaux aériens aux abords des sites majeurs

Les réseaux aériens sont très présents sur le territoire et dénaturent fortement le paysage. La Loi Pintat, sur la fracture numérique, facilite la mise en souterrain des réseaux électriques en même temps que les réseaux de télécommunication. Cependant, effectuer l'[enfouissement des réseaux aériens](#) représente un coût important et les collectivités locales ne peuvent mener cette action sans aides extérieures.



**Photo 111 : Vue du château de
Chaumont-sur-Loire
Réalisation Jonathan GRAND**



**Photo 110 : Vue du château de
Chaumont-sur-Loire
Réalisation Jonathan GRAND**

Il est donc important de localiser en amont les lieux majeurs devant accueillir ce projet. Ainsi, des espaces identitaires du Val de Loire, comme les entrées de ville ou les abords du patrimoine authentique sont des sites prioritaires pour l'enfouissement des réseaux. En Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse, à Onzain, une perspective sur le Château de Chaumont-sur-Loire est présente mais fortement dégradée par les lignes et pylônes électriques.

En ce qui concerne les financements, il existe un contrat datant de 2005, signé entre l'Etat et le Réseau de Transport d'Electricité (RTE), obligeant ce dernier à enfouir 30 % des nouvelles lignes ou des lignes renouvelées. Cependant, la société annonce sur son site des chiffres plus importants. On peut donc craindre que très peu d'efforts sur le territoire soient entrepris. Ainsi, les lignes très présentes sur l'entrée Est du département, liées à la présence de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-Nouan, ne semblent pas pouvoir disparaître avant un certain temps.

Outre le problème financier d'une telle opération, les difficultés d'ordre techniques empêchent souvent la réalisation de l'[enfouissement des réseaux](#). D'autre part, le grand nombre de zones inondables rend souvent impossible ce type d'opérations. De nombreux

réseaux, comme par exemple ceux de la Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse, ne peuvent ainsi pas être enterrés pour ces raisons.

Enfin, pour le reste des lignes qui ne sont pas situées en zone inondable et qui ne sont ni haute ni très haute tension, le Maire peut demander un devis au Syndicat Intercommunal de Distribution d'Electricité dans le Loir-et-Cher (SIDE LC). Ainsi, une commune rurale peut bénéficier d'une aide, à hauteur de 80 %, dans la limite de 128 000 euros. Pour une commune urbaine, la limite est fixée à 40 % du budget total, correspondant à un maximum de 64 000 euros.

Exemple à Saint Claude-de-Diray

Des travaux ont été effectués dans la rue de l'Argenterie, menant à Maslives et Chambord. Cette opération a permis d'enfouir les réseaux électriques et a coûté 140 000 euros à la commune. La rue étant trop éloignée du centre-bourg, la commune n'a pas pu bénéficier d'un financement extérieur de l'opération [Cœur de Village](#). Grâce à cette opération, beaucoup de centre-bourg du territoire ont été réaménagés, notamment en intégrant dans les travaux l'enfouissement des lignes électriques.

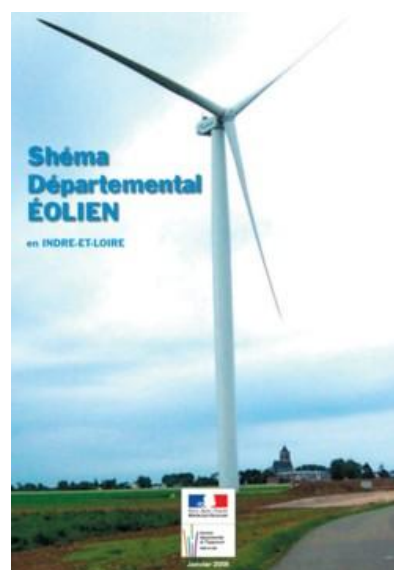
Aucune création de nouvelle ligne n'est prévue sur le territoire. Cependant si la situation se présentait, le Plan d'Accompagnement de Projet octroie 10 % de l'investissement pour des projets locaux. Une forte volonté de valoriser les paysages de la part des élus serait essentielle pour permettre l'enfouissement des réseaux aériens afin d'obtenir un cadre de vie agréable pour les populations. Les acteurs locaux devront alors être très présents lors du renouvellement des lignes électriques pour obtenir, au minimum, les 30 % de mise en souterrain imposés dans le contrat avec RTE et l'Etat.

Préconisation 2 : Anticiper l'implantation d'éoliennes

Il existe différents documents mis en place dans le but de maîtriser l'implantation d'éoliennes.

Le Schéma Départemental Eolien est un guide méthodologique qui explique les différentes procédures administratives nécessaires pour mettre en place une Zone de Développement Eolien (ZDE) et précise les exigences des services de l'Etat sur l'étude d'impact. Dans le [Plan de Gestion UNESCO](#), les conditions paysagères d'implantation des éoliennes sont également précisées.

Illustration 38 : Document « Schéma Départemental EOLIEN »
Source Région Centre



Sur le territoire, deux études de ZDE ont été réalisées. La première regroupe trois Communautés de Communes : Agglopolys, Beauce Val de Cisse et Beauce et Forêt. Cette étude n'a pas été menée à terme car avec l'arrivée de la loi Grenelle II, de nouvelles recommandations pour l'étude d'impact seront apportées. La seconde étude se situe sur le territoire de la Communauté de Communes Beauce Ligérienne mais se heurte au désaccord des communes ayant la possibilité d'accueillir une future ZDE. Le projet comporte une étude d'impact sur l'environnement qui semble suffisante pour la protection et la valorisation du paysage.

Nous avons alors fait le choix de ne pas détailler particulièrement ce sujet estimant qu'une prise de conscience sur l'impact des éoliennes sur l'environnement et sur les perspectives visuelles est déjà présente sur le territoire.

Préconisation 3 : Développer une politique cohérente à l'échelle des deux Pays

1. Une politique cohérente de réhabilitation des carrières et de gestion des plans d'eau

L'intérêt est de redonner une fonction à l'espace anciennement occupé par la carrière. En retrouvant une fonction, le plan d'eau permettra une utilisation humaine et donc un entretien régulier du lieu. Un nouveau maillage visuel et paysager pourra alors apparaître. Ces sites deviendront des éléments identitaires composant le Val de Loire. Pour être intégrée aux objectifs du territoire et notamment à ceux du Val de Loire, il est impératif que la réhabilitation des carrières soit en accord avec le [Plan de Gestion UNESCO](#). Pour une meilleure gestion des plans d'eau, il serait utile de travailler avec la Mission Loire, le CAUE et les prestations de conseils de l'Architecte-Territorial missionné par le Pays.

De plus, le fait de réfléchir à l'échelle des Pays sur la réhabilitation des carrières et sur la gestion des plans d'eau permet de construire un projet cohérent, pouvant par exemple porté sur le développement touristique. Le recensement et la mise en valeur du petit patrimoine témoignant de l'authenticité du paysage local est également un moyen de mieux faire ressortir la prise en compte du paysage par les élus.

Exemple du Plan d'eau du Domino à Suèvres

Le plan d'eau du Domino à Suèvres, mis en place par la Communauté de Communes Beauce Ligérienne, illustre bien cette action. Au premier juillet 2011, le plan d'eau du Domino a ouvert ses portes au public proposant un espace de pêche et un espace réservé pour des activités nautiques. Situé sur le parcours de la Loire à Vélo, il proposera des tables de pique-nique, des espaces pour sécuriser les vélos, des toilettes publiques etc. Ce plan d'eau n'a pas vraiment de vocation touristique mais sera plutôt à destination de la population locale.

2. Harmoniser la signalisation, les clôtures et intégrer le mobilier urbain aux abords des sites majeurs

Aujourd'hui, on observe un mobilier urbain varié et une diversité des clôtures qui ne permet pas de donner une identité propre au territoire.

En ce qui concerne le mobilier urbain, la réflexion doit s'opérer à l'échelle des communautés de communes voire même des Pays afin de rendre un même paysage harmonieux. Il doit respecter l'identité du territoire et doit donc s'adapter à sa spécificité. Par exemple, le mobilier urbain de la Sologne ne doit pas être le même que celui de la Beauce. Afin d'avoir une unité dans le paysage, il serait intéressant de réaliser une **Charte de Mobilier Urbain** qui pourrait s'adapter à la typologie du territoire (bords de Loire, Sologne, Gâtine, Beauce etc.)



Photo 112 : Aménagement public à Cour-sur-Loire
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 113 : Exemple de banc, aspect naturel, qui pourrait être installé dans les espaces publics naturels - Source : www.declic.fr

La Charte de Mobilier Urbain, devra porter également une attention particulière aux poubelles. Elle devra préconiser leur absence car il est constaté que dans les lieux où elles ne sont pas présentes, il y a moins de déchets jetés. Les passants rapportent leurs détritiques avec eux. Au contraire, lorsque des poubelles sont disponibles, les déchets débordent et sont éparpillés par le vent et les animaux. La Charte peut également conseiller des poubelles de plus grande contenance (poubelles avec conteneurs enfouis) et un ramassage plus méthodique des déchets.

Préconisation 4 : Intégrer les stations d'épuration, les déchetteries et les points de tri sélectif

Les déchetteries et les points de tri sélectif sont souvent très visibles et s'intègrent très peu aux paysages.

1. L'intégration des tris sélectif

Pour l'exemple des poubelles de tri à Saint-Laurent-des-Eaux, il suffit juste de relocaliser les poubelles contre le bâtiment de l'hypermarché situé de l'autre côté de la route. Il faut que le point de tri soit voyant, pour indiquer aux citoyens sa position, mais il serait intéressant de « camoufler » les containers par de petites constructions légères, mais spacieuses (pour la praticité d'accès des usagers et des éboueurs) et de les signaler par un simple panneau.



Photo 115 : Supermarché à proximité
Source : Google Street View



Photo 114 : Poubelle de tri sélectif
Réalisation Aurélie CONNEN DE
KERILLIS

2. L'intégration des stations d'épuration

A Saint-Claude-de-Diray, il manque un traitement paysager afin de rendre la station d'épuration plus discrète dans le paysage. Par exemple, la vue depuis la levée de cette même station d'épuration est camouflée par une rangée d'arbres.

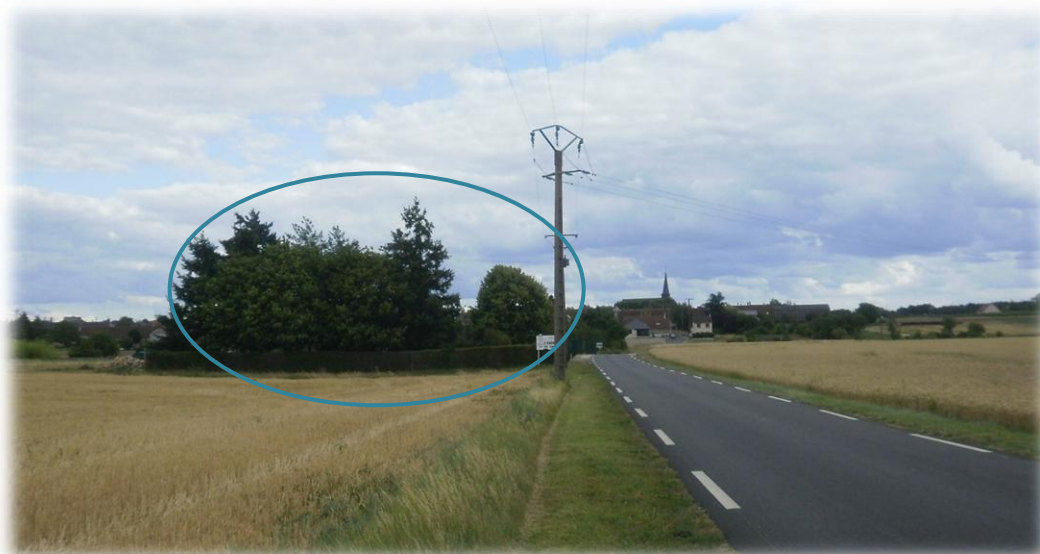


Photo 116 : Station d'épuration avec plantation dissimulant la station en entrant dans Saint-Claude-de-Diray (en venant de la levée) - Réalisation Jonathan GRAND



**Photo 118 : Armoire électrique verte peu visible dans le paysage car accolée à un buisson
Réalisation Florian CARDARELLY**



**Photo 117 : Armoire électrique camouflée par une haie de lauriers
Réalisation Loïc BASSET**

C'est un très bon exemple pour intégrer ou « camoufler » des éléments comme ceux-ci ou bien comme des containers de tri sélectif.

3. L'intégration des déchetteries

A Chouzy-sur-Cisse, la déchetterie neuve semble propre et bien aménagée, il manquerait sûrement un aménagement paysager car elle se situe en face du Château de Chanteloire. Pour qu'elle soit plus discrète dans le paysage, il faudra attendre quelques années encore car les arbres n'ont pas suffisamment poussé.



Photo 119 : Déchetterie de Chouzy-sur-Cisse
Source : Google Maps, Réalisation Lucie GRENIER



Photo 120 : Déchetterie intégrée
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Cette photo montre une déchetterie très bien intégrée car aucun aspect de celle-ci n'est pas visible depuis la route au Nord de l'Autoroute A10 en direction de Talcy. De plus, la végétation masquant la déchetterie n'est pas une haie uniforme mais semble plutôt naturelle.

Résumé – Enjeu 4 : Organiser les abords des sites majeurs

Action 1 : Recréer des covisibilités et rendre les berges plus accessibles



Photo 121 : Vue sur le Château de Menars
Réalisation Loïc BASSET



Photo 122 : Bord de la Loire à Veuves
Réalisation Loïc BASSET

Objectifs :

- Faciliter l'accessibilité physique et visuelle des cours d'eau
- Développer les perspectives sur les éléments monumentaux (la Loire, le coteau, le front bâti etc.)

Entités cibles :

- La Vallée de la Cisse Blésoise
- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- La Sologne Viticole

Description de l'Action :

- Organiser les covisibilités sur la Loire
- Organiser les covisibilités sur d'autres rivières hors centre-bourgs

Les Outils :

- La superposition de gestion des communes avec l'Etat
- Le [Plan Loire Grandeur Nature \(PLGN\)](#)
- Les [Mesures AgroEnvironnementales \(MAE\)](#)
- Le [Plan de Gestion UNESCO](#)

Résumé – Enjeu 4 : Organiser les abords des sites majeurs

Action 2 : Créer un espace de vision cohérent à l'échelle intercommunale



Photo 123 : Vue du Château de Chaumont-sur-Loire
Réalisation Jonathan GRAND



Photo 124 : Poubelles de tri sélectif
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Objectifs :

- Mettre en valeur les cônes de vues sur les éléments monumentaux (la Loire, le coteau, le front bâti etc.)

Entités cibles :

- La Vallée de la Cisse Blésoise
- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- La Sologne Viticole

Description de l'Action :

- Enfouir les réseaux aériens aux abords des sites majeurs
- Anticiper l'implantation d'éoliennes
- Développer une politique cohérente à l'échelle des deux Pays
- Intégrer les stations d'épuration, les déchetteries et les points de tri sélectif

Les Outils :

- Charte de Mobilier Urbain
- [Architecte-Territorial](#)
- [Enfouissement des réseaux](#)
- Schéma Départemental Eolien

Enjeu 5 : Lutter contre la perte de la fonction des espaces publics comme lieu de vie

Qu'est ce qu'un espace public ?

L'espace public est un espace partagé par l'ensemble de la collectivité. Il est accessible à tous, sans aucune discrimination. C'est un lieu de vie et de rencontres que s'approprient les individus par leurs activités de passage, de détente ou de loisirs. L'espace public est un espace ouvert c'est-à-dire où la circulation se fait sans entraves. Il est souvent composé d'édifices ou d'espaces verts (parcs et jardins).

En redonnant la fonction de lieu de vie aux espaces publics du centre-bourg, l'intérêt est d'améliorer le cadre de vie, le lien social et ainsi de permettre un espace de rencontres agréable pour les populations.

Les espaces publics du centre-bourg sont des éléments identitaires du village et « une bonne image » de ces espaces est souvent associée à une bonne image de la ville. L'identité du village, c'est-à-dire son architecture, sa forme, ses couleurs, sa végétation, sa lumière correspond à sa « carte de visite ». Ainsi, un bon cadre de vie permet de diffuser l'image d'une bonne qualité de vie.

De ce fait, l'intérêt touristique peut également se faire ressentir, surtout pour des communes qui accueillent de nombreux hébergements touristiques et restaurants.

Comment lutter contre la perte de fonction des espaces publics comme lieu de vie ?

Action 1 : Réappropriation des espaces publics par les habitants

Créer de véritables lieux de rencontres dynamiques destinés aux piétons redonnera de la vie aux villages et apportera un effet bénéfique pour les commerces et les services. Ainsi, ils pourront profiter d'un espace libre et agréable devant leur activité ce qui leur permettra de l'aménager à leur profit (ex : Supérette à Chouzy).



**Photo 125 : Centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS**

Afin que les populations se réapproprient les espaces publics, il est nécessaire de repenser la place de la voiture en centre-ville. En effet, aujourd'hui la voiture est omniprésente autour des commerces et des symboles de la ville (église, mairie), elle a pris la place destinée aux piétons en négligeant leur sécurité. De plus, les lieux de rencontres ont perdu leur vocation et leur animation. L'espace public ne doit pas avoir la fonction de parking.

Comment repenser la place de la voiture pour offrir plus d'espace aux piétons ?

Préconisation 1 : Relocaliser les places de stationnement

Il est nécessaire de déterminer en priorité le meilleur site pour relocaliser les places de stationnement qui encombrant les espaces publics. Ainsi, deux questions doivent se poser :

- Y a-t-il un emplacement à proximité direct (moins de 100m) du centre-bourg ?
- Est-il disponible ? Est-il possible de l'acquérir ?

Dans plusieurs villes du territoire d'étude, des emplacements proches du centre-bourg sont disponibles pour relocaliser des places de parking. Dans certaines communes, ce parking, situé à moins de 100 mètres, a été construit. Cependant, les places de stationnement ont été maintenues devant les commerces comme à Huisseau-sur-Cosson, Onzain et Chouzy-sur-Cisse. En repoussant les voitures hors des places principales, les façades seront préservées des gaz d'échappement, leur rénovation sera donc un investissement à plus long terme. Afin de conseiller au mieux, les collectivités pourront faire appel à un [Architecte-Territorial](#) missionné par le Pays.

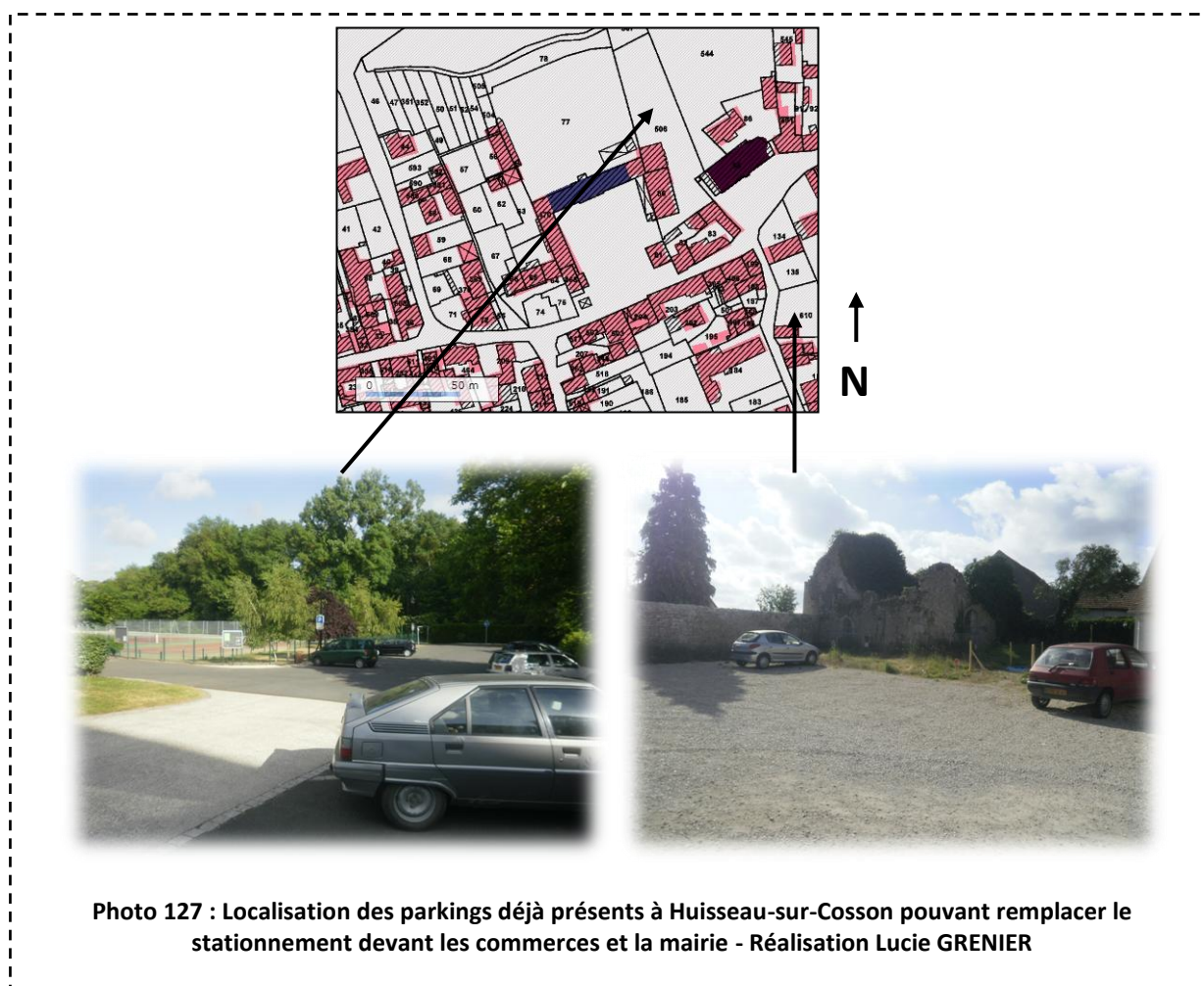
Il faut savoir qu'il est possible pour une commune de réaliser des travaux elle-même. C'est le cas de Chouzy-sur-Cisse qui possède un **fonctionnement en régie** pour beaucoup de projets. Les employés communaux ont un savoir-faire et ont été formés à conduire et réaliser des chantiers. De plus, ils peuvent effectuer des stages de perfectionnement auprès du Centre National de la Fonction Publique. Pour payer les formations, la commune règle une cotisation annuelle à ce même organisme. Les différents travaux que peuvent réaliser les employés communaux sont des travaux de voirie (busage, trottoirs etc.) et des aménagements intérieurs de bâtiments. Ils n'ont pas les compétences pour ce qui est de l'électricité et du gaz. Cette méthode de fonctionnement possède un retour sur investissement rapide et respecte la réglementation en vigueur qui prévoit qu'une commune peut réaliser des travaux en régie. Par ailleurs, aucun problème n'est à noter quant au sujet du respect du code des marchés publics et de l'appel à la concurrence (car tout ne peut pas être fait en régie).

Exemple de possibilité de réaménagement des espaces publics dans la commune de Huisseau-sur-Cosson

La ville de Huisseau-sur-Cosson possède un potentiel important pour la réappropriation de l'espace public par les populations. Cependant, la place de la voiture, et en particulier son stationnement, empiète sur l'espace de liberté des piétons. Cela masque aussi la perspective sur la mairie et sur les façades des commerces et des services, qui ne sont que peu mis en valeur. La création d'un parking juste derrière la mairie, à proximité directe des commerces, est un atout pour libérer ces espaces publics. Toutefois, pour que les mentalités changent, il est nécessaire de supprimer les places de stationnement juste devant les façades.



Photo 126 : Stationnement devant les commerces et devant la mairie à Huisseau-sur-Cosson
Réalisation Lucie GRENIER



Préconisation 2 : Réaménager l'espace public à destination des piétons

Afin que les populations s'approprient au mieux leurs espaces de vie, il est nécessaire de réaménager l'espace public au profit de la place du piéton. Cette préconisation rentre également dans les objectifs de l'[Habitat Dense Individualisé](#). L'appropriation de l'espace pourra passer par une délimitation au sol de l'espace piétonnier et être marquée par un espace végétalisé agréable. Afin de rassembler les populations, des arbres fruitiers pourront se trouver sur les places des villages. La collectivité pourra faire appel à l'[Architecte-Territorial](#) du Pays pour prévoir un aménagement approprié à chaque village. L'animation des lieux publics en centre-bourg passe, avant tout, par le dynamisme des services et des commerces. La question du mobilier urbain devra également se poser et en particulier sa cohérence dans l'espace (cf. Action n°2).

Comment rendre un espace public cohérent ?

Action 2 : Désencombrement visuel des espaces publics

L'intérêt de cette action est de limiter les installations parasites qui encombrent le paysage et de redonner une identité à chaque village en prônant la simplicité et le confort.

Les installations visées sont surtout les réseaux électriques, le mobilier urbain, les panneaux publicitaires et la signalisation, qui sont trop présents. Par cette action, le cadre de vie de la commune et donc son image en seront améliorés.

Préconisation 1 : L'enfouissement des réseaux aériens

L'enfouissement des réseaux aériens est un véritable opportunité pour donner plus de cachet à la commune. En effet, les lignes électriques masquent souvent les vues sur le patrimoine ou assombrissent les ouvertures vers le ciel, fermant ainsi les perspectives. L'enfouissement des réseaux peut se faire par le biais de l'opération d'aménagement « [Cœur de Village](#) » sur des espaces situés en centre-bourg.



Photo 128 : Simulation d'enfouissement des lignes électriques aux abords de l'église de Courbouzon - Réalisation Lucie GRENIER

Préconisation 3 : Mettre en place une prestation de conseils avec l'[Architecte-Territorial](#)

Au niveau du mobilier urbain, parfois peu intégré et trop imposant, les communes peuvent faire appel à l'[Architecte-Territorial](#), missionné par le Pays. Le choix du mobilier permet d'identifier un quartier ou une ville, c'est pour cela que sa cohérence est importante.



**Photo 129 : Rue de l'Argenterie à Saint-Claude-de-Diray
Réalisation Loïc BASSET**

Il serait également intéressant de repenser l'éclairage public afin que les lampadaires n'obstruent pas, ou du moins, obstruent le moins possible les perspectives. Par exemple, il est préconisé des éclairages au sol donnant une atmosphère spécifique à la commune. L'opération [Cœur de Village](#) peut également travailler sur la luminosité, en sachant qu'un éclairage judicieux entraîne une économie d'énergie importante pour les communes.



Illustration 39 : Un aménagement du mobilier urbain
Source : Guide pratique - Région Centre

Préconisation 4 : Réaliser une Charte de Qualité Paysagère des Espaces Publics

La réalisation d'une Charte de Qualité donnerait une certaine cohérence dans le mobilier urbain et préserverait les codes architecturaux locaux, sans pour autant empêcher l'innovation. L'identité de la commune en serait ainsi renforcée. Une Charte de Qualité Paysagère a pour objectif d'établir « un équilibre entre l'urbanisation, le paysage et l'environnement ».

La Charte évoquera, en particulier, la mise en place d'une [gestion différenciée des espaces verts](#) en partenariat avec le CAUE (Conseil d'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement). Cette démarche s'inscrit dans les pratiques du développement durable car elle préconise un entretien spécifique des espaces particuliers en fonction de leurs usages. Il faut, avant tout, réaliser un diagnostic afin de bien connaître les espaces concernés dans les communes. Après un classement selon les caractéristiques de chaque espace, une fiche par catégorie doit être réalisée pour guider les agents d'entretien.

La Charte limiterait également l'impact des clôtures, en prônant leur absence ce qui favoriserait le lien social à travers des espaces partagés. Les lieux publics seraient, ainsi, mieux perçus par les habitants. Dans un certain nombre de départements, des Chartes de Qualité Architecturale ont été réalisées et ont mis en évidence des contraintes au niveau de l'implantation des clôtures.



Photo 130 : Impact visuel des clôtures, à gauche un mur de parpaings non enduit à Saint-Claude-de-Diray, à droite une clôture en plastique blanc à Veuves
Réalisation Loïc BASSET

Pour limiter l'impact visuel de la signalisation, il est recommandé que les panneaux en centre-bourg s'intègrent mieux au paysage par leur taille, leur hauteur et leur localisation. Sur les photos ci-dessous, deux exemples de panneaux directionnels sont présentés. Sur la photo de gauche, à Bracieux, les panneaux pourraient très bien être placés à hauteur de la clôture. Sur la photo de droite, à Saint-Claude-de-Diray, les panneaux sont situés contre un mur, ne bloquant aucune visibilité sur un patrimoine architectural.



Photo 131 : Illustration de panneaux directionnels, à gauche Bracieux, à droite Saint-Claude-de-Diray
Réalisation Jonathan GRAND

Pour rendre cohérent l'espace public, une opération [Cœur de Village](#), financée en partie par la Région, peut être réalisée.

Pour ce qui est des panneaux publicitaires en centre-bourg, le problème est ici moindre qu'au niveau des entrées de ville. Cependant, il est possible de limiter leur impact voire même leur présence en utilisant la [TLPE](#).

Action 3 : Création de cheminements doux proches du centre-bourg

Un aménagement agréable et bien agencé du centre-bourg, relié par différents cheminements doux permettant de découvrir les rivières et le patrimoine, diffuserait une bonne image de la commune pour tous les habitants, les travailleurs et les touristes.

Comment mettre en valeur le patrimoine ?

Préconisation n°01 : Créer des cheminements doux proches du centre-bourg

Créer des cheminements doux dans les communes permet, avant tout, d'augmenter la sécurité des déplacements piétons et deux-roues entre les zones périphériques et le centre-ville, tout en passant par un cadre agréable. De cette façon, la population pourra découvrir le patrimoine et les lieux remarquables de la commune.

Ces cheminements pourront également relier les parkings à proximité du centre-bourg, en toute sécurité pour les piétons. Ils seront créés en lien avec les cours d'eau qui apportent un véritable cachet à la commune. Par exemple, à Bracieux, des chemins piétons sont présents, proches du Beuvron. D'autres communes possèdent également des cheminements piétons comme à Suèvres, Mer et Molineuf avec le site des Ronceaux.



Photo 132 : Différents cheminements réservés aux piétons le long de cours d'eau (Bracieux en haut à gauche, Suèvres en haut à droite, Molineuf en bas à gauche, Mer en bas à droite) - Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Il est important de tirer profit de ces cours d'eau et du petit patrimoine, véritables atouts pour les communes.

Préconisation n°02 : Maîtriser le réaménagement des cours d'eau

L'aménagement de la Cisse doit être maîtrisé, en particulier, dans les centre-bourgs. Le retour à un cours d'eau naturel peut changer fortement son image et son cachet par rapport aux ouvrages hydrauliques. En effet, un cours d'eau rétréci ne correspondra plus aux aménagements des rivières comme les ponts, les petits barrages, les lavoirs qui seront alors moins mis en valeur.



**Photo 133 : Aménagements autour des cours d'eau, à gauche Monteaux et à droite Chouzy-sur-Cisse
Réalisation Lucie GRENIER**

Toutefois, nous ne remettons pas en cause le retour à la Cisse naturelle hors centre-bourg avec la réapparition de ses méandres. Au contraire, cela correspond à un enjeu écologique fort et primordial pour la circulation piscicole.

Résumé - Enjeu 5 : Lutter contre la perte de la fonction des espaces publics comme lieu de vie

Action 01 : Réappropriation des espaces publics par les habitants



Photo 135 : Stationnement devant les commerces et devant la mairie à Huisseau-sur-Cosson
Réalisation Lucie GRENIER



Photo 134 : Centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Objectifs :

- Créer de véritables lieux de vie et de rencontres dans les centre-bourgs

Entités cibles :

- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Loire à Chouzy-sur-Cisse
- La Sologne Viticole

Description de l'Action :

- Relocaliser les places de stationnement
- Réaménager l'espace public à destination des piétons

Outils :

- [Architecte-Territorial](#)
- Fonctionnement en régie
- [Habitat Dense Individualisé](#)

Résumé - Enjeu 5 : Lutter contre la perte de la fonction des espaces publics comme lieu de vie

Action 2 : Désencombrement visuel des espaces publics



Photo 136 : Lignes électriques aux abords de l'église de Courbouzon - Réalisation Lucie GRENIER



Photo 137 : Illustration de panneaux directionnels, à gauche Huisseau-sur-Cosson Réalisation Jonathan GRAND

Objectifs :

- Limiter les installations parasites
- Redonner une identité à chaque village

Entités cibles :

- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Loire à Chouzy-sur-Cisse
- La Sologne Viticole

Description de l'Action :

- Réaliser l'enfouissement des réseaux électriques
- Mettre en place une prestation de conseils avec un Architecte-Territorial
- Réaliser une Charte de Qualité Paysagère des Espaces Publics

Outils :

- [Architecte-Territorial](#)
- [Cœur de Village](#)
- Taxe Locale de Publicité Extérieure

Résumé - Enjeu 5 : Lutter contre la perte de la fonction des espaces publics comme lieu de vie

Action 03 : Création de cheminements doux proches du centre-bourg



Photo 139 : Aménagements autour des cours d'eau, à gauche Monteaux et à droite Chouzy-sur-Cisse



Photo 138 : Cheminement réservé aux piétons le long de cours d'eau, Molineuf
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Objectifs :

- Mettre en valeur les rivières et le patrimoine
- Assurer la sécurité des piétons et des vélos

Entités cibles :

- La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse
- La Loire à Chouzy-sur-Cisse
- La Sologne Viticole

Description de l'Action :

- Créer des cheminements doux proches du centre-bourg
- Maîtriser le réaménagement des cours d'eau

Enjeu 6 : Lutter contre la perte des codes architecturaux locaux

Comment éviter que les réhabilitations et les rénovations ne dénaturent la spécificité architecturale locale tout en permettant l'architecture moderne ?

Les codes architecturaux locaux assurent l'authenticité et la spécificité d'un territoire et de son paysage. Ils permettent d'avoir un centre-bourg de qualité avec un cadre de vie agréable. D'où la valorisation du patrimoine existant et la conservation de l'identité de la commune à long terme. L'authenticité d'un centre-bourg peut également avoir un impact sur l'attractivité touristique.

Action 1 : Préserver les codes architecturaux locaux

Préconisation 1 : Accompagner les particuliers et les communes dans les projets de réhabilitation et de rénovation

Cette action est très importante car elle évite les réhabilitations maladroites qui dénaturent les bâtis anciens de qualité. Il est important de préserver ce bâti ancien car il améliore et façonne le cadre de vie du centre-bourg. Sur le territoire d'étude, un certain nombre de rénovations maladroites ont pu être observées notamment dans la Loire Urbaine et Patrimoniale et la Sologne Viticole.

Un [Architecte-Territorial](#) peut alors être embauché ou missionné par contrat au niveau d'un Pays ou au niveau d'une Communauté de Communes pour donner des prestations de conseil toute l'année sur les projets menés par les particuliers. Il peut également accompagner les élus des communes pour mener des projets de zone d'activités ou d'équipements. Cet [Architecte-Territorial](#) peut être en partie financé par la Région (à hauteur de 80%). Il permet un travail en coopération entre le particulier et la commune pour monter le projet et ainsi éviter certaines erreurs irréversibles. Dans certaines communes ou intercommunalités des Architectes-Territoriaux assurent une permanence plusieurs fois par mois ou chaque semaine et sont consultables sur rendez-vous. Le plus souvent ces prestations de conseil sont données à un tarif abordable.

Cette coopération et cet accompagnement dans la rénovation et la réhabilitation permettront un plus grand respect des codes architecturaux locaux et amélioreront aussi les conditions d'habitabilité et de confort de certains vieux bâtis.

Préconisation 2 : Informer la population sur la nature des codes architecturaux locaux

Le plus souvent, le problème dans la perte des codes architecturaux locaux est la désinformation et le manque d'accès à la connaissance sur ce sujet.

1. Réaliser une Charte des Codes Architecturaux Locaux et Traditionnels

Il est donc nécessaire de réaliser une campagne de communication sur les codes architecturaux locaux avec la distribution d'une charte architecturale, de fiches-conseils ou de guides pratiques. Une Charte, pour un territoire précis ou une entité paysagère précise, met en évidence les pratiques architecturales locales et anciennes de la Sologne, de la Beauce et du Val de Loire. Elle donne des conseils sur les moyens de construire et de rénover autrement, dans le respect des traditions locales sans forcément payer plus cher.

Exemple de Guides Pratiques du Pays des Combrailles (63)

Certaines communautés de communes ou certains pays comme le Pays des Combrailles (63) ont déjà réalisé des guides pratiques avec différentes thématiques : la revalorisation du bâti ancien, l'intégration des bâtiments agricoles, le renouvellement et le développement des bourgs, la qualité des espaces publics etc.



Illustration 40 : Guides Pratiques du Pays du Combrailles (63)
Source : www.combrailles.com

Exemple de Charte Architecturale et Paysagère du Pays Monts et Barrages (87)

D'autres collectivités ont plutôt créé une charte architecturale et paysagère regroupant toutes les thématiques en un seul outil d'information. Ces chartes sont souvent très complètes et très précises.

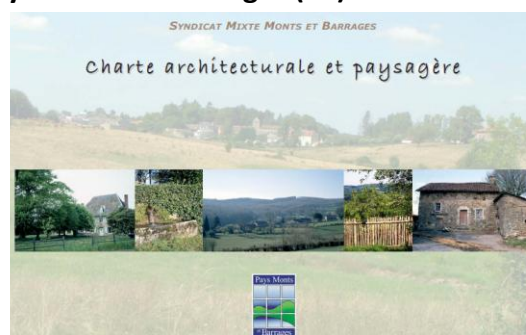


Illustration 41 : Charte architecturale et paysagère du Syndicat Mixte Monts et Barrages
Source : www.mairie-eymoutiers.fr

De plus, les documents d'urbanisme et le volet paysager du permis de construire doivent intégrer ces nouvelles dispositions et préconisations de la Charte.

La Charte des Codes Architecturaux Locaux et Traditionnels contiendra des informations sur : les matériaux de construction, les couleurs, les volumes, les pentes de toits, les couvertures murales, les couvertures de toits, les clôtures, les volets, la forme des lucarnes, la taille des ouvertures, la fréquence des ouvertures, les encadrements etc. Nous avons pu répertorier quelques codes architecturaux qu'il semble nécessaire de respecter pour l'image ou l'identité d'un territoire ou d'une entité paysagère.

2. Quelques règles locales à respecter :

- Maison respectant le volume environnant (souvent R+Comble)
- Respect du type de lucarnes (A foin plutôt qu'en chien assis)
- Ouvertures plus hautes que larges
- Une ouverture par pièce
- Toit à deux pans avec pente de 40 à 45 degrés
- Couverture du toit avec de la tuile plate ou de l'ardoise selon la région
- Encadrements portes et fenêtres avec linteaux
- Matériaux de provenance ou d'extraction locale
- Pas d'enduits en ciment

3. Quelques conseils pour réhabiliter qui pourraient se trouver dans la Charte :

- Conserver les ouvertures existantes et en créer de nouvelles, plutôt que de modifier leurs proportions. Respecter les proportions et les volumes
- Préférer une harmonisation des teintes et des matériaux
- Eviter les stores PVC et préférer restaurer les volets existants plus adaptés aux bâtiments traditionnels
- Eviter de poser une nouvelle porte d'entrée et préférer l'ancienne rénovée.

Préconisation 3 : Réussir l'intégration paysagère des bâtis agricoles.

Pour cela, il existe un outil d'aides et de conseils pour les agriculteurs sous forme d'un site internet lancé par le CAUE du Loiret : Architectures & Agricultures (architecturesagricultures.fr). Cet outil, financé par le Ministère de la Culture et le Ministère de l'Agriculture, est un site de formation en ligne et de sensibilisation avec de nombreuses documentations et informations sur les enquêtes et événements en rapport avec l'architecture et l'agriculture. Il contient de nombreux conseils pour les agriculteurs et présente des exemples de projets réalisés et des exemples de bonnes intégrations paysagères de bâtis agricoles.

Pour une bonne intégration paysagère des nouveaux hangars agricoles, des conseils ou idées pratiques peuvent apparaître dans la Charte sur les codes architecturaux locaux vus précédemment. Il existe déjà sur certains territoires des guides pratiques pour accompagner et conseiller les agriculteurs dans l'intégration de leurs exploitations. Des conseils sur le choix des matériaux en fonction du prix et de leur impact sur le paysage, sur une palette de couleurs les plus adaptées ou sur l'emplacement des nouveaux hangars y apparaissent.

Exemple de la couverture de deux guides pratiques sur deux pays différents



Illustration 43 : Guide pratique de Limogne Bords d'Allier et des Coteaux de Randan
Source : CAUE 63



Illustration 42 : Guide pratique du Pays des Combrailles - Source : Guide Pratique du Pays de Combrailles (63)

1. Implantation de haies paysagères

Pour les plantations, il est conseillé d'éviter les haies trop denses et trop uniformes pour masquer un hangar car elles marquent encore plus le paysage. En effet, la végétation est un bon outil pour le paysage quand elle accompagne le bâti agricole plutôt que de le cacher. Une bonne haie est une haie diversifiée avec différentes essences d'arbres et

différentes hauteurs de végétations. Sans pour autant créer des faces dévalorisées, il semble intéressant de choisir au moins une face principale ou un angle principal pour leur donner un traitement plus qualitatif, le choix se fait en fonction des points de vue.

Il est important de prévoir dans les documents d'urbanisme, à l'intérieur des secteurs destinés à l'exploitation agricole, des sous-secteurs d'interdiction de construire des bâtiments agricoles, en fonction des enjeux paysagers : versants exposés à la vue, crêtes, fonds de vallée non construits etc. D'autre part, il peut être autorisé la transformation d'anciennes fermes en logements, pour éviter le processus de ruines.

Exemple d'implantation de haies paysagères



Illustration 44 : Intégration paysagère par l'implantation de haies

Source : Guide Pratique du Pays de Combrailles (63)

2. Mise en place d'une palette de couleurs

Les couleurs notamment des toitures sont des points sensibles. Les matériaux naturels ne posent pas de soucis, mais ne sont que très rarement utilisés : ardoise, tuile, bardeau. Le matériau le plus utilisé est le bac acier, dont les teintes et les brillances créent de forts contrastes avec le végétal. L'application de teintes sombres est souhaitable. Les bâtiments existants couverts de tôles en matériaux fibreux et clairs peuvent être teintés avec des peintures aux sels métalliques pour obtenir des tonalités plus sombres. Pour des hangars agricoles proches d'autres bâtis, l'intégration peut se faire facilement avec une teinte du toit sur la base des constructions voisines.

Exemple de palette de couleurs proposée aux agriculteurs pouvant se trouver dans le guide

Le choix de la couleur doit être adapté à l'environnement pour la meilleure intégration paysagère possible. Cette palette de couleurs permet d'éviter certaines couleurs trop criardes qui sont à proscrire.

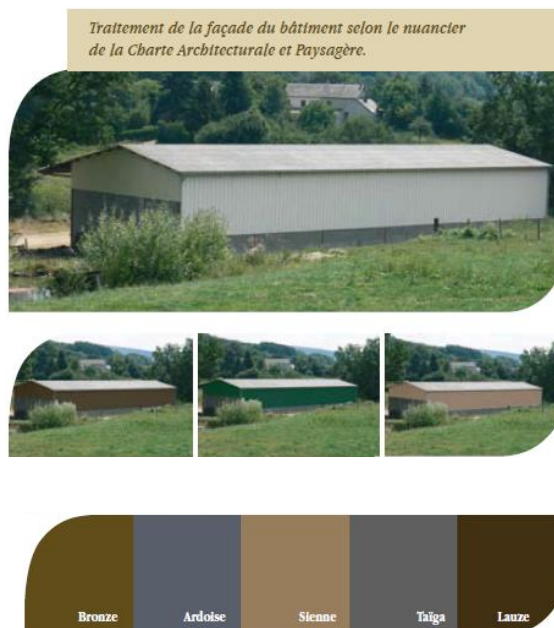


Illustration 45 : Traitement de la façade du bâtiment selon le nuancier d'une Charte Architecturale et Paysagère - Source : Guide Pratique du Pays de Combrailles (63)

Exemple d'intégration d'un bâti agricole par un changement de teinte de la toiture



Illustration 46 : Intégration d'un bâti agricole par un changement de teinte de toiture
Source : Guide Pratique du Pays de Combrailles (63)

Exemple sur notre territoire d'étude

Sur le territoire, des bâtiments agricoles mal intégrés ont été observés, en particulier en Gâtine Tourangelle avec de nombreux hangars métalliques de couleur claire. Après rénovation et teinture des façades et surtout de la toiture, ces bâtiments peuvent mieux s'intégrer.



Illustration 47 : Intégration d'un bâti agricole par un changement de teinte de toiture en Gâtine Tourangelle (41)
Réalisation Lucie GRENIER

Nous remarquons qu'en l'absence de bâti à proximité d'un hangar agricole, il est possible de peindre tout le hangar et même le toit avec une couleur verte qui s'intègre bien avec la végétation autour.



Photo 140 : Bâti agricole intégré dans son environnement
Réalisation Florian CARDARELLY

Préconisation 4 : Arriver à articuler le moderne et l'ancien.

Pour un bon développement urbain et pour limiter l'étalement urbain, il ne faut surtout pas repousser toutes les nouvelles constructions hors du centre-bourg. C'est pour cela qu'une bonne intégration des nouvelles constructions et une bonne articulation de l'ancien et du neuf est nécessaire. Pour les nouvelles constructions, des prestations de conseils de la part d'un [Architecte-Territorial](#) missionné par le Pays sont nécessaires. Il est également possible d'ajouter, dans la charte paysagère ou dans le guide des bonnes pratiques architecturales et paysagères, un chapitre sur l'association de l'ancien et du nouveau.

Tout d'abord, pour une bonne intégration du nouveau bâti dans le centre-bourg ancien, il semble nécessaire de respecter les codes architecturaux locaux dans les grandes lignes sans rentrer dans le détail. La photo à droite est un bon exemple de logements collectifs à Chartres (28) dans le vieux centre.



Illustration 48 : Logements collectifs à Chartres (28) dans le vieux centre
Source : Architectures contemporaines en Région Centre, Ordre des Architectes

Quelques conseils à suivre :

- Un respect du volume avec une hauteur du bâti adapté à l'environnement (R+Comble, R+1 etc.)
- Un respect de la pente du toit
- Un respect des proportions et des alignements des ouvertures
- Un respect de l'alignement des façades sur rue
- Un respect de la forme urbaine (pignon ou façade sur rue)
- Un respect des couleurs (sans tomber dans l'uniformisation)

Le respect de l'architecture locale dans les grandes lignes associé à un respect de la forme urbaine, du positionnement de la maison et de l'alignement de la façade et des ouvertures facilitent une meilleure articulation du neuf et de l'ancien et maintiennent l'identité d'un centre-bourg sur le long terme.

Exemple de construction neuve à Bourges (18)

Cette construction s'intègre parfaitement avec le vieux centre car elle est dans la continuité urbaine du bourg e respecte les alignements des toitures et des façades.



Illustration 49 : Construction neuves à Bourges (18)

Source : Architectures contemporaines en Région Centre, Ordre des Architectes

Exemple de construction de maisons en périphérie du centre-bourg d'Albigny-sur-Saône (69)

Les maisons individuelles construites s'intègrent bien car elles sont dans la continuité urbaine du bourg et allongent la rue existante. Ces trois constructions sont de l'[Habitat Dense Individualisé](#) et sont en accord avec une bonne articulation du neuf et de l'ancien.



Illustration 50 : Construction de maisons en périphérie du centre-bourg d'Albigny-sur-Saône

Source : Pour un habitat dense individualisé, Albigny-sur-Saône (69)

Le dernier point d'attention de cet enjeu réside dans l'intégration de ces nouvelles maisons un peu innovantes avec le bâti environnant. Le but n'est pas d'interdire l'innovation en matière de nouvelles constructions mais d'arriver à articuler ces maisons qui sortent du cadre traditionnel et cela est encore aujourd'hui une difficulté.



Photo 141 : Construction non traditionnelle à Mont-près-Chambord
Réalisation Loïc BASSET

Résumé - Enjeu 6 : Lutter contre la perte des codes architecturaux locaux

Action 01 : Préserver les codes architecturaux locaux



Photo CXLII : Ancienne église à Huisseau-sur-Cosson - Réalisation Loïc BASSET



Photo CXLIII : Rénovation maladroite à la Chaussée-le-Comte - Réalisation Florian CARDARELLY

Objectifs :

- Attractivité du territoire
- Identité du territoire

Entités cibles :

- La Gâtine Tourangelle
- La Loire Urbaine et Patrimoniale
- La Petite Beauce
- La Sologne Viticole

Description de l'Action :

- Accompagner les particuliers et les communes dans les projets de réhabilitations et de rénovations
- Informer la population sur la nature des codes architecturaux
- Réussir l'intégration paysagère des bâtis agricoles
- Arriver à articuler le moderne et l'ancien

Outils :

- [Architecte-Territorial](#)
- Guides pratiques
- Chartes architecturales et paysagères

- Architecturesagriculture.fr
-

Conclusion : Comment réussir des projets pertinents ?

Pour finir, nous souhaitons préciser quelques éléments importants pour une bonne compréhension et une bonne utilisation de l'étude.

Aujourd'hui, la complexité du jeu d'acteurs laisse les paysages se dégrader lentement. La situation n'apparaît alors pas urgente et critique et ne semble pas nécessiter une réaction rapide et concrète. Nous tenons donc à alerter les lecteurs sur le caractère particulièrement dangereux de ce phénomène.

Cette étude n'impose rien de contraignant mais tente d'aborder la question du paysage de façon autant opérationnelle et incitative que prospective. Ainsi, il faut avant tout comprendre qu'aucune action n'est possible sans une volonté politique forte visant à porter un réel projet paysager. Actuellement, aucun document ni aucune institution n'existe à l'échelle du bassin de vie de Blois. Les études et les projets se superposent plus qu'ils ne se complètent. Ainsi, réfléchir à l'échelle de l'aire urbaine de Blois serait plus adéquat et se rapprocherait de la réalité du territoire dans sa globalité.

Les élus doivent alors se rassembler autour d'un projet de territoire transversal et cohérent à l'échelle du bassin de vie. Le paysage n'est pas seulement une notion artistique ou esthétique, c'est une notion multidimensionnelle en interrelation avec d'autres domaines comme l'économie, le foncier, l'urbanisation et les ressources. De ce fait, le paysage pourrait être au centre du projet de territoire du bassin de vie, comme il l'est actuellement pour Agglopolys.

Cette étude n'apporte pas de réponse tout faite mais propose ainsi des actions et des outils, à destination des élus, dans l'objectif de mener une politique cohérente et globale du territoire sur du long terme.

Un bon projet paysager dépend également de sa vocation sociale. Le paysage est une notion qui peut être comprise par tous. Ainsi, une concertation des élus et des habitants permettra une appropriation de la question par chacun et une réflexion collective. A travers la problématique du paysage, chacun doit chercher à savoir comment nous voulons occuper le territoire afin de préserver le paysage pour les générations à venir.



Bibliographie

- Agence de l'eau Loire-Bretagne. La lettre de l'Agence de l'eau Loire-Bretagne. Avril 2011
- AGRESTE Loir-et-Cher, Le syndicat mixte du Pays Beauce Val de Loire : les caractéristiques de son agriculture. Octobre 2003
- BERSANIE Catherine, KASZYNSKI Marc et VANSTEENKISTE Philippe. Les établissements publics fonciers. à quoi sert un EPF ? mars-avril 2008. pp. 19-30
- BIDAULT Loïc, FLORIAN Julia, RIQUET Olivier, Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine. NATURA 2000 et la gestion écologique et paysagère des espaces naturels de Loire. 01 avril 2011
- BOISSON Jean-Pierre. La maîtrise foncière, clé du développement rural : pour une nouvelle politique foncière. Conseil Economique et Social. 2005. 138 pages
- BOUDAUD Lamia, CHARLES Aline, DECKER Pierre-Henry, DE RAEMY Paméla, HAOUA Rabiaa, JOBERT Nicolas, PLUVIAUD Maxime, MOUSSAOUI Karim. Diagnostic des paysages et du territoire. Commune de Saint-Laurent-Nouan. 2008-2009. 96 pages
- CAUE Loir-et-Cher. Au fil de l'eau. 2 Juin 2007. 8 pages
- CAUE Loir-et-Cher. Le Maire et l'urbanisation des nouveaux territoires. Mémento des extensions urbaines de qualité. Avril 2007. 46 pages
- CAUE Loir-et-Cher. Propositions pour un programme d'actions de valorisation paysagère des itinéraires touristiques. Pays des Châteaux, document de synthèse. Mai 2003. 19 pages
- CAUE Loir-et-Cher. Propositions pour l'élaboration d'une charte de qualité pour les extensions urbaines des bourgs. Pays des Châteaux. Novembre 2000. 16 pages
- CAUE Loir-et-Cher. Rapport d'activité 2009. 46 pages
- CERTU. Pour un habitat dense individualisé. Juin 2009. 240 pages
- Communauté de Communes Beauce Ligérienne. Etude de potentialité et de développement touristique. Document d'étape 3. 23 mars 2011. pp. 54 à 87
- Communauté de Communes de la Beauce Val de Cisse. Etude de potentialité et de développement touristique. 2009. 12 pages
- CRAPAUD. Muides-sur-Loire : Projet de valorisation d'une commune ligérienne. Tome 1.
- CRAPAUD. Muides-sur-Loire : Projet de valorisation d'une commune ligérienne. Tome 2

Direction Départementale des Territoires du Loir-et-Cher. Zonage document d'urbanisme (PLU).

Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction. Guide sur les établissements publics fonciers locaux, Les outils. Avril 2003. 28 pages

FNSAFER. La fin des paysages ? Livre blanc pour une gestion paysagère de nos espaces ruraux. Octobre 2007

GAL des Châteaux. L'excellence territoriale comme vecteur de développement du Pays des Châteaux. 19 Mai 2011. 3 pages

GRENON Nathalie. Répertoire des ressources bibliographiques et documentaires du val de Loire patrimonial mondial. 20 Septembre 2005. 67 pages

HAAS Fabien. Artificialisation et dynamique forestière sur les terres agricoles en Loir-et-Cher. DDE 41. 2007. Septembre 2007. 58 pages

IMAGES EN HERBE, DDE Loir-et-Cher. Aménagement des bords de Loire à Blois, Présentation de la traversée de la Loire à Blois, Propositions d'aménagement de la rive gauche à l'amont du pont Jacques Gabriel. Juillet 1997. 36 pages

IMAGES EN HERBE, DDE Loir-et-Cher. Aménagement des bords de Loire à Blois, Présentation de la traversée de la Loire à Blois suite, Propositions d'aménagement de la rive droite à l'amont du pont Jacques Gabriel. Décembre 1998. 17 pages

INSEE. Portrait de l'aire urbaine de Blois. Référentiel territorial urbain. Juin 2004. 71 pages

JEANSON Denis et SARZIN André. Maisons rurales du Val de Loire. Touraine. Blésois Orléanais Sologne. 1976. 119 pages

Journal Officiel de la République Française. Disposition relatives aux instruments de gestion foncière et à la rénovation du patrimoine rural bâti. Articles 73 à 76

MARCHAND Mélissa. La relation paysage-agriculture à petite échelle : Approche de la fermeture du Paysage en Val de Loire. 2007-2008

MAZAS Alain - DIREN Centre. Les abords de Chambord considérés sous l'angle des paysages. Document de synthèse. Novembre 1996. 40 pages

Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement. Ministère de la Culture et de la Communication. Ministère de l'Agriculture et de la Pêche. Les paysages ligériens. Les 29, 30 et 31 mars 2001 au Centre International de Congrès « Vinci » à Tours. Les actes du Colloque. 328 pages

Ministère de l'Environnement. Ecologie et friches dans les paysages agricoles. 1993. 46 pages

Mission Val de Loire. Un projet pour les paysages du Val de Loire. 2008. 75 pages

MOISIERE Xavier. SCoT du Blésois. 2005

Nature et paysage. Colloque « Imaginer le Val de Loire ». 13 septembre 2007. 123 pages

Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher. Le Loir-et-Cher à découper, intercommunalité et découpages territoriaux. Les Etudes de l'Observatoire n°40. 2006. 68 pages

Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher. Les migrations résidentielles redessinent le paysage sociodémographique des territoires. Les Etudes de l'Observatoire n°55. Juillet 2010

Plan Loire Grandeur Nature. Etude de la propagation des crues et des risques d'inondation en Loire moyenne. 8 pages

Polytech'Tours. La métropole : Enjeu de connaissance et de coopération, quelle ingénierie territoriale pour une métropolisation réussie ? Application au Val de Loire. Colloque 01 Février 2007. 33 pages

Préfecture du Loir-et-Cher. L'agglomération blésoise et des paysages. Porter à connaissance de l'Etat. Septembre 1997. 78 pages

ROUSSEAU Olivier. Formes résidentielles et développement durable concilier équilibres écologiques et sociaux. Mémoire. 79 pages

SAFER. Pour un aménagement de votre territoire cohérent, durable et concerté. 1 page. 19 Mai 2011

SPPEF. Programme de référence pour une politique paysagère du Pays des Châteaux. Document de travail de la commission Habitat et Cadre de Vie du Pays des Châteaux. Août 2001.

Strates/CNRS – Segesa. Méthode pour des atlas de paysages. Identification et qualification - Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme. 1994

Syndicat d'entretien du Bassin du Beuvron. Charte de qualité architecturale et paysagère des opérations Cœurs de villages. Avril 2008

Syndicat Mixte du Pays Beauce Val de Loire. Restauration du site des Rinceaux. Avant-projet SomMaire. Contrat de Bassin de la Cisse. Janvier 2011. 22 pages

VOISIN Lolita. Synthèse des études existantes sur Agglopolys. Mars 2011. 20 pages

Webographie

Atelier Adeline – Le décor de votre environnement. Disponible sur : <http://ateliers-adeline.com/murs/murs.htm>

CAUE 41. Disponible sur : www.caue41.fr

Commission Européenne. Disponible sur : <http://ec.europa.eu>

Conseil Général du Loir-et-Cher. Disponible sur : www.cg41.fr

Conservatoire des Espaces Naturels de la Région Centre. Disponible sur : www.cen-centre.org

Dictionnaire LAROUSSE. Disponible sur : <http://larousse.fr/dictionnaires/francais/paysage/>

INA. Disponible sur : www.ina.fr/video/CAF94065140/la-sologne-et-le-parc-de-chambord.fr.html

Ingénieurs et Scientifiques de France. Disponible sur : www.cnisf.org

Institut Scientifique de Recherche Agronomique. Disponible sur : www.inra.fr

L'Actualité de la fiscalité, des impôts et de la défiscalisation en France. Disponible sur : www.la-fiscalite.com

Le Site de l'Administration Fiscale. Disponible sur : www.impots.gouv.fr

Le Site de l'indicateur paysage. Disponible sur : <http://indicateur.paysage.free.fr/>

Les Châteaux à Vélo. Disponible sur : www.chateauxavelo.com

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.
Disponible sur : www.developpement-durable.gouv.fr

Nature France. Disponible sur : www.naturefrance.fr

Pays du Chinonais – Nature et Culture. Disponible sur : <http://chinonais.net/paysages>

Plan Loire Grandeur Nature. Disponible sur : www.plan-loire.fr

Portail internet des services de l'Etat en Loir-et-Cher. Disponible sur : www.loir-et-cher.pref.gouv.fr

Région Centre. Disponible sur : www.regioncentre.fr

RURART. Disponible sur : www.rurart.org/ressources/comprendre/paysage

Terres de Loire : Patrimoine, Rivières et Paysages du Bassin Fluvial de la Loire. Disponible sur : www.terresdeloire.net

Tourisme en Loir-et-Cher. Disponible sur : www.coeur-val-de-loire.com

Val de Loire patrimoine mondiale de l'UNESCO. Disponible sur : www.valdeloire.org

Tables des matières

Remerciements	2
Table des sigles et des abréviations	3
Introduction.....	5
PARTIE 1 : PRESENTATION du TERRITOIRE.....	7
I. Quelques définitions.....	8
1. Qu'est ce que le paysage ?	8
2. Définition de la notion d'authenticité	9
3. Le paysage ligérien	10
II. La prise en compte du paysage au niveau législatif	12
1. Au niveau National et Européen	12
2. Le Bassin de la Loire.....	12
III. Présentation du territoire.....	15
1. Présentation du Pays Beauce Val de Loire et du Pays des Châteaux	15
2. Présentation des acteurs.....	18
PARTIE 2 : DIAGNOSTIC PAYSAGER à l'échelle des ENTITES PAYSAGERES.....	19
Les neuf entités	20
Le Sud de la Gâtine Tourangelle.....	22
La Vallée de la Cisse Blésoise.....	26
La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse.....	29
La Loire à Chouzy-sur-Cisse	32
La Forêt Domaniale de Blois.....	34
La Petite Beauce	0
La Loire Urbaine et Patrimoniale.....	3
Les Portes de la Grande Sologne	7
La Sologne Viticole	9
PARTIE 3 : MENACES et ENJEUX.....	13
PARTIE 4 : PRECONISATIONS D'ACTIONS	32
Préconisation 1 : Le périmètre doit intégrer la Communauté de Communes Beauce Ligérienne	33
Préconisation 2 : Articuler le projet du territoire autour de la thématique du paysage	33
Préconisation 3 : Mener une concertation à l'échelle des entités paysagères.....	33
Le SCoT du Blésois : un moyen d'action global	33
Préconisation 4 : Intégrer les enjeux de cette étude dans les Chartes de Développement des deux Pays.....	34
Préconisation 5 : Mettre plus de documents graphiques et d'objectifs chiffrés dans le DOO du SCOT	34
Enjeu 1 : Limiter l'étalement urbain et la banalisation de la construction	35
Action 1 : Densifier en exploitant les poches et les dents creuses et en réhabilitant le bâti existant	35
Préconisation 1 : Recenser les dents creuses et les poches avant de s'étendre en périphérie	36
Préconisation 2 : Utiliser le Droit de Préemption Urbain (DPU)	38

Préconisation 3 : Investir les espaces de planification et utiliser les outils existants à une échelle supra-communale	38
Préconisation 4 : Faire attention aux points de vigilance dans l'élaboration des documents d'urbanisme.....	38
Préconisation 5 : Adapter la fiscalité locale	40
Préconisation 6 : Comment mettre en place un partenariat avec un Architecte-Territorial missionné par le Pays	41
Action 2 : Lutter contre l'étalement urbain	43
Préconisation 1 : Déterminer la localisation de la nouvelle zone à urbaniser en préservant les milieux	43
Préconisation 2 : Travailler sur le parcellaire dans le respect de la trame urbaine	44
Préconisation 3 : Consulter la municipalité au démarrage des travaux par le biais d'un pré-permis de construire	47
Préconisation 4 : Accompagner le permis de construire d'un volet paysager.....	47
Action 1 : Densifier en exploitant les poches et les dents creuses et en réhabilitant le bâti existant	49
Action 2 : Lutter contre l'étalement urbain	50
Enjeu 2 : Lutter contre l'uniformisation des paysages en dehors des centre-bourgs.....	51
Action 1 : Conserver une diversité des paysages	52
Préconisation 1 : Limiter l'apparition de friches	52
Préconisation 2 : Gérer la pression urbaine et l'artificialisation des sols	53
Préconisation 3 : Utiliser rationnellement les outils mis à disposition	53
Préconisation 4 : Créer de réelle politique agricole à l'échelle communale.....	55
Action 2 : Créer des repères	57
Préconisation 1 : Travailler sur les repères existants	59
☐ Les arbres remarquables	59
☐ Les haies champêtres	59
☐ Les châteaux d'eau	60
☐ Intégrer la présence de la centrale nucléaire.....	63
Préconisation 2 : Travailler sur de nouveaux repères	63
Enjeu 3 : Lutter contre les dégradations des entrées de ville et du territoire	67
Action 1 : Créer une zone tampon entre la zone urbaine et les champs	67
Action 2 : Lutter contre la publicité.....	69
Les Zones de Publicité Restreinte (ZPR)	70
La Réglementation Locale de Publicité (RLP)	70
La Taxe Locale sur la Publicité Extérieure (TLPE).....	70
Action 3 : Intégration des zones d'activités en entrée de ville	71
Démarche PALME (Parc d'Activité Labellisé pour la Maîtrise de l'Environnement)	75
Projet des Cent Planches.....	75
Proposition de loi relative à l'amélioration des qualités urbaines, architecturales et paysagères des entrées de villes	76
Le Concours National des entrées de ville	77
Action 1 : Créer une zone tampon entre la zone urbaine et les champs	79
Résumé - Enjeu 3 : Lutter contre les dégradations des entrées de ville et du territoire	79
Action 2 : Lutter contre la publicité.....	80

Action 3 : Intégration des zones d'activités en entrée de ville	81
Enjeu 4 : Organiser les abords des sites majeurs	82
Action 1 : Recréer des covisibilités et rendre les berges plus accessibles	83
Préconisation 1 : Organiser les covisibilités sur la Loire.....	83
La superposition de gestion des communes avec l'Etat sur les berges de la Loire.....	84
Le Plan Loire Grandeur Nature (PLGN).....	85
Les Mesures AgroEnvironnementales (MAE).....	86
Le Plan de Gestion UNESCO	86
Préconisation 2 : Organiser les covisibilités sur d'autres rivières hors centre-bourgs	92
Action 2 : Créer un espace de vision cohérent à l'échelle intercommunale.....	93
Préconisation 1 : Enfouir les réseaux aériens aux abords des sites majeurs	93
Préconisation 2 : Anticiper l'implantation d'éoliennes	94
Préconisation 3 : Développer une politique cohérente à l'échelle des deux Pays	95
1. Une politique cohérente de réhabilitation des carrières et de gestion des plans d'eau	95
2. Harmoniser la signalisation, les clôtures et intégrer le mobilier urbain aux abords des sites majeurs	96
Préconisation 4 : Intégrer les stations d'épuration, les déchetteries et les points de tri sélectif	97
1. L'intégration des tris sélectifs.....	97
2. L'intégration des stations d'épuration	97
3. L'intégration des déchetteries.....	98
Enjeu 5 : Lutter contre la perte de la fonction des espaces publics comme lieu de vie	102
Action 1 : Réappropriation des espaces publics par les habitants.....	102
Préconisation 1 : Relocaliser les places de stationnement	103
Préconisation 2 : Réaménager l'espace public à destination des piétons	105
Action 2 : Désencombrement visuel des espaces publics	106
Préconisation 1 : L'enfouissement des réseaux aériens	106
Préconisation 3 : Mettre en place une prestation de conseil avec l'Architecte-Territorial	106
Préconisation 4 : Réaliser une Charte de Qualité Paysagère des Espaces Publics	107
Action 3 : Création de cheminements doux proches du centre-bourg.....	109
Préconisation n°01 : Créer des cheminements doux proches du centre-bourg	109
Préconisation n°02 : Maîtriser le réaménagement des cours d'eau.....	110
Enjeu 6 : Lutter contre la perte des codes architecturaux locaux.....	114
Action 1 : Préserver les codes architecturaux locaux.....	114
Préconisation 1 : Accompagner les particuliers et les communes dans les projets de réhabilitation et de rénovation	114
Préconisation 2 : Informer la population sur la nature des codes architecturaux locaux	115
1. Réaliser une Charte des Codes Architecturaux Locaux et Traditionnels.....	115
2. Quelques règles locales à respecter :.....	116
3. Quelques conseils pour réhabiliter qui pourraient se trouver dans la Charte : ..	116
Préconisation 3 : Réussir l'intégration paysagère des bâtis agricoles.....	117
1. Implantation de haies paysagères.....	117
2. Mise en place d'une palette de couleurs	118
Préconisation 4 : Arriver à articuler le moderne et l'ancien.	121

Conclusion : Comment réussir des projets pertinents ?	125
Bibliographie	127
Webographie	130
Tables des matières	131
Tables des illustrations	135
Table des photos	137
 SomMaire des Annexes	 142
Annexe I : Les Facteurs Déterminants	1
Annexe II : Les Menaces par Entités Paysagères	9
Annexe III : Fiche Outil	37
L'Architecte-Territorial	38
Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)	40
Enfouissement des réseaux électriques hors centre-bourg	44
La Gestion Différenciée des Espaces Verts	46
Habitat Dense Individualisé (HDI)	47
Micro-filière	52
Mise en valeur des terres incultes	53
Opération « COEUR DE VILLAGE »	54
Opération Programmée d'Aménagement de l'Habitat (OPAH)	56
Le Plan de Gestion du Val de Loire-Patrimoine Mondial de l'UNESCO	57
Le Plan Loire Grandeur Nature	58
La Prime à l'Herbe	61
Le Règlement Local de Publicité (RLP)	62
Les Taxes Foncières	64
La Taxe Locale de Publicité Extérieure (TLPE)	67
Zone Agricole Protégée (ZAP)	71
Annexe IV : Les Entretiens avec les Acteurs	72
Annexe V : Calendrier de l'étude	72
Table des illustrations	72

Tables des illustrations

Illustration 1 : L'identité paysagère du Val de Loire.....	11
Illustration 2 : La Cité-Jardin – « Aménagement de la Loire Moyenne, Schéma de la Métropole-Jardin »	13
Illustration 3 : Localisation du département Loir-et-Cher en Région Centre.....	15
Illustration 4 : Représentation des Communautés de Communes du territoire d'étude	16
Illustration 5 : Représentation du territoire d'étude	17
Illustration 6 : Tableau des acteurs	18
Illustration 7 : Entité paysagère du Sud de la Gâtine Tourangelle	22
Illustration 8 : Entité paysagère de la Vallée de la Cisse Blésoise	26
Illustration 9 : Entité paysagère de la Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse	29
Illustration 10 : Entité paysagère de la Loire à Chouzy-sur-Cisse.....	32
Illustration 11 : Entité paysagère de la Forêt Domaniale de Blois	34
Illustration 12 : Entité paysagère de la Petite Beauce	0
Illustration 13 : Entité paysagère de la Loire Urbaine et Patrimoniale	3
Illustration 14 : Entité paysagère des Portes de la Grande Sologne	7
Illustration 15 : Entrée du Domaine de Chambord menant au Château	8
Illustration 16 : Entité paysagère de la Sologne Viticole	9
Illustration 17 : Photos aérienne de l'étalement urbain	15
Illustration 18 : Deux étalements urbains à Mer et aux Etats-Unis	16
Illustration 19 : Les différents types de dents creuses.....	36
Illustration 20 : Schématisation de deux poches à Saint-Claude-de-Diray	37
Illustration 21 : Le Quartier des Mangotte à Saint-Claude-de-Diray.....	37
Illustration 22 : Localisation des poches de Saint-Claude-de-Diray	42
Illustration 23 : Exemple d'implantation d'une maison de 105 m ² sur une parcelle de 425m ²	45
Illustration 24 : Exemple d'implantations d'une maison sur sa parcelle.....	45
Illustration 25 : Trois maisons de village source : Commune d'Albigny-sur-Saône (69)	46
Illustration 26 : Exemple d'extension urbaine d'une commune et simulation d'un étalement maîtrisé	48
Illustration 27 : Exemple d'une disposition diversifié de l'agriculture	57
Illustration 28 : Cadastre de Muides-sur-Loire, exemple d'implantation d'une zone tampon.....	68
Illustration 29 : Vue aérienne de la ZA des Bois blancs, Onzain.....	73
Illustration 30 : Le Parc A10, un exemple d'une zone d'activités intégrée	75
Illustration 31 : Organiser les covisibilités sur les sites majeurs	83
Illustration 32 : Covisibilité à Saint-Dyé-sur-Loire	87
Illustration 33 : Covisibilité à Muides-sur-Loire.....	88
Illustration 34 : Covisibilité à Cour-sur-Loire.....	89
Illustration 35 : Commune de Veuves	90
Illustration 36 : Document « Shéma Départemental EOLIEN ».....	94
Illustration 37 : Un aménagement du mobilier urbain	107
Illustration 38 : Guides Pratiques du Pays du Combrailles (63)	115
Illustration 39 : Charte architecturale et paysagère du Syndicat Mixte Monts et Barrages.....	116
Illustration 40 : Guide pratique du Pays des Combrailles	117

Illustration 41 : Guide pratique de Limogne Bords d’Allier et des Coteaux de Randan.....	117
Illustration 42 : Intégration paysagère par l’implantation de haies.....	118
Illustration 43 : Traitement de la façade du bâtiment selon le nuancier d’une Charte Architecturale et Paysagère	119
Illustration 44 : Intégration d’un bâti agricole par un changement de teinte de toiture	119
Illustration 45 : Intégration d’un bâti agricole par un changement de teinte de toiture en Gâtine Tourangelle (41)	120
Illustration 46 : Logements collectifs à Chartres (28) dans le vieux centre	121
Illustration 47 : Construction neuves à Bourges (18)	122
Illustration 48 : Construction de maisons en périphérie du centre-bourg d’Albigny-sur-Saône	122

Table des photos

Photo 1 : Paysage du Sud de la Gâtine Tourangelle.....	22
Photo 2 : Paysage caractéristique du Sud de la Gâtine Tourangelle.....	23
Photo 3 : Vignes au sommet des coteaux	23
Photo 4 : Château d'eau, un point de repère dans le paysage	24
Photo 5 : Extension urbaine d'Orchaise sur le plateau	24
Photo 6 : Peupleraie le long de la Cisse à Orchaise.....	26
Photo 9 : La Cisse à Orchaise.....	27
Photo 7 : Moulin à l'entrée de Coulanges.....	27
Photo 8 : Cône de visibilité sur le Château de Rocon à Coulanges	27
Photo 10 : La Vallée de la Cisse vue du coteau à Orchaise	28
Photo 11 : Vue du Château de Chaumont-sur-Loire depuis le belvédère d'Onzain.....	30
Photo 14 : Giratoire à l'entrée d'Onzain	30
Photo 12: Vue sur la Loire dégagée.....	30
Photo 13 : Vue sur la Loire bloquée par la survégétation.....	30
Photo 15 : Aménagement autour de la Cisse dans le centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse	32
Photo 16 : Lotissement à l'entrée de Chouzy-sur-Cisse depuis la Forêt Domaniale de Blois	33
Photo 17 : Route principale de la Forêt Domaniale de Blois.....	34
Photo 18 : Allée forestière traversant la Forêt Domaniale de Blois.....	35
Photo 19 : Paysage de la Beauce.....	0
Photo 20 : Absence de repères dans le paysage de la Beauce.....	1
Photo 21 : Paysage de la Beauce avec une multitude de couleurs.....	1
Photo 22 : Bords de le Loire à Cour-sur-Loire	3
Photo 25 : Vue sur les plaines de la Loire à Suèvres	4
Photo 23 : Loire à vélo passant aux pieds de la centrale nucléaire	4
Photo 24 : Centrale nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux	4
Photo 26 : Qualité architecturale préservée de Cour-sur-Loire.....	5
Photo 27 : Les Portes de Chambord I à Mer.....	5
Photo 28 : Ancienne carrière transformé en plan d'eau (Le plan d'eau du Domino)	6
Photo 29 : Carrière les Tailles en cours d'exploitation à Suèvres.....	6
Photo 30 : Grillage sur le bord de la route protégeant une forêt privée	7
Photo 31 : Mur du Domaine de Chambord.....	7
Photo 32 : Puits solognot à Thoury	8
Photo 33 : Vergers et vignes à Mont-près-Chambord	9
Photo 34 : Vue du Cosson depuis un pont, Huisseau-sur-Cosson.....	10
Photo 35 : Paysage caractéristique de la Sologne Viticole.....	11
Photo 36 : Vue dégagée sur le Château de Chambord	11
Photo 37 : Etalement urbain à Saint-Dyé-sur-Loire	14
Photo 38 : Etalement urbain à Suèvres	14
Photo 39 : Etalement urbain à Saint-Claude-de-Diray	15
Photo 40 : Etalement urbain à Mer.....	15
Photo 41 : Grande parcelle agricole dans le Sud de la Gâtine Tourangelle entre Orchaise et Seillac ..	18
Photo 42 : Paysage de la Petite Beauce, absence de repères.....	19

Photo 43 : Entrée Est de Saint-Laurent-des-Eaux	20
Photo 47 : Exemple d'une zone d'activités à l'entrée de Mont-près-Chambord.....	21
Photo 44 : Entrée Est de Saint-Laurent-des-Eaux	21
Photo 45 : Entrée de ville de Saint-Laurent-des-Eaux depuis le supermarché	21
Photo 46 : Bâtiment en tôle à l'entrée de la commune	21
Photo 48 : Entrée de ville de Saint-Claude-de-Diray	22
Photo 49 : Berge privée de la Cisse à Orchaie	23
Photo 50 : Survégétation du bord de Loire	23
Photo 51 : Loire masquée depuis la levée proche de Saint-Claude-de-Diray	24
Photo 52 : Poubelles de tri sélectif à Saint-Laurent-des-Eaux	24
Photo 53 : Station d'épuration très visible en sortant de Saint-Claude-de-Diray	25
Photo 54 : Poubelles très visible en sortant de Saint-Claude-de-Diray	25
Photo 55 : Déchetterie à Orchaie	25
Photo 56 : Poubelles trop visibles à Muides-sur-Loire.....	26
Photo 57 : Espace public occupé par la voiture à Bracieux, devant la mairie.....	27
Photo 58 : Espace public occupé par la voiture à Chouzy-sur-Cisse	27
Photo 59 : Espace public devant les commerces occupé par la voiture à Huisseau-sur-Cosson	28
Photo 60 : Place du centre-ville d'Onzain	28
Photo 61 : Maison réhabilitée avec un crépi non traditionnel à Huisseau-sur-Cosson	29
Photo 62 : Réhabilitation maladroite à Huisseau-sur-Cosson.....	30
Photo 63 : Réhabilitation maladroite d'une façade à Montlivault.....	30
Photo 64 : Réhabilitation maladroite d'un mur à l'aide de parpaings à Suèvres	30
Photo 65 : Bâtiment agricole mal intégré dans le Sud de la Gâtine Tourangelle à Seillac.....	31
Photo 66 : Nouvelle construction non traditionnelle à Mont-près-Chambord.....	31
Photo 67 : Le quartier des Mangottes, place principale devant l'école.....	42
Photo 68 : Vue depuis le coteau d'Orchaie sur la Vallée de la Cisse	51
Photo 69 : Diversité des couleurs et terres parsemées de bois en Gâtine Tourangelle	52
Photo 70 : Elevage sur notre territoire d'étude	56
Photo 71 : Relief plat et parcellaire immense en Petite Beauce.....	57
Photo 72 : Château d'eau de Monteaux	58
Photo 73 : Moulin à vent de Talcy.....	58
Photo 74 : Puits Solognot	58
Photo 75 : Arbre remarquable en Beauce entre Mer et Beaugency (45)	59
Photo 76 : Arbre remarquable en Sologne.....	59
Photo 77 : Bocage avec haies champêtres	60
Photo 78 : Château d'eau d'Orchaie	60
Photo 79 : Château d'eau de Mer	60
Photo 80 : Château d'eau de Monteaux	60
Photo 81 : Château d'eau de Saint-Claude-de-Diray.....	61
Photo 82 : Château d'eau peint de Polliat (01)	61
Photo 83 : Château d'eau aux alentours de Saint-Brieuc (22)	62
Photo 84 : Château d'eau de Tillières (44)	62
Photo 85 : Château d'eau de Tillières-sur-Avre (27)	62
Photo 86 : Loupes radiographiques – Œuvre de Patrick DEMAZEAU	63
Photo 87 : Implantation de pieds de vigne en entrée de ville, à Onzain	68

Photo 88 : Un simple aménagement paysager, à Chouzy-sur-Cisse	68
Photo 89 : Vue sur la parcelle pouvant accueillir une zone tampon, Muides-sur-Loire	68
Photo 90 : Verger	69
Photo 91 : Haie bocagère	69
Photo 92 : Jardin public.....	69
Photo 93 : Aire de jeux	69
Photo 94 : Montage photo montrant l'abus des panneaux publicitaires, entrée d'Onzain depuis la levée	70
Photo 95 : Vue sur le Château de Menars.....	84
Photo 96 : Vues de la Loire depuis Saint-Dyé-sur-Loire	87
Photo 97 : Bords de la Loire, Muides-sur-Loire	88
Photo 98 : Bords de la Loire à Cour-sur-Loire	89
Photo 99 : Bord de la Loire à Veuves.....	90
Photo 100 : Vue sur Rilly-sur-Loire depuis Veuves.....	91
Photo 101 : Vue du Château de Chaumont-sur-Loire	93
Photo 102 : Vue du Château de Chaumont-sur-Loire	93
Photo 103 : Exemple de banc, aspect naturel, qui pourrait être installé dans les espaces publics naturels.....	96
Photo 104 : Aménagement public à Cour-sur-Loire.....	96
Photo 105 : Poubelle de tri sélectif	97
Photo 106 : Supermarché à proximité	97
Photo 107 : Station d'épuration avec plantation dissimulant la station en entrant dans Saint-Claude (en venant de la levée).....	98
Photo 108 : Armoire électrique camouflée par une haie de lauriers.....	98
Photo 109 : Armoire électrique verte peu visible dans le paysage car accolée à un buisson.....	98
Photo 110 : Déchetterie de Chouzy-sur-Cisse	99
Photo 111 : Déchetterie intégrée.....	99
Photo 112 : Centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse	102
Photo 113 : Stationnement devant les commerces et devant la mairie à Huisseau-sur-Cosson	104
Photo 114 : Localisation des parkings déjà présents à Huisseau-sur-Cosson pouvant remplacer le stationnement devant les commerces et la mairie.....	105
Photo 115 : Simulation d'enfouissement des lignes électriques aux abords de l'église de Courbouzon	106
Photo 116 : Rue de l'Argenterie à Saint-Claude-de-Diray	106
Photo 117 : Impact visuel des clôtures, à gauche un mur de parpaings non enduit à Saint-Claude-de-Diray, à droite une clôture en plastique blanc à Veuves.....	108
Photo 118 : Illustration de panneaux directionnels, à gauche Bracieux, à droite Saint-Claude-de-Diray	108
Photo 119 : Différents cheminements réservés aux piétons le long de cours d'eau (Suèvres en haut, Molineuf en bas à gauche, Mer en bas à droite)	109
Photo 120 : Aménagements autour des cours d'eau, à gauche Monteaux et à droite Chouzy-sur-Cisse	110
Photo 121 : Bâti agricole intégré dans son environnement.....	120
Photo 122 : Construction non traditionnelle à Mont-près-Chambord	123

*Préservation et Valorisation
des Paysages Ligériens*

Les Annexes



Syndicat Mixte du Pays
Beauce Val de Loire



Loir-et-Cher (41)

Tuteur : VERDELLI Laura

**BASSET Loïc
CARDARELLY Florian
CONNEN DE KERILLIS Aurélie
GRAND Jonathan
GRENIER Lucie**

Les Annexes

Ayant choisi de faire un rapport relativement claire et succinct, un certains nombres d'annexes sont présentes. L'objectif est de développer la démarche qui a été suivie, de préciser le diagnostic paysager et les enjeux, d'appuyer nos préconisations d'actions et de donner des précisions afin de les réaliser concrètement.

Sommaire des Annexes

Annexe I : Les Facteurs Déterminants	1
Annexe II : Les Menaces par Entités Paysagères	9
Annexe III : Fiche Outil.....	37
L'Architecte-Territorial	38
Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)	40
Enfouissement des réseaux électriques hors centre-bourg.....	44
La Gestion Différenciée des Espaces Verts	46
Habitat Dense Individualisé (HDI)	47
Micro-filière	52
Mise en valeur des terres incultes	53
Opération « COEUR DE VILLAGE ».....	54
Opération Programmée d'Aménagement de l'Habitat (OPAH)	56
Le Plan de Gestion du Val de Loire-Patrimoine Mondial de l'UNESCO	57
Le Plan Loire Grandeur Nature.....	58
La Prime à l'Herbe	61
Le Règlement Local de Publicité (RLP)	62
Les Taxes Foncières	64
La Taxe Locale de Publicité Extérieure (TLPE)	67
Zone Agricole Protégée (ZAP).....	71
Annexe IV : Les Entretiens avec les Acteurs	72
Annexe V : Calendrier de l'étude.....	72
Table des illustrations.....	72

Annexe I

Les Facteurs Déterminants

Le « paysage » est une notion étroitement liée par des interrelations avec d'autres composantes qui façonnent le territoire. Ces différentes composantes sont nommées « facteurs déterminants » dans l'étude. Ainsi, cinq facteurs déterminants ont été sélectionnés selon leur influence possible sur le paysage : l'agriculture, le tourisme, les autres activités économiques, les ressources et le foncier & l'urbanisation. Cette annexe développe l'explication des interrelations avec chacun des facteurs déterminants.

L'agriculture

Agriculture → *Paysage*

Le type de productions, le type de bâti agricole et la taille des parcelles sont les éléments principaux qui influencent le cadre environnant d'un territoire. D'autant plus que, depuis la mécanisation et la rationalisation de l'agriculture, les paysages se sont fortement transformés, alors que les espèces animales et végétales ainsi que leurs habitats se sont fragilisés.

De plus, selon les saisons, les tailles et les couleurs des productions agricoles évoluent, entraînant une modification des perspectives dans le temps.

Sur notre territoire, le paysage est fortement façonné par l'agriculture, surtout sur les entités de la Gâtine Tourangelle, de Beauce et de Sologne. Ces entités accueillent une grande diversité de cultures : vignes, vergers et grandes cultures céréalières ou oléagineuses.

Agriculture ← *Paysage*

La géologie du milieu détermine un certain type de productions agricoles, plus propice à être cultivés.

Les plateaux de la Gâtine Tourangelle sont constitués de sables, d'argiles et de graviers qui fournissent des productions agricoles céréalières. Les calcaires de Beauce se retrouvent dans les vastes plaines agricoles de la Beauce ainsi que jusque sur les berges de la Loire à l'Est de la ville de Blois. Les sables de Sologne forment la Grande Sologne. La craie et l'argile à silex constituent les berges de la Loire de Blois à Chaumont-sur-Loire et de l'aval de la Vallée de la Cisse.

Avec la délimitation Nord/Sud créée par la Loire, nous discernons plutôt des grandes cultures au Nord et de plus petites parcelles au Sud, surtout constituées d'une grande quantité de forêts du fait de la pauvreté des sols.

Le tourisme

Tourisme



Paysage

A travers l'implantation de gîtes, de chambres d'hôtes et d'équipements de loisirs, le développement touristique d'un territoire influence le paysage. Il peut aussi être modifié par la transformation d'anciennes carrières et sablières en plan d'eau de loisirs.

La rénovation et la mise en valeur du patrimoine (églises, lavoirs etc.) permet de redonner un caractère authentique et d'apporter du cachet aux villages à destination des populations locales comme des touristes de passage.

Tourisme



Paysage

La qualité du cadre de vie, les paysages remarquables et leur diversité ainsi que les monuments historiques ont un impact fort sur l'attractivité touristique.

Le Château de Chambord est l'exemple d'un monument historique ayant eu un impact sur le développement du tourisme.

Les autres activités économiques

Par « autres activités économiques », nous entendons tout ce qui ne touche pas à l'activité économique agricole et au développement touristique. C'est-à-dire, les zones d'activités, l'artisanat, les commerces locaux et les équipements qui en découlent.

Autres activités économiques



Paysage

Dans ce cadre, ce sont surtout les activités et leur localisation qui influencent fortement le paysage car ces zones sont souvent mal intégrées.

Sur notre territoire, les grandes zones d'activités se retrouvent du côté de la commune de Mer, à la sortie de l'autoroute, porte d'entrée du département. Il en existe de nombreuses autres, moins conséquentes en entrée de ville, dans les plus petites communes.

D'autre part, un élément important qui marque facilement les esprits est la centrale électrique de Saint-Laurent-Nouan dont les cheminées et la vapeur d'eau se voient de très loin. Les lignes électriques haute-tension marquent aussi fortement le paysage plat de la Petite Beauce.

Autres activités économiques

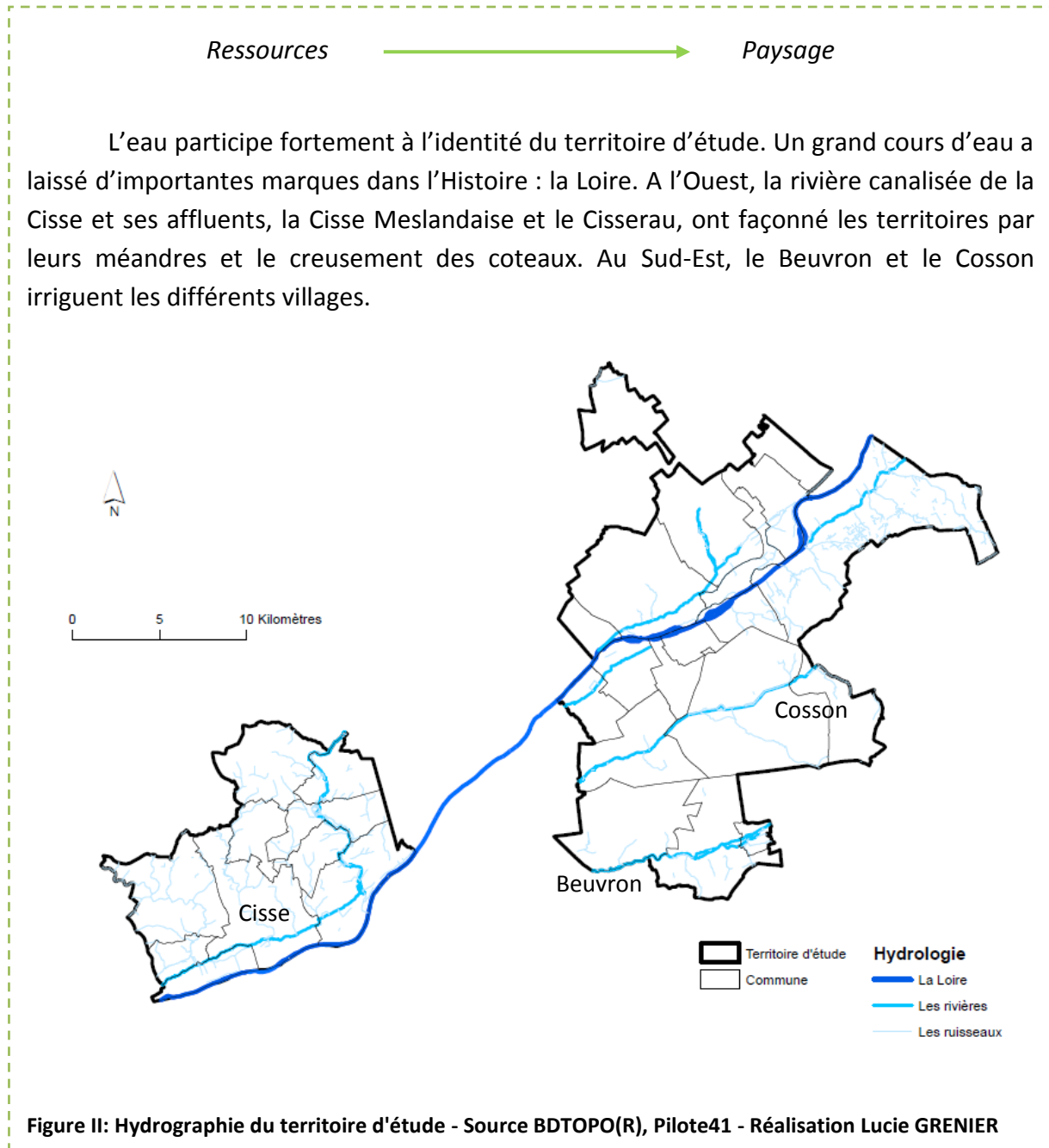


Paysage

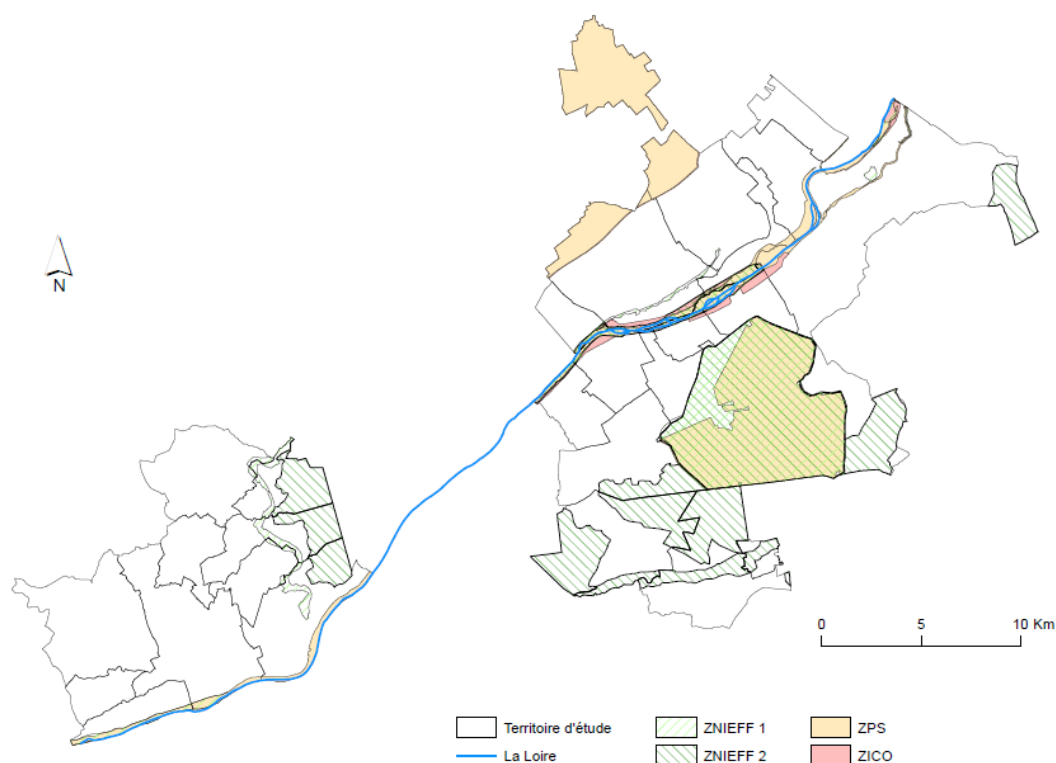
Les activités économiques sont des facteurs déterminants qui agissent directement sur le paysage et beaucoup moins l'inverse. Néanmoins, nous pouvons remarquer que la localisation de certaines activités est liée au paysage comme, par exemple, l'existence de la centrale nucléaire à Saint-Laurent-Nouan et des différentes carrières, comme celle de Chouzy-sur-Cisse, implantées sur de grands méandres de la Loire.

Les ressources

Par ressources, il est évoqué l'ensemble des éléments naturels comme l'eau, les bois, la faune et la flore.



Sur le territoire, la Loire est réglementée par une Directive Habitat et une Directive Oiseau. Une Directive Oiseau est réglementée au Nord de la Loire sur la partie Est. Une Directive Habitat est délimitée au Sud, au niveau de la Sologne. Ces directives montrent l'importance de la faune et de la flore sur le territoire, répertoriés en sites Natura 2000. Par exemple, en Sologne la forte présence du gibier dans les bois et dans les forêts domaniales marque le paysage par les aménagements pour enclore ce gibier ou protéger les cultures. La présence de la chasse et des postes de tir influence le paysage également.



**Figure III : Zone de protection sur le territoire d'étude – Source BD TOPO®, Pilote 41
Réalisation Lucie GRENIER**

La Loire est encore considérée comme un fleuve « sauvage » et son histoire répertorie les différentes inondations. Pour se protéger des crues du fleuve, de hautes digues ont été construites, symboles forts du paysage ligérien.

Ressources



Paysage

Les ressources sont des facteurs déterminants qui agissent plus sur le paysage que le paysage n'agit sur elles. En effet, la biodiversité, la qualité du sol et de l'eau influencent directement le paysage en lui-même.

Le foncier et l'urbanisation

Foncier et Urbanisation

Paysage

Le développement urbain en constante évolution change et modèle le paysage. Malgré la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain lancée en 2000, certaines habitudes comme la consommation excessive et « anarchique » d'espaces continuent d'être des sujets préoccupants sur l'ensemble du territoire d'étude. Selon la forme d'urbanisation (mitage, étalement linéaire, rénovations) le cadre de vie se transforme.

Nous pouvons, par la même occasion, insister sur la juxtaposition de nombreux réseaux dans les perspectives visuelles (autoroute, voie ferrée, réseaux électriques). Cela a tendance à créer des barrières visuelles.

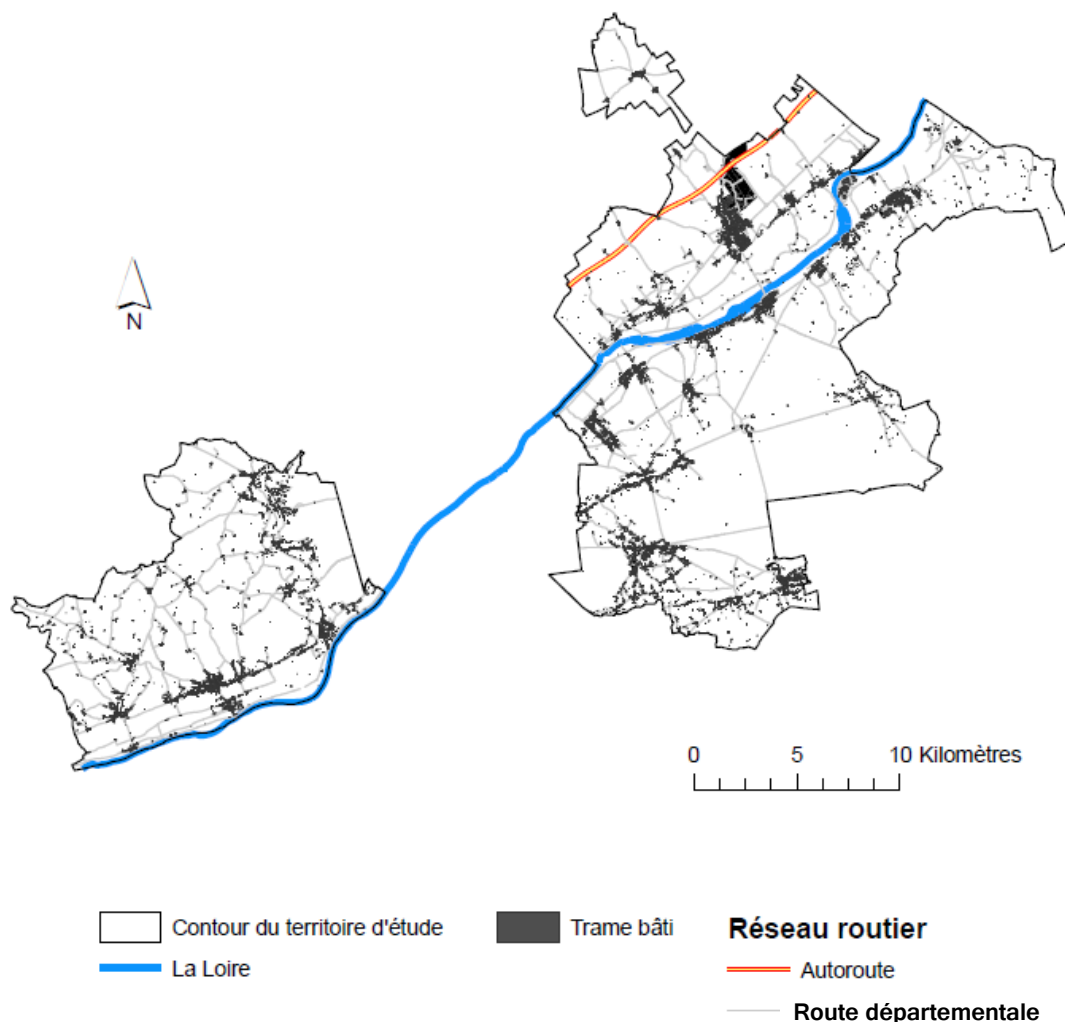


Figure IV : Trame bâti et réseaux routiers – Source BD TOPO(R), Pilote41 - Réalisation Lucie GRENIER

Foncier et Urbanisation

Paysage

Le type de sol et le relief influencent la localisation de l'urbanisation (sur les sols pauvres ou sur les surfaces planes, par exemple).

En fonction de l'attrait du cadre de vie, des panoramas, les prix du foncier fluctuent.

Suite à la réflexion sur les influences entre les cinq facteurs déterminants et le paysage, les interrelations de premier degré sont alors ressorties :

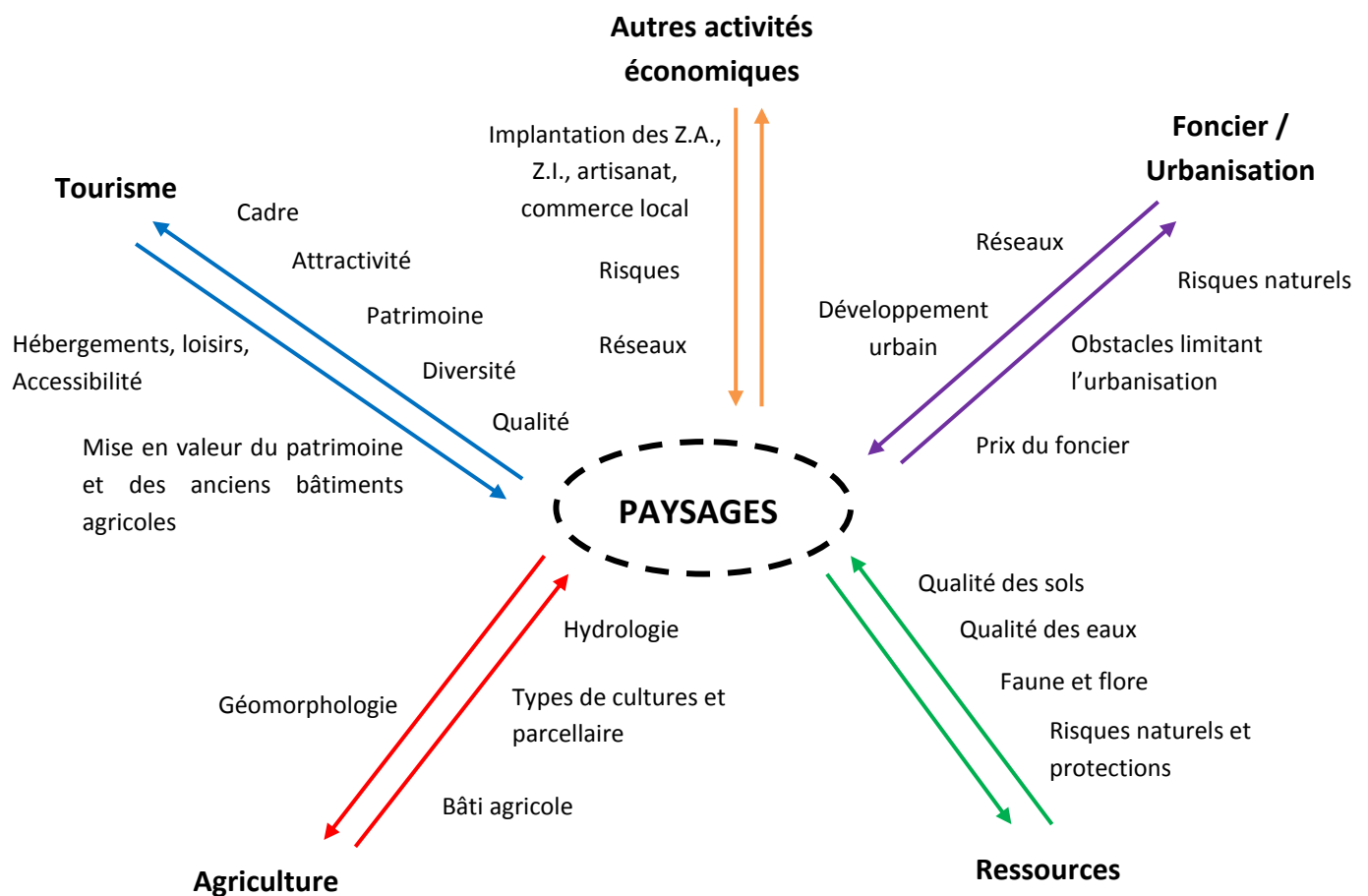


Figure V : Interrelations entre la notion de paysage et les cinq facteurs déterminants
Réalisation Loïc BASSET

Il ne faut pas oublier que tous les facteurs déterminants sont également en interrelations entre eux. Par exemple, la création de zones pavillonnaires (Foncier/Urbanisation) entraîne la perte d'espèces végétales et animales (Ressources).

Annexe II

Les Menaces par Entités Paysagères

Pour obtenir les [six menaces globales](#) du territoire d'étude, nous avons tout d'abord réfléchi à l'échelle des entités paysagères. Toutes les menaces sur chaque entité seront présentées et **hiérarchisées par dangerosité**.

Le Sud de la Gâtine Tourangelle

Menace n°1 : La « beaucisation »

Cette menace est très présente sur quasiment toute l'entité du Sud de la Gâtine Tourangelle. En effet, cette entité accueille de moins en moins de vignes, de vergers et de bois. Par exemple, nous avons pu constater qu'un certain nombre de pieds de vignes avaient été arrachés, et cette information a été confirmée par la Chambre d'Agriculture du Loir-et-Cher : *« la vigne voit ses surfaces diminuer régulièrement du fait de l'irrégularité des récoltes et des difficultés de commercialisation »*. Aujourd'hui, la qualité des vignes est préférée à la quantité, et les vignobles s'installent donc sur de petites surfaces. De ce fait, avec l'agrandissement des parcelles agricoles, les vergers et les vignes sont le plus souvent remplacés par de grandes cultures céréalières et oléagineuses.

Ainsi, les parcelles agricoles tendent à s'agrandir, entraînant une vision homogène d'un même type de culture sur une très vaste étendue. On remarque d'ailleurs que dans toute l'entité paysagère, la surface moyenne des exploitations était de 48 ha en 1988 et est passée à 91 ha en 2000.



Photo CXLIV : Paysage ouvert du Sud de la Gâtine Tourangelle à Orchaise
Réalisation Lucie GRENIER

Ces différentes transformations de l'agriculture entraînent une perte d'identité du Sud de la Gâtine Tourangelle qui s'apparente alors, de plus en plus, au territoire de la Beauce. Il en ressort une uniformisation et une banalisation de l'agriculture qui rend le paysage monotone.

Menace n°2 : L'étalement urbain en transition avec la Vallée de la Cisse et la Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse

L'étalement urbain des centre-bourgs des communes en Vallée de la Cisse et en Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse se fait vers le Sud de la Gâtine Tourangelle. Cela entraîne une forte perte de terres agricoles, remplacées petit à petit, par l'urbanisation. En revanche, les centre-bourgs de l'entité paysagère ne s'étalent que faiblement. Cette menace est donc bien ciblée sur la zone de transition entre les entités.



Photo CXLV: Etalement urbain d'Orchaise sur le Sud de la Gâtine Tourangelle
Réalisation Jonathan GRAND

Menace n°3 : Les équipements agricoles mal intégrés

Les bâtiments agricoles ne représentent que quelques éléments épars sur le territoire, à une échelle plus petite que la commune. Ils marquent, cependant, l'identité du Sud de la Gâtine Tourangelle et sont des points de repères dans ce vaste territoire. De ce fait, ce sont des éléments essentiels du paysage qui sont très facilement remarquables depuis les voies de circulation. Il est alors important que le bâti agricole garde cet aspect identitaire tout en ne choquant pas le regard. Il serait intéressant de s'attacher à le valoriser sachant qu'il est nécessaire au bon développement de l'agriculture et de son image.



Photo CXLVI : Exemple d'un bâtiment agricole mal intégré
Réalisation Loïc BASSET

La Vallée de la Cisse Blésoise

Menace n°1 : L'urbanisation en sommet de coteau et sur le coteau

L'urbanisation sur les coteaux est une menace primordiale sur ce territoire. Certes, depuis ces habitations, les perspectives sur la Vallée de la Cisse sont particulièrement attrayantes, mais cela reste un intérêt réservé aux habitants. De plus, depuis la vallée, les quelques résidences bâties sur le haut de coteau impactent les perspectives visuelles, en marquant une rupture de la continuité boisée.



Photo CXLVII : Etalement urbain sur le coteau de la Cisse - Réalisation Florian CARDARELLY

D'autre part, l'urbanisation se fait parfois en périphérie sur des lieux mal choisis. Par exemple, en face de l'Abbaye de la Guiche, monument historique inscrit et visité par les touristes, de nouvelles constructions ont été implantées sous forme de lotissements pavillonnaires qui banalisent et réduisent l'intérêt paysager des environs. Cet aménagement ne représente ni une image destinée à favoriser le tourisme ni un exemple d'intégration paysagère.



Photo CXLVIII : Trois maisons identiques en face de l'Abbaye de la Guiche, monument historique inscrit - Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Menace n°2 : Peu d'accès à la Cisse que ce soit visuel ou physique

La Cisse est l'élément essentiel de l'entité, mais son accessibilité visuelle et physique est difficile. D'une part, en raison de la survégétation de ses rives mais également par les différentes propriétés privées dont les terrains, donnant sur les berges de la Cisse, sont fermés par des portails, des chaînes ou des interdictions de passer, qui empêchent ainsi l'accès à la rivière.

Malgré son potentiel touristique et environnemental, on peut craindre que ce site ne soit plus du tout accessible et soit progressivement oublié, mis à part par la population vivant sur les bords de la Cisse.



Photo CXLIX : Accès à la Cisse fermé par une chaîne (au premier plan) et par un portail (au second plan)
Réalisation Lucie GRENIER

La vraie menace n'est donc pas tant l'urbanisation déjà présente le long de la Cisse mais celle qui pourrait s'implanter, ainsi que les éléments qui pourraient contribuer à la fermeture des accès à la Cisse comme les clôtures, les peupleraies ou les friches laissées à l'abandon.

Menace n°3 : Le retour à une Cisse naturelle en centre-bourg

Le retour à une rivière naturelle transforme en profondeur le paysage : des méandres se recréent, une nouvelle végétation sauvage apparaît et le débit d'eau devient plus important entraînant ainsi une baisse de son niveau. C'est pourquoi, il est nécessaire de devoir maîtriser la canalisation et le retour au naturel du cours d'eau. En effet, en centre-bourg, l'anthropisation a permis de donner du cachet aux communes aménagées autour de la Cisse (ponts, barrages, lavoirs etc.). Avec le retour à une Cisse naturelle, un certain nombre de petits patrimoines perdraient leur utilité et leur cachet.



**Photo CL : Cisse canalisée à Monteaux –
Réalisation Jonathan GRAND**

**Photo CLI : Cisse canalisée dans le centre-
bourg de Chouzy-sur-Cisse
Réalisation Loïc BASSET**



Cependant, le retour à une Cisse naturelle est un enjeu écologique fort, notamment en terme de circulation piscicole et de qualité de l'eau. Aujourd'hui la Cisse, à certains endroits, ressemble fortement à un canal et a perdu son charme de petite rivière naturelle.



**Photo CLIII : Cisse ressemblant à un canal à
Chambon-sur-Cisse
Réalisation Florian CARDARELLY**



**Photo CLII : Cisse ayant un aspect plus naturel à
Chambon-sur-Cisse
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS**

La destruction de certains barrages et autres ouvrages hydrauliques sur la Cisse permettrait le retour de la circulation de l'eau et d'un débit favorable pour nettoyer le cours

d'eau des algues, des nénuphars et de la vase. Il y a néanmoins un risque d'assèchement de la rivière lors des périodes de sécheresse les plus importantes, comme celle du printemps 2011.



Photo CLIV : Cisse qui a retrouvé ses méandres
Réalisation Lucie GRENIER



Photo CLV : Affluent de la Cisse, le Cisserau, asséché
Réalisation Jonathan GRAND

La Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse Blésoise

Menace n°1 : Le parallélisme des éléments qui composent les paysages

Dans cette vallée, la première vision marquante est le parallélisme de tous les éléments du paysage : le coteau, la voie ferrée, les pylônes électriques, l'urbanisation, la levée, la route, la Cisse, la Loire et les peupleraies.



Photo CLVI : Éléments linéaires qui constituent une barrière visuelle dans le paysage
Réalisation Florian CARDARELLY

Ces éléments constituent des barrières dans les perspectives. Notre regard est strictement guidé suivant ce parallélisme, qu'on en oublie les éléments singuliers importants du paysage, comme la Loire ou le patrimoine.

Menace n°2 : La dégradation des entrées de ville le long du coteau

Le long du coteau, les entrées de ville sont souvent encombrées, à la fois par les réseaux électriques et les panneaux publicitaires, comme pour les entrées de communes d'Onzain et de Veuves.



Photo CLVII : Entrée d'Onzain depuis la levée, présence de nombreux panneaux publicitaires
Source : Google Street View

Menace n°3 : L'utilisation des espaces publics en centre-ville

La place centrale d'Onzain est monopolisée par le stationnement automobile. L'espace public n'est pas attractif pour les piétons, et la place a perdu toute sa fonction de lieu de vie. Les voitures vont et viennent sur cette place, elles ne s'arrêtent que peu de temps pour l'accès aux commerces.



Photo CLVIII : Place centrale de la commune d'Onzain
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Menace n°4 : Les villages détournés de la Loire

Les villages en bord de Loire ont tendance à s'en détourner, puisque la Loire a longtemps été considérée comme un élément destructeur pendant les périodes de crues. Veuves en est un exemple type car elle est coupée de la Loire par un mur protecteur. Dans cette commune, la coupure est également amplifiée par la présence de la départementale D952 et de la barrière végétale. De nos jours, la peur de la Loire comme menace d'inondation est moindre, avec l'apparition notamment de documents préventifs comme le PPRI.



Photo CLIX : Départementale D952 longeant la commune de Veuves - Réalisation Lucie GRENIER

D'autre part, les villages n'utilisent plus les bords du fleuve car les retombées économiques liées à la Loire ne sont plus les mêmes que lorsqu'elle permettait une circulation maritime.

A terme, c'est l'élément central le plus important du Val de Loire, à l'origine même du classement UNESCO, qui risque d'être mis à l'écart.

La Forêt Domaniale de Blois

Menace n°1 : Absence de transition entre la forêt et l'urbanisation

L'urbanisation se fait actuellement jusqu'à la lisière de la Forêt Domaniale de Blois, et empiète déjà sur des terres forestières. De ce fait, la transition se fait de façon brutale entre les communes et la forêt. La conservation de prairies et d'espaces agricoles en lisière de forêt permet d'ouvrir le paysage sur la forêt et d'avoir une vue d'ensemble sur la lisière.



Photo CLX : Vue aérienne de la commune de Chambon-sur-Cisse à la lisière de la forêt
Source : Géoportail

Sur la photo ci-dessus, il n'y a plus aucune transition et un lotissement est présent au cœur de la forêt sans aucune zone tampon. A l'intérieur de ce lotissement, le paysage est très fermé. De plus, l'absence de zone tampon ne permet pas aux habitants de profiter du cadre agréable de la forêt. La photo ci-dessous démontre bien l'empiètement de l'urbanisation sur la forêt.

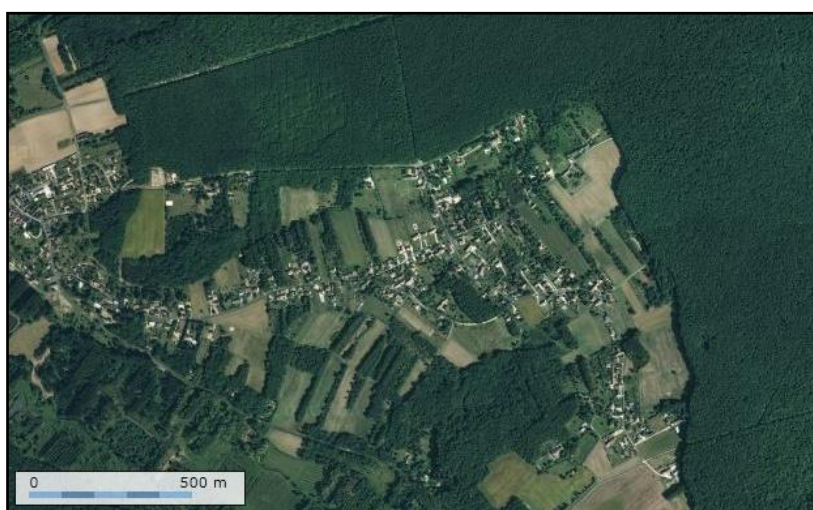


Photo CLXI : Vue aérienne d'un lotissement de la commune de Molineuf
Source : Géoportail

La Loire à Chouzy-sur-Cisse

Menace n°1 : Les transitions

Sur cette entité paysagère, qui est un carrefour paysager, la menace provient de la banalisation des transitions notamment en raison de l'étalement urbain fortement présent :

- Vers la Vallée linéaire de la Loire et de la Cisse : urbanisation linéaire vers Onzain.
- Vers la Vallée de la Cisse.
- Vers la Forêt Domaniale : étalement de Chouzy-sur-Cisse sur les bois.
- Vers Blois.



**Photo CLXII : Lotissement pavillonnaire à la sortie de Chouzy-sur-Cisse à la limite du champ de blé
Réalisation Jonathan GRAND**

Chaque transition, à Chouzy-sur-Cisse, risque de perdre son identité et sa singularité. A terme, les paysages perdront leur qualité et leur diversité.

Menace n°2 : L'arrêt de l'activité de la carrière

Une incertitude est présente au sujet de la reconversion de la carrière à Chouzy-sur-Cisse suite à l'arrêt de l'activité. La menace peut être très forte si aucun projet n'est prévu lors de la fin de l'exploitation. Cela reste une menace ponctuelle au niveau de la visibilité depuis la levée, mais l'impact est important pour ceux qui traversent le territoire en voiture. Les automobilistes arrivant d'Amboise et de Blois passent par cette levée et peuvent apercevoir la carrière très aisément.



Photo CLXIII : Carrière en cours d'exploitation à Chouzy-sur-Cisse - Réalisation Loïc BASSET

Menace n°3 : L'utilisation des espaces publics en centre-ville

Cette menace concerne surtout les populations locales. La place centrale du village, qui pourrait être un lieu de vie et de rencontre, est structurée par des places de stationnement et une route traversant le centre-bourg. Très peu d'espaces sont à destination des piétons et les « terrasses » des commerces empiètent sur le trottoir ou sont occupées par des places de stationnement.



Photo CLXIV : Centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse - Réalisation Florian CARDARELLY



Photo CLXV : Autre vue du centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse - Réalisation Florian CARDARELLY

Menace n°4 : Les entrées de ville altérées

Depuis la levée, la première image de Chouzy-sur-Cisse porte sur la ligne de chemin de fer qui, étant surélevée, bloque le champ de vision d'une part, et ne valorise certainement pas le paysage ni l'entrée sur la commune d'autre part.



Photo CLXVI : Entrée de Chouzy-sur-Cisse depuis la levée - Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

L'entrée Est se fait par le laboratoire pharmaceutique à la sortie de la Forêt Domaniale de Blois, puis par un nouveau lotissement pavillonnaire.



Photo CLXVII : Entrée Est de Chouzy-sur-Cisse, laboratoire pharmaceutique
Réalisation Lucie GRENIER



Photo CLXVIII : Entrée Est de Chouzy-sur-Cisse, lotissement
Réalisation Jonathan GRAND

A travers ces deux exemples, les entrées de villes ne sont pas forcément bien mises en valeur et la première image donnée lors de l'arrivée n'est pas idéale. Pourtant, Chouzy-sur-Cisse possèdent deux entrées de ville convenables où un aménagement paysager a été réalisé.

La Petite Beauce

Menace n°1 : L'agrandissement de la taille des parcelles

D'après la Chambre d'Agriculture du Loir-et-Cher, en 1988, la surface moyenne des exploitations en Beauce était de 59 ha et est passée, en 2000, à 99 ha. Sur notre territoire d'étude, la moyenne est quand à elle de 129 ha. Cette augmentation de la taille des surfaces agricoles tend à entraîner une uniformisation du paysage et une perte de repères visuels sur cette entité. La traversée de la Beauce en voiture, et davantage en vélo, peut paraître interminable car les perspectives restent monotones (des champs à perte de vue). Cette menace est très dangereuse puisque elle est difficile à percevoir et progresse lentement dans le temps. Les effets ne sont donc que très peu visibles pour les gens vivant sur ce territoire.



**Photo CLXIX : Vue sur la Petite Beauce au Nord de Cour-sur-Loire
Réalisation Lucie GRENIER**



**Photo CLXX : Vue sur la Petite Beauce au Nord de Cour-sur-Loire
Réalisation Jonathan GRAND**

Menace n°2 : La perte d'authenticité des petits hameaux par l'étalement urbain

Les hameaux de Beauce ont la caractéristique d'être repliés sur eux-mêmes et de garder un côté pittoresque. Les limites entre le hameau et les cultures sont très franches et les espaces de transition entre chaque hameau correspondent à de longues étendues de terres agricoles. Cette authenticité est mise en danger par le nouveau développement urbain le long des routes ou l'implantation d'une zone d'activités comme à Talcy. L'étalement urbain pourrait, à long terme, créer une continuité urbaine entre les différents hameaux.



Photo CLXXI : Vue aérienne sur quelques hameaux isolés en Petite Beauce
Source : Géoportail
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Photo CLXXII : Commune de Talcy, début d'étalement linéaire
Source : Géoportail
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

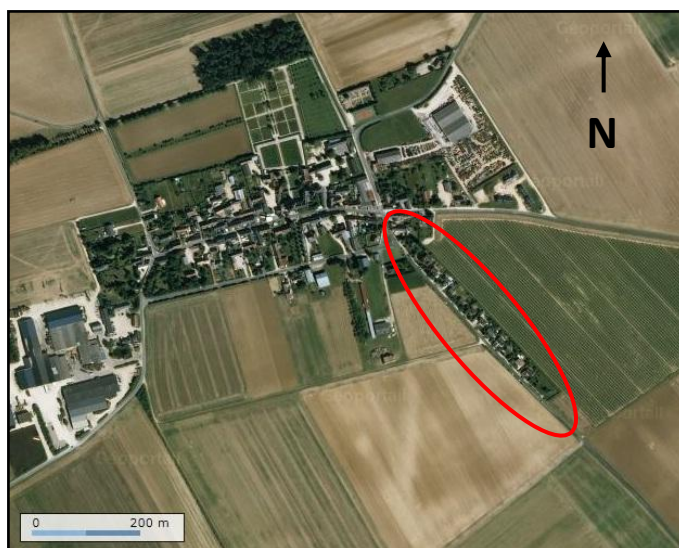


Photo CLXXIII : Logement sociaux contribuant à l'étalement urbain, Talcy - Réalisation Loïc BASSET

Menace n°3 : Le projet des Cent Planches

Le prolongement de la zone logistique de l'autre côté de l'autoroute A10, les Portes de Chambord, continue de transformer radicalement le paysage de Beauce. Les perspectives lointaines disparaissent avec l'installation des bâtiments logistiques qui, en plus, dégradent l'aspect agricole de l'entité paysagère.



Photo CLXXIV : Zone logistique, les Portes de Chambord I, Mer - Réalisation Florian CARDARELLY

Cependant, la ferme photovoltaïque, en projet sur le site des Cent Planches, symbole d'une ressource écologique et renouvelable, peut permettre de détourner le regard des automobilistes sortant de l'autoroute qui débouchant directement sur les Portes de Chambord I de la commune de Mer.

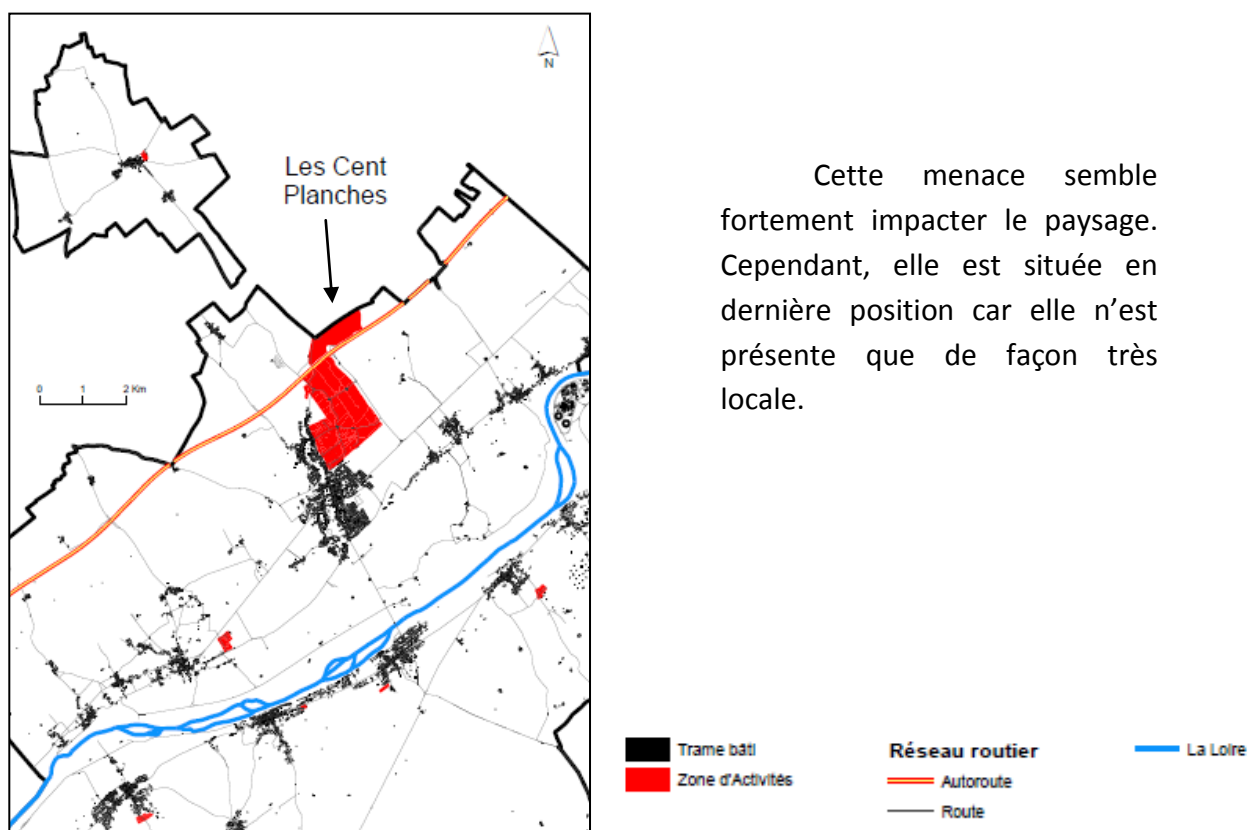


Figure VI : Localisation de la zone des Cent Planches - Source : BD TOPO(R), pilote41 - Réalisation Lucie GRENIER

La Loire Urbaine et Patrimoniale

Menace n°1 : L'étalement urbain notamment le long des routes

L'étalement linéaire le long des axes de communication a tendance non seulement à créer une urbanisation continue entre les différentes communes mais aussi à propager et à rendre plus visible certains phénomènes d'urbanisation moderne, comme la fermeture des paysages ou la perte de qualité du bâti.



**Photo CLXXV : Différentes formes d'étalement urbain sur l'entité paysagère de la Loire Urbaine et Patrimoniale (Suèvres, Saint-Claude-de-Diray, Mer, Muides-sur-Loire)
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS**

Menace n°2 : La fermeture des paysages et la disparation des covisibilités de rive à rive avec la survégétation

Les respirations le long de la Loire se font rares. Les automobilistes passant sur la levée peuvent ne pas s'apercevoir qu'ils sont sur le site du Val de Loire puisque la présence du fleuve est masquée par les immenses ripisylves. Le peu de visibilité restante est menacée de se réduire ou de disparaître avec le manque d'entretien des berges. Ce dernier, associé à une canalisation de la Loire entre deux levées, entraîne le creusement du lit du fleuve et le boisement des berges et des îles.



Photo CLXXVI : Vue encombrée par la ripisylve de la Loire - Réalisation Lucie GRENIER

Menace n°3 : La dégradation des entrées de ville et de l'entrée du territoire par l'autoroute

Sur cette entité, la dégradation des entrées de ville se fait de plusieurs façons : avec de nouveaux lotissements (Suèvres) ou alors des zones d'activités (Saint-Claude-de-Diray, Montlivault, Suèvres). De la même manière que sur d'autres entités, des publicités, des réseaux électriques et du mobilier urbain imposant engendrent une dégradation des entrées de ville.



Photo CLXXVII : Ligne de chemin de fer encombrant les perspectives, Mer
Réalisation Jonathan GRAND



Photo CLXXVIII : Zone logistique encombrant les perspectives, Mer
Réalisation Jonathan GRAND

Menace n°4 : Baisse de la diversité des productions agricoles

Dans cette entité, le paysage n'est que peu marqué par l'agriculture. L'impact de cette menace est plus faible que sur d'autres entités, mais il ne faut cependant pas occulter totalement l'influence forte de la Beauce qui pourrait faciliter l'agrandissement et donc l'uniformisation des parcelles agricoles.



Photo CLXXIX : Uniformisation des parcelles agricoles, Suèvres - Réalisation Florian CARDARELLY

Menace n°6 : Réhabilitations maladroites et pertes des codes architecturaux locaux

Le manque de connaissances et de sensibilisation de la population sur les codes architecturaux traditionnels entraîne parfois des réhabilitations et des rénovations maladroites qui provoquent la dénaturaion d'un site ou d'un lieu. Ce phénomène risque à terme d'amener à une perte d'identité du territoire.



Photo CLXXX : Rénovation maladroite d'un mur avec des parpaings, Suèvres
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Les Portes de la Grande Sologne

Menace n°1 : L'uniformisation du paysage

L'augmentation des bois, favorisée par la déprise agricole et par l'expansion des friches, notamment vers Saint-Laurent-Nouan et Thoury, entraîne la fermeture des paysages solognots et donc une perte de leur authenticité. Des éléments singuliers des Portes de la Grande Sologne sont alors occultés, comme les étangs ou le mur de Chambord. Il se crée finalement une sorte de « prison végétale » qui risque de s'étendre dans les années à venir.



Photo CLXXXI : Mur de Chambord envahi par une végétation non entretenue, Thoury
Réalisation Lucie GRENIER

Menace n°2 : La perte de la transition avec la Sologne Viticole et avec la Loire Urbaine et Patrimoniale

Avec la déprise agricole et l'enfrichement, la transition douce entre les Portes de la Grande Sologne et la Sologne Viticole est menacée. De même, l'étalement urbain de la Loire Urbaine et Patrimoniale sur la terrasse tend à fermer le paysage et à diminuer la monumentalité du paysage solognot. Ci-dessous un exemple de bonne transition où l'on aperçoit la forêt solognote au second plan et au premier plan une exploitation agricole avec des prairies.



**Photo CLXXXII : Exemple d'une bonne transition à Saint-Laurent-des-Eaux
Réalisation Jonathan GRAND**

La Sologne Viticole

Menace n°1 : L'étalement urbain

La pression foncière de la ville de Blois est importante en Sologne Viticole. L'étalement urbain y est très fortement marqué par les nombreux lotissements et les nouvelles constructions. A cela s'ajoute le problème des maisons individuelles en milieu de parcelle qui accroît cet effet d'étalement. Ces lotissements se retrouvent généralement en périphérie de la ville, donc souvent situés en entrées de ville et sans aucun lien avec la trame bâti du centre-bourg des communes.



**Photo CLXXXIII : Etalement urbain à Huisseau-sur-Cosson (à gauche) et à Maslives (à droite)
Réalisation Loïc BASSET**

Menace n°2 : La perte de la diversité des productions agricoles

Le sol pauvre de cette entité entraîne une forte déprise agricole. L'agriculture est alors progressivement remplacée par l'urbanisation. De plus, les difficultés financières et techniques d'implantation de certains types d'exploitations, comme l'élevage et le maraîchage, auxquelles s'ajoute la disparition effective des vergers, provoquent bel et bien une perte de diversité des cultures.



Photo CLXXXIV : Prairie à Saint-Laurent-des-Eaux - Réalisation Loïc BASSET

Menace n°3 : La dégradation des entrées de ville (ZA, nouveaux lotissements, publicités)

De nombreuses zones d'activités se sont installées au niveau des entrées des communes. Celle de Mont-près-Chambord en est un exemple frappant car elle marque une transition brutale entre la forêt et la commune.



Photo CLXXXV : Zone d'Activités à l'entrée de Mont-près-Chambord - Réalisation Florian CARDARELLY

En Sologne Viticole, la menace est d'autant plus importante que l'entité abrite les entrées du Domaine de Chambord. Celles-ci doivent avoir leur propre identité mais elles comportent toutes de nombreux panneaux publicitaires impactant fortement les différentes perspectives.



**Photo CLXXXVI : Panneaux publicitaires à la Porte de Maslives - Domaine de Chambord
Réalisation Aurélie CONNEN DE KERILLIS**

Menace n°4 : Les espaces publics, la place de la voiture trop importante

En Sologne Viticole, certaines communes voient leurs espaces publics envahis par les voitures (places de stationnements, peu de cheminements sécurisés pour les piétons ou les

vélos). Les façades des commerces et des services sont masquées par la grande quantité de véhicules stationnés.

Il ne peut pas y avoir de vrai lieu de rencontres ou de vie collective à travers ces espaces si cette situation persiste.



Photo CLXXXVII : Place de la voiture sur le lieu central de la commune, Huisseau-sur-Cosson
Réalisation Lucie GRENIER



Photo CLXXXVIII : Place de la voiture sur le lieu central de la commune, Bracieux - Réalisation Lucie GRENIER

Menace n°5 : Peu d'accès au Cosson et au Beuvron que ce soit visuel ou physique

Les berges du Beuvron et du Cosson sont avant tout privées. Leurs accès sont donc très difficiles voire impossibles. Dans les différents bourgs, les deux cours d'eau sont très peu visibles, sauf exception à Bracieux avec un cheminement doux depuis la chocolaterie et l'Eglise jusqu'au centre du village. Le seul endroit où la vision des rivières est possible se trouve au niveau des ponts.



Photo CLXXXIX : Visibilité du Cosson depuis un pont, Huisseau-sur-Cosson - Réalisation Jonathan GRAND

Menace n°6 : La perte des codes architecturaux locaux au niveau de la rénovation

Les rénovations font parfois l'objet de rupture brutale dans le paysage. En effet, souvent réalisées sans concertation avec un expert, le choix des matériaux et des couleurs, la forme des ouvertures et leurs hauteurs ne sont pas forcément en accord avec l'architecture locale. La réelle menace est la perte de l'authenticité des centre-bourgs par une transformation des habitations typiques en habitations banales, sans marque de l'identité de la commune ou du territoire.

Par exemple, à Huisseau-sur-Cosson, l'ancienne église du XII^{ème} siècle a vu une seule de ses façades rénovées avec un enduit ciment non traditionnel dans le but de permettre un cône de vue agréable sur l'église actuelle (au second plan).



Photo CXC : Ancienne église à Huisseau-sur-Cosson - Réalisation Loïc BASSET

A la Chaussée-le-Comte, à proximité directe du Domaine de Chambord, des habitations ont été repeintes en couleurs vives avec un enduit ciment et sans accord avec le bâti ancien à proximité.



**Photo CXCI : Rénovation maladroite à la Chaussée-le-Comte
Réalisation Florian CARDARELLY**

Annexe III

Fiche Outil

Les Fiches Outil ont pour but d'approfondir les démarches à entreprendre afin de mener à des actions concrètes. Elles permettent de développer dans le détail les moyens à mettre en œuvre pour réaliser ces actions.

Exemple 1 : Dans le département de la Loire

Il existe une Communauté de Communes d'environ 42 000 habitants qui possède un service urbanisme au niveau intercommunal. Elle emploie un architecte libéral ½ journée par semaine avec un contrat à bons de commande qui dure trois ans. Elle en emploie aussi un autre qui ne travaille que sur les ZA. Il a été choisi une personne qui ne provient pas du Pays pour qu'elle ait un regard extérieur complètement neutre sur les dossiers des particuliers.

Le résultat semble très positif puisque après une campagne de communication les particuliers le consulte avant de déposer le permis de construire ; il peut ainsi agir tout au long du suivi du dossier. Cette prestation est complètement gratuite pour la population. Cet Architecte-Territorial peut ainsi travailler sur les constructions neuves et les réhabilitations.

Cependant, il semble démuni face aux constructeurs qui ne proposent qu'un échantillon réduit de maisons différentes. Il travaille donc beaucoup sur les formes urbaines, l'emplacement et l'orientation du bâti mais il a du mal à lutter contre la banalisation du paysage liée à l'étalement urbain.

En conclusion, il traite 600 dossiers à l'année pour un coût de 330 euros la demi-journée.

Exemple 2 : Dans le département de l'Ille-et-Vilaine (35)

Ce département possède un service départemental qui emploie 7 architectes financés à 75 % par le Conseil Général et à 25 % par des communes. Ce service de 6 architectes libéraux, travaillant à 50 % pour le département, est dirigé par un septième architecte fonctionnaire à temps plein. Ceci représente un budget de 280 000 euros annuel. Des permanences régulières sont effectuées dans les différentes Communautés de Communes pour 150 euros la demi-journée. La consultation est gratuite pour les particuliers. Ce service traite environ 4 000 dossiers par an qui touchent à tous les domaines.

Notre proposition

En nous appuyant sur les exemples que nous venons de développer, nous proposons aux élus de réfléchir à cette idée de prestation de services d'un Architecte-Territorial qui serait **financé à 80 % par la Région Centre**. Il aurait pour mission d'accompagner les particuliers dans leurs projets nécessitant un permis de construire, de mettre autour de la table les constructeurs lors des projets urbains, mais aussi d'aider les élus à travailler sur les formes urbaines de leur village et sur leur projets d'équipements. Cet Architecte-Territorial

n'aurait de compte à rendre qu'aux élus locaux et pourrait de cette façon mettre en œuvre concrètement leur volonté politique en matière de construction.

Scénario 1 : A l'échelle des deux Pays (Agglopolys compris)

Si on souhaite mener ce travail sur l'ensemble des deux Pays, c'est-à-dire en incluant l'Agglopolys, la présence de l'Architecte-Territorial à **temps plein** devient alors obligatoire pour traiter l'ensemble des projets urbanistiques.

Scénario 2 : A l'échelle du Pays Beauce Val de Loire et de la C.C. du Pays de Chambord

Pour commencer, si nous étudions la possibilité qu'il n'intervienne que sur le Pays Beauce Val de Loire, en nous basant sur le traitement de 600 dossiers à l'année. Une présence d'une journée par semaine pour réaliser l'ensemble des missions détaillées ci-dessus semblerait suffisante. De la même façon, une telle proposition à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Chambord, ne nécessiterait la présence de l'Architecte-Territorial qu'une demi-journée par semaine pour un coût que l'on peut proposer d'environ 300 euros la demi-journée.

Ainsi, il nous semblerait plus intéressant de réaliser cette prestation à l'échelle du Pays Beauce Val de Loire et de la CCPC. En effet, cette prestation pourrait se compléter avec un volet paysager et un travail sur les zones d'activités plus approfondis. L'Architecte-Territorial pourrait être présent **deux jours par semaine**.

Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme, proposée par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), recherche la plus-value environnementale dans les pratiques urbaines. **L'environnement est au centre du projet** et présent tout au long de la démarche. Il n'est plus considéré comme une contrainte mais comme un élément fondateur. La démarche AEU a pour objectif de réduire l'impact des nouveaux projets de développement urbain sur l'environnement et d'assister les collectivités dans leurs projets.

L'AEU prend la forme d'un **outil d'aide à la décision**. Souvent, elle correspond à une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Un animateur sert de médiateur entre le maître d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage en faisant respecter les conditions environnementales. C'est une **démarche volontaire** permettant aux collectivités d'afficher une ambition territoriale et un projet urbain basé sur la qualité de l'environnement et le développement durable. Elle tient compte des caractéristiques de chaque territoire et n'impose pas une démarche exhaustive de prise en compte de tous les facteurs environnementaux. Ce n'est pas une étude d'impact sur l'environnement mais elle identifie les principaux enjeux pour définir des axes prioritaires d'actions dans le cadre d'un projet urbain. L'AEU est donc adaptable à la demande locale.

Il faut savoir que la démarche est efficace lorsqu'elle est lancée **dès la phase d'étude du projet**. L'AEU peut être mise en place à plusieurs échelles :

- Au niveau du SCoT et dans son PADD, document où sont traduites les grandes orientations en matière de développement et d'aménagement
- Au niveau du règlement du PLU et sous formes de mesures concrètes au niveau de son PADD
- Au niveau de la mise en œuvre des opérations d'aménagements (ZAC, lotissements, réaménagements de quartiers, aménagement d'espaces publics structurants, opération de renouvellement urbain etc.). La démarche peut également mettre en place des documents thématiques comme le plan de déplacements urbains ou le Plan Local de l'Habitat

Aujourd'hui, de nombreuses questions se posent concernant la mobilité, les formes urbaines, les consommations d'énergie, l'économie des ressources, etc. L'AEU a pour avantage d'assurer une certaine qualité environnementale d'un projet urbain en termes de déplacement, de qualité du cadre de vie, tout en traitant l'environnement au même niveau que les aspects économiques, financiers ou sociaux. Ainsi, en s'adaptant à chaque territoire, elle permet de répondre à ces questions :

- Quel lien entre les nouveaux quartiers, les quartiers en rénovation et le bourg ?
Quelle place pour les piétons et les cyclistes ?

- Quelle forme urbaine ? Quelle orientation des parcelles, des bâtiments ?
- Quelles sont les formations végétales et les entités paysagères à conserver ?
- Etc.

La mise en œuvre d'une AEU se réalise sous plusieurs phases :

- Il faut, dans un premier temps, identifier et exprimer les principaux enjeux environnementaux du territoire et les différents impacts du projet
- Par la suite, des axes d'orientations et d'actions en matière environnementale seront ainsi définis
- Vient alors la mise en application et la transcription des objectifs par des recommandations dans les documents d'urbanisme. Un suivi est aussi mis en place pour réfléchir sur le long terme

Pour la réalisation d'une AEU, différents partenaires apportent une aide financière :

- L'**ADEME** accompagne les maîtres d'ouvrage grâce à une aide technique et financière au taux de 50 % du coût de l'étude, plafonné à 20 000 euros pour les projets d'aménagements (ZAC, lotissements etc.) et à 50 000 euros pour les documents d'urbanisme (SCoT, PLU etc.)
- La Région et l'Etat apportent des aides mutualisées dans le cadre de la convention

Exemple de Forges (49)

La commune de Forges (49) souhaitait réaliser une extension urbaine avec une certaine maîtrise des coûts tout en respectant des problématiques comme la mixité urbaine, l'urbanisme durable, la valorisation du patrimoine environnant ou encore la réduction des impacts au niveau de l'environnement.

La commune a donc mis en place une démarche AEU pour répondre à ses besoins. Au niveau du patrimoine, la démarche a permis une valorisation de l'identité locale en s'inspirant de l'architecture locale, par la création d'un centre-bourg et par la densification des parcelles autour de la rue pénétrant dans le lotissement. Cette densification est aussi une source d'économie d'espace. Dans le domaine de l'énergie, l'orientation des bâtiments a été fixée pour bénéficier d'un ensoleillement maximum, les habitations ont été groupées pour diminuer les pertes de chaleur, des bandes inconstructibles ont été définies et, également, différentes techniques d'éclairage et de chauffage ont été utilisées pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (chaudière à bois, éclairage publique solaire, panneaux photovoltaïques).

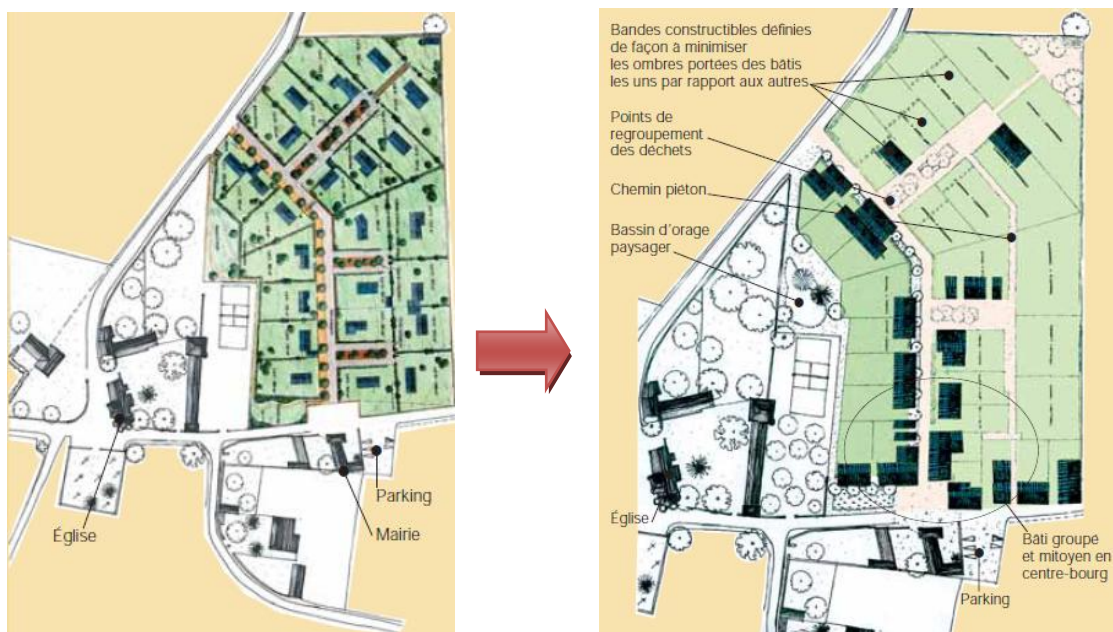


Figure VII : Reconfiguration du projet par la démarche AEU à Forges (49)

Source : ADEME

Couëron (44)

Une nouvelle ZAC sur 70 hectares, à proximité immédiate du centre-ville, a été réalisée sur Couëron. La commune recherchait une identité de quartier organisé autour d'une coulée verte. Par une Approche Environnementale de l'Urbanisme, l'urbanisation autour du bourg sera rééquilibrée avec la construction de 1 150 logements et ceci dans un souci de mixité de l'habitat et une diversité des formes urbaines et architecturales. La ville a adopté récemment une démarche de développement durable et peut ainsi répondre à ses objectifs de respect de la qualité du cadre de vie et de protection de l'environnement et du patrimoine grâce à l'AEU.

Pressigny-les-Pins – Domaine de la Valette (45)

La commune a acheté le site de la Valette constitué d'un parc et d'un château en mauvais état. Plusieurs projets importants ont été étudiés mais aucun n'a été arrêté. Le Maire de la commune a décidé de réaliser une AEU pour urbaniser ce secteur dans le respect de l'environnement. La démarche a permis d'évaluer les besoins de la commune et les impacts d'un projet urbain sur l'environnement. Ainsi, le patrimoine paysager, naturel et architectural a pu être mis en valeur tout en construisant des logements et des équipements pour la population. Les différentes prescriptions de l'AEU au niveau des orientations d'aménagement et du zonage seront intégrées dans le futur PLU de la commune.

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Le DPU est un outil permettant de réaliser des actions ou des opérations d'aménagements urbains dans l'intérêt général. Il s'applique sur toutes les zones U, Ua, NA ou AU pour des projets liés aux actions de :

- Mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- Réaliser des équipements collectifs
- Lutter contre l'insalubrité
- Permettre le renouvellement urbain
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti
- La création ou l'aménagement de jardins familiaux

A l'aide du DPU une commune ou un groupement de communes est acquéreur prioritaire de tout ou une partie de bien en voie d'aliénation. Cela permet la constitution de réserves foncières et la sauvegarde et la mise en valeur de certains espaces. Avec les zones d'aménagement différé (ZAD) et les zones de préemption des périmètres sensibles, ces outils sont un mode d'acquisition foncière à des fins d'intérêt général plus souple que l'expropriation.

A noter que la liste des biens exclus du DPU est importante mais qu'il est possible d'utiliser le DPU renforcé dans certains cas.

Enfouissement des réseaux électriques hors centre-bourg

Enfouir les réseaux représente un coût important. En centre-bourg, l'[Opération Cœur de Village](#) peut financer une partie du projet à condition de réaliser des logements sociaux sur la commune.

Pour les projets qui ne peuvent obtenir les subventions Cœur de Village, d'autres financements peuvent être exploités pour diminuer les coûts importants d'enfouissement.

En effet, en ce qui concerne les tarifs d'enfouissement des réseaux électriques :

- L'enfouissement des lignes moyenne tension est estimée entre 38 et 76 euros par mètre et les lignes basse tension entre 60 et 198 euros par mètre. A cela, il faut rajouter les raccordements individuels budgétisés entre 53 et 137 euros le mètre.
- Les lignes à très hautes tension (400 000 Volts) sont extrêmement compliquées et engendrent un surcoût important. Il faut savoir, qu'aujourd'hui, la France ne compte que quatre kilomètres de ces lignes en souterrain.
- Concernant les lignes de 225 000 volts, un nombre plus important de lignes sont enfouies mais les problèmes restent les mêmes. Pour les lignes 90 000 et 63 000 volts (haute tension), elles représentent un investissement trop important pour les collectivités.

Les financements de ce projet peuvent se trouver auprès du **SIDELC**. Une commune rurale peut bénéficier d'une aide, à hauteur de 80 %, dans la limite de 128 000 euros. Pour une commune urbaine, la limite est fixée à 40 % du budget total, correspondant à un maximum de 64 000 euros.

Le Fond d'Intervention Foncière (FIF)

En 2006, Agglopolys a adopté le Plan Local de l'Habitat (PLH) qui avait pour objectif de rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux entre Blois et sa périphérie. Et c'est dans le cadre du Programme d'Action Foncière (PAF) que le SIAB a créé cet outil d'intervention foncière.

Le FIF a pour but de favoriser la construction de logements locatifs aidés dans toutes les communes de l'agglomération et surtout celles aux ressources limitées. Le FIF permet notamment :

- Aux communes de percevoir directement les aides
- D'avoir des subventions dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale et du Programme de Rénovation Urbain
- Une mise en commun des moyens financiers

Bien que le FIF ait aidé 12 communes à construire un peu moins de 300 logements sociaux, le niveau de réalisation s'est révélé largement inférieur aux objectifs initiaux. En effet, le budget prévu initialement pour le FIF était d'environ 335 000 € et seulement 113 500 € ont été engagés (soit 34%).

Les limites du FIF résident dans :

- L'absence de repérage des disponibilités foncières bâties
- L'insuffisante sensibilisation des élus et des secrétaires de mairie aux outils qui existent
- L'absence de réflexion d'ensemble sur l'aménagement du territoire (développement économique, transport, équipement public, préservation des espaces agricoles et naturels)
- La forte croissance des prix des terrains, qui rendent les acquisitions foncières plus difficiles que prévu

La Gestion Différenciée des Espaces Verts

La notion de Gestion Différenciée est apparue en 1994 lors du Colloque de Strasbourg. Cette idée a pour objectif en particulier de protéger la biodiversité, d'intégrer la nature dans le milieu urbain et d'améliorer le cadre de vie des citoyens par une gestion spécifique des espaces verts.

La Gestion Différenciée des Espaces Verts permet de traiter de façon spécifique un espace vert afin de répondre au mieux à ses besoins. En effet, chaque espace vert a des attentes en matière d'entretien différentes selon par exemple leur fonction, les espèces végétales qui s'y trouvent etc.

Ainsi, les espaces verts sont classifiés (selon un nombre de classe aléatoire) d'après des critères d'usage, d'attente du public, de types d'essences etc. Il est inutile de déterminer un trop grand nombre de classes, qui sera difficilement exploitable.

La Gestion Différenciée des Espaces Verts passe ainsi d'abord par deux inventaires :

- Un inventaire quantitatif qui permet de connaître précisément les espaces verts à entretenir et répertorie ainsi certains détails comme :
 - Leur localisation et leur superficie
 - Les espèces végétales présentes et la richesse floristique et faunistique
 - La typologie du milieu (définie par l'Association des Villes de France)
 - Les tâches d'entretien (désherbage, arrosage) ainsi que la fréquence et le matériel utilisé
- Un inventaire qualitatif qui permet de déterminer certaines caractéristiques de l'espace vert :
 - Sa qualité paysagère, sa valeur historique, sa valeur environnementale, sa valeur culturelle
 - Sa fonction
 - Sa fréquentation
 - Les problématiques particulières de l'espace (accessibilité, sécurité, dégradation etc.)
 - Les perspectives d'évolution et les objectifs à atteindre

Il est nécessaire de former les agents techniques à ces méthodes d'entretien spécifique. Ils doivent être capables de réaliser un entretien horticole et également un entretien écologique. En ce qui concerne la population locale, il est important de la sensibiliser et de l'informer de la méthode utilisée afin qu'elle comprenne le bien fondé de cette gestion et qu'elle respecte le travail d'entretien effectué.

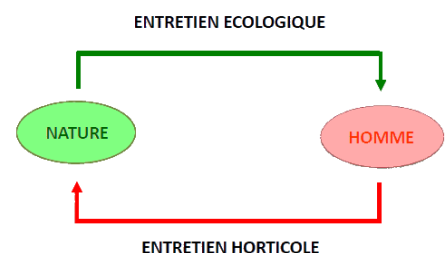


Figure VIII : Le principe de la gestion différenciée - Réalisation Lucie GRENIER

Habitat Dense Individualisé (HDI)

Un des principaux problèmes de l'urbanisme d'aujourd'hui, auquel élus comme techniciens sont confrontés, est l'étalement urbain. L'Habitat Dense Individualisé (HDI) propose un mode de développement urbain alternatif entre le tout pavillonnaire et le tout collectif.

La construction : un jeu d'acteurs complexe

Aujourd'hui, le jeu d'acteurs est complexe, chacun se neutralise et aucune solution alternative ne se met en place. Face au pouvoir des constructeurs, il ne semble pas y avoir de projet possible. Pour remédier à cette situation, tous les acteurs doivent se mettre autour de la table afin de construire ensemble une véritable greffe urbaine et afin d'aider les élus à réaliser un projet urbain complet et cohérent pour maîtriser le développement urbain sans forcément acquérir le foncier.

L'enquête d'opinions de *La Nouvelle République du Loir-et-Cher et de l'Indre-et-Loire*, d'avril 2010, montre que la volonté des ménages est de devenir propriétaire d'un pavillon en milieu rural, de type individuel et économe, proche de la nature et des services. Cependant, les constructeurs n'offrent que la possibilité de construire un pavillon en milieu de parcelle. On trouve plus de jeunes retraités qui s'installent dans les pavillons à la campagne que des jeunes ménages avec enfants.

En Région Centre, l'étalement urbain se compose de 50 % de zones d'activités, de 15 % d'infrastructures et de 35 % de zones pavillonnaires. Sur ces dernières, l'étalement urbain récent est le produit d'un urbanisme de mauvaise qualité. Sur les constructions, les prestataires de conseils n'ont aucun pouvoir, et ne sont donc pas aussi efficaces qu'ils pourraient l'être.

Développer le HDI doit permettre de rééquilibrer les forces des constructeurs et des élus, ces derniers conseillés par des prestataires spécialisés.

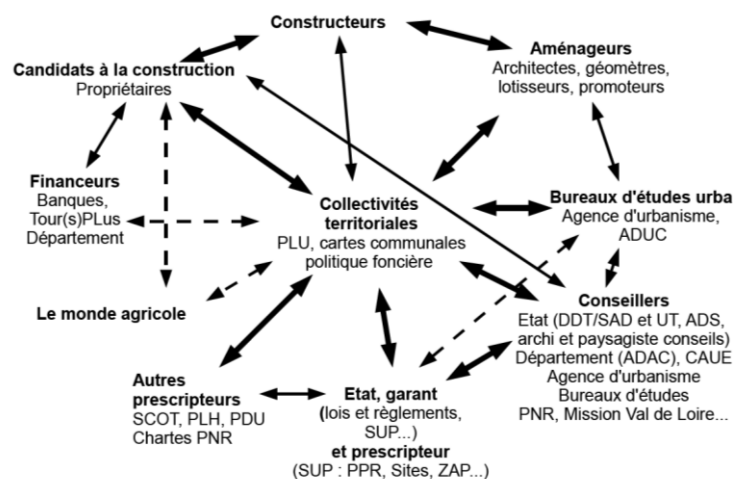


Figure IX : Les acteurs de l'étalement urbain – Source : Eric PEIGNE

Un développement urbain économe en espace et en énergie

Il y a deux secteurs où la France doit faire des efforts dans la lutte contre le changement climatique : le bâtiment et le transport. L'une des premières pistes en faveur d'un développement urbain économe en consommation d'espace et d'énergie est de réfléchir à l'emplacement des habitations sur les parcelles, et à la construction de types de maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes.

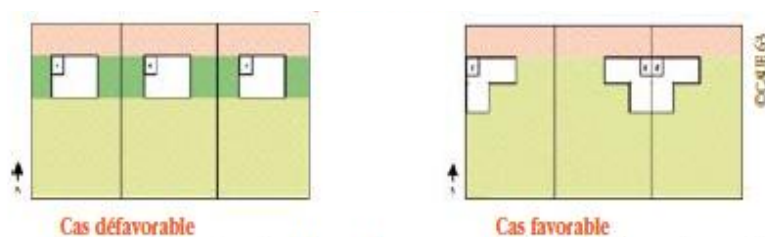


Figure X : Exemple d'implantations d'une maison de 105 m² sur une parcelle de 425 m²
Source : CAUE 63

Le HDI permet surtout la préservation de foncier, indispensable à l'agriculture. Si l'étalement urbain actuel perdure, c'est l'indépendance énergétique et alimentaire du pays qui est menacée. Avec ce type d'urbanisation moins consommateur d'espace, la pression foncière sur l'agriculture peut baisser et l'attractivité du centre-bourg augmenter.

Réaliser cette forme d'urbanisme, tout en maintenant la forme de lotissements actuelle, ne ferait qu'augmenter le phénomène d'étalement urbain et qu'accentuer les défauts de ces zones pavillonnaires (petits espaces, pas d'espaces publics, pertes énergétique etc.). Ainsi, pour développer les villes et villages de façon responsable et en accord avec les Lois Grenelles I et II, il faut passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet. Cela passe par le HDI et par l'élaboration d'un réel projet d'urbanisme.

Un développement urbain dans le respect de la trame urbaine existante

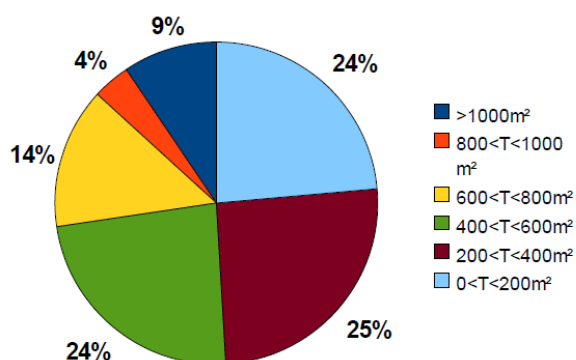
Au sujet de l'étalement urbain, le monde rural a la même responsabilité morale que le monde urbain.

Le développement urbain doit être réalisé en respectant la trame urbaine locale. Le HDI permet aux communes de soutenir une croissance urbaine, avec une petite maille urbaine et un front bâti authentique du Val de Loire. Il est nécessaire de reproduire la trame urbaine existante dans les centre-bourgs, en respectant la forme et la taille des parcelles dans l'objectif de préserver l'authenticité des communes.

Ainsi, une étude du parcellaire sur cadastre doit être réalisée afin de respecter la forme urbaine du centre-bourg. Il est nécessaire de se rendre compte que la grande parcelle n'est pas une généralité.

Exemple de Landes-le-Gaulois (41)





Moyenne	491	m²
Médiane	415	m²
Maximale	2500	m²
Minimale	50	m²

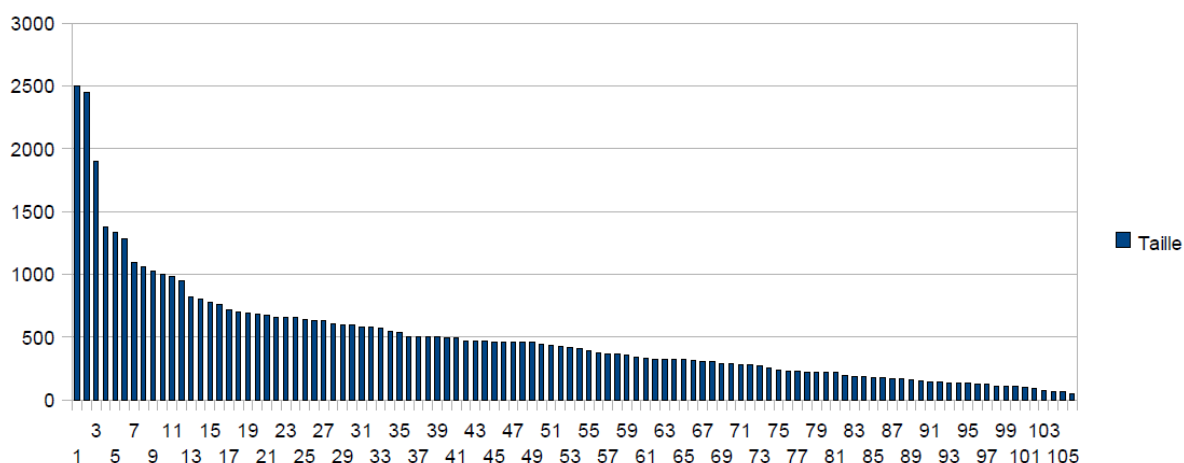


Figure XI : Exemple d'étude sur le parcellaire d'un centre-bourg à Landes-le-Gaulois - Source: Eric Peigné

Exemple à Albigny-sur-Saône (69)



Photo CXCI : Trois maisons de village- Albigny-sur-Saône (69) - Source : Commune d'Albigny-sur-Saône

Sur la prise de vue aérienne ci-dessus, le village a pu construire trois nouvelles habitations en respectant la forme urbaine caractéristique du village. Dans une majorité des centre-bourgs ruraux, le HDI est déjà présent, comme sur la photographie de droite.

Le HDI en accord avec le développement d'espaces publics de qualité

Le HDI permet également la création d'espace public (rues, places etc.) de qualité. Actuellement, l'étalement urbain en périphérie des villes et des villages est de faible densité. Or, un commerce ou un service n'est économiquement viable que si l'habitat est suffisamment dense.

Il faut donc densifier mais pas sans qualité. Cette qualité doit passer par la création d'espaces publics à vocation sociale, ayant le rôle de lieux de rencontres, lieux d'animation. Cependant, les aménageurs conçoivent mal ces espaces, souvent élaborés par défaut. Il est nécessaire de dimensionner l'espace public en fonction du rôle qu'il a dans la ville car il est parfois bien aménagé mais ne répond pas à son rôle social.

Comment les collectivités peuvent-elles agir ?

La première étape est de réhabiliter les dents creuses avec le HDI. En économisant sur le foncier, les parcelles sont plus petites, et plus de fonds peuvent être investis dans le bâti en lui-même afin d'obtenir une meilleure qualité.

En France, il existe une possibilité pour les collectivités d'instaurer une taxe facultative de 20 % sur la plus-value dégagée par la création d'un droit à construire. Le prêt à taux zéro peut être utilisé pour construire sur des petites parcelles. Il conviendrait de faire un diagnostic sur le parcellaire pour faire du HDI dans les PLU et de l'imposer réglementairement à l'aide de documents graphiques. Les économies réalisées grâce au HDI peuvent ainsi permettre d'améliorer la qualité générale de l'habitation.

Pour conclure, le HDI permet de développer les centres urbains en réhabilitant les dents creuses à moindre coût. On peut ainsi attirer des jeunes ménages au budget plus limité que les jeunes retraités. En densifiant de cette façon, on peut maintenir des commerces de proximité voir en développer de nouveaux. On redonne donc du dynamisme au village. Enfin, une telle forme d'urbanisme permet de préserver les ressources car on limite ainsi les déplacements motorisés réguliers en donnant la possibilité de les faire avec des modes de circulation plus doux. Le HDI n'est donc pas juste un mode alternatif d'urbanisme mais il aide à faire cohabiter différents éléments d'urbanisme ensemble.

Micro-filières

L'agriculture apparaît non seulement comme le moteur de l'économie rurale mais aussi comme un moyen de structurer le paysage rural. La question de l'agriculture est de nos jours un élément à part entière de l'aménagement du territoire. Cette problématique trouve un élément de réponse à travers des programmes de micro-filières agricoles soutenues dans le cadre des Contrats de Pays ou d'Agglomération grâce à des opérations collectives.

Par le biais d'un regroupement d'acteurs permettant le développement d'une filière identifiée dans un bassin de production défini et cohérent, il y a élaboration et mise en œuvre d'un programme de filière. Cette structure collective s'appuie sur le rassemblement d'un comité de pilotage qui définit alors les grandes orientations à suivre pour l'élaboration d'un projet concret et d'une démarche cohérente.

Après un diagnostic sur la filière et ses perspectives d'évolutions, il y a élaboration d'un **programme d'action pluriannuel** qui concrétise le projet de développement de la filière. Il y sera défini les actions, leurs objectifs, la nature des investissements, les maîtrises d'ouvrages possibles et les conditions de financements sollicitées. Le programme doit être en accord avec les orientations favorables à l'environnement et au développement de l'agriculture biologique. Pour les micro-filières reconnues comme AOC, une réflexion sur la qualité du paysage et de l'image du terroir devra être faite.

Les actions éligibles

Actions collectives (communication, études, appui méthodologique ou technique)	Actions collectives obligatoires Une articulation avec la démarche régionale prévue au Contrat CAP' filière devra être assurée
Investissements	La Région pourra accompagner des investissements individuels ou collectifs (CUMA, coopérative...) selon les modalités validées lors de la négociation du programme opérationnel.
Animation	Financement d'animation possible

La Région étudiera ensuite le projet et se prononcera sur la reconnaissance ou non de l'organisation comme micro-filière territorialisée. Elle déterminera par la même occasion, les actions éligibles et les financements à apporter.

Les financements : La Région finance certains projets à hauteur de 20% jusqu'à 100%. Il peut y avoir en plus des cofinancements venant d'autres acteurs comme les communautés de communes ou d'autres établissements publics ou privés.

Mise en valeur des terres incultes

Le procédé de mise en valeur agricole des terres incultes consiste à tenir compte de la demande d'une personne physique ou morale d'exploiter une parcelle non entretenue (laisser en friche depuis plus de 3 ans).

« Toute personne physique ou morale peut demander au Préfet l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale et inculte ou manifestement sous-exploitée depuis au moins trois ans par comparaison avec les conditions d'exploitation des parcelles de valeur culturale similaire des exploitations agricoles à caractère familial situées à proximité, lorsque, dans l'un ou l'autre cas, aucune raison de force majeure ne peut justifier cette situation. »

Article L. 125-1 du Code Rural.

La demande est faite auprès du préfet qui saisit le Président du Conseil Général. Ce dernier ce prononce, après étude du Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF), sur l'état d'inculture effective de la parcelle. La procédure peut émaner d'une démarche individuelle ou d'une démarche collective. Elle a pour objectif de remettre sur le marché un terrain non exploité, ce qui crée un gain économique sur le territoire. C'est un outil lourd qui n'est utilisé que très rarement.

Exemple :

A la réunion, la SAFER et la Direction de l'Agriculture et de la Forêt (DAF) ont créé une cellule « terres incultes » pour « pister » les terres non agricoles pouvant l'être. 2000 ha de terrains non exploités ont été recensés. La SAFER a alors récupéré 35 % soit 700 ha. Il y a alors deux alternatives :

- Soit le propriétaire, s'il ne veut pas se défaire de son terrain, peut mettre en valeur lui-même son terrain, le mettre en location ou à la vente ou faire un bail emphytéotique pour que son terrain soit exploité.

Soit l'expropriation pure et simple du propriétaire. La SAFER rachète alors le terrain.

Opération « COEUR DE VILLAGE »

L'opération « Cœur de Village », menée par la Région Centre, vise la redynamisation des centre-bourgs des **petites communes** comportant parfois d'anciens bourgs et comptant **moins de 7 000 habitants**.

Cette opération tend à répondre aux différentes questions qui sont :

Quel centre ville ? Comment aménager nos quartiers pour les rendre plus agréables à vivre ? Comment développer des lieux de vie, des lieux de rencontre ? Comment concilier les différents modes de déplacements (piétons, voitures, cyclistes) ?

Les populations attendent de cette opération une préservation de la qualité architecturale et paysagère de leur lieu de vie. Elle a pour objectif principal, la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie des communes. Ceci passe par la création de logements locatifs sociaux dans les villages (réhabilitation ou construction neuve) et, également, par l'aménagement des espaces publics. Ainsi, l'activité des artisans et des petites et moyennes entreprises du bâtiment et des travaux publics est soutenue et contribue à l'équilibre du milieu rural en maintenant la population, les commerces et les services dans les villages.

En 2010, la Région Centre a projeté de financer 230 opérations « Cœurs de Village » prévues par des communes de la Région. Ce financement s'élève à environ seize millions d'euros et a permis à 182 communes ou groupements de communes d'effectuer les travaux s'inscrivant dans la politique « Cœur de Village ».

Voici quelques exemples que les opérations « Cœur de Village » permettent de réaliser au sein des communes :

- Acquisition de terrains ou d'immeubles pour construire ou réhabiliter des logements
- Différentes études préalables aux projets
- Aménagement et embellissement des espaces publics des centre-bourgs
- Enfouissement des lignes électriques et téléphoniques
- Amélioration de l'éclairage public
- Etc.

Parmi ces différents projets, les études d'aménagement sont financées en priorité car elles donnent une vision globale et évitent les travaux réalisés au coup par coup ne permettant pas une cohérence de l'ensemble. Les projets d'aménagement de centre-bourg avec une construction de logements viennent ensuite.

La Région Centre peut financer **jusqu'à 60 % du montant des travaux (hors taxes)**. Les subventions sont calculées sur les coûts hors taxes des travaux éligibles. Cependant, le

cumul des aides publiques ne peut dépasser 80 % du montant hors taxes de la dépense éligible et le solde à la charge du maître d'ouvrage doit être égal au moins à 20 % de cette dépense. Aucune aide régionale ne peut être inférieure à 3 000 euros pour les travaux d'investissement.

Les aides sont attribuées exclusivement aux communes, aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), aux syndicats intercommunaux d'électrification rurale et au Conseil Général du Loiret concédant des communes du département pour l'électrification rurale.

La commune souhaitant réaliser un projet d'aménagement de son bourg ou du village consulte le CAUE pour la mise en place d'une opération « Cœur de Village ».

L'opération suit alors plusieurs étapes :

- **L'établissement d'un diagnostic** est la première étape de l'élaboration d'un projet. Il met en évidence les éléments caractérisant les lieux, les structurant ou les menaçant, afin de mener un projet d'aménagement respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants.
- Cette étude préalable permet de **définir les enjeux** à long terme et de préciser les premières orientations d'aménagement. C'est un document d'aide à la décision pour les communes. Le diagnostic permet aux concepteurs de formuler des propositions répondant aux mieux aux problèmes de fonctionnement du bourg.

Opération Programmée d'Aménagement de l'Habitat (OPAH)

Une OPAH est une opération menée par l'Etat et l'ANAH sous l'impulsion des collectivités territoriales (communes ou communautés de communes) à l'échelle d'un quartier, d'une ville ou d'un secteur rural. C'est une politique incitative et participative pour l'amélioration des conditions de vie des habitants et la réhabilitation du patrimoine des quartiers ou des zones bâties dégradées.

Il y a trois type d'OPAH : la rurale, l'urbaine et les copropriétés dégradées. Une OPAH a une durée maximale de 5 ans pour être efficace et fonctionne de façon calendaire, de date à date, et donne droit aux subventions de l'ANAH sous certaines conditions :

- Les travaux subventionnables sont ceux qui améliorent l'habitat en matière de confort, de sécurité, de performances énergétiques, de salubrité, d'équipement, d'isolation acoustique et d'accès aux personnes handicapées
- Le logement doit avoir au moins 15 ans
- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale par son propriétaire pendant 6 ans et par un locataire pendant 9 ans
- Sous conditions de ressources

Selon les secteurs géographiques le taux de subvention de l'ANAH varie entre 35% et 50% du montant plafonné des travaux subventionnables. Des subventions à taux majorées peuvent être attribuées par l'ANAH aux propriétaires bailleurs qui acceptent de conventionner leur logement c'est-à-dire de pratiquer un loyer réglementé.

Le Plan de Gestion du Val de Loire-Patrimoine Mondial de l'UNESCO

Ce document vise à organiser de façon stratégique la gestion de l'espace sur le périmètre inscrit à l'UNESCO. Il est l'expression de l'engagement de l'Etat à assurer la pérennité de ce classement. Il est construit en concertation avec les élus des communes comprises dans ce périmètre.

Il commence par développer les différents caractères qui témoignent de l'authenticité du territoire et qui font que cette région soit classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Il évoque les éléments qui rendent ce lieu unique comme l'habitat troglodyte ou encore les châteaux.

Ensuite, il est fait un état des lieux des menaces et des risques potentiels sur le périmètre ciblé.

Une fois les tendances d'évolution connues, le Plan de Gestion propose des pistes d'actions pour pallier aux impacts des menaces qui pèsent sur le territoire. Elles sont accompagnées d'exemples concrets déjà réalisés. L'objectif est d'utiliser ces propositions et exemples comme modèles pour fournir des idées aux décideurs afin qu'ils puissent agir.

Enfin, ce document se termine en exposant les engagements pris par l'Etat pour accompagner le territoire et assurer la pérennité du site. Il détaille la façon dont l'Etat propose d'accompagner les collectivités locales dans la gestion de cet espace.

Cependant, on peut craindre qu'il soit difficile de mettre d'accord un grand nombre d'élus autour d'un même document. Dans le cas où cela se produit on peut également craindre qu'il ne soit pas assez ambitieux ou pertinent pour les élus comme pour le territoire.

De plus, on peut remarquer que les propositions d'actions qui sont faites restent trop abstraites et ne permettent pas aux élus d'y trouver un réel intérêt. Elles semblent aussi trop déconnectées du territoire et pas assez détaillées. En effet, ce document ne propose pas d'outils pour mener concrètement l'action pour répondre à la question du comment (financements, échelle territoriale, partenaires, acteurs, etc.).

Enfin, on peut constater que les engagements de l'Etat restent légers par rapport aux besoins du territoire et par rapport aux attentes des élus locaux. En effet, ils passent principalement par de la législation ou des grands principes sans chiffres annoncés ni objectifs à atteindre.

Pour conclure, si ce document permet de réunir les acteurs du territoire et de leur permettre de débattre, il n'apporte pas de réelles solutions aux élus et ne permet pas de mener des actions de façon concrète. On peut donc proposer de l'utiliser comme un guide de bonnes intentions à appliquer.

Le Plan Loire Grandeur Nature

Le Plan Loire Grandeur Nature a été créé en 1994 pour répondre aux projets de barrages destinés à lutter contre les crues. Il se compose de plusieurs phases. La troisième phase, de 2007 à 2013, est le résultat d'un contrat de projet interrégional (CPIER) signé entre l'État, l'Etablissement public Loire, l'Agence de l'eau Loire-Bretagne et 9 régions (Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Centre, Languedoc-Roussillon, Limousin, Pays de la Loire, Poitou-Charentes, Rhône-Alpes). Il bénéficie également d'un financement européen par le biais du FEDER.

Ce document est géré par l'Etablissement public Loire. Il apporte un soutien technique et financier pour différents projets des collectivités locales sur le Domaine Fluvial de l'Etat (article 1 PLGN). Il a pour objectif de mettre en place une planification à l'échelle du bassin versant hydrographique de la Loire. Il se développe sous trois axes principaux intégrant la notion de développement durable :

- Sécurité des personnes
- Protection de l'environnement
- Développement économique

La gouvernance s'organise autour d'un comité de gestion, d'un comité scientifique et d'une conférence des différents acteurs. Chaque année, un calendrier est fixé permettant aux porteurs de projet de déposer un dossier de subventions qui sera ensuite examiné dans l'année.

Ministères	63 635
CNDS : Centre national pour le développement du sport	500
FPRMN : Fonds de prévention des risques naturels majeurs	32 000
Agence de l'eau Loire Bretagne	33 000
Régions	111 355
Etablissement public Loire	21 300
Total	261 790

Tableau 1 : Fonds alloués au PLGN sur la période 2007-2013 (en millier d'euros)

Il semble qu'aujourd'hui, sur la période 2007-2013, les élus locaux ne comptent pas particulièrement travailler avec ce document sauf sur un plan strictement environnemental en lien avec Natura 2000. Pourtant, il a été, à l'origine, perçu comme une formidable source de soutien pour toutes sortes de projets ambitieux.

L'entretien des berges ainsi que les projets d'investissement, construits en cohérence avec le Plan de Gestion UNESCO, pourraient bénéficier de ces subventions. En effet, la volonté politique locale correspond parfaitement avec les axes directeurs du PLGN.

Pour commencer, l'article 3 - **OUVRAGES DOMANIAUX DE L'ETAT ET SECURITE CIVILE** a pour objectifs la préservation des vies humaines et la limitation des dégâts qu'une inondation majeure pourrait occasionner. L'Etat et les collectivités peuvent alors être maîtres d'ouvrage des investissements qui seront réalisés.

Cet article permet de financer les projets comprenant des travaux et des études sur :

- Les levées
- Le renforcement des digues
- La restauration de l'écosystème
- La mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Ainsi, un entretien des berges sur différentes zones bien définies pourrait être subventionné par le PLGN à hauteur de 35 % par l'Etat (30.2 millions d'euros de budget sur la période 2007-2013). La Région Centre, quant à elle, a réservé un budget de 11 millions d'euros sur les cinq ans pour accompagner les travaux des collectivités sur les berges de la Loire.

L'article 4 - **EAU, ESPACES, ESPECES** traduit la finalité environnementale du PLGN en exprimant la volonté de :

- Préserver et restaurer la diversité biologique et les sites à forts enjeux patrimoniaux,
- Sauvegarder les espèces de poissons grands migrateurs, ciblées par le COGEPOMI (Comité de Gestion des Poissons Migrateurs)
- D'expérimenter la restauration de la qualité hydrologique et morphologique des grands cours d'eau

Les arbres en abondance sur le bord de Loire (ripisylve) fait diminuer la diversité des milieux dans le fleuve. Un projet d'aménagement des berges de la Loire permettrait donc de maintenir une ouverture visuelle et de préserver sa diversité écologique.

Un plan de financement spécifique sera à valider par le conseil d'administration de l'Agence de l'eau pour les projets permettant des expériences de restauration hydrologique et morphologique des grands cours d'eau, de préservation de l'espace de mobilité, de maintien des débits et des niveaux d'eau permettant le bon fonctionnement des milieux aquatiques. De plus, les actions de sensibilisation auprès du grand public sur ces lieux seront subventionnées à hauteur de 30 %.

Dans le cadre de cet article, l'Etat pourra financer jusqu'à la totalité du projet, s'il n'est pas subventionné par l'Agence de l'eau. Cette dernière pourra financer 50 % des

études, des suivis et des bilans d'évaluation. Sur la période 2007-2013, elle possède un budget de 20 millions d'euros, l'Etat de 8 millions d'euros et la Région Centre de 7 millions d'euros.

Pour finir, le dernier article qui régit les conditions d'attribution des subventions du PLGN concerne la **VALORISATION DU PATRIMOINE ET DEVELOPPEMENT DURABLE**. Cet article semble être celui avec lequel un projet d'aménagement permettant à un village de réinvestir les berges de la Loire aurait le plus de chance d'être soutenu.

Cet article a pour objectif de favoriser les projets qui travaillent sur la préservation et la valorisation des paysages (restauration paysagère, qualification des berges, mise en place d'outils d'information et de gestion etc.). Il exprime également la volonté d'un développement touristique patrimonial sur l'ensemble du bassin ligérien.

L'utilisation des berges de la Loire faite à Saint-Dyé-sur-Loire, Muides-sur-Loire ou Cour-sur-Loire peut être financée par le PLGN puisqu'elle remplit tous les objectifs cités ci-dessus. De plus, les projets des collectivités visent en général le développement des activités nautiques de loisirs et la qualification et valorisation de l'offre existante.

Notre proposition de mener des projets d'aménagement des bords de Loire en priorité vers les centre-bourgs trouverait donc un appui financier dans cet article du PLGN. En effet, l'Etat peut financer jusqu'à 25 % des études et 25 % des travaux avec un budget de 15 millions d'euros sur la période. De la même façon, la Région Centre s'est dotée d'un budget de 14 millions d'euros sur le même axe. Enfin, le Centre National pour le Développement du Sport pourrait apporter 20 % des financements (budget de 0.5 millions d'euros).

Pour conclure, même si le porteur de projet doit apporter au minimum 20 % des financements, on a montré ci-dessus que des projets menés par des acteurs locaux pour investir les espaces sur les berges de la Loire peuvent être soutenus par le Plan Loire Grandeur Nature au titre des articles 3,4 et 5. Cependant dans le contexte actuel, les élus locaux ne s'attendent pas à recevoir d'aide financière de la part de l'Etat même si ce document le prévoit.

La Prime à l'Herbe

La notion de MAE recouvre toutes les mesures mises en place dans l'Union Européenne dans le cadre de la politique agricole commune, en contrepartie de versements aux agriculteurs volontaires. Ces mesures visent surtout à préserver les paysages ruraux, la faune, la flore. De tels crédits sont essentiellement des crédits d'entretiens et non d'investissements.

La Prime Herbagère AgroEnvironnementale (PHAE), parfois appelée plus simplement « prime à l'herbe » a été instituée par le règlement *Développement rural* dans le cadre du 2^e pilier de la Politique Agricole Commune. Ce pilier concerne les aides qui sont octroyées aux producteurs, aux entreprises, aux collectivités, pour le maintien de la vitalité et de la qualité des espaces ruraux.

La PHAE concerne les prairies, et donc l'élevage. Deux types de pratiques sont distingués :

- Catégorie 19A : parcours, prairies permanentes, pâturages divers sur lesquels se pratique un élevage extensif. La prime, d'un montant de 49 €/ha, est conditionnée au respect de certaines conditions : lutte contre l'embroussaillage, pâturage effective, pas de surpâturage, pas d'apport d'engrais ou de fumier. Les territoires concernés sont avant tout des grandes zones d'élevage extensif comme les Préalpes.
- Catégorie 20A : prairies temporaires ou permanentes, avec obligation de fauchage ou pâturage. La prairie doit être implantée une seule fois en cinq ans. Ces prairies se rencontrent dans des types d'élevages plus intensifs, comme certaines zones d'élevage bovin : c'est le cas par exemple des herbages à Comté. La prime est de 76 €/ha.

Il faut savoir qu'il y a quelques années, la prime exigeait un débroussaillage total (100 % de l'hectare concerné) qui engendrait des conséquences néfastes pour l'environnement. En effet, les microclimats qui existent sous les haies, les genêts etc. sont annihilés par cette coupe dévastatrice. Fort heureusement, les clauses ont changé, passant de 100 % à 50 %. Ceci permet de préserver la moitié de bosquets.

Pour la période 2007-2013, c'est l'État français qui reprend à son compte le financement de cette prime (on parle de "PHAE 2") pour un montant de 260 millions d'euros par an, suite à la baisse des crédits européens de développement rural.

Le Règlement Local de Publicité (RLP)

Le RLP peut se comparer à un Plan Local d'Urbanisme pour la publicité et les enseignes. Il est à l'initiative du Maire et permet d'établir des règles plus restrictives (au niveau de la densité, de la taille) mais également de protéger certains secteurs où la publicité est très présente comme les entrées de ville ou les centres historiques. Après la délibération du conseil municipal, c'est le préfet qui compose l'équipe qui mettra en place le RLP

Certaines villes ont présenté une certaine volonté à défendre le paysage et le cadre de vie des habitants qui devrait être un axe prioritaire pour une commune. L'objectif du RLP est de limiter la densité et les dimensions des dispositifs publicitaires et de définir des espaces en entrée de ville où la publicité y est interdite.

Il faut savoir qu'il existe trois types de zones de publicité que peut créer le RLP : la Zone de Publicité Restreinte, la Zone de Publicité Elargie et la Zone de Publicité Autorisée.

L'article L.581-4 II

Cet article permet d'instaurer une protection d'un lieu ou d'un immeuble particulier. Le Maire ou le préfet peut mettre en place un simple arrêté pouvant interdire toute publicité sur des immeubles présentant un caractère esthétique, historique ou pittoresque. Un avis de la commission départementale des sites est nécessaire. Cette procédure n'est pas obligatoirement associée au RLP

Dans un premier temps, il faut établir un diagnostic qui fait ressortir les problèmes en termes de publicité et ainsi voir s'il est nécessaire de réaliser un RLP. Si c'est le cas, il faudra alors faire une étude des caractéristiques de la commune afin de mettre en avant les secteurs où une réglementation spécifique est importante.

L'affichage publicitaire est un des facteurs principaux de la banalisation du paysage, voici les points de vigilance à prendre en compte pour protéger le cadre de vie :

- Exiger l'autorisation du Maire ou de l'architecte territorial missionné par le Pays.
- Maîtriser voire supprimer l'affichage publicitaire en entrée de ville, il est possible de proposer un seul petit support pour plusieurs enseignes publicitaires.
- Protéger les éléments du patrimoine de la commune en interdisant la publicité.
- Contraindre la taille et la hauteur des affichages publicitaires en zone commerciale, limiter le nombre d'enseignes par entreprise à une seule.
- Instaurer des contraintes de densité (quotas imposés, distance minimale de 150 à 200 mètres entre deux dispositifs, distance de recul par rapport à la route ou autre élément public, coefficient d'occupation sur les murs etc.)
- Interdire l'affichage publicitaire dans un périmètre de 100 mètres minimum autour des écoles.

- Interdire la publicité autour et proche des carrefours pour des raisons de sécurité routière.
- Interdire ou limiter les supports publicitaires animés et consommant beaucoup d'énergie dans le but de diminuer la pollution et de réaliser des économies d'énergies.
- Préférer les dispositifs muraux aux panneaux scellés au sol.
- Indiquer les lieux où sont acceptés les affichages publicitaires et non le contraire.

Pour être compréhensible de tous, le RLP doit être simple, lisible et préférer un texte court avec des règles facilement applicables et contrôlables. Rappeler le règlement national ne semble pas nécessaire. Par contre, lors de protection plus spécifique, il serait utile de réaliser des schémas explicatifs.

Même si la publicité est un des moyens le plus utilisé et le plus productif pour faire tourner l'activité économique, il faut lutter contre son abus pour protéger l'environnement et les paysages.

Il faut cependant savoir que le RLP ne résout pas tous les problèmes pour lutter contre l'abus de publicité mais que celle-ci peut largement être maîtrisée avec une bonne application de la réglementation nationale. L'obtention d'un compromis entre les volontés de la ville et les besoins des commerçants est un élément important pour une bonne application du règlement. Les élus doivent également s'impliquer dans la préservation du cadre de vie.

D'autre part, il est possible de réaliser le RLP avec l'aide d'un bureau d'études spécialisé. Par exemple, Cyprim est une société qui peut accompagner les élus et les agents administratifs des villes dans toutes les phases de l'élaboration du **règlement**. (www.cyprim.fr)

Taxe Foncière sur les propriétés foncières Non Bâties (TFNB)

C'est un impôt direct perçu annuellement par les communes et des groupements de communes à fiscalité propre. La possibilité pour les élus d'appliquer une majoration sur cette taxe permet de lutter contre la rétention foncière sans pourtant taxer outre mesure les terres agricoles.

L'arrêté ministériel du 29 avril 2009 classe les communes en quatre zones différentes suivant la pression foncière locale : A, B1, B2 et C, sachant que les communes du Loir-et-Cher se situent uniquement dans les deux dernières zones. Il fixe ainsi une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré (en euros par m² : A : 184 ; B1 :96 ; B2 :68 ; C : 34) qui correspond à 80% de la valeur locative cadastrale moyenne qui peut être modulée en fonction des taux appliqués par les collectivités locales. La valeur locative cadastrale est définie comme la valeur que rapporterait le bien s'il était loué. Les taux appliqués par les collectivités ne peuvent pas être plus de 2,5 fois supérieur à la moyenne de l'année précédente ni plus de 2,5 fois supérieurs à la moyenne nationale (environ 46%).

Dans certaines zones urbaines, sur délibération du Conseil Municipal, cette taxe peut être majorée (vu l'Article 24 de la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement) à partir du 1001 m² à hauteur de 0,5 à 3 euros du mètre carré plafonnée à 3 % de la valeur de départ (en euros par m² : A : 187 ; B1 :98 ; B2 :70 ; C : 35 au maximum). L'application de cette majoration est décidée en Conseil Municipal.

	A	B1	B2	C
Valeur forfaitaire moyenne au m ² (80 % de la valeur locative cadastrale moyenne)	184 euros	96 euros	68 euros	34 euros
Taxe majorée à partir du 1001 m ² (sous conditions)	187 euros	98 euros	70 euros	35 euros

Il est à noter que « *les terrains appartenant aux établissements publics fonciers (L. 321-1 et L. 324-1 du Code de l'urbanisme), ceux classés depuis moins d'un an dans les zones urbaines précitées, ceux situés dans une zone d'aménagement concerté ou pour lesquels un permis de construire, d'aménager ou de lotir a été obtenu ainsi que les parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation sont exclus du champ de la majoration* ».

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties est une recette fiscale destiné aux frais de fonctionnement de la commune mais encore non affectés. Elle peut donc ensuite être réutilisée par les élus comme ils le souhaitent. Procéder à une majoration

de cette taxe doit permettre de libérer de grandes parcelles dans des zones destinées à l'urbanisation.

Exemple sur une commune où le taux appliqué est de 100% :

- Parcelle de 2000 m²

Type de zone	Prix au m ²	Prix du terrain	TFNB	Majoration maximale	Augmentation
Zone B2 Constructible	85 euros/m ²	85 x 2000 = 170 000 euros	68 x 2000 = 136 000 euros	1000 x 70 + 1000 x 68 = 138 000 euros	2000 euros
Zone C Constructible	50 euros/m ²	43 x 2000 = 86 000 euros	34 x 2000 = 68 000	1000 x 35 + 1000 x 34 = 69 000 euros	1000 euros

Parcelle de 400 m²

Type de zone	Prix au m ²	Prix du terrain	TFNB	Majoration maximale	Augmentation
Zone B2 Constructible	85 euros/m ²	85 x 400 = 34 000 euros	68 x 400 = 27 200 euros	Pas de majoration possible	/
Zone C Constructible	50 euros/m ²	43 x 400 = 172 000 euros	34 x 400 = 13 600	Pas de majoration possible	/

Etude de cas : Autun (71)

Une réforme fiscale offensive peut très vite devenir impopulaire si elle se fait dans la précipitation, comme à Autun par exemple. Il convient donc de prendre ses précautions pour qu'elle soit pertinente et populaire. Avant de se lancer dans un tel projet, il est nécessaire d'identifier l'ensemble des taxes présentes sur les territoires municipaux et de vérifier que la liste des terrains constructibles, construits et agricoles soit mise à jour chaque année auprès des impôts. En effet, à Autun, ce travail a mis en évidence que 90% des terrains destinés à l'urbanisation étaient possédés par une dizaine de grands propriétaires. De plus, des personnes qui avaient séparé leur propriété en deux pour payer moins de taxe d'habitation ont vu leurs terrains d'agrément subir de plein fouet les majorations sur les taxes foncières non bâties alors qu'ils ne l'étaient pas destinés. Cependant l'outil fiscal semble très efficace puisque la municipalité Bourguignonne a vu se libérer deux hectares de terrains constructibles en l'espace d'un an.

La Taxe Forfaitaire sur les Terrains rendus Constructibles (TFTC)

Cette taxe a été créée par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche. L'objectif de cette taxe est **lutter contre la spéculation foncière** causé par le classement récent (postérieur au 13 janvier 2010) de terrains en zone constructible grâce au PLU (par application de l'article L. 111-1-2 du Code de l'Urbanisme). Elle est perçue par la collectivité locale lors de la vente d'un bien. Elle s'applique à tous les biens d'une valeur au moins égale à 15 000 euros. Lorsque le prix de vente est compris entre 10 et 30 fois la valeur d'origine du terrain, la TFTC est de 5 % et lorsque celui-ci est supérieur à 30 fois la valeur de la TFTC appliquée est de 10 %. Cependant le montant de cette taxe diminue de 10 % tous les ans au bout de 8 années de possession du terrain. Même si le but initial est de prélever les plus-values réalisées du seul fait du classement de terres au PLU, on peut craindre un effet pervers qui serait que les propriétaires pourraient conserver leurs terrains pendant une dizaine d'année.

Exemple pour une parcelle de 300 m²

Type de terrain	Prix du terrain au m ²	Prix du terrain	TFTC
Non constructible	2 euros/m ²	300 x 2 = 600 euros	
Constructible	60 euros/m ²	300 x 60 = 18 000 euros, soit 30 fois supérieur au prix initial	1 800 euros
Constructible	50 euros/m ²	300 x 50 = 15 000 euros, soit 25 fois supérieur au prix initial	750 euros

- La Taxe sur la Plus-Value Immobilière (PVI)

Cette taxe s'impose à toutes mutations d'immeuble à titre onéreux. Elle est directement prélevée par l'impôt sur le revenu, les collectivités locales n'ont donc aucun pouvoir de décision sur le sujet.

- La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

Cette taxe vise les communes qui ne sont pas concernées par la taxe sur les logements vacants. Elle est facultative, à l'initiative des municipalités et est indexée sur la valeur locative du logement. Cette taxe concerne les logements inoccupés pendant au moins trente jours consécutifs mais qui ne sont ni des résidences secondaires ni des logements dont l'habitabilité nécessite de lourds travaux.

La Taxe Locale de Publicité Extérieure (TLPE)

La Taxe Locale sur la Publicité Extérieure est une taxe unique et non obligatoire remplaçant les taxes précédentes (TSA, TSE et véhicules publicitaires).

La TLPE permet de lutter contre la pollution visuelle, d'améliorer le cadre de vie des habitants en diminuant la quantité de panneaux publicitaires et en réduisant la dimension des enseignes. Elle s'applique sur tous les supports publicitaires, enseignes, pré-enseignes fixes, visibles des voies publiques de la commune.

Cette taxe est perçue par les communes ou les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale). Elle s'applique par m² et par an. Celui qui perçoit la taxe est l'exploitant du support. La municipalité n'a aucune obligation de les informer que la taxe est mise en place.

La taxe est payable sur la base d'une déclaration annuelle à la commune ou à l'EPCI. Le commerçant doit faire une déclaration annuelle avant le 1^{er} mars, même si son dispositif entre dans une catégorie faisant l'objet d'une exonération. Il reçoit un titre de recettes pour payer la taxe.

Les dispositifs réservés à l'affichage de publicités non commerciales ou concernant des spectacles sont exonérés. Les enseignes dont la somme des superficies est inférieure à 7 m² peuvent seulement être taxées s'il y a une délibération contraire de la commune ou de l'EPCI.

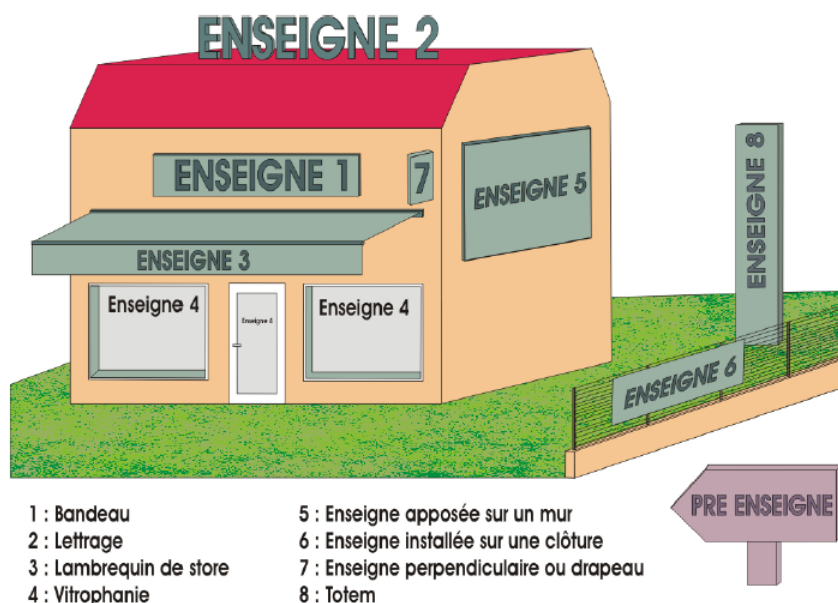


Figure XII : Les enseignes et pré-enseignes taxables
Source : CCI de Nîmes (30)

L'application de la TLPE dépend de trois cas :

- Si la commune taxait déjà la publicité extérieure au titre de la TSA ou de la TSE : La TLPE remplace automatiquement les anciennes taxes, aucune délibération du Conseil Municipal n'est nécessaire. Une délibération est indispensable si la commune souhaite calculer elle-même son tarif de référence ou s'opposer à l'exonération de droit des enseignes inférieures ou égales à 7 m².
- Si la commune ne taxait pas la publicité extérieure : Pour la mettre en place, le Conseil Municipal doit prendre une délibération avant le 1er juillet de l'année N pour qu'elle soit applicable l'année N+1.
- Si la commune taxait déjà la publicité extérieure mais ne veut pas percevoir la TLPE (elle pouvait taxer certaines formes de publicité mais pas toutes par exemple) : Le Conseil Municipal doit mettre en place une délibération pour que la TLPE ne remplace pas les précédentes. Si aucune délibération n'a été effectuée, la substitution se fait automatiquement.

Exonération et réductions

La commune peut prévoir une exonération totale ou partielle (50%) pour l'une ou plusieurs des catégories suivantes :

- Les enseignes, autres que celles scellées au sol, d'une superficie inférieure ou égale à 12 m²
- Les pré-enseignes d'une superficie inférieure ou égale à 1,5 m²
- Les dispositifs dépendant des concessions municipales d'affichage
- Les dispositifs apposés sur du mobilier urbain
- Les enseignes dont la somme des superficies est supérieure à 12 m² et égale au plus à 20 m² peuvent faire l'objet d'une réfaction de 50 %.

La commune peut appliquer des tarifs inférieurs aux tarifs maximum imposés par la loi. Jusqu'au 1er janvier 2014, les tarifs maximaux ne seront pas modifiés. Ensuite, ils augmenteront automatiquement chaque année (dans une proportion égale au taux de croissance de l'indice des prix à la consommation).

Dans le tableau ci-dessous sont indiqués les tarifs applicables pour les communes taxant déjà la publicité extérieure en 2008. Les prix indiqués sont des prix au mètre carré à l'année.

Légende : ST = Superficie Totale, SI = Superficie Individuelle

Tarifs maximaux		Enseignes			Dispositifs publicitaires dont l'affichage se fait au moyen d'un procédé non numérique		Dispositifs publicitaires dont l'affichage se fait au moyen d'un procédé numérique	
		ST = ou < à 12 m ²	ST > 12 m ² et < 50 m ²	ST > à 50 m ²	SI = ou < à 50 m ²	SI > à 50 m ²	SI = ou < à 50 m ²	SI > à 50 m ²
Communes ou ECPI	De moins de 50 000 hab.	15 €	30 €	60 €	15 €	30 €	45 €	90 €
	De 50 000 à 199 999 hab.	20 €	40 €	80 €	20 €	40 €	60 €	120 €
	De 200 000 hab. et plus	30 €	60 €	120 €	30 €	60 €	90	180 €
A compter de 2010, possibilité de majoration (si délibération prise avant le 1^{er} juillet 2009)								
Communes de moins de 50 000 hab. appartenant à un ECPI de 50 000 hab. et plus		20 €	40 €	80 €	20 €	40 €	60 €	120 €
Communes de 50 000 hab. et plus appartenant à un EPCI de 200 000 hab. et plus		30 €	60 €	120 €	30 €	60 €	90 €	120 €

Pour mettre en place la TLPE il est possible de faire appel à un prestataire.

Exemple du Cabinet GO PUB : www.tlpe-gopub.fr

Il réalise un recensement complet des enseignes, des pré-enseignes, des dispositifs publicitaires sur le territoire. Il propose une assistance juridique et fiscale, des solutions informatiques pour la gestion de la TLPE, une formation et une médiation adaptées aux besoins et une assistance à l'élaboration du Règlement Local de Publicité (RLP).

Zone Agricole Protégée (ZAP)

Face à la menace grandissante de la pression urbaine, il s'est avéré nécessaire de mettre en place un outil qui permettrait de préserver certaines terres agricoles. La ZAP, depuis 1999, protège alors deux types de terrains agricoles, ceux dont la **qualité agricole** ou la **position géographique** présentent un intérêt particulier.

Ces zones sont délimitées par arrêté préfectoral sur la proposition du Conseil Municipal ou sur l'accord du Conseil Municipal ou de la Communauté de Communes après une proposition extérieure. L'initiative de ce zonage a été étendue depuis 2006 aux établissements publics des SCoT. Il est alors élaboré un projet validé par le Conseil Municipal et qui est ensuite envoyé pour consultation et avis. Cette demande d'avis sur le changement d'affectation ou du mode d'occupation du sol auprès de la Chambre d'Agriculture, de la Commission Départementale d'Orientation Agricole et de l'INAO dans les zones AOC. Ce n'est alors qu'après enquête publique que le projet de zone de protection est approuvé ou non par le préfet.

La ZAP n'interdit pas les changements définitifs sur la destination d'occupation des sols. Il convient cependant de tenir compte du document d'urbanisme, de le réviser pour que cette zone soit mise en annexe et d'étudier s'il y a bien accord entre les autorisations, émanant du document d'urbanisme.

S'il n'y a pas de documents d'urbanisme, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation des sols qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Cet outil foncier permet de soustraire certains espaces agricoles de la pression urbaine et foncière et ainsi aide à la préservation de l'espace. En revanche, il ne garantit pas la conservation de l'activité agricole sur ces terres.

Les acteurs :

- Les acteurs agricoles
- Le Conseil Municipal
- L'établissement public du SCoT
- La Chambre d'Agriculture
- La Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture
- L'Institut National des Appellations d'Origines
- Le préfet
-

Annexe IV

Les Entretiens avec les Acteurs

Au cours de cette étude, un certain nombre d'acteurs ont été rencontrés. Les résumées des entretiens se trouvent dans les pages suivantes. Seuls les entretiens ayant été validés sont publiés.

Conservatoire des Sites Naturels 41

- Le 24 Mai 2011
- A Blois au Conservatoire des Sites Naturels 41
- Avec M. Emeric DU VERDIER

Pour commencer nous avons parlé de l'influence de l'Homme sur la biodiversité et de l'évolution de la biodiversité. Par exemple les îles de la Loire se boisent à cause de la sur végétation du fait de la canalisation de la Loire. Cela entraîne également l'enfoncement de la Loire dans son lit. Cet enfoncement entraîne une modification des milieux car avant il y avait un équilibre entre les bancs de sables et les bois et maintenant la sur végétation a pris le dessus car il n'y a plus de pâturages dans le lit de la Loire. Cependant si la Loire est sauvage pourquoi faut-il couper des arbres ? La préservation de l'aspect culturel du Val de Loire se fait au détriment du patrimoine naturel. De nombreuses questions se posent sur le retour du castor par exemple car il est bien réimplanté et cela est-il un problème en cas de crues avec les bouchons qu'ils peuvent créer ?

C'est le département qui gère les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et qui répertorie les sites importants. Il y a une taxe, la Taxe Départementale des ENS, qui représente 0,6 % du coût des permis de construire qui sert pour la gestion par le département des ENS. Sur notre territoire d'étude il y a beaucoup d'espèces protégées comme par exemple la tulipe sauvage à Mer qui est protégée nationalement. Néanmoins la vie piscicole souffre des eaux chaudes des cours d'eau à cause du manque d'oxygène. Mais nous trouvons encore des cours d'eau comme l'Ardoux qui sont restés assez naturels avec la présence de castors, de prairies, de barrages.

Pour un ENS, la valorisation dépend des espèces qui s'y trouvent et plus particulièrement si ce sont des espèces sensibles ou non à la présence du public. Sur notre territoire d'étude nous avons les îles de Muides-sur-Loire qui sont un bon compromis entre l'aspect naturel et l'ouverture au public qui accueille des sentiers découverts.

En ce qui concerne l'uniformisation des paysages, la Sologne et la Beauce malgré leur différence connaissent un processus similaire. Ce phénomène est un problème pour la biodiversité comme pour l'Outarde qui a disparu en Beauce à cause de l'augmentation du parcellaire. Pour la Sologne la forêt est passée de 20% à 80% ce qui tend à fermer le paysage. Une proportion d'arbres importante n'entraîne pas forcément une biodiversité intéressante, cela dépend plutôt de la diversité des âges et des essences. Les forêts et les enclos sont aussi un problème pour la biodiversité génétique. La chasse en Sologne a aussi un impact sur les pyramides de population. Le problème en Beauce ne vient pas du paysage uniforme mais des pratiques agricoles. La Beauce a une biodiversité caractéristique et il y a une zone Natura 2000 oiseaux en Petite Beauce.

Il y a un projet au niveau national d'atteindre les 2 % du territoire français en sites protégés et cela est un enjeu pour la région. Le Schéma Départemental des ENS n'est pas un document figé, mais n'a pas de valeur réglementaire. Il existe des projets de site de randonnées permettant de rejoindre plusieurs ENS, en utilisant des terrains communaux, dans l'objectif de valoriser ces espaces naturels qui ont un fort potentiel de découverte et de sensibilisation à la nature.

Au niveau de la qualité de l'eau, l'Ardoux est un cours d'eau qui est resté assez naturel comparé au Beuvron, au Cosson et à la Cisse qui sont canalisés (dysfonctionnements écologiques forts). L'existence d'un seul substrat dans le cours d'eau entraîne une diminution de la vitesse de l'eau et une fermeture du milieu par les plantes aquatiques.

En Sologne, il existe encore un territoire qui a été préservé et qui témoigne de l'évolution des milieux solognots. Un projet de PNR en Sologne n'a jamais pu aboutir à cause d'un trop grand nombre d'opinions d'acteurs.

DREAL

PEIGNE Eric - Correspondant Développement Durable 37 & 41, DREAL
02.47.70.81.50

Mai 2011

M. Peigné était chargé d'étude à Blois et est devenu correspondant aménagement durable à la DREAL. De ce fait, il mène un travail sur l'étalement urbain et sur les questions foncières et propose un mode de développement urbain alternatif : le HDI (Habitat Dense Individualisé) s'insérant entre le tout pavillonnaire et le tout collectif.

Le premier constat que l'on peut faire c'est que les acteurs se neutralisent et que le jeu d'acteurs est si complexe que l'étalement continue de plus belle et qu'aucune solution alternative ne se met en place. En effet, les ménages veulent un pavillon en milieu rural et les enquêtes d'opinions (suppléments Nouvelle République du Loir-et-Cher et de l'Indre-et-Loire, avril 2010) montrent que chacun veut : de l'individuel, de la nature, des services et un logement économe. Cependant un constructeur n'offre que la possibilité de construire un grand pavillon sur une grande parcelle. C'est donc lui qui fait la demande sociale et non le futur propriétaire. On a donc un étalement urbain de faible densité. Or un service (commerce, service public ou privé) n'est économiquement viable que si l'habitat est suffisamment dense. En effet en Région Centre, l'étalement urbain se compose de : 50% de ZA, 15% d'infrastructures et 35% de pavillonnaire. Or sur ces derniers 35 %, on observe que l'étalement urbain récent est le fait d'un urbanisme de mauvaise qualité dont on commence à voir le renouvellement. Les élus locaux sont prisonniers des constructeurs qui exploitent les règles d'urbanisme. Pendant ce temps, les prestataires de conseil travaillent beaucoup mais comme ils n'ont pas de pouvoir, ils ne sont pas aussi efficaces qu'ils pourraient l'être.

Sur les ZA, on pourrait réfléchir à mutualiser les espaces verts et les parkings et aussi d'insérer des logements pour les grandes zones commerciales.

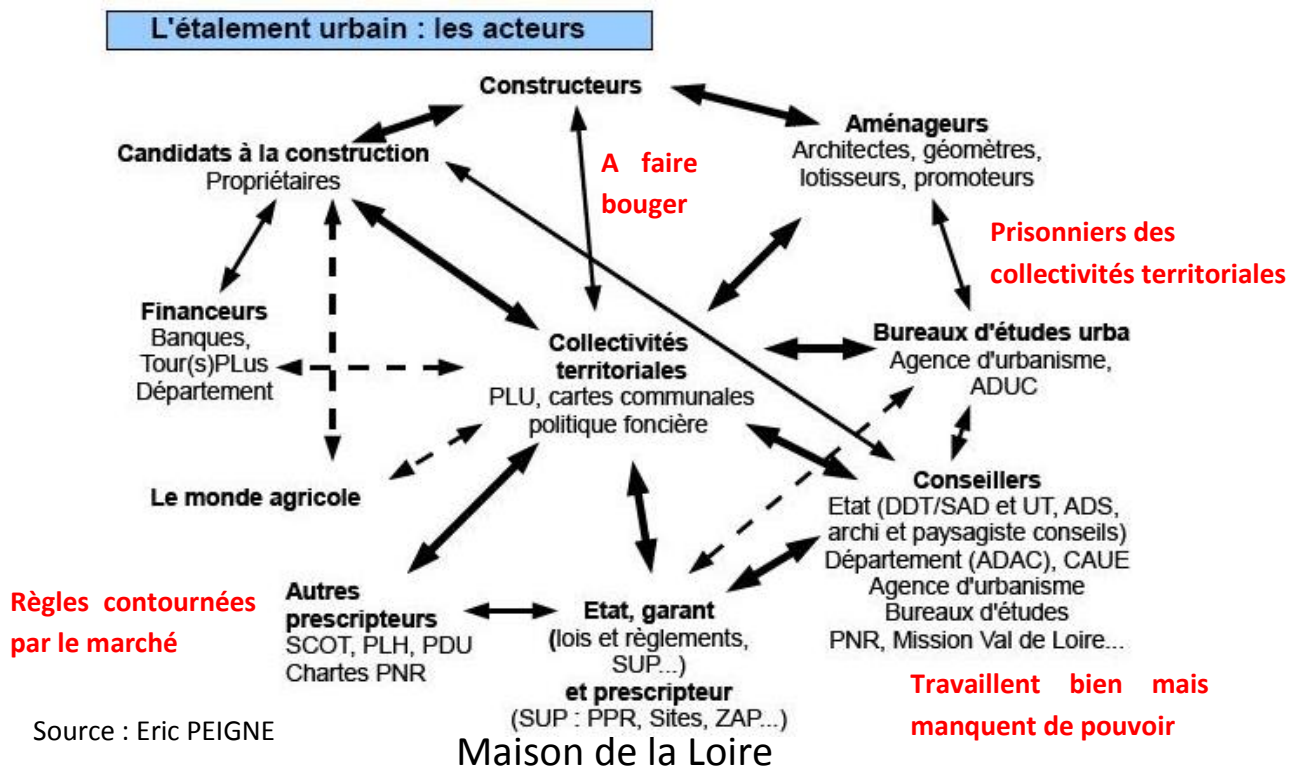
Il y a deux secteurs où la France n'avance pas dans la lutte contre l'effet de serre : le bâtiment et le transport. Aujourd'hui, le foncier est très cher et il faut beaucoup de pouvoir d'achat. On peut donc réfléchir à des maisons mitoyennes. Ainsi on revient à un mode d'urbanisation semblable au temps où l'énergie pour se déplacer était rare. L'enjeu est de montrer que l'habitat individuel dense est varié. Pour commencer, il faut réaliser une étude du parcellaire sur cadastre pour respecter la forme urbaine du centre-bourg. On voit que la grande parcelle n'est pas la généralité. On a aujourd'hui une demande de logement en hausse et une population par village parfois en baisse. Il faut passer de l'urbanisme réglementaire à l'urbanisme de projet.

Le HDI permet aux communes de soutenir une croissance urbaine avec une petite maille urbaine et un front bâti authentique du Val de Loire. On peut réaliser ainsi un développement urbain en respectant la trame urbaine locale. Au sujet de l'étalement urbain,

le monde rural à la même responsabilité morale que le monde urbain. Avec ce type d'urbanisation moins consommatrice d'espace, la pression foncière sur l'agriculture peut baisser et l'attractivité du centre-bourg augmenter. En toute logique, sur un pavillon, on peut personnaliser mais le constructeur et ses modèles copiés un peu partout empêchent cela. Actuellement, le foncier n'est pas un levier de mixité sociale. Ainsi pour réaliser un vrai projet urbain, il faut associer les acteurs autour de la table. Il ne faut pas de densité sans qualité. Or il faut nécessairement des espaces publics de bonne qualité. Cependant, les aménageurs conçoivent mal ces espaces car prévus par défaut. Il est nécessaire de dimensionner l'espace public en fonction du rôle qu'il a dans la ville car il est parfois aménagé de bonne qualité mais joue un mauvais rôle social

En France, il existe une possibilité pour les collectivités d'instaurer une taxe facultative à 20 % sur la plus-value dégagée par la création d'un droit à construire. On pourrait penser à l'éco-conditionnalité (prêt à taux 0 par exemple) pour construire sur des petites parcelles. Il conviendrait de faire un diagnostic sur le parcellaire pour faire du HDI dans les PLU et l'imposer réglementairement à l'aide de documents graphiques. Ainsi on peut faire de l'urbain de qualité tout de suite et cela éviterait de dépenser de l'argent pour réaliser du masque végétal pour cacher ce qui est de mauvaise qualité.

Les collectivités peuvent acheter des terres pour faire de l'agriculture. En effet si l'étalement urbain actuel perdure, c'est l'indépendance énergétique et alimentaire du pays qui est menacée car le rural est le réservoir des villes. Dans le rural sous influence urbaine, l'exode économique persiste. Le HDI doit aider à faire cohabiter les choses ensemble.



Vendredi 27 Mai – Saint-Dyé-sur-Loire
Animateur Nature Maison de la Loire du Loir-et-Cher
Julien GUILLEMART - 02-54-81-68-07

C'est une association loi 1901 créée dans les années 80 sous l'impulsion d'un contrat de plan Etat-Région. Il y a une Maison de Loire par département en Région Centre. En 1994, une fédération des MdL de la Région Centre est créée. Elles ont été rejointes par l'observatoire Loire de Blois en 2001. Leurs missions sont de sensibiliser, d'éduquer et d'animer sur le thème du milieu naturel, du patrimoine culturel et des risques d'inondations auprès des scolaires et du grand public.

Beaucoup d'habitants participent aux animations, ils ne savent pas forcément que le Val de Loire est inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Si les îles sont trop boisées, c'est un problème pour la nidification des oiseaux (sternes, gravelots...) et lors des crues (obstacle qui accentue le phénomène de crue en amont. Il faut expliquer le fait que la Maison de la Loire a entrepris d'enlever la survégétation des îles et des levées). C'est l'Etat normalement, via les missions du Plan Loire Grandeur Nature, qui entreprend l'entretien du lit du fleuve (entretien des levées, dévégétalisation des îles etc.)

Les partenariats avec l'agriculture ou les fédérations de pêches ne se font que ponctuellement.

La Maison de la Loire souhaite une concertation entre les différents utilisateurs de la Loire (bateau, canoë...) pour établir une charte de bonne conduite ; en effet l'augmentation de la fréquentation du fleuve peut amener à très court terme à une nuisance des milieux donc à la disparition de certaines espèces animales et végétales de nos îles.

La Maison de la Loire est financée directement par le Plan Loire Grandeur Nature via l'Etat et la Région Centre.

Monsieur GUILLEMART considère qu'aménager de grandes aires de vision pour les touristes n'est pas une bonne chose pour la Loire et son environnement. Il faut que ces aires de vision restent petites et discrètes. L'exemple de l'air de vision de Ménars est déjà un endroit trop pollué par sa fréquentation touristique.

SAFER

La SAFER, apparue en 1960 est une société anonyme à but non lucratif. Elle peut, à la demande des collectivités territoriales, travailler sous la forme de prestations de services à la mise en place de réserves foncières dans le but de favoriser la réalisation de projets. Toute maîtrise foncière réalisée par la SAFER peut être réalisée de deux manières :

La première est la méthode à l'amiable, c'est-à-dire à travers une négociation sur le prix de rachat du terrain avec le propriétaire. C'est le cas, par exemple, pour les parcelles vouées à l'exploitation. Puis la SAFER cherche un acquéreur avec un projet, elle possède alors un rôle d'arbitre dans l'acceptation du projet localement et dans l'orientation du foncier. Cette méthode représente environ 95 % des transactions réalisées par la SAFER du Centre.

La deuxième méthode est celle de l'utilisation du droit de préemption dont dispose la SAFER. En effet, les notaires ont l'obligation, pour toute transaction située en milieu rural, d'informer la SAFER par le biais d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). Cette dernière doit contenir un certain nombre d'indications concernant la vente, notamment la valeur de la transaction et les références cadastrales des parcelles vendues. La SAFER a alors la possibilité, sur certaines ventes et dans certaines conditions légales d'exercer son droit de préemption dans un objectif agricole ou environnemental. Les neuf objectifs du droit de préemption de la SAFER sont précisés dans l'article L 143-1 et 2 du Code Rural.

Il faut savoir que la DRAF et les services fiscaux de l'Etat sont tutelles de la SAFER pour l'ensemble de ces opérations et donnent donc nécessairement leur accord sur les transactions que cette dernière réalise.

La discussion s'est ensuite dirigée vers la question du prix du foncier. Ces prix ne sont pas forcément très élevés dans le département du Loir-et-Cher, mais très différents en fonction des secteurs, avec une moyenne comprise entre 3 000 et 5 000 Euros l'hectare pour les terrains agricoles), mais les prix peuvent augmenter rapidement si le terrain est voué à la construction.

C'est donc les zonages des documents d'urbanismes (notamment le PLU) qui forment dans une certaine mesure les prix du foncier. Cependant, lorsque la commune veut établir une opération d'aménagement, elle ne doit pas acheter le foncier voué à l'urbanisation trop cher sinon les prix s'en ressentiront pour les futurs administrés occupant les lieux aménagés.

Par ailleurs, le prix des terrains destiné à la réalisation de zones d'activité à tendance à évoluer de façon concentrique :

- Extension de l'Urbanisation aux abords de l'agglomération blésoise : Environ 5 Euros du m²
- Extension de l'Urbanisation des petits bourgs : Deux à trois fois plus cher qu'un terrain voué à la culture
- Extension de l'urbanisation sur les villes moyennes (5000 habitants) : De 1 Euro à 1,5 Euros par m²

Remarque

- La pression urbaine sur Blois a tendance à se diriger vers la Beauce, au Nord et à l'Est puisque l'urbanisation au Sud est bloquée par la Loire (zone inondable) et la forêt domaniale de Boulogne et à l'Ouest par la forêt domaniale de Blois.
- Lorsqu'un terrain se vend en Beauce il s'agit le plus souvent de ventes en famille, qui sont hors du champ d'application du droit de préemption de la SAFER. Par ailleurs, on constate dans ce secteur du Département que les transmissions d'exploitation se font essentiellement en location et qu'il n'y a que peu de transactions foncières.

Le Sud-Est du territoire du département, en Sologne, est largement destiné à la chasse, activité très appréciée des propriétaires. Aussi, malgré le fait que la Sologne soit en train de « se refermer », notamment à cause de la chasse, le paysage n'est que très rarement pris en compte et ce problème reste une préoccupation mineure. Le maraichage pourrait alors être un élément de réouverture des perspectives.

En ce qui concerne l'agriculture sur le territoire. Au Nord, il y a plus de parcelles remembrées, donc plus grande, et il y a donc moins de propriétaires bailleurs pour un exploitant. Ces chiffres moyens peuvent être avancés :

- Au Nord : 4 à 5 propriétaires en Gâtine et Beauce pour 1 exploitant
- Au Sud : 20 à 30 propriétaires pour 1 exploitant

Remarque

Lorsqu'un ouvrage type autoroute est construit, la collectivité qui est maître d'ouvrage à la possibilité d'exproprier les propriétaires qui refusent de céder leur terrain à l'amiable. Dans une grande majorité des cas, un aménagement foncier, anciennement dénommé remembrement, est effectué pour restructurer les propriétés foncières et tenter de limiter l'impact de l'ouvrage sur ces propriétés. Une étude d'impact environnemental est finalement menée en même temps que l'opération foncière.

SCoT du Blésois

Entretien avec Xavier MOISIERE
Chargé de mission pour le SIAB

BLOIS
26/05/2011

Lors de la rencontre avec Xavier MOISIERE, chargé de mission pour le SIAB, nous avons abordé le sujet du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) dont il a la charge depuis 2 ans. Il a expliqué que l'ancien SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) entraînait en contradiction avec certains documents d'urbanisme. C'est pourquoi, il a été décidé de mettre en place un SCoT qui doit contenir en plus des communes visées, l'ensemble des autres communes qui appartiennent à leur EPCI. Ainsi certaines communes, intégrées automatiquement, ne se sentent pas forcément concernées et sont parfois réticentes quant à la révision de leur document d'urbanisme selon les objectifs du SCoT. Le SCoT n'est donc pas sur le terrain, réellement admis à l'unanimité, de plus, il existe certaines divergences d'idées au sein des différentes communes composant le territoire recouvert par le SCOT ce qui rend son application encore plus difficile. Ayant le mérite d'être un des premiers SCOT approuvé en France, il n'en demeure pas moins que ce SCoT est très généraliste, vague, parfois incohérent. Il est nécessaire de préciser que les documents d'urbanisme des communes, ainsi que le Scot devront être révisés pour être grenellisés avant la date butoir du premier Janvier 2016.

A ce jour, le SCoT a pour principaux objectifs la fédération des communes autour d'un même projet politique, le rééquilibrage Nord/Sud et la limitation de l'étalement urbain. Il sera alors mené une réunion en Juin pour faire un bilan du premier SCoT et pouvoir engager un diagnostic pour le second, sachant que le PADD est censé être approuvé avant 2014, dates des prochaines élections municipales.

Le projet politique qui permettrait de rassembler les communes peut être d'ordre touristique et/ou agricole. Cela impliquerait un travail sur les paysages et la gestion de l'espace, notamment en ce qui concerne les formes urbaines et le nombre ou la surface de terrains constructibles. Il s'agirait alors par exemple de lutter contre la forme urbaine pavillonnaire traditionnelle en favorisant une typologie d'habitat variée garante d'une plus forte mixité. Xavier MOISIERE tente alors de sensibiliser les Maires des communes par rapport aux objectifs du SCoT, du Grenelle et de la loi SRU et évoque le fait que quelques communes sont réticentes quant à l'approbation de ces derniers. En effet, certains Maires ne comprennent pas totalement certains documents comme par exemple le PLH.

Il a ensuite été abordé le sujet des ZAC, processus très efficace en termes d'aménagement des collectivités mais pour lequel les communes ne présentent que rarement les moyens de mise en place (manque de personnel technique). Xavier MOISIERE a alors expliqué qu'une aide technique renforcée pourrait être attribuée aux communes par le

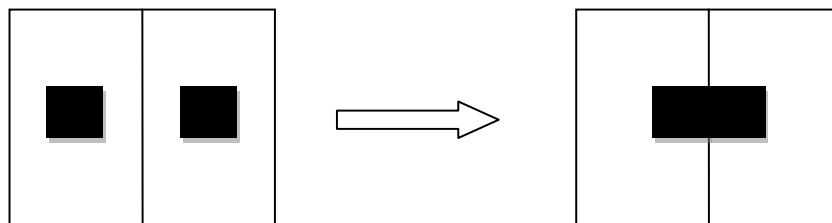
biais de chargés d'opérations ou de mission Habitat au sein des EPCI compétentes. (PS : il n'y a pas de service habitat au sein du SIAB)

Le SCoT comprend aussi des actions sur :

- L'environnement et le patrimoine (déchets, biodiversité naturelle, accidents technologiques, prise en compte du petit patrimoine et pas que le Patrimoine Monumental etc.)
- Paysage (patrimoine bâti, entrées de ville et village etc.)
- Transport (Consommation d'espace agricole, impact des flux routiers sur le paysage, murs antibruit, murs du patrimoine bâti noirs, évolution du trafic de poids lourds etc.)
- Rapprocher les Zones d'Activités du tissu routier et ferroviaire (2° échangeur)
- Développement économique, services et équipements, développement de l'habitat

Remarque : Un point important qu'il soulève est la réflexion sur l'intégration paysagère en amont plutôt que la prise de mesures compensatoires après coup.

Exemple de forme urbaine écologique



La thèse menée se trouve principalement sur le périmètre de l'Agglopolys. Pour commencer, nous pouvons nous poser la question du paysage réglementaire imposé par la loi. En effet cela s'impose aux élus qui sont obligés de composer avec (UNESCO, trame verte et bleue). C'est différent du paysage de projet qui avec une volonté politique s'effectue par contrat entre les acteurs. C'est plus sur cette deuxième partie que porte la thèse.

Agglopolys possède une vraie visée prospective du paysage en fonctionnant par projet. Lorsqu'on interroge les acteurs, on peut constater que les directeurs des services tentent d'appliquer les volontés politiques des élus, alors que les techniciens développent souvent davantage un regard plus critique de leur travail alors qu'un élu cherche toujours à avoir une parole qui peut être mise sur la place publique et qui possède donc une certaine mise en scène. Les élus utilisent le paysage pour pouvoir se démarquer des autres territoires. C'est un outil de marketing territorial.

Le paysage est l'expression d'une volonté de transmission aux générations futures. Cela se réfléchit à une échelle de temps supérieure à celle de la vie politique. Pour cela La ville de Blois a disposé par le passé d'un atelier public d'architecture et d'urbanisme, qui a permis d'avoir une concertation la plus large possible entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, notamment sur le volet qualitatif du paysage. La ville de Blois n'est pas de taille comparable face à Tours ou Orléans. Ainsi elle tente de se démarquer par la qualité paysagère, avec l'idée d'une « aggloupaysage », à travers le paysage physique, les parcs et jardins, l'écotourisme, mais aussi la présence du Festival des jardins de Chaumont Sur Loire et l'Ecole Nationale Supérieure de la Nature et du Paysage. Les différentes réflexions sur la Loire métropole jardin puis sur le classement à l'UNESCO et enfin le travail sur les risques ont amené une grande quantité d'études paysagères. Cependant, les élus manquent de moyens et d'outils pour mener des actions.

Le SCoT de 2005 est aujourd'hui critiqué mais il a permis de passer à une réflexion à une échelle plus grande donc plus proche de l'échelle paysagère. Cependant ce document n'est pas assez ambitieux. Le problème qui se pose est la complexité du jeu d'acteur : qui fait quoi et avec qui ? Aucune réflexion n'est menée à l'échelle du bassin de vie de Blois.

Pour le volet urbain, on risque d'être confronté à un problème de crise des zones pavillonnaires dans 40 ans. Toute forme urbaine doit s'adapter au contexte. La densité peut apporter une vie dans la commune et consommer moins d'espace. On peut aussi prendre en compte les risques comme perspective d'aménagement : c'est l'exemple du déversoir de la bouillie avec les déconstructions. Aujourd'hui, on va vers un durcissement du PPRI qui bloque le développement de certains quartiers (Vienne). Pour lutter contre l'étalement urbain les élus déclassent des zones à urbaniser et les passent en zone N. Pour faire le retour

en arrière, il suffit de réviser le PLU. Cependant tant que le PLU n'est pas validé, on peut tout faire même si le SCoT apporte une sécurité et un soutien aux Maires. Aujourd'hui, en général un bon mode d'urbanisation est le logement social car on fait au moins cher et au plus économe. Même si le pouvoir reste déséquilibré en faveur des promoteurs.

La ZAP est un outil qui peut être utilisé face à un territoire hyper-urbanisé. La décision est prise par le préfet. On peut donc assister à des jeux de pouvoirs. C'est un bon outil sur des grandes parcelles viables avec un gros projet agricole. Beaucoup de protections sur des éléments de paysages émanent des habitants regroupés en associations.

Le paysage est le lieu de l'emboîtement des échelles d'espace et de temps. Un projet de paysage est bon suivant l'usage que l'on en fait. Cependant la réglementation permet d'adopter une position défensive vis-à-vis de cette thématique. Le CAUE quant à lui réalise des prestations de conseils en fonctionnant par des contrats : c'est une démarche offensive. Il serait intéressant de travailler cette question à l'échelle du Bassin de Vie : faire des « PNR territoriaux ». Ainsi, le paysage dans sa complexité peut donner un projet au territoire si on arrive à surmonter les nombreux obstacles qui se dressent sur ce sujet (intérêt personnel, usure des gens, foncier etc.). La vraie question est donc de savoir qui décide quoi.

Avaray - Entretien téléphonique

- Le 15 Juin 2011
- Avec le Maire d'Avaray M. Jean-François MEZILLE

Selon Monsieur le Maire le symbole fort d'Avaray est la Loire car Avaray est une petite commune rurale en longueur située sur un coteau. Sinon ce sont le château et les lavoirs qui font l'identité du village. Avant sur la commune il y avait une tradition vigneronne et depuis 20 ans il n'y a plus aucun vignoble. La commune est bordée par une levée sur laquelle passe la Loire à Vélo, il y a une volonté de se tourner vers la Loire avec des animations mais cela est difficile. Il faudrait mutualiser les efforts avec d'autres communes voisines ou alors encourager le tissu associatif par un syndicat d'initiative.

Dans le passé selon le Maire rien n'avait été fait pour le paysage à part le centre-bourg. Dès que l'on quitte le centre-bourg c'est le néant avec beaucoup de béton et très peu d'espaces verts. De nombreux projets sont en cours comme la mise en valeur du lavoir ou la réalisation d'une aire de pique-nique sur un grand terrain à l'abandon de 3 000 ou 4000 m² qui appartient à la commune où se trouve la station d'épuration désaffectée. De plus un ancien relais de poste a été aménagé en restaurant et pour lutter contre l'effet béton des arbres ont été plantés le long de la départementale D70 au lieu dit des Trois Maillets.

Le bas de la commune est un espace très agréable avec de nombreux jardins potagers proche d'un petit ruisseau. Il y a également le Lien, une petite rivière, en entrée de bourg avec des berges agréables et un fort potentiel pour aménager quelque chose. Le girouet UNESCO de la commune est posé là car il y a du passage et car c'est à la vue de tous. Il faudrait faire des boucles avant de rejoindre la Loire à Vélo comme par exemple une boucle des lavoirs sur Avaray, Lestiou et Courbouzon qui en possèdent beaucoup. Il n'y a pas eu d'opération Cœur de Village et pour l'instant la commune a d'autres projets comme la création d'un groupe scolaire avec d'autres communes.

Avaray ne disposait pas de document d'urbanisme en vigueur et sont en train de finaliser non pas un PLU mais une carte communale. Selon Monsieur le Maire cela est mieux que de ne rien avoir mais la carte communale présente le risque de ne pas arriver à maîtriser le développement urbain et donc de reproduire les erreurs faites par de nombreuses autres communes. Il fallait un document d'urbanisme et cette carte communale sera une étape intermédiaire pour un futur PLU.

Chambon-sur-Cisse

Monsieur le Maire, Denis LEPRAT

Le 27 Mai 2011

Selon Monsieur le Maire, Chambon-sur-Cisse possède une partie naturelle importante avec un paysage très vert, de jolies routes, de la forêt et des parties marécageuses. L'enjeu de la commune est dans un premier temps d'accueillir de la population supplémentaire avec des aires d'accueil, des aménagements paysagers afin d'apprécier le paysage communal et naturel. Ainsi, cela passe par une préservation et une mise en valeur régulière du patrimoine naturel, mais également par de l'animation, du lien social et un certain bien-être.

Monsieur LEPRAT qualifie sa commune de « charmante ». C'est une ancienne commune rurale agricole qui s'est transformée au fil des années en une annexe de Blois, avec un foncier recherché donc au prix assez élevé. Aujourd'hui, Chambon-sur-Cisse est un village tranquille qu'il souhaite « réveiller ». Il ne veut pas d'un village dortoir, mais plutôt une commune où la vie villageoise a un sens. Il veut développer la vie associative de la commune. L'image de la commune est également travaillée par l'encouragement du fleurissement et une mise en valeur des paysages.

Avec de l'incitation, et de l'originalité, dans le but de réunir les gens, de leur redonner le plaisir de vivre ensemble, la commune propose plusieurs événements, notamment un pique-nique communal près de la Cisse, une randonnée moto, un vin chaud de Noël, une brocante etc.

Le concours des maisons fleuries fait participer tout le monde, et rassemble différents types de personnes puisque différentes catégories ont été créées : clôtures, fenêtres, jardins. Les gagnants sont récompensés au pique-nique communal avec des entrées pour le Festival des Jardins de Chaumont.

Sur la commune, de nombreuses initiatives associatives sont recensées. Pour prendre l'exemple d'un espace communal, on peut évoquer le terrain se situant sur la route d'Onzain, dont une partie du bras de la Cisse qui le traverse a été aménagée par Ludovic COGNARD (Syndicat de bassin). Le but de football a été peint en vert pour sa meilleure intégration.

Le Maire veut appliquer une sorte de recette marketing à la commune, une méthode pour réveiller la commune. Pour la décoration des événements communaux, il a interdit les nappes et vaisselles de couleur blanche, il exige des couleurs gaies, vives et chaudes. Dans la manière dont on s'exprime, dit-il, il est possible de donner une image dynamique, alors que la réalité de la commune peut être différente. Il y a à la mairie une volonté de valoriser le

patrimoine communal. Sur le route d'Onzain, se trouve un lavoir ancien qui pourrait être rénové, pour créer un lieu sympathique, un lieu partagé, un lieu familial, pour le plaisir de la population.

Urbanisation

Le POS de Chambon-sur-Cisse est actuellement en révision avec deux cabinets, l'un d'urbanisme et l'autre d'architecture paysagère. Le volet paysager (coulées vertes, biodiversité, etc.) sera largement pris en compte.

On trouve beaucoup de maisons en lisière de forêt, mais qui ne grignotent pas la forêt. Cette dernière est un élément important à Chambon-sur-Cisse puisque qu'elle couvre quelques 316 ha du territoire communal.

A l'origine la commune de Chambon était rurale et plus particulièrement viticole. Au fil du temps, elle s'est développée, étendue et la population s'est installée le long des routes. Monsieur le Maire utilise même l'image d'une pieuvre avec ses tentacules.

Aujourd'hui, la commune possède très peu de terrains constructibles, et peu de maisons sont à vendre.

Cependant, la population vieillit, et pour faire vivre la commune il serait souhaitable d'attirer de nouveaux habitants, le but n'étant pas de grossir, mais de maintenir le niveau de population. La Vallée de la Cisse est très recherchée et la pression foncière y est forte, ce qui déséquilibre le rapport offre/demande et favorise l'arrivée de quinquagénaires et non de jeunes couples. Dans le cadre de la révision du POS, la densification du centre-bourg est un objectif. Mais toutes les dents creuses recensées sur le plan ont été oubliées, à l'exception d'une, et en termes de logements vacants, une seule maison reste inhabitée.

Il a été évoqué un mécanisme mathématique démographique qui consiste à calculer le nombre des logements à construire en fonction du nombre de personnes nouvelles que l'on souhaite voir s'installer sur la commune. On utilise pour cela le nombre moyen de personnes par foyer et le nombre de mètres carrés moyen par foyer type. Il est ensuite tenu compte des dents creuses, des logements vacants, et des réserves foncières pour arriver au nombre des mètres carrés nécessaires à leur logement.

Un seul terrain serait réservé pour une future urbanisation, qui se trouve en entrée de village, en arrivant de Molineuf. Monsieur LEPRAT souhaite avant tout préserver l'identité de Chambon-sur-Cisse, paysagère comme architecturale, avec en quelque sorte une devise : une urbanisation maîtrisée, qui respecte cette identité, sinon rien.

Chambord - Entretien téléphonique

- Le 26 Mai 2011
- Avec le Maire de Chambord M. André JOLY

Après une rapide présentation de notre étude sur les paysages ligériens le discours s'est porté sur la création en 2005 de l'Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) du Domaine de Chambord. Le Maire a insisté sur le fait que la commune de Chambord existe depuis très longtemps et que la gérance de l'EPIC est récente. Aujourd'hui la commune ne gère plus que les petits aménagements paysagers comme le fleurissement et c'est l'Etablissement Public qui gère tout le domaine et la réserve. Par exemple le Maire n'a plus le contrôle des permis de construire et du zonage de sa commune. Selon lui à terme la commune de Chambord est amenée à disparaître car l'EPIC est trop présent et à la main mise de plus en plus sur le Domaine. La population de Chambord est en baisse car avec la gérance de l'EPIC il n'y a plus de nouvelles constructions et la population vieillit et il y a très peu de nouveaux résidents sur Chambord.

L'EPIC a toujours été propriétaire du Domaine mais il y avait une gestion de la commune et cette coopération fonctionnait bien, la volonté du Maire est de retourner à ce mode de fonctionnement. En 2005 lors de la création de l'EPIC le Maire n'a pas eu le choix et n'a pas eu son mot à dire, l'EPIC a voulu avoir une emprise totale sur le Château. Le problème aujourd'hui c'est qu'il n'y a plus de coopération et les projets sont stoppés net. Par exemple l'opération Cœur de Village lancé par la commune et la construction de 10 logements sociaux ont été arrêtés par l'Etablissement Public et cela s'est soldé par une perte de 100 000 euros pour Terres de Loire Habitat qui avait engagé des fonds. Selon le Maire ce mode de fonctionnement est une impasse car l'EPIC n'a pas d'argent pour réaliser des projets et la commune et la Communauté de Communes ne peuvent pas réaliser des projets alors qu'elles disposent de ressources suffisantes. Il y a beaucoup de choses à faire à Chambord aujourd'hui à commencer par l'entretien du Château et du Domaine mais la gestion actuelle ne fait pas avancer les choses et même au contraire avec les constructions nouvelles de « cabanes en tôles » l'ABF n'a pas eu son mot à dire et selon le Maire ces cabanes sont une catastrophe pour le patrimoine de Chambord. De même pour les manifestations culturelles qui ne sont pas forcément une réussite pour lui et qui, pour certaines, dénaturent le Château de Chambord.

La discussion a continué sur le projet des Clairières de Chambord à Maslives et le Maire entend parler de projets sur cette zone depuis 25 ans mais toujours rien n'est fait et le terrain est toujours en friche. La piste cyclable passe juste à côté et cela n'est pas très bon pour le tourisme. Comme il y a trop de décideurs, le projet n'avance pas et en plus l'EPIC met son grain de sel à l'extérieur du Domaine.

La Commune de Coulanges n'a pas de projets particuliers dans un futur proche. Néanmoins, les lieux symboliques du village restent l'église (restaurée en 2010), la Mairie, des châteaux privés : Château de Beaujour et Château de Rocon et ses moulins à deux entrées de bourg : Moulin Jouan et le Moulin de la Guiche. Située à 10 km au Sud-Ouest de Blois et à 10 km au Sud-Est d'Herbault, le bourg de Coulanges s'implante au bord de la Vallée de la Cisse et en lisière de la Forêt Domaniale de Blois.

La commune encadre ses dépenses au quotidien puisque ses ressources proviennent exclusivement des dotations de l'Etat et de la fiscalité locale.

En ce qui concerne la préservation de l'espace paysager, le Conseil Municipal est toujours sensible à mettre en valeur son patrimoine issu de la Vallée de la Cisse. Pour exemples, lors de la restauration du lavoir communal, un aménagement floral et arbustif a été pensé pour maintenir le site dans son milieu naturel. De même, un terrain communal, à proximité de la Cisse, a été nettoyé des peupliers arrivés à maturité pour l'agencer en aire de loisirs pour les enfants et installer deux tables de pique-nique (dont une prévue pour des personnes à mobilité réduite).

D'ailleurs, dans le cadre de la carte communale, compte tenu des enjeux de protection des paysages, des espaces naturels et des terres agricoles, le Conseil Municipal a choisi de prévoir un développement urbain limité de la commune.

Pendant l'entretien avec Monsieur le Maire, nous avons appris que la commune ne pouvait plus s'étendre et avait atteint une limite d'environ 300 habitants.

Cette commune ne dispose que d'un petit budget et ne peut par conséquent pas élaborer trop de projets ou des projets trop conséquents. Ainsi les actions menées dans la commune sont essentiellement les obligations du quotidien pas nécessairement liées au paysage ou à l'environnement. L'entretien de la commune prend déjà une partie conséquente du budget total. Le plus gros des efforts est fait sur le maintien de l'aspect typique du village. Il y a aussi l'entretien de la berge qui valorise les bords de Loire.

Trois parties distinctes sont à discerner dans la commune :

- Le village : partie historique de la commune
- Les Acacias : partie agricole et pavillonnaire
- Les Montreuils : les enfants ne voulant pas quitter la commune ont construit des lotissements des années 70 en achetant les terrains des parents.

La présence de la ZPPAUP interdit les extensions urbaines dans un périmètre de 500 mètres. En revanche il y a une opération Cœur de Village subventionnée à 60 % par la région, les autres 40 % représentent tout de même 100 000 Euros.

Il est ensuite abordé la question de la covisibilité entre le village de Cour-sur-Loire et celui de Montlivault. Le cloché de Montlivault est une bonne chose mais malheureusement, la nuit les néons de Montlivault peuvent provoquer des nuisances visuelles. On a donc une volonté de la part de la commune de préserver la barrière verte pour éviter cette covisibilité. La préservation de la ripisylve fait tout de même ressortir le problème des risques liés à la survégétation le long de la Loire en cas de crue.

Monsieur le Maire effectue finalement un travail d'urbanisme avec des lotisseurs privés, toujours avec les conseils de l'ABF. Il souhaite aussi qu'un écran de verdure entre le lotissement et la départementale soit installé. L'étude paysagère a été faite par un bureau d'étude paysager de Blois et a été financée par la commune.

Autres projets :

- 2 tournes à gauche pour éviter les accidents (validé par M.BROCHARD, directeur du CAUE)
- Une allée d'arbre que le Maire veut mettre pour bien distinguer ville et fin de ville (non validé par la région car dangereux)

Dans les deux cas, le Maire espère que cela servira à attirer l'attention des conducteurs sur le village et de les faire ralentir.

Courbouzon,
Le 31 Mai 2011,
Monsieur le Maire, Jean-Michel SAUVAGE

Courbouzon n'a pas spécialement d'orientations particulières à part une amélioration régulière de la commune. Il n'existe qu'un seul accès à la Loire à partir d'un hameau mais qui n'est pas entretenu. Ceci en partie à cause d'une « Rave Party » qui s'est réalisée avant 2002. La commune ne souhaite pas revivre ce genre d'évènement et n'entretient pas l'accès au bord de Loire.

C'est une commune avec un caractère rural que le Maire souhaite conserver en limitant les constructions. De plus, beaucoup de zones sont inconstructibles puisqu'elles sont inondables. Dans le bourg, il existe un terrain entouré de murs qu'il est possible d'urbaniser.

Une opération Cœur de Village est en cours. Elle concerne un aménagement autour de la mairie, une reconfiguration des arrêts des cars scolaires et des parkings, un enfouissement des réseaux électriques et un terrain multisports à améliorer.

Les commerces dans la commune sont difficilement viables puisque seulement 450 habitants y habitent.

Beaucoup de bois entourent Courbouzon, les habitations y sont souvent cachées. Ainsi, les réseaux haute tension de la centrale nucléaire ne sont pas trop visibles.

A l'entrée du bourg, un parking avec un aménagement paysager (fleurs, arbres) a été réalisé.

Actuellement, en bords de Loire, une extraction de matériaux est en cours pendant 10 ans encore. Il se pose la question de l'avenir de cette zone avec par exemple la conversion en plan d'eau et peut-être créer un lien avec le camping de l'autre rive à Saint-Laurent-Nouan. Un aménagement a déjà été pensé au début de l'extraction. Il aura pour fonction une découverte de la nature, un lieu de pêche ou encore une étude de la faune et de la flore. La baignade ne sera pas envisageable car il faut la prévoir longtemps en amont avant l'exploitation.

Huisseau-sur-Cosson - Entretien téléphonique

- Le 31 Mai 2011
- Avec le Maire de Huisseau-sur-Cosson M. Joël DEBUIGNE

Selon Monsieur le Maire le lieu propice à un aménagement paysager est la sortie du Domaine de Chambord. Huisseau-sur-Cosson est un village très linéaire avec une urbanisation le long de la route qui longe le Cosson. Cette commune ne possède pas de symbole fort mise à part le fait qu'elle soit la commune la plus proche de Chambord. 30% du territoire communal est en Forêt Domaniale.

Un des futurs projets de la commune est celui de la création d'une ZAC de 13 hectares avec la construction de 180 maisons individuelles et logements sociaux. Sur cette zone seront aménagés des bassins de récupération d'eau avec des talus arborés et il y aura la possibilité d'un secteur chauffage bois avec une chaudière commune. A noter que la commune possède le plus fort taux d'augmentation de population du territoire et la commune est de plus en plus demandée en raison de la saturation de Vineuil et de la proximité de Huisseau-sur-Cosson avec Blois (7 minutes à peu près en voiture selon le Maire). L'urbanisation de la commune se fait au rythme de 20-25 maisons par an et cela est un bon rythme pour une commune de cette taille. Sur son projet de ZAC les particuliers auront le choix du constructeur et il est difficile de lutter contre la banalisation des constructions. Un autre projet est la construction d'une structure multi-accueil pour la fin d'année dans un lotissement neuf. Cette structure aura une architecture moderne pour le côté pratique des bâtiments.

La vieille urbanisation linéaire est terminée et aujourd'hui l'urbanisation se fait vers le centre et en périphérie de manière maîtrisée. La linéarité du village est très ancienne et était déjà présente en 1800. Plusieurs terrains sont en cours d'aménagement pour un accès aux berges du Cosson et pour traverser le Cosson. L'agriculture est en diminution sur la commune mais les meilleures terres sont conservées.

Ensuite, la commune a déposé un dossier Cœur de Village pour travailler sur les entrées de ville vers Blois et vers Chambord et pour le pont sur le Cosson en direction de la future ZAC. Pour l'enfouissement des réseaux, France Télécom et EDF n'aident pas beaucoup selon le Maire. La commune a créé récemment de nouveaux parkings en centre-bourg très bien intégrés derrière les commerces et la mairie. Ces derniers ne sont que très peu utilisés et il n'y a pas de volonté de la municipalité de faire une place piétonne devant la mairie et les commerces.

Lestiou - Entretien téléphonique

- Le 31 Mai 2011
- Avec le Maire de Lestiou M. Pascal GUENIN

A Lestiou, qui est une petite commune, le paysage est très important et déjà beaucoup de lieux ont reçu un traitement paysager. Un terrain en entrée de ville depuis la nationale côté zone artisanale est à aménager. L'implication de la population pour le paysage et pour l'environnement se fait à travers le journal du village avec par exemple des conseils pour réaliser son composteur ou pour ne pas utiliser des pesticides ou désherbants chimiques qui pourraient nuire à la qualité de l'eau du Lien (petite rivière de 10 km qui traverse Lestiou). Si les gens dérapent il y a une incitation par voie de courrier. Il y a un Syndicat du Lien au niveau intercommunal avec Avaray et Courbouzon pour préserver la bonne qualité de l'eau. Sur la commune le désherbage est thermique et proche du Lien il y a juste une tonte.

La particularité de Lestiou c'est qu'elle se trouve dans le périmètre UNESCO alors que son territoire communal ne possède pas de bords de Loire. La Loire à Vélo traverse le bourg le long de la rivière. Sur le PLU en vigueur une seule zone future à urbaniser est présente et cette zone est déjà urbanisée avec 10 pavillons. Une vingtaine de pavillons étaient réalisables mais la municipalité a préféré conserver de la place pour les aménagements paysagers. A noter qu'il n'y a aucun problème avec les nouvelles constructions se trouvant dans le périmètre des 2,5 kilomètres de la centrale nucléaire.

Il n'y a rien autour de l'aire d'autoroute donc il n'y aura rien de prévu niveau aménagement paysager et de toute façon c'est Cofiroute qui gère cette aire. De même pour le poste électrique qui est trop éloigné du centre-bourg pour que l'on s'y intéresse.

Lestiou selon Monsieur le Maire est un village calme voire un peu trop calme, mais cela peut être bien, on ne tombe pas par hasard à Lestiou qui est éloigné de la nationale 152. C'est un petit village de 270 habitants avec une fiscalité haute (car proche de la centrale) ce qui facilite les choses en terme de réalisation de projet. Le Conseil Municipal et le Maire sont tournés vers l'écologie.

A Lestiou il n'y a plus d'urbanisation possible, une nouvelle zone future a été pensée mais pas pour l'instant, selon le Maire cette logique sera plus pour dans 10 ans. Il y a eu un projet Cœur de Village et en ce moment c'est l'ancien presbytère qui est rénové. Dans la grande rue les réseaux ont été enfouis et sur la place de l'église il y a une ouverture visuelle sur le Val de Loire et sur un lavoir qui a été travaillée.

Le PLU est en révision. Il fera suite au POS. Dans le passé, une réorganisation foncière a eu lieu et a modifié le paysage en facilitant les grandes parcelles de céréales. De plus, cela a été encouragé par les primes de la PAC. Cependant, ce remembrement a permis de sauver aussi une partie des exploitations agricoles et notamment de polyculture. Aujourd'hui il n'y a pas de retour en arrière possible car les céréaliers ont aussi une autre activité complémentaire. Historiquement, cette commune possède un habitat dispersé à cause d'un grand nombre de petites exploitations. Or pour conserver les jeunes sur le territoire municipal, une politique a été menée pour leur permettre de construire leur maison à côté de l'exploitation familiale. Cela c'est développé et on obtient ainsi la continuité urbaine le long des routes que l'on constate aujourd'hui. Le POS a encouragé cette façon de faire en mettant en zone constructible les terrains en bordure de routes. La majorité des habitants travaillent à Blois mais beaucoup travaillent aussi ailleurs. Cependant le lieu le plus propice à un aménagement paysagé sur la commune reste la baignade écologique qui est une zone réservée pour un tel projet depuis les années 1980. Cependant les lisières des forêts sont déjà bien protégées grâce au POS qui avait déjà instauré une zone où il était interdit de construire. Ce zonage prévoyait des cultures céréalières sur cet espace.

La commune n'est pas traversée par une rivière mais est bordée au Sud par le Beuvron. Cela permet de constituer une trame verte. Même si les berges de ce cours d'eau sont privées, la commune a préempté au fur et à mesure pour créer des sentiers des promenades et une zone de pêche. Le Nord de la commune se compose de grandes cultures et de friches et constitue un véritable corridor entre les deux forêts. Cette zone s'est créée d'elle-même au fur et à mesure des cultures présentes sur les parcelles. Elle constitue une zone de transit pour le gibier. La commune possède aussi une zone AOC, des vigneron et des arboriculteurs dont un en agriculture biologique. Cependant si leurs exploitations ne s'étendent pas, il y aurait de la place pour un jeune qui veut s'installer sur une nouvelle exploitation en maraîchage.

Actuellement, tout projet foncier est bloqué car tout le monde attend de savoir si sont terrain va être constructible ou non car l'écart de prix avoisine les 50 euros par m². Même si les prix augmentent à cause du fait que la commune de Vineuil soit saturée, l'adoption du PLU devrait fixer les choses. De plus la commune est très attractive du fait des nombreux services qu'elle possède. Pour développer la commune, les élus souhaitent réaliser de nouvelles constructions à hauteur d'une vingtaine par an. Avec ce nombre de constructions, les élus espèrent renouveler leur population même si cet objectif est limité par le SCoT et les services de l'Etat. Dans chaque lotissement, il y a un espace réservé pour faire des logements sociaux et créer de la mixité sociale. Cependant leur nombre reste insuffisant par rapport à la demande. De plus, l'ancien supermarché du centre-bourg fait

l'objet d'une étude pour le réhabiliter et créer des logements et des services. La commune souhaite aussi créer des cheminements doux reliant la baignade, le gymnase, la cantine etc. Il en existe déjà une qui relie la mairie à la baignade. Les deux zones d'activités en cours ont été stoppées par la crise. Les terrains sont viabilisés mais il n'y a pas d'entreprises.

Les gens extérieurs viennent sur la commune pour la baignade et pour les producteurs de pommes et de vin. Les gîtes ruraux fonctionnent bien. De plus, la foire aux pommes en novembre accueille 50 000 visiteurs sur deux jours. L'influence du Domaine de Chambord a permis au village de changer de nom en 1800. Cependant, les gens ne s'arrêtent pas car le village n'est pas sur la route de Chambord, Cheverny et Bracieux. Les pistes à vélos ont attiré du monde sur la commune grâce à un réseau de piste cyclable interne à la commune.

La Poste construite en couverture bois il y a 20 ans a été faite pour attirer l'œil. Malgré les débats, ce choix a été fait pour débanaliser la place. Il faut évoluer avec son temps. Il faut préserver les codes architecturaux sur les anciennes fermes notamment en ne modifiant pas les volumes. Les élus n'ont pas de moyens d'action car aucun bâti ne fait l'objet de protections particulières. De plus, tout le monde n'est pas d'accord au sein même de la commission. On se fait aussi une fausse idée que raser un vieux bâtiment pour faire du neuf coûte moins cher que de réhabiliter le bâti existant. Il faut lutter contre cette idée mais le simple argument du cachet du village et de l'authenticité du village ne suffit pas. Ce qui embête c'est que l'on retrouve dans tous les villages la même chose sauf si on y met le prix. L'idée de la municipalité est de ne pas traverser le village sans s'en rendre compte. Il a fallu 15 ans pour rénover toute la rue. La place de la voiture dans le centre n'est pas prêt d'être limitée car il faut réfléchir les aménagements du centre en tant que piéton et non pas automobiliste. Il y a donc un travail sur l'élargissement des trottoirs et l'étranglement des voies de circulation automobile.

De plus, les entrées de village font l'objet d'un trop grand nombre de panneaux publicitaires malgré l'obligation de demande d'autorisation sur la voie publique. Cependant, un problème se pose pour tout ce qui se situe sur des terrains privés. Cependant un panneau électronique municipal coûte trop cher. La commune cherche en effet à préserver un environnement agréable pour la population en étant vigilant par rapport à tout ce qui se construit. Toute modification est faite avec une réflexion sur les impacts sur l'environnement. Il y a donc une volonté de fleurissement, d'accueil etc. Le tourisme est en effet une activité importante.

Le PLU se mène en collaboration avec Tour-en-Sologne même si chaque commune est pleinement souveraine dans les choix de zonage. Cela devrait permettre de mettre les PLU en cohérence à l'échelle de ce mini-bassin de vie. En effet les habitants de Tour-en-Sologne viennent beaucoup à Mont-près-Chambord. Cela passe par une bonne entente entre les élus.

La commune compte faire un belvédère qui offrirait une vue dégagée sur le Val. Pour valoriser le panorama visible du belvédère, la commune a incité une société de location de grue à se déplacer du Val. Ce belvédère se situerait à quelques pas du parvis de l'église actuellement en réfection grâce à une opération Cœur de Village. Depuis ce site pourront être observés par exemple le coteau de l'autre rive, la Loire, l'ancien port et une voie pierrée.

Deux projets de lotissements sont actuellement à l'étude mais avant, il reste encore à viabiliser les lieux. Les esquisses sont déjà faites malgré le fait que la commune ait du remplacer l'ancien aménageur par deux nouveaux. Chacun des lotissements devrait être composé de petits squares qui permettront les rencontres et contribueront donc à développer l'aspect social des lotissements.

En ce qui concerne la zone d'activité, elle comprenait un volet paysager qui devait se concrétiser par l'installation de haies. Cependant, le manque d'effort de la part des gérants des sociétés et le manque d'entretien sur leurs haies à fait qu'aujourd'hui il ne persiste quasiment rien de ce qui devait être fait.

Madame la Maire voue un intérêt particulier à ses entrées de ville. Malgré la présence du cimetière à une entrée et de nombreux pavillons à une autre, on peut constater par exemple que la déchetterie est particulièrement bien intégrée avec une haie d'arbres. Cet intérêt pour les entrées de ville est d'autant plus marqué que Montlivault se situe sur la route de Maslives, qui est l'une des portes d'entrée du domaine de Chambord. Par ce fait la commune a donc favorisé l'implantation de ceps de vigne en direction de Maslives. Pour finaliser la qualité d'accueil du site, une aire de pique-nique a été installée.

Accueillir convenablement les touristes est d'autant plus important que la commune est traversée par deux pistes cyclables touristiques :

- La Loire à Vélo avec vue sur les coteaux
- Les Châteaux à Vélo : trajet Saint-Dyé-sur-Loire, Montlivault et Maslives en passant par l'église (inscrite aux Monuments Historiques)

La commune doit, par ailleurs, avec son église classée aux Monuments Historiques demander l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France lorsqu'il y a nécessité de bâtir ou de rénover. Surtout en ce qui concerne les matériaux de construction, comme l'aluminium qui a été approuvé et utilisé pour l'école.

La commune de Muides-sur-Loire est composée de trois centres : un premier historique situé sur les hauteurs, un deuxième au croisement des routes départementales et un troisième datant du XXe siècle. Afin de répondre à la problématique d'unité du centre-bourg, l'opération Cœur de Village est mise en place afin de réaliser une zone 30 devant permettre de relier les trois centres. Afin de permettre la réappropriation de l'espace public par les habitants, un sens unique et une réglementation de sept jours de stationnement ont été effectués. L'enjeu de la commune est de réussir à maîtriser les nouvelles constructions et l'aspect du village authentique, tout en construisant plus dense.

De nombreuses actions au niveau du paysage sont effectuées dans le cadre de la sécurité et de l'esthétisme. Des logements HQE sont construits dans certaines zones (toits-terrasses etc.) et des réhabilitations HQE sur les extensions sont effectuées.

Au niveau du tourisme et des hébergements touristiques, deux campings sont présents (une étoile et quatre étoiles), des chambres d'hôtes et des gîtes mais pas d'hôtels. Le pont de Muides-sur-Loire peut également être une réelle opportunité pour attirer les cyclistes dans la commune.

La commune a également fait appel à l'Ecole Nationale Supérieure des Paysages dans le cadre d'une étude paysagère sur son territoire.

Saint-Claude-de-Diray - Entretien

- Le 20 mai 2011 à 9h
- A la mairie de Saint-Claude-de-Diray
- Avec le Maire de Saint-Claude-de-Diray M. Dominique BARATON et avec M. Jean-Pierre FAVRE élu délégué de la commission urbanisme et développement durable de la commune

Tout d'abord, nous nous sommes présentés et avons expliqué en quoi consistait notre étude sur la valorisation et sur la préservation des paysages ligériens. Ensuite l'entretien prit la forme d'une discussion sur la commune et sur les enjeux paysagers.

Saint-Claude-de-Diray est une commune qui fait partie du bassin d'emplois de Blois et la majorité des actifs travaille sur l'Agglo mais cette commune ne fait pas partie d'Agglopolys et fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Chambord (CCPC) qui est plus rurale. Selon les élus, malgré la proximité de sa commune avec Blois, Saint-Claude-de-Diray est encore une commune rurale mais périurbaine. La commune est plus une commune rurale que périurbaine et les gens recherchent de la campagne proche de la ville.

L'urbanisation linéaire entre Vineuil et Saint-Claude-de-Diray doit être stoppée et les ouvertures qui existent encore sont un objectif du PLU de la ville. Les maisons existantes ont été construites sous l'ancien POS et dans le nouveau PLU il n'y aura pas d'urbanisation sur ces ouvertures qui sont des corridors paysagers selon les élus.

Ensuite le discours s'est porté sur la vision du bourg depuis le Val vers le plateau et selon les élus Saint-Claude-de-Diray est un village « bien intégré » et « très végétal ». Selon eux il est plus important de travailler sur la vision du haut vers le Val que du Val vers le haut. Le point de vue sur Menars est un plus pour la commune et pour son cadre de vie. Puis le Maire a évoqué le fait que sa commune ne soit pas une voie de passage important et un carrefour pour Chambord. Le passage des touristes se fait sur la levée. Les enjeux de la communes sont les entrées de ville car il n'y a pas de patrimoine visité donc il faut soigner les entrées de ville pour donner envie aux gens de regarder et de s'arrêter.

Un autre enjeu est celui d'arriver à urbaniser les poches vides que possède la ville afin d'éviter l'étalement urbain. Une de ces poches a été urbanisée tout en créant une deuxième centralité avec des commerces, des services et des logements sociaux. Cette centralité fonctionne bien car il y a des commerces de qualité qui attirent du monde. Dans le cadre d'un nouveau lotissement en cours d'étude sur cette poche le nombre de logements à l'hectare a été augmenté car les parcelles y font 500 à 600 m² contre 800 à 1000 m² avant. Des logements sociaux peuvent parfaitement s'intégrer dans le centre-bourg d'une petite ville selon le Maire du moment qu'il s'y trouve des services. Il ne faut pas regrouper les logements sociaux sur l'agglomération, il faut mixer et c'est bien dans une petite commune

d'autant plus que la population de Blois est en baisse. Les nouvelles offres de logement en centre-bourg sont faibles car les rares maisons vacantes ne sont pas louées par les propriétaires.

En ce qui concerne la zone d'activités en entrée de ville, un espace a été zoné pour un aménagement paysager futur. Il n'y aura pas de nouvelle zone sur la commune et l'ancienne sera peut être agrandie vers le Sud.

Une des problématiques de la commune pour le développement urbain est la présence de nombreuses zones AOC Cheverny vinicole non planté. Un travail est en cours avec les Communautés de Communes Agglopolys et CCPC pour le développement des circuits courts mais le problème vient de la quantité.

D'importants travaux d'enfouissement de réseaux viennent d'être réalisés sur la rue de l'Argenterie qui mène à Chambord mais cela n'est pas rentré dans un projet Cœur de Village car cette voie était trop éloignée du centre-bourg. Ils ont néanmoins bénéficié d'aides du SIDELC, le coût de cet enfouissement s'est élevé à 140 000 € à la charge de la collectivité.

Seillac - Entretien téléphonique

- Le 01 Juin 2011
- Avec le Maire de Seillac M. Jean GASIGLIA

Seillac est une commune avec une identité rurale à 15 kilomètres de Blois mais éloignée de 5 kilomètres du plus proche village. Ce qui marque selon le Maire c'est lorsqu'on regarde en vue aérienne le territoire de Seillac on se rend compte de la forte présence du bois (70 % du territoire). Le cadre de vie de Seillac est donc très vert avec un petit domaine agricole. Le lieu propice à un aménagement paysager est l'entrée du village avec la verdure à préserver et la sécurité à améliorer pour le passage des promeneurs mais aussi des autocars scolaires ou des autocars desservant le Domaine de Seillac. La mairie essaie d'aménager avec ses moyens qui sont limités, une petite amélioration de l'espace public avec l'éclairage public est prévue.

Un autre lieu pour un aménagement paysager est autour du bâtiment de la mairie et de l'ancienne école. Il y a une prise de possession petit à petit de terrain. La commune est trop petite et trop loin des services pour accueillir du logement social donc pas de projet Cœur de Village. Le café du village a fermé et le curé ne vient plus qu'une fois par mois donc la vie sociale du village est restreinte.

Avant 2008 la commune avait acheté un terrain pour le viabiliser et le vendre elle-même mais cela avait nécessité un amortissement long. Ainsi Il y a eu une revente avec des conditions comme le nombre de lot et la volonté de ne pas réaliser un lotissement avec des constructions identiques. La société qui a racheté le terrain a vendu des parcelles qui ont ensuite étaient construites par des constructeurs différents. Aucune autre urbanisation n'est prévue aujourd'hui.

En ce qui concerne le Domaine de Seillac il y a un projet d'agrandissement mais ce Domaine qui a connu son heure de gloire dans les années 1960-1970 et est aujourd'hui en gestion associative. Ce domaine accueille 200 à 300 personnes l'été alors que la population de Seillac est de 100 habitants, cela peut donc poser un problème pour les divers réseaux car l'infrastructure routière de Seillac ne bougera pas en raison du manque de moyens de cette petite commune.

L'assainissement est entièrement non collectif et cela pose donc des problèmes au niveau pluvial. Pour les nouvelles constructions, il y a un traitement individuel de l'assainissement et des eaux pluviales. Cette gestion ne peut pas perdurer car il y a un durcissement de la loi. Le Domaine possède une mini-station d'épuration mais celle-ci est obsolète et vétuste et elle est limitée. Elle ne peut donc pas servir pour les habitants du village.

Suèvres - Entretien téléphonique

- Le 30 Mai 2011
- Avec le Maire de Suèvres M. Raphaël PILLEBOUE

Tout d'abord, une rapide description de sa commune par Monsieur le Maire : Suèvres est une commune ligérienne assez étendue, elle est agricole et avant fin XIXème il y avait en grande majorité des vignobles, et maintenant c'est essentiellement la culture des céréales qui prédomine.

La zone propice à un aménagement paysager est le bord de Loire qui n'est pas assez mis en valeur à cause de l'éloignement du centre-bourg par rapport aux berges de la Loire. A la base de loisirs dite du Domino, ouverte récemment au public, un sentier est en cours de réhabilitation pour rejoindre cette base au centre-bourg en longeant la Tronne et avec la possibilité de rejoindre Mer, via le camping de « La Grenouillère ». Il y a une forte demande pour cette base de loisirs du Domino et c'est un atout non négligeable pour Suèvres car il s'agit d'activités non bruyantes avec la conservation d'une zone humide. En plus de celle-ci se trouve également sur la commune une autre zone en cours d'exploitation celle « des Tailles » qui selon le Maire sera destinée plus à la pêche et à la nature.

Le problème de la ZA en entrées de ville a été abordé. Cette zone est négative pour la commune et un réaménagement est prévu grâce à la compétence communautaire dans ce secteur. La zone est présente depuis longtemps et le souhait de la municipalité est de réussir une meilleure intégration. De même pour le parking poids lourds à l'entrée de Saint-Lubin qui marque beaucoup l'entrée de ville mais là la gestion appartient au Conseil Général.

La commune est en attente d'un projet Cœur de Village programmé pour 2013-2014. Une première opération d'effacement de réseaux avait été menée il y a 5 ans. Actuellement ERDF a un projet très récent (Mai 2011) d'effacement des moyennes tensions (M.T.) pour enfouir les lignes dans le centre-bourg et autour de Saint-Lubin. Le souhait est de menée en parallèle les projets d'ERDF avec une autre opération communale d'effacement de réseaux (électricité, téléphone, éclairage public).

En ce qui concerne l'urbanisation future et les zones à urbaniser sur le PLU on peut remarquer une grande zone à urbaniser entre Fleury et Suèvres. Dans ce secteur une partie n'a pas encore été construite en sortant de Suèvres vers Fleury, une vingtaine de pavillons est prévue, l'opération pourrait démarrer prochainement. La volonté du Maire est d'urbaniser entre Fleury et Suèvres car il y a un quiproquo sur l'appartenance de Fleury à Suèvres. Le problème de l'urbanisation linéaire entre les deux bourgs le long de la route n'est pas un problème selon lui car il s'agit de la même commune. A terme il y aura une continuité urbaine sans pour autant avoir une vraie rue car les nouvelles constructions

seront des maisons individuelles et non des maisons mitoyennes de bourg. Par contre, il n'y aura pas plus d'urbanisation au Nord, cette zone restant à vocation agricole, car la commune possède 1 500 habitants et selon le Maire, ce chiffre représente la bonne strate pour la commune. En effet la population était de 2 000 habitants fin XIXème mais était tombée à 1 000 habitants dans les années 1960/1970 donc un total de 1 500 habitants semble un chiffre bien équilibré.

Ensuite la question des entrées de ville a été posée et le Maire a évoqué le manque d'efforts réalisés par manque de moyens, il faudrait intégrer les entrées de ville dans les projets Cœur de Village. Par contre pour le parking poids lourds il semble impossible de le supprimer car il est très utile et l'interdire signerait l'arrêt des commerces de Suèvres, en particulier du restaurant « Les Routiers ». Par contre un aménagement réfléchi pourrait être un bon compromis. Il y a une certaine volonté d'avoir une autre entrée de ville avec une autre approche et cela dès Fleury.

Il faut « provoquer » les gens selon le Maire comme le manoir privé en brique rouge à Diziers. La question de sa localisation peut se poser car il est proche du Château de Diziers beaucoup plus ancien et authentique en pierres de tuffeau blanc mais ce manoir a néanmoins du cachet car il sort de l'ordinaire, et mérite d'être vu.

Tour-en-Sologne - Entretien téléphonique

- Le 30 Mai 2011
- Avec le Maire de Tour-en-Sologne M. Robert HUTTEAU

Le Maire voit sa commune comme un village rural le long du Beuvron qui est très végétalisé mais qui est tout privé. Pour lutter contre l'effet de bourg-rue que l'on ressent en traversant Tour-en-Sologne un aménagement va être réalisé en centre-bourg avec la création d'une zone commerciale avec des habitations. Un chantier de 4 hectares est en cours dans le but de créer une centralité avec regroupement des services et des commerces en face de l'école et derrière la mairie. De plus avec le nouveau PLU prévu pour fin 2012, le développement pavillonnaire va se faire autour du centre-bourg et du cœur du village plutôt que le long de la route et du Beuvron. Toutes les nouvelles constructions en ville passent par l'ABF car l'Eglise est classée.

En ce qui concerne le problème de la signalisation et de la publicité sur sa commune, qui est un carrefour entre Chambord et Cheverny, il y a un projet de signalisation générale sur le Pays des Châteaux. Par contre, pour lutter contre la publicité le Maire ne dispose pas d'une réglementation pour enlever les panneaux qui sont implantés chez des privés.

Pour l'agriculture en recul sur la commune cela s'explique par la mauvaise qualité du sol et donc les petites parcelles sont abandonnées et sont en friches. Avant il y avait beaucoup de maraîchages et notamment des asperges mais maintenant cela n'est plus rentable pour les agriculteurs.

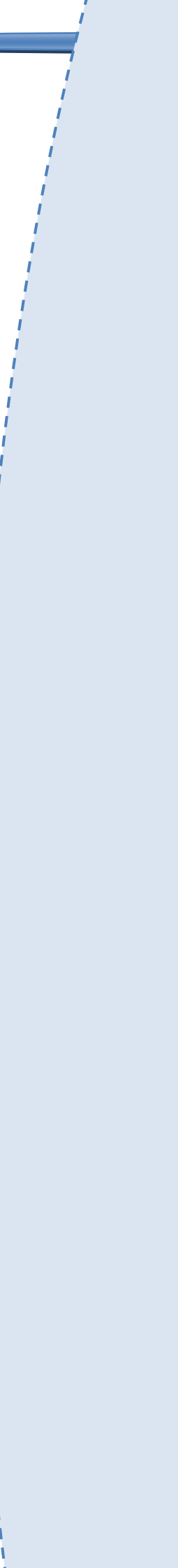
La commune a déposé un dossier Cœur de Village pour septembre 2012 afin de relooker la traversée du bourg.

Monsieur le Maire commence immédiatement par l'Opération Cœur de Village qui devrait voir le jour en 2012. Il est prévu de refaire l'ancien port qui dans le passé a disparu à cause du manque d'intérêt économique. La restauration du port aurait un but avant tout touristique. D'autant plus que si la commune rentre dans l'Agglopolys, elle sera la porte d'entrée de l'agglomération et aura donc la mission d'accueillir les visiteurs. Pour le projet Cœur de Village, Monsieur le Maire a fait appel à un paysagiste qui lui donne des conseils par rapport aux deux départementales qui passent au Nord et au Sud de son village. Il refait aussi l'entrée de ville Nord où il sera ajouté un parking avec arbustes pour l'intégration paysagère (il sera fait avec les moyens de la commune).

Le sujet de l'aménagement des bords de Loire reste tout de même un sujet très controversé pour lequel il pense qu'une étude sérieuse devrait être menée. Il rappelle cependant le manque de moyens de la commune.

Il précise qu'en matière d'aménagement, la commune s'était dotée, il y a 20 ans, de zones à urbaniser, où avait été fait l'assainissement mais que depuis la parution du PPRI, la constructibilité des terrains a été annulée. Ainsi la commune n'a aujourd'hui plus un seul centimètre de constructible. De plus, les réseaux électriques ne peuvent être enfouis car la zone est inondable. Le Maire insiste alors sur le point que s'il veut faire quelque chose dans sa commune il doit nécessairement passer par les organes de l'Etat, qui sont très nombreux et souvent en désaccord, ce qui alourdit considérablement les démarches voire les annule fréquemment.

Il évoque finalement le thème de la survégétation qui pose des problèmes non seulement lors de crues mais aussi pour l'accessibilité aux berges.



Annexe V

Calendrier de l'étude

		S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12
		18-22 avril	26-29 avril	2-6 mai	9-13 mai	16-20 mai	23-27 mai	30-1 juin	6-10 juin	14-17 juin	20-24 juin	27 -1 juillet	4-8 juillet
Premier contact	Définition de la commande												
Diagnostic	Lectures et Documentation												
	Analyse & 5 Facteurs Déterminants												
	Fiches Entité Paysagère												
	Visites de terrain												
	Rencontres d'Acteurs												
	Entretiens avec les Maires												
Enjeux	Fiches Menaces												
Préconisations d'Action	Fiches Action & Fiche Outil												
	Rencontres d'Acteurs												
Rapport	Rédaction du rapport												
Comités de pilotage													

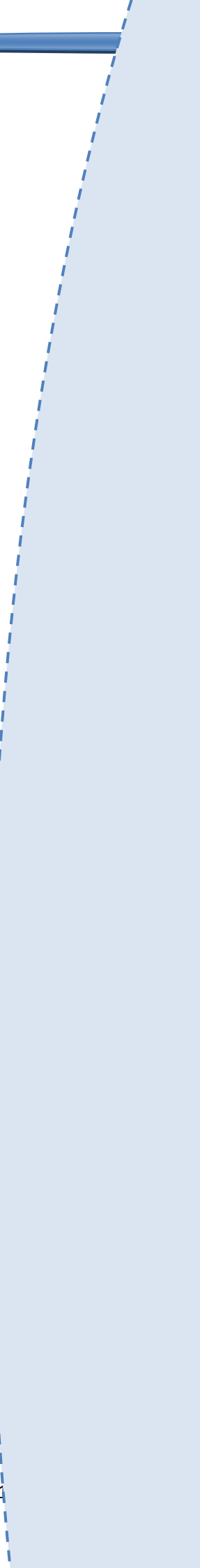


Table des illustrations

Table des illustrations (Annexe)

Figure I: Hydrographie du territoire d'étude	5
Figure II : Zone de protection sur le territoire d'étude	6
Figure III : Trame bâti et réseaux routiers	7
Figure IV : Interrelations entre la notion de paysage et les cinq facteurs déterminants	8
Figure V : Localisation de la zone des Cent Planches	26
Figure VI : Reconfiguration du projet par la démarche AEU à Forges (49)	42
Figure VII : Le principe de la gestion différenciée	46
Figure VIII : Les acteurs de l'étalement urbain	48
Figure IX : Exemple d'implantation d'une maison de 105 m ² sur une parcelle de 425 m ²	48
Figure X : Exemple d'étude sur le parcellaire d'un centre-bourg à Landes-le-Gaulois	50
Figure XI : Les enseignes et pré-enseignes taxables	67
Photo I : Paysage ouvert du Sud de la Gâtine Tourangelle à Orchaise	10
Photo II: Etalement urbain d'Orchaise sur le Sud de la Gâtine Tourangelle	11
Photo III : Exemple d'un bâtiment agricole mal intégré	11
Photo IV : Etalement urbain sur le coteau de la Cisse	12
Photo V : Trois maisons identiques en face de l'Abbaye de la Guiche, monument historique inscrit	12
Photo VI : Accès à la Cisse fermé par une chaîne (au premier plan) et par un portail (au second plan)	13
Photo VII : Cisse canalisée à Monteaux	14
Photo VIII : Cisse canalisée dans le centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse	14
Photo IX : Cisse ayant un aspect plus naturel à Chambon-sur-Cisse	14
Photo X : Cisse ressemblant à un canal à Chambon-sur-Cisse	14
Photo XI : Cisse qui a retrouvé ses méandres	15
Photo XII : Affluent de la Cisse, le Cisserau, asséché	15
Photo XIII : Eléments linéaires qui constituent une barrière visuelle dans le paysage	16
Photo XIV : Entrée d'Onzain depuis la levée, présence de nombreux panneaux publicitaires	17
Photo XV : Place centrale de la commune d'Onzain	17
Photo XVI : Départementale D952 longeant la commune de Veuves	18
Photo XVII : Vue aérienne de la commune de Chambon-sur-Cisse à la lisière de la forêt	19
Photo XVIII : Vue aérienne d'un lotissement de la commune de Molineuf	19
Photo XIX : Lotissement pavillonnaire à la sortie de Chouzy-sur-Cisse à la limite du champ de blé	20
Photo XX : Carrière en cours d'exploitation à Chouzy-sur-Cisse	21
Photo XXI : Centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse	21
Photo XXII : Autre vue du centre-bourg de Chouzy-sur-Cisse	22

Photo XXIII : Entrée de Chouzy-sur-Cisse depuis la levée	22
Photo XXV : Entrée Est de Chouzy-sur-Cisse, lotissement	23
Photo XXIV : Entrée Est de Chouzy-sur-Cisse, laboratoire pharmaceutique	23
Photo XXVI : Vue sur la Petite Beauce au Nord de Cour-sur-Loire	24
Photo XXVII : Vue sur la Petite Beauce au Nord de Cour-sur-Loire	24
Photo XXX : Logement sociaux contribuant à l'étalement urbain, Talcy	25
Photo XXVIII : Vue aérienne sur quelques hameaux isolés en Petite Beauce	25
Photo XXIX : Commune de Talcy, début d'étalement linéaire	25
Photo XXXI : Zone logistique, les Portes de Chambord I, Mer	26
Photo XXXII : Différentes formes d'étalement urbain sur l'entité paysagère de la Loire Urbaine et Patrimoniale (Suèvres, Saint-Claude-de-Diray, Mer, Muides-sur-Loire)	27
Photo XXXIII : Vue encombrée par la ripisylve de la Loire	28
Photo XXXIV : Ligne de chemin de fer encombrant les perspectives, Mer.....	28
Photo XXXV : Zone logistique encombrant les perspectives, Mer	28
Photo XXXVI : Uniformisation des parcelles agricoles, Suèvres.....	29
Photo XXXVII : Rénovation maladroite d'un mur avec des parpaings, Suèvres.....	29
Photo XXXVIII : Mur de Chambord envahi par une végétation non entretenue, Thoury.....	30
Photo XXXIX : Exemple d'une bonne transition à Saint-Laurent-des-Eaux.....	31
Photo XL : Etalement urbain à Huisseau-sur-Cosson (à gauche) et à Maslives (à droite)	32
Photo XLI : Prairie à Saint-Laurent-des-Eaux.....	32
Photo XLII : Zone d'Activités à l'entrée de Mont-près-Chambord	33
Photo XLIII : Panneaux publicitaires à la Porte de Maslives - Domaine de Chambord.....	33
Photo XLIV : Place de la voiture sur le lieu central de la commune, Huisseau-sur-Cosson	34
Photo XLV : Place de la voiture sur le lieu central de la commune, Bracieux.....	34
Photo XLVI : Visibilité du Cosson depuis un pont, Huisseau-sur-Cosson	35
Photo XLIX : Trois maisons de village- Albigny-sur-Saône (69)	50

Tuteur : VERDELLI Laura

BASSET Loïc
CARDARELLY Florian
CONNEN DE KERILLIS Aurélie
GRAND Jonathan
GRENIER Lucie**Stage de groupe DA4
2010-2011****Résumé**

Le paysage est une notion très vaste que chaque individu apprécie à sa manière selon sa culture, son histoire et ses besoins. Le paysage influence notre environnement et notre cadre de vie et nous concerne tous, c'est pour cela que nous devons nous y intéresser.

Cette étude a été menée dans le département du Loir-et-Cher (41) à la demande du Pays Beauce Val de Loire et du Pays des Châteaux, dans le cadre du volet paysager et environnemental nécessaire à la signature de leur contrat de Pays 3^{ème} génération. Les objectifs de cette étude portent sur la préservation et la valorisation des paysages ligériens. Pour lutter contre la dégradation des paysages des préconisations d'actions concrètes ont été énoncées.

La question des paysages est primordiale sur le territoire d'étude. Elle se traduit, en particulier, par le classement UNESCO du Val de Loire et par le projet de territoire de la communauté d'agglomération de Blois, Agglopolys.

L'étude s'appuie sur le fait que le paysage n'a pas qu'une dimension esthétique, mais entre également en interrelation avec d'autres domaines, comme l'économie, les ressources ou l'urbanisation. Le document est à destination des acteurs du territoire et se veut être facile d'accès avec de nombreux outils et exemples d'actions à réaliser.

Mots clés

Loir-et-Cher (41), Pays Beauce-Val-de-Loire, Pays des Châteaux, Paysage, Val de Loire, Préservation, Valorisation.