
Rapport de stage individuel

4^{ème} année

Analyse paysagère et environnementale et mesures d'actions urbanistiques

Commune de Montval-sur-Loir
2, Place Georges Clemenceau
72500 Château-du-Loir



Tuteur entreprise :
Emmanuel Ferraro
Directeur Général des Services

Tuteur académique :
Didier Boutet

André
Bouvier
IUT
2017-2018

I. Introduction

Dans un contexte de développement urbain et de dégradation de l'environnement, il est un pan qui commence à être pris en compte dans les démarches d'extensions urbaines : la préservation de la qualité des paysages. En effet, la prise de conscience de l'importance du paysage est le résultat d'un constat des actions de l'Homme : déforestation excessive, agriculture intensive, développement urbain, mais aussi un point de départ aux politiques de protection des paysages : loi Paysage(1993), loi Barnier (1995), Grenelle Environnement (2007),...

Aujourd'hui, le paysage est un aspect déterminant pour toute opération d'urbanisme et de développement urbain. C'est le cas pour certaines communes voire communautés de communes, s'intéressent à cette question, notamment lors de la réfection de leur Plan Local d'Urbanisme (intercommunal). Ainsi, comment les communes ou EPCI, peuvent-ils influencer la protection de leurs paysages tout en conservant une attractivité économique et démographique de leur territoire ?

Dans la commune nouvelle de Montval-sur-Loir (6200 hab. en 2015), la municipalité s'est intéressée à la question de ses paysages. Pour ce faire, un travail méthodologique sur le recensement des sites d'intérêts paysagers et environnementaux a été effectué. Cet inventaire a permis d'obtenir des résultats concernant l'importance des paysages et de les intégrer aux documents d'urbanismes actuels pour une prise en compte future dans le prochain PLUi, en cours de réalisation.

Les objectifs généraux du travail à réaliser étaient les suivants objectifs du travail

- Préservation du paysage communal
- Préservation et amélioration des trames vertes et bleues
- Prise en compte urbanistique du paysage et de l'environnement
- Propositions de solutions pour la protection du paysage et de l'environnement.

Pour atteindre ces objectifs, une série de missions a été réalisée :

- Recenser des sites à intérêts paysagers et environnementaux
- Interpréter de la Trame Verte et Bleue pour la probable urbanisation de certaines zones
- Proposer des modifications du zonage réglementaire en cours
- Créer une charte architecturale et urbaine sur des enjeux paysagers et naturels des zones AU.

Mon rôle a donc été d'articuler ces différents objectifs afin d'obtenir un résultat en équilibre avec les objectifs de développement durable imposés aux villes et aux élus.



Table des matières

I.	Introduction.....	2
II.	Présentation de la structure : Mairie de Montval-sur-Loir	4
1.	Histoire	4
2.	Fonctions remplies	4
3.	Hiérarchie et place occupée durant le stage.....	4
III.	Matériels et méthodes	5
1.	Étude paysagère	5
a)	Définir l'identité paysagère de Montval-sur-Loir	5
b)	Interpréter les points de vue paysagers des espaces « à urbaniser » actuels	6
2.	Étude environnementale.....	9
a)	Étude la Trame Verte.....	9
b)	Définir les points de conflit.....	9
3.	Recensement du foncier urbain	10
a)	Recherche bibliographique.....	10
b)	Étude cartographique.....	10
c)	Restitution des données.....	10
4.	Propositions environnementales	11
a)	Proposition de trame verte urbaine	11
b)	Chemin cyclable et pédestre	11
5.	Propositions urbanistiques et architecturales.....	12
a)	Organiser les potentielles zones à urbaniser	12
b)	Maintenir une qualité urbanistique et architecturale.....	12
IV.	Résultats et discussion	13
1.	Étude paysagère	13
a)	Enjeux définis par le diagnostic du PLUi.....	13
b)	Définir l'identité paysagère de Montval-sur-Loir	13
c)	Interprétation paysagère des espaces AU du PLU actuel.....	17
2.	Recensement environnemental	19
a)	Enjeux recensés lors de l'État Initial de l'Environnement	19
b)	Les enjeux environnementaux sur la commune de Montval-sur-Loir	19
3.	Recensement du foncier urbain disponible	22
4.	Propositions environnementales	24
a)	Recréer une trame verte urbaine.....	24
b)	Permettre un déplacement pédestre et cyclable en bord de Loir	25
c)	Un train touristique	25
5.	Propositions urbanistiques et architecturales.....	26
a)	Polarisation des espaces à urbaniser recensés	26
b)	Proposition de Charte de Qualité Architecturale et Urbaine	27
V.	Conclusion	28
VI.	Bibliographie.....	29
VII.	Annexes	30

II. Présentation de la structure : Mairie de Montval-sur-Loir

1. Histoire

La Mairie de Montval-sur-Loir est l'organisation qui gère la vie de la municipalité de Montval-sur-Loir en Sarthe (72).

Initialement divisée en trois communes, Montval-sur-Loir est le fruit du regroupement des communes de Château-du-Loir, Montabon et Vouvray-sur-Loir, à la suite de l'application de la loi NOTRe du 7 août 2015. Cette loi institue le regroupement de communes sous la forme de communes nouvelles tout en conservant les entités de communes déléguées et des représentants qui y sont rattachés (figure 1).

Montval-sur-Loir a donc été créée le 1^{er} octobre 2016. La première maire de Montval-sur-Loir est Béatrice Pavy-Morançais.

Montval-sur-Loir comporte 6200 habitants (2015) et est intégrée à la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé dont elle est le siège. Cette communauté de communes a été créée le 1^{er} janvier 2017.

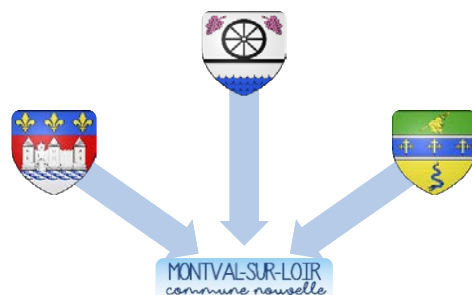


Figure 1 - Schéma d'organisation de la commune nouvelle de Montval-sur-Loir (72)

2. Fonctions remplies

Les compétences de Montval-sur-Loir sont les suivantes :

Tableau 1 - Fonctions traditionnelles et décentralisées de Montval-sur-Loir.

État civil	Sécurité et circulation
Fonctions électorales	Urbanisme
Cimetière	Action économique
Entretien du cadre de vie	Sport
Adduction en eau potable	Action sociale
Assainissement collectif et pluvial	Culture
Aménagement du territoire	Transport public
Règlementation de l'espace public	Prévention des risques

3. Hiérarchie et place occupée durant le stage

Durant le stage, la place que j'occupais dépendait directement du Directeur Général des Services (DGS) qui dépend lui-même du maire.

J'étais donc sous l'autorité du DGS, M. Emmanuel Ferraro et du maire de Montval-sur-Loir, Mme Béatrice Pavy-Morançais.

J'étais en autonomie et était chargé d'une mission qui me mettait en relation avec des partenaires extérieurs :

- La communauté de communes Loir-Lucé-Bercé,
- La préfecture de la Sarthe,
- Le pays Vallée du Loir,
- Des associations de sauvegarde du patrimoine,
- Des associations de protection de l'environnement,
- Des bureaux d'études en charge de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

III. Matériels et méthodes

Durant l'ensemble du stage, une méthode de planification a été adoptée. L'objectif était d'atteindre des paliers pour me permettre de réaliser l'ensemble des missions qui m'ont été attribuées. Pour ce faire, la figure ci-dessous (figure 2) m'a permis de poser ces échelons et de les modifier en fonctions des difficultés méthodologiques rencontrées.

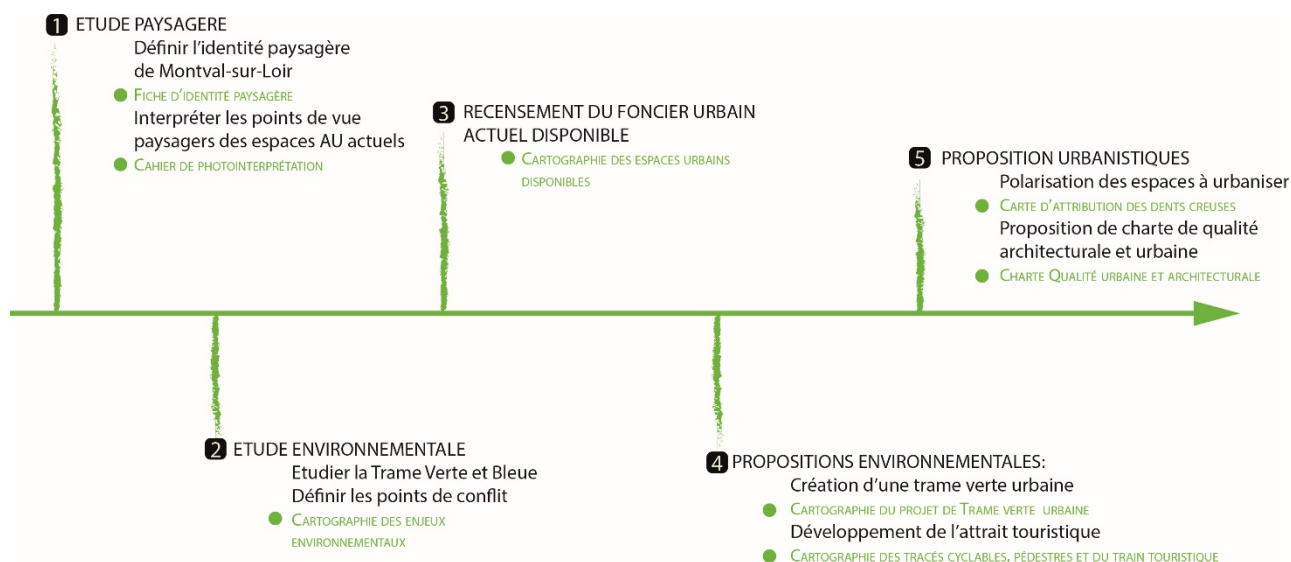


Figure 2 - Organisation du déroulé du stage

1. Étude paysagère

Les objectifs principaux de cette étude paysagère ont été, dans un premier temps, de définir l'identité paysagère du territoire communal puis dans un deuxième temps d'étudier le paysage des zones dites « à urbaniser » actuelles du PLU des trois communes déléguées.

a) Définir l'identité paysagère de Montval-sur-Loir

i. Recherche bibliographique

À partir de l'Atlas du paysage, il m'a été possible de définir de manière qualitative les paysages environnant les communes de Montabon, de Château-du-Loir et de Vouvray-sur-Loir.

Après contact auprès de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Sarthe (UDAP72), un grand nombre d'informations sur l'agencement des espaces paysagers et sur des éléments caractéristiques particuliers au territoire m'ont permis de dresser et de catégoriser les paysages de Montval-sur-Loir.

ii. Interprétation cartographique

À partir du logiciel QGIS, les couches vectorielles du bâti, les courbes de niveau, l'hydrographie et la voirie ont permis de classer 4 zones différentes sur Montval-sur-Loir :

- L'espace urbanisé,
- Les coteaux,
- Le plateau,
- La plaine alluviale.

Pour chacun de ces espaces, des photographies illustrent des éléments caractéristiques de ces espaces.

iii. Restitution des données

Pour ainsi définir l'identité paysagère de la commune de Montval-sur-Loir, un document descriptif « Fiche d'identité des paysages de Montval-sur-Loir » (annexe 1) ainsi qu'une cartographie illustrative (annexe 2) permettent de répondre à cette question de la composante paysagère.

b) Interpréter les points de vue paysagers des espaces « à urbaniser » actuels

i. Recherche bibliographique

À la suite de cette imprégnation territoriale des composantes paysagères, un ensemble de documents tels que l'Atlas du Paysage de la Sarthe mais aussi le diagnostic territorial réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé, ont permis de mieux cerner les caractéristiques et les enjeux paysagers et environnementaux de la zone d'étude.

Ensuite, après avoir redéfini le sujet de l'étude, des recherches méthodologiques ont été effectuées et testées. Grâce à certains rapports universitaires (Chéletat, 2005), une méthodologie a été adoptée et se constituera en quatre temps : l'étude cartographique et le repérage des sites d'intérêt, la mise en place d'une grille d'évaluation qualitative et la représentation photographique et par croquis, la prospection et la qualification des paysages observés puis en dernier temps la restitution de ces grilles.

ii. Repérage cartographique

La méthode d'analyse cartographique a nécessité l'emploi d'une base de données regroupant les limites administratives, l'altimétrie, la végétation, les voiries ainsi que le zonage du PLU en cours.

La superposition de ces couches ont permis, grâce au logiciel QGIS, de mettre en avant les lieux ayant les caractéristiques suivantes :

- Être dans la zone d'étude : Montval-sur-Loir,
- Se trouver à proximité des zones d'aménagements urbains potentiels,
- Se trouver, si possible, au point le plus haut afin d'obtenir un point de vue en plongé sur le site,
- Se trouver à proximité de la voirie,
- Ne pas avoir de végétation en strate arborescente et arborée dans le champ de vision.

Ainsi un ensemble de 30 points ont été repérés sur la commune de Montval-sur-Loir et sont visibles en figure 3.

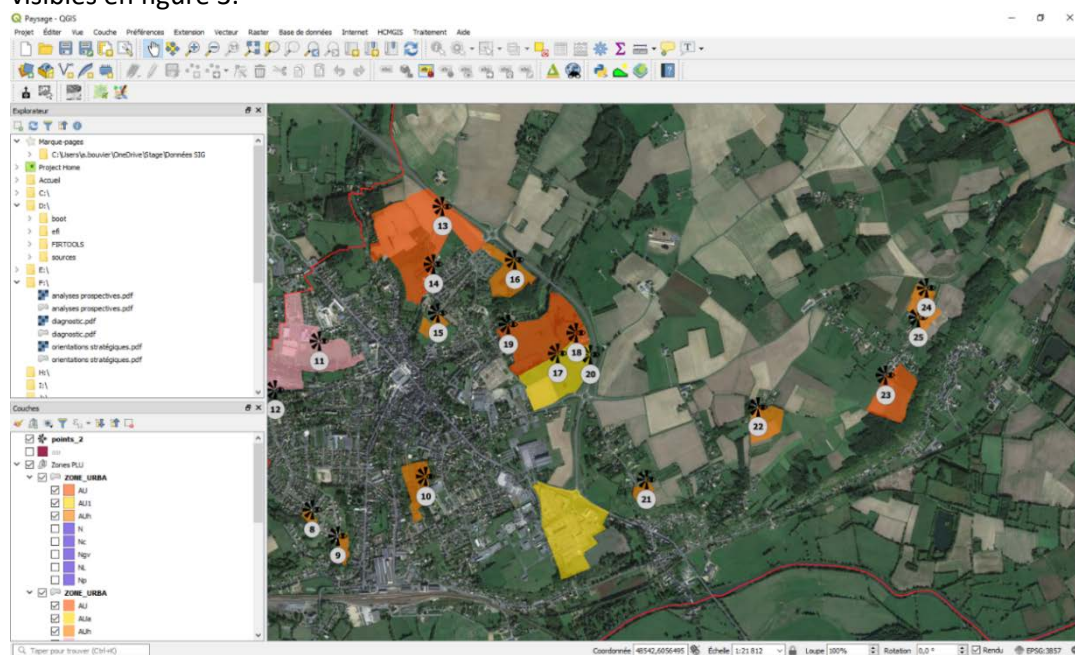


Figure 3 - Méthode d'utilisation du logiciel QGIS

iii. Grille d'évaluation paysagère

Cette grille a été réalisée de manière qualitative et met en avant les point forts, les faiblesses en termes de variété des éléments paysagers, prend en compte la verticalité du paysage mais aussi la profondeur de champs. D'autres remarques peuvent être attribuées à cette grille d'évaluation. La grille d'évaluation paysagère est présentée en figure 4, ci-dessous.

FICHE D'INTERPRETATION DU PAYSAGE

Date	-----	Heure	-----	Commune	<input type="checkbox"/> Zone AU
Organisme	Mairie de Montval	Point n°	-----	Lieu-dit	<input type="checkbox"/> Zone N
Observateur	André Bouvier				

1 LONGUEUR DE VUE
Evaluation m

2 VARIETE PAYSAGERE	Eléments valorisants	Eléments dégradants	Remarques éventuelles
Végétation			
Voirie			
Eau			
Bâti			
Autres			

3 VERTICALITE		
Type de relief	<input type="checkbox"/> plat	<input type="checkbox"/> vallonné
Eléments verticaux		

Autres remarques :

Figure 4 - Fiche d'interprétation du paysage des espaces AU

iv. Prospection

Après avoir établi la grille d'évaluation, le travail a été de la mettre en application sur le terrain. Ainsi, sur chaque point repéré cartographiquement, le relevé qualitatif a été effectué afin de connaître les atouts et les faiblesses du paysage observé. De plus, une photographie panoramique a été prise sur chaque site grâce au matériel présenté en figure 5.

L'ordre de passage a été établi de manière aléatoire. Les prospections se sont faites en suivant l'ordre : Montabon, Château-du-Loir et Vouvray-sur-Loir.

Durant la prospection, la date et l'heure ont été notées ainsi que le type de zonage prévu sur le site (AU par défaut) mais si un point de vu portant sur un site classé N, un relevé a pu être effectué et permet d'analyser des sites à très forts intérêts paysagers, dans le but d'accroître sur classement en zone N et éviter par la suite un classement en zone AU.

De manière générale, l'ensemble de la prospection s'est effectué sous un temps clair et dégagé afin de permettre une appréhension maximale du paysage observé.

v. Restitution des données

L'ensemble des fiches de recensement a été classé et transcrit dans un cahier de photo interprétation. Elles font figure dans un ouvrage annexe à ce rapport : annexe 3.

Un carnet de photo interprétation a été réalisé selon la mise en page suivante :

- Une page de couverture
- Un sommaire
- Une carte globale reprenant l'ensemble des points d'observation
- 3 parties correspondant aux trois communes déléguées
- Une double page contenant :
 - o Page de gauche : nom du point, nom de la zone, cartographie permettant de se repérer dans l'espace, description paysagère, forces et faiblesses recensées,
 - o Page de droite : la photographie panoramique.



Figure 5 - Matériel utilisé pour la prospection paysagère

2. Étude environnementale

L'étude environnementale est restée d'ordre bibliographique et cartographique. Le stage ne permettait pas l'observation et le suivi d'espèces animales et végétales sur un territoire vaste, dans un temps limité. Ainsi, l'étude de réalisations existantes a permis de tirer des conclusions sur les enjeux actuels environnementaux.

a) Étude la Trame Verte

i. Recherche bibliographique

Pour réaliser cette étude environnementale, il a été nécessaire de s'appuyer sur deux études environnementales. La première est bien entendu, la Trame Verte et Bleue réalisée lors de l'écriture du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Ce SRCE a été adopté en octobre 2015 et détermine l'état actuel ainsi que les orientations stratégiques en matière de continuités écologiques. La seconde est le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et plus précisément l'étude sur l'État Initial de l'Environnement datant d'avril 2018.

Les enjeux relevés par la Trame Verte et Bleue ainsi que l'État Initial de l'Environnement seront définis comme points de départ de l'étude environnementale.

A ces deux études, il est possible de rajouter des observations personnelles lors de déplacements sur le terrain ou bien des inventaires réalisés par le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement de la Sarthe (CPIE72).

ii. Étude cartographique

Il m'a été possible de récupérer des données géographiques grâce au Syndicat Mixte du Pays Vallée du Loir. Ces données utiles pour cette étude environnementale sont les suivantes :

- L'hydrographie : cours d'eau, réservoirs d'eau, surface en eau, mares ;
- La végétation : par occupation différenciée, haies bocagères ;
- Les données de Trame Verte : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

La superposition de ces différentes couches permet de mettre en avant les zones à enjeux mais aussi de repérer les lacunes en termes de connexions écologiques sur le territoire.

iii. Restitution des données

À partir des enjeux définis par la Trame Verte et Bleue réalisée à l'échelle de la région des Pays de la Loire, du diagnostic de l'État Initial de l'Environnement réalisée par l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA) pour la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé et des cartographies associées, une carte des enjeux environnementaux a été établie en reprenant des grandes idées directrices.

Grâce au logiciel QGIS, pour réaliser la cartographie et à Adobe Illustrator pour approfondir le rendu graphique, cette carte permettra de rendre compte de la localisation, de la nature et de l'importance des défis environnementaux sur le territoire communal en prenant en compte un contexte à plus large échelle.

b) Définir les points de conflit

À partir des données cartographiques de la trame verte et du bâti de Montval-sur-Loir, il m'a été permis de repérer les actuels points de conflit et notamment des coupures dans des potentiels corridors écologiques.

L'étude du zonage réglementaire du Plan Local d'Urbanisme actuel a mis en avance des potentiels points de conflit grâce à la superposition de la trame verte, notamment du maillage bocager et du zonage réglementaire actuel des zones dites « à urbaniser » (AU).

3. Recensement du foncier urbain

L'étude du foncier urbain s'organise en plusieurs axes : le premier est la recherche documentaire et cartographique, le second est l'analyse des données cartographiques et le troisième est la création d'une carte de polarisation des espaces urbains libres.

a) Recherche bibliographique

La recherche bibliographique concernant l'inventaire du foncier urbain a été essentiellement effectué dans le diagnostic territorial réalisé par l'AURA pour le PLUi de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé. À cela s'est ajouté le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur les trois communes.

Les enjeux relevés par ces documents sont essentiellement le problème de l'extension urbaine le long des axes, le mitage créé par l'extension des fermes en hameau et l'extension des hameaux en « villages ». Ce mitage territorial est très impactant sur le cadre de vie : dégradation des paysages car implantation de maisons neuves ; sur l'environnement car potentielle destruction d'habitat et imperméabilisation des sols ; sur les coûts pour la collectivité qui doit assurer une desserte en énergie et en réseaux mais aussi sur les activités agricoles car le mitage et l'extension urbaine sont généralement développés sur des espaces agricoles.

b) Étude cartographique

Pour permettre une meilleure analyse des zones à urbaniser potentielles à l'intérieur des espaces urbains actuels, les données cartographiques de l'AURA m'ont été prêtées le temps de l'analyse.

Pour la réalisation du diagnostic territorial, l'AURA a demandé aux municipalités de réaliser un recensement des espaces non urbanisés sur leurs territoires.

À partir du jeu de données confié par l'AURA, ces espaces ont été différenciés et polarisés en fonction des enjeux définis en termes d'opération d'urbanisme, de préservation voire d'amélioration des caractéristiques écologiques et paysagère en ville.

c) Restitution des données

À partir de cette étude, une cartographie des espaces urbains disponibles, issue du travail de l'AURA, mais à l'échelle des communes de Montabon, Château-du-Loir et Vouvray-sur-Loir a été réalisée (figure 6).

À cette cartographie des données « brutes », une carte des espaces disponibles après attribution de potentielles fonctions a été effectuée en suivant ces critères :

- Espace attribué à la création de la trame verte urbaine
- Espace attribué à la possibilité de réalisation d'opérations d'urbanisme

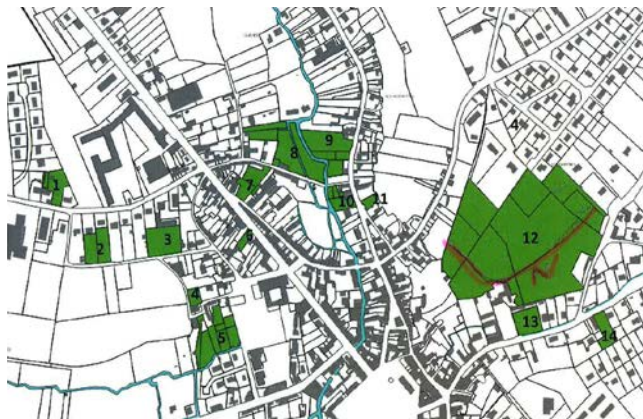


Figure 6 - Cartographie utilisée par les élus pour définir les dents creuses de leur territoire (Mairie de Montval-sur-Loir)

4. Propositions environnementales

À partir de l'étude environnementale réalisée (partir III.2.), deux projets d'amélioration des qualités environnementales et paysagères seront développées. En partant de la carte des enjeux environnementaux mis en avant sur le territoire et des enjeux de développement territorial énoncés dans le diagnostic du PLUi Loir-Lucé-Bercé, une carte de récréation de trame verte urbaine ainsi qu'une trame de transports doux sera proposée.

a) Proposition de trame verte urbaine

La Trame Verte et Bleue est un dispositif législatif qui constitue un outil de protection de la biodiversité. La loi Grenelle 2 introduit cette notion dans le code de l'environnement. De plus, ce dispositif a permis de modifier l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Cela permet dorénavant d'intégrer à l'urbanisme des notions telles que la préservation de la biodiversité notamment par la conservation et la récréation des corridors écologiques.

Au titre de la récréation de ces corridors écologiques, une carte d'aménagement pour la création d'espaces de nature en ville va être réalisée et permettra notamment de recréer une ripisylve pour l'Yre à Château-du-Loir (figure 7).



Figure 7 - L'Yre canalisé et sans ripisylve à Château-du-Loir

b) Chemin cyclable et pédestre

Certaines possibilités d'actions énoncées dans le diagnostic du PLUi de la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé correspondent aux aspects suivants et sont tirés du Plan de Déplacements Durables :

- « Proposer de nouveaux services vélos / transports pour les loisirs et le tourisme »
- « Développer la pratique des modes actifs en interne aux communes et entre les communes pour les déplacements du quotidien », prévoit l'aménagement de cheminements modes actifs (vélo notamment) en interne aux communes et entre les communes proches. »
- « Développer les services modes actifs » évoque par exemple le déploiement d'une offre de stationnement répondant aux besoins, la mise en place de pédibus... »
- « Promouvoir le vélo à assistance électrique (VAE) »

Cet aspect de proposition de voies cyclables vient coupler l'enjeu paysager. En effet, la possibilité d'accès à certains espaces du territoire permet d'augmenter les possibilités d'observation du paysage mais aussi de diversifier les paysages observés. Cela peut donc aussi avoir un intérêt économique s'il est relié à un réseau cyclable déjà existant et passe à proximité de lieux d'importance patrimoniale mais aussi commerciale (centre-ville, par exemple).

5. Propositions urbanistiques et architecturales

Pour maintenir une certaine qualité paysagère d'une commune, un des intérêts fondamentaux est de préserver son patrimoine bâti en le mettant en valeur, tout en permettant le développement urbain sans pour autant créer des contrastes importants entre l'ancien et le nouveau bâti.

a) Organiser les potentielles zones à urbaniser

L'objectif de ce travail a été de retravailler le zonage du Plan Local d'Urbanisme actuel pour proposer une ébauche de ce que pourrait être le zonage réglementaire à partir des notions paysagères et environnementales étudiées.

Pour ce faire, il m'a fallu définir les projets de la commune en cours d'aboutissement : zones à urbaniser à vocation de loisirs, à vocation de logement,... Par la suite, les projets se situant en dehors des limites d'urbanisation existante, c'est-à-dire de ce que j'ai défini être la frange urbaine, et n'étant pas encore lancés seront repensés ou déplacés voire arrêtés s'ils ne correspondent pas aux enjeux définis par l'AURA lors de son travail de diagnostic territorial.

Le rendu final sera donc une cartographie des zones potentielles à urbaniser et correspondant aux critères paysagers et environnementaux définis préalablement mais aussi aux enjeux territoriaux définis par l'AURA.

b) Maintenir une qualité urbanistique et architecturale

Lors de ma rencontre avec les services préfectoraux de la Sarthe et plus particulièrement l'Unité Départementale du Paysage et de l'Architecture, une charte de la qualité de l'architecture de la Sarthe m'a été donnée (figure 8). Cette charte met en avant des méthodes de restauration des bâtiments historiques mais peut également inciter des constructeurs à faire attention aux matériaux qu'ils emploient pour la construction de logements ou d'autres établissements.

À partir de la Charte Qualité Restauration des petites cités de caractère de la Sarthe, l'objectif sera de proposer une liste non exhaustive de l'architecture à préserver en fonction des caractéristiques des paysages urbains de qualité sur Montval-sur-Loir.

Parmi ces qualités architecturales à préserver, on peut définir des qualités de façades, de toiture (charpente, couverture et zinguerie), d'huisseries (lucarnes, menuiseries) et de couleurs d'ensemble.

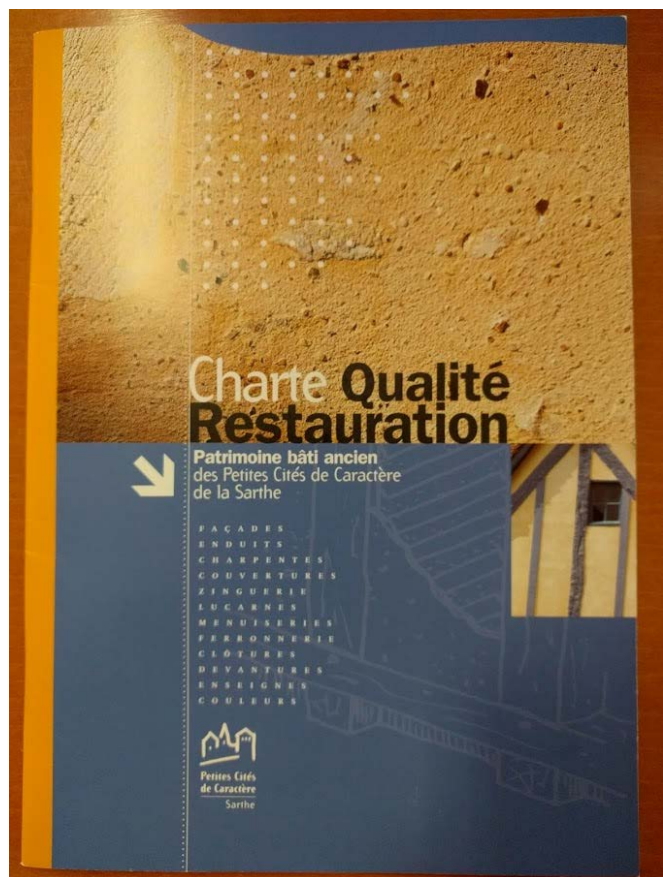


Figure 8 - La Charte Qualité Restauration du patrimoine bâti ancien des Petites Cités de Caractère de la Sarthe

IV. Résultats et discussion

1. Étude paysagère

Les paysages de Montval-sur-Loir sont caractéristiques de l'unité paysagère « Vallée du Loir » définie dans l'Atlas du paysage de Sarthe. Sa sous-unité correspond au Loir viticole. On s'attend donc à retrouver des paysages décrits comme tels :

- Vallée du Loir en « U » avec une vaste plaine alluviale et des coteaux localement pentus, notamment à Vouvray-sur-Loir ;
- Des paysages très marqués par l'eau, notamment lors de précipitations hivernales ;
- Des troglodytes et du tuffeau : vestiges moyenâgeux de caves et d'habitations ;
- Des bosquets et des peupleraies ;
- Un vignoble emblématique ;
- Des vergers.

Ainsi, dans l'ensemble, l'étude paysagère effectuée s'est tournée en deux axes. Le premier axe fut de définir l'identité paysagère de Montval-sur-Loir à partir du traitement bibliographique, d'une prospection sur la zone d'étude en ayant un regard global sur les différentes composantes du territoire : espaces urbanisés, espaces agricoles, espaces naturels, ... Le second axe fut une partie davantage opérationnelle car elle consistait à juger et émettre un avis paysager sur les zones « AU » du PLU actuel.

a) Enjeux définis par le diagnostic du PLUi

Dans le cadre de la réalisation du PLUi, l'AURA a listé quatre enjeux concernant la préservation des paysages :

- Valoriser la dimension patrimoniale identitaire de la vallée du Loir,
- Préserver la diversité des activités agricoles et intégrer cette richesse comme vecteur de développement touristique,
- Améliorer les conditions d'accessibilité au Loir,
- Maîtriser l'intégration paysagère des équipements à vocation touristique.

Pour répondre à ces enjeux des travaux ont donc été réalisés pour servir d'outils de compréhension pour les élus et d'initiation au Projet d'Aménagement et de Développement Durable en cours de réalisation par le bureau d'études Cittànova.

b) Définir l'identité paysagère de Montval-sur-Loir

À la suite de l'étude de l'Atlas du paysage de la Sarthe, les grandes unités paysagères du territoire ont été identifiées. La notion de Loir viticole est même plus adaptée au territoire car les éléments présentés sont à une échelle plus fine que ceux de la vallée du Loir en intégralité.

L'étude de l'identité paysagère a permis d'orienter mes résultats sur cinq grands axes : Le Loir, la diversité agricole, la place du chemin de fer, les styles d'urbanisation et la typicité du bâti.

i. Le Loir, comme unité

Le Loir est l'emblème même de la commune nouvelle de Montval-sur-Loir. En effet, il est le fil conducteur, le lien qui relie ces trois communes. Le Loir permet une certaine homogénéité des paysages (figure 9).

La Vallée du Loir est caractéristique et présente une forme particulière en « U » avec une vaste plaine alluviale d'environ 3 km de large. La plaine alluviale fait l'objet de nombreuses inondations, essentiellement en hiver. Elle est souvent ponctuée de carrières transformées au fur et à mesure en point d'eau attirant les randonneurs.

Le Loir présente deux coteaux asymétriques : le coteau nord est très abrupt et est généralement boisé. Le coteau sud est généralement moins pentu et permet l'exploitation de vignobles notamment.

Les coteaux sont parfois sectionnés par des affluents du Loir, comme l'Yre, à Château-du-Loir. Cet affluent entaille davantage le relief et permet la diversité des paysages.



Figure 9 - Le Loir, vu sur l'île de Bannes

ii. Une agriculture diversifiée de la plaine au plateau

La plaine alluviale est la plus soumise à l'agriculture car elle possède de vastes étendues planes et fertiles (figure 10). Le défrichement de ces espaces initialement boisés est apparu très tôt dans l'histoire. Cette déforestation a été telle que la forêt fut repoussée sur les coteaux abrupts et les hauts de plateau, laissant ainsi la place à un système bocager. Des fossés et des drains ont permis d'assécher en partie ces plaines. Cependant, les épisodes de crues du Loir influencent beaucoup l'agriculture et ne permettent qu'en partie l'exploitation céréalière de ces parcelles. On retrouve essentiellement des prairies, des cultures estivales et de l'agroforesterie avec une implantation essentiellement de peupliers. À Montabon, où le coteau est moins abrupt, les pentes permettent l'exploitation céréalière.

Caractéristique particulière, la Vallée du Loir est le seul vignoble reconnu AOC de Sarthe. On retrouve ces vignobles sur les coteaux ensoleillés dans les trois communes déléguées. Les vignobles entraînent des paysages ouverts et caractéristiques qui, souvent associés aux troglodytes et aux maisons de vignes, rendent Montval-sur-Loir caractéristique.

Aux cultures céréalières, animalières et viticoles s'ajoute aussi l'arboriculture. Riche de sa diversité agricole, Montval-sur-Loir possède aussi des vergers. Ces vergers sont essentiellement composés de pommiers mais il n'est pas rare de rencontrer des cerisiers, des poiriers et des noyers.



Figure 10 - Différentes cultures en plaine alluviale

iii. Des styles différents d'urbanisation

Originellement, l'implantation des communes de Montval-sur-Loir s'est faite en pied de coteau et ce pour deux raisons : la première pour l'accès à l'eau (pour la consommation mais aussi pour le transport, pour l'irrigation,...) et la seconde est pour éviter la montée des eaux dues aux crues. Ce paradoxe a forcé les premiers habitants à construire en pied de coteau, généralement le coteau exposé au soleil, et dans la roche. On peut notamment remarquer à Vouvray-sur-Loir des troglodytes. À Montval-sur-Loir, deux cas de figures existent : le premier est le développement longitudinal entre le coteau et le Loir, qui plus est le long de la route. C'est le cas à Vouvray-sur-Loir (figure 11) et Montabon. Le deuxième cas de figure est celui de Château-du-Loir qui a développé son centre sur un affluent du Loir et s'est donc développé « en étoile » sur les coteaux et le long des différentes voies de communication. L'influence du Loir a donc été moins forte pour Château-du-Loir qui a pu se développer plus facilement que ses voisines.

Les trois communes se sont développées du pied de plateau (ou affluent du Loir) au coteau jusqu'aux parties les plus abruptes ne permettant pas l'urbanisation. Le développement des techniques de constructions et des machines ont permis par la suite de développer l'urbanisme sur les plateaux tout en continuant d'étendre l'urbanisation le long des voies de communication.



Figure 11 - Le développement urbain longitudinal à Vouvray-sur-Loir

iv. La place de la ligne ferroviaire

Château-du-Loir est connu pour être un passage incontournable de la ligne Tours-Le Mans. La ville dispose d'un accès direct au réseau ferré grâce à sa gare et aux trains le desservant.

Cependant avant cette ligne Tous-Le Mans, fréquentée essentiellement par des TER avec peu de passages, la gare de Château-du-Loir était un passage obligé pour le train reliant Chartres à Bordeaux. Il était même possible pour des parisiens d'accéder au sud-ouest de la France grâce à cette ligne ferroviaire. Ce chemin de fer permettait aussi d'alimenter les cimenteries en sable extrait des carrières et était donc un lieu d'échange et de fret important. Pour ainsi gérer son réseau ferré, la SNCF a permis la construction d'une rotonde ferroviaire, vestige du passé glorieux de la commune. Cette rotonde est un symbole pour Château-du-Loir et s'inscrit dans le patrimoine exceptionnel de Montval-sur-Loir.

De cette ligne ferroviaire, il reste encore le tracé et la rotonde ferroviaire (figure 12). Le tracé de la ligne ferroviaire peut servir de support à la mise en place d'un train touristique pouvant attirer ainsi des visiteurs et permettre de prouver la qualité paysagère de Montval-sur-Loir à travers la balade.



Figure 12 - La rotonde ferroviaire de Montabon (photographie : RFVL)

v. Un bâti typique

La Charte Qualité Restauration du Patrimoine bâti ancien des Petites Cités de Caractères de la Sarthe a défini les caractéristiques architecturales selon des unités souvent d'origine géologique. En effet, les modes de construction des bâtiments et les matériaux employés sont issus des ressources disponibles sur le sol telles que le bois qui permet de réaliser les charpentes et huisseries mais aussi et surtout la pierre qui orne façades et recouvrent les toits. La Vallée du Loir possède une architecture typique et définie par la couverture en ardoise essentiellement, bien que l'on puisse retrouver de la tuile plate de terre cuite sur certains bâtiments. L'ardoise extraite en Anjou était facilement acheminable grâce au Loir. L'appareillage des façades est de tuffeau : pierre blanche et poreuse facilement taillées qui offre un esthétisme et une régularité que l'on ne retrouve pas ailleurs en Sarthe. Généralement sur ces pierres de tuffeau, l'enduit est généralement de couleur ocre orangé claire d'un mélange de sable et de chaux (figure 13).

Certains bâtiments possèdent des pierres de taille. Dans certains cas, on peut apercevoir des troglodytes, c'est notamment le cas à Vouvray-sur-Loir et à Montabon.



Figure 13 - Les matériaux typiques de la vallée du Loir : chaux-sable, tuffeau et ardoise sur l'église de Vouvray-sur-Loir

c) Interprétation paysagère des espaces AU du PLU actuel

Dans un deuxième temps, l'objectif a été de juger le PLU actuel pour répondre à l'enjeu de maîtrise de l'intégration paysagère. En effet, les PLU des trois communes déléguées sont datés de :

- Décembre 2015 pour Château-du-Loir,
- Janvier 2008 pour Montabon,
- Décembre 2005 pour Vouvray-sur-Loir.

Au vu de l'obsolescence de certains documents, il ne fut pas étonnant de constater des décalages entre le zonage réglementaire du PLU et les enjeux démographiques, économiques et environnementaux actuels.

En effet, sur la carte suivante (figure 14), on peut remarquer des vastes zones étendues prévues pour l'urbanisation comme à l'ouest de Montabon (entrée de l'autoroute) où une zone prévue pour des activités économiques se trouve à proximité de l'autoroute, mais aussi au nord de Château-du-Loir où il est possible de voir de vastes zones d'urbanisation prévues pour l'habitat.

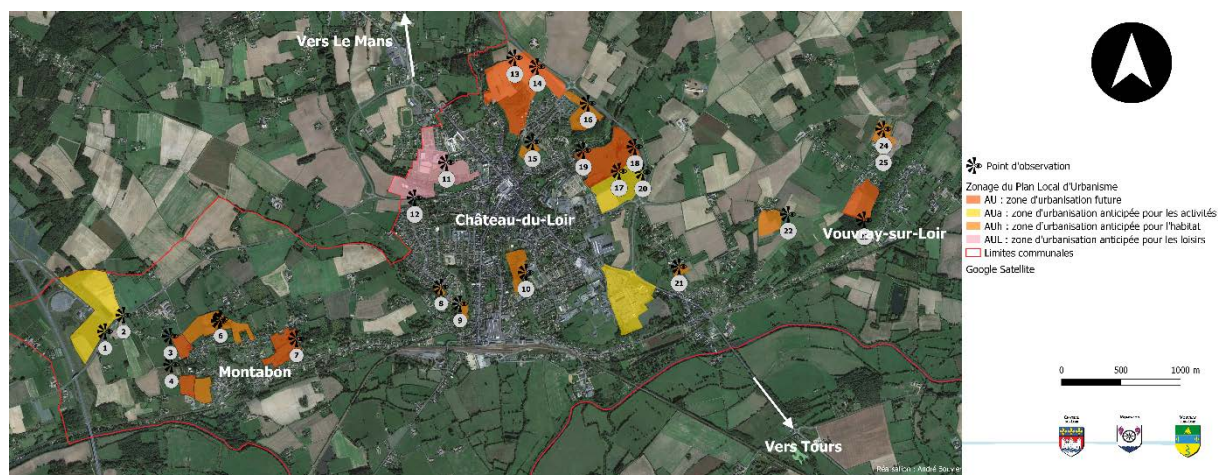


Figure 14 - Cartographie issue du cahier de photo-interprétation des points de vue

Pour mieux appréhender ces zones dites « à urbaniser », j'ai réalisé un cahier de photo-interprétation des paysages. Sur la quasi-intégralité des zones à urbaniser, l'observation qualitative a permis de mettre en évidence des zones d'intérêt paysager important. Ainsi, sur certaines zones, notamment en coteau, l'importance paysagère était telle qu'il est préférable de laisser les paysages actuels de vignes ou de champs de céréales. C'est le cas à Montabon aux points n°3 et 4.

Un grand nombre de points de vue est aussi impacté par les éoliennes de Lavernat. Bien que ces éoliennes soient d'un caractère dégradant pour les paysages, il n'en reste pas moins qu'au vu du nombre et de leur concentration en un seul parc éolien, ces éoliennes sont moins dégradantes que les nombreux pylônes électriques qui ponctuent le paysage dans la quasi-intégralité des points de vue observés (figure 15).

Dans l'ensemble, beaucoup de points de vue étudiés sont dégradés par l'homme mais certains restent tout de même de grande qualité car ils offrent un panorama très important sur la vallée du Loir et peuvent être pris en compte dans un enjeu de développement touristique car ils répondent même à l'enjeu développé dans le cadre du diagnostic du PLUi « Préserver la diversité des activités agricoles et intégrer cette richesse comme vecteur de développement touristique »

Le cahier de photo-interprétation sera présent en annexe 3 à la fin de l'étude et présenté aux élus de la commune de Montval-sur-Loir.



Figure 15 - Vue sur un espace constructible

2. Recensement environnemental

a) Enjeux recensés lors de l'État Initial de l'Environnement

Afin de répondre aux enjeux environnementaux présents à l'échelle de la communauté de communes Loir-Lucé-Bercé, le diagnostic de l'État Initial de l'Environnement datant d'avril 2018 énonce des enjeux pour la préservation de la biodiversité sur le territoire intercommunal :

- Limiter l'étalement urbain et la consommation continue des espaces agro-sylvo-naturels,
- Développer les espaces habités et préserver de l'agriculture, de la sylviculture et de l'environnement,
- Lutter contre les gaz à effets de serre, prévention des risques, adaptation économique et urbanistique du territoire,
- Conserver des ressources quantitativement suffisantes pour subvenir aux besoins présents et futurs,
- Limiter les effluents polluants dans les cours d'eau en dimensionnant les réseaux,
- Limiter les impacts sur les milieux naturels, notamment autour des carrières en requalifiant les lieux,
- Développer les énergies renouvelables,
- Rénover le parc résidentiel actuel,
- Requalifier le risque d'inondation qui peut occasionner d'importants dégâts sur les biens bâtis et économiques.

b) Les enjeux environnementaux sur la commune de Montval-sur-Loir

Afin d'adapter le diagnostic de l'AURA à l'échelle du territoire de Montval-sur-Loir et d'après les observations effectuées, j'ai classé sept grands enjeux pour la préservation de l'environnement sur la commune (figure 17) : préserver la Trame Verte ; maintenir les connexions de la Trame Bleue ; créer des nouvelles connexions écologiques ; intégrer la nature en ville ; connecter les communes par une voie verte et piéton/cyclable ; figer les franges urbaines et les verdir et prévenir le risque inondation.

i. *Préserver la trame verte*

L'étude cartographique de la trame verte présente deux réservoirs de biodiversité importants : au nord, la forêt de Bercé et au sud le Loir et sa plaine alluviale. L'idéal serait alors de conserver ces deux réservoirs de biodiversité qui font l'objet d'une protection spécifique : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type I.

Ainsi, l'objectif est de maintenir des connexions entre ces deux réservoirs de biodiversité à travers la notion de corridors écologiques.

ii. *Maintenir les connexions de la trame bleue*

La trame bleue correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques en lien avec les zones humides : cours d'eau, mares, lacs.

Pour Montval-sur-Loir, la trame bleue la plus importante est le Loir. Ce cours d'eau permet aussi d'alimenter de nombreuses zones dites humides et renfermant une grande biodiversité. Pour l'extraction du sable, des carrières ont été creusées et forment aujourd'hui de vastes plans d'eau dans les boucles du Loir.

À Château-du-Loir, l'Yre (affluent du Loir) traverse la commune et se jette dans le Loir à Montabon. Montval-sur-Loir a la particularité d'être riche en réseaux hydrographiques.

Cette trame bleue est parfois malmenée, notamment à Château-du-Loir où l'Yre est canalisé dans la zone urbaine et présente des seuils qui peuvent être des obstacles pour les poissons en particulier.

iii. Créer des nouvelles connexions écologiques

En plus de préserver la trame verte existante, des dispositions concernant la recréation d'espaces naturels seraient importantes à prendre en compte. On entend par là, l'objectif de restaurer des trames vertes pour permettre le déplacement et la survie de certaines espèces. Ainsi, il faut penser à la réimplantation de haies sur le plateau, mais aussi à préserver des espaces ouverts en coteau et éviter la fermeture des milieux par l'emboisement dans la plaine alluviale.

La création de nouvelles connexions écologiques est indispensable dans cet espace compris entre deux potentiels espaces à forte biodiversité et soumis à une agriculture intensive et une forte urbanisation.

iv. Intégrer la nature en ville

En zone urbaine, l'un des enjeux environnementaux est l'intégration de la nature en ville. Par là, on peut répondre aux questions de trames vertes pour le déplacement des espèces et la connexion des zones à forte biodiversité mais la renaturation de l'espace urbain permet aussi d'améliorer le cadre de vie des habitants et de dynamiser le tourisme, de mettre en valeur des qualités urbaines et architecturales. C'est le cas pour la place de l'Hôtel de ville à Château-du-Loir qui se trouve être très minéralisé et faiblement boisée et devient alors un point de rupture de continuité écologique (figure 16).



Figure 16 - La place de l'Hôtel de ville de Château-du-Loir

v. Connecter les communes par une voie verte et piéton/cyclable

Toujours dans une optique d'amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants de Montval-sur-Loir, l'objectif serait de permettre un accès au Loir à des piétons et des cyclistes pour les sensibiliser à la qualité des paysages que forme le Loir mais aussi de leur permettre des activités telles que la pêche, et la détente de manière générale. Écologiquement parlant, la bande laissée par l'implantation d'un passage pour des modes doux permet d'être une zone de non-traitement et de faire « barrière » aux produits phytosanitaires utilisés en agriculture.

vi. Figer les franges urbaines et les verdir

L'un des enjeux actuels en termes d'urbanisation est d'arrêter l'étalement urbain et le mitage. Ce phénomène a des répercussions sur l'environnement avec une emprise progressive des zones d'habitation sur des espaces naturels. Ces espaces urbanisés entraînent une destruction des habitats et une perturbation voire des coupures dans le déplacement de ces espèces. L'objectif serait de figer les franges urbaines et permettre un renouvellement du parc de logements, de densifier des espaces d'habitations actuels et construire dans les dents creuses.

Un second objectif serait de verdier les franges urbaines notamment autour de la déviation afin de faire écran sur cette pollution visuelle et sonore.

vii. Prévenir le risque inondation

Pour pallier au risque inondation, des axes d'études sont importants à prendre en compte : une action sur le domaine agricole, et une action sur l'imperméabilisation en ville.

Concernant l'agriculture, il faudrait prévoir une campagne de réimplantation des haies bocagères sur les plateaux et les coteaux. Cela aurait pour conséquence de limiter le ruissellement de l'eau et l'érosion des sols grâce à une meilleure percolation de l'eau dans le sol. Cette eau serait alors tamponnée par le sol et rejoindrait le cours d'eau moins vite, ce qui pourrait alors éviter une surcharge du milieu et des dégradations. De plus, les méthodes agricoles de semis et de plantations seraient à être étudiées par les agriculteurs. L'idéal serait alors d'obtenir des rangs perpendiculaires à la pente, ce qui pourrait retenir l'eau et éviter la création de rigoles entre les rangs.

En ville, la création d'espaces de stockage d'eau et de noues paysagères fait aussi partie des éléments à prendre en compte. Ainsi, par la recreation des trames vertes urbaines, il serait possible de réaliser des bassins de rétention et des noues qui permettraient de laisser s'infiltrer l'eau dans la nappe plutôt que de la laisser ruisseler ou bien d'adapter le réseau d'eau pluvial à chaque surcharge du réseau.

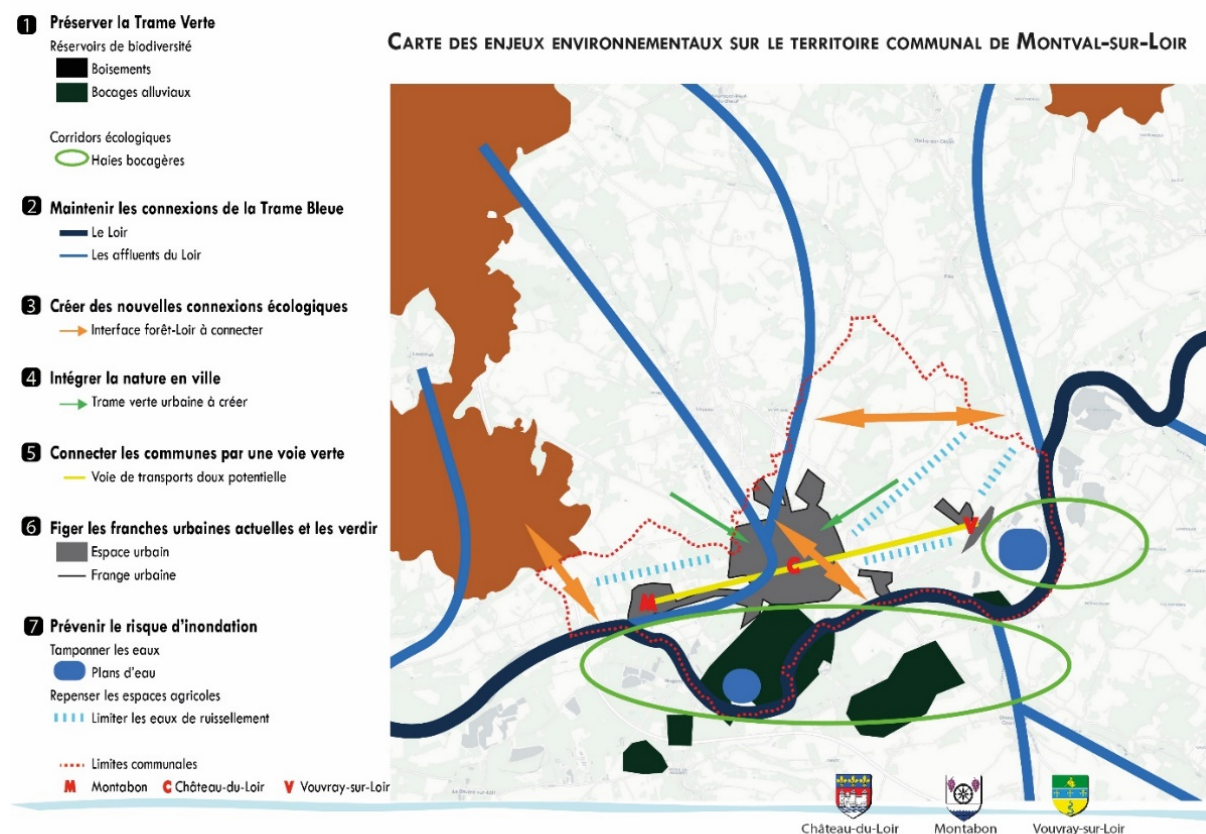


Figure 17 - Carte des enjeux environnementaux de Montval-sur-Loir

3. Recensement du foncier urbain disponible

Le travail de recensement des dents creuses a été réalisé lors du diagnostic du PLUi par l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine.

Ainsi, pour réaliser leur étude, l'AURA a demandé aux élus de chaque commune de recenser sur leur territoire des espaces définis comme dents creuses. Pour rappel, une dent creuse est, selon les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), une « parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérée(s) dans un tissu construit. Espace vide entouré de constructions : en ville, un terrain vague est une dent creuse. Elle peut être créée par la démolition d'un édifice. »

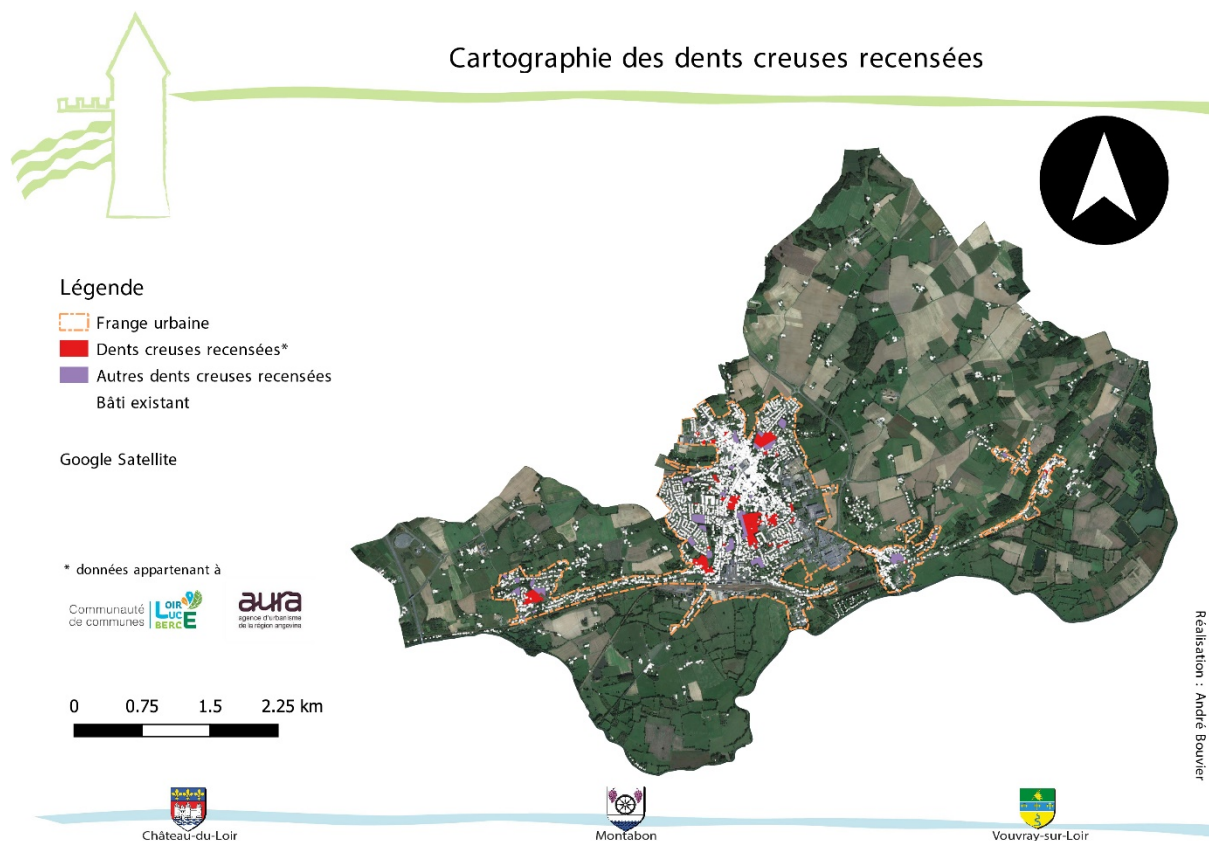


Figure 18 - Cartographie des dents creuses recensées

Sur cette carte (figure 18), on peut remarquer un ensemble de parcelles recensées. Au nombre de 108 parcelles sur tout Montval-sur-Loir, elles représentent 24 hectares recensées sans attribution de fonction.

Par ailleurs, j'ai réalisé un recensement cartographique des dents creuses disponibles par étude de la couche orthophotographique. C'est au total 32 autres dents creuses que j'ai répertoriées pour une surface totale de 13,3 hectares supplémentaires.

Tableau 2 - Surface et nombre des dents creuses recensées sur Montval-sur-Loir.

Dents creuses recensées	Nombre de parcelles	Surface totale (en hectares)
	108	24,08
	32	13,34
	140	37.42



Figure 19 - Photographie d'une dent creuse à Château-du-Loir

Sur cette photographie (figure 19), on peut voir une parcelle vide, issue de la destruction d'immeubles. Cette dent creuse fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'urbanisation. Cette urbanisation « de l'intérieur » permet d'éviter une opération en extension et donc de limiter l'emprise sur des terres agricoles voire des espaces naturels.

4. Propositions environnementales

Bien que la commune nouvelle de Montval-sur-Loir soit placée à l'interface entre la forêt de Bercé et la vallée du Loir, l'évolution urbaine et agricole a entraîné une rupture des déplacements d'espèces animales et la réduction des habitats pour les végétaux.

Selon la trame verte, des réservoirs de biodiversité dits « en pelouse » sont présents sur le territoire et peuvent abriter une flore (comme certaines espèces d'orchidées) et une faune spécifique, notamment en insectes.

Un des objectifs fondamentaux de l'écologie est d'assurer une diversité des milieux tout en permettant le déplacement des espèces afin d'assurer leur survie.

Certaines espèces sont dites « hémimétaboles », c'est-à-dire qu'il existe des stades d'évolution entre la larve et l'adulte. Généralement, à des stades différents, les individus ne vivent pas dans le même milieu. Ces espaces pourraient alors bénéficier du milieu aquatique (pour la ponte et le stade larvaire) et du milieu boisé (pour la reproduction et le stade adulte).

a) Recréer une trame verte urbaine

Dans un objectif de permettre le déplacement de certaines espèces animales du Loir vers la forêt de Bercé ou inversement, des corridors écologiques doivent être réalisés à travers les zones urbaines pour ne pas présenter d'obstacles (figure 20).

De manière générale, seule la ville de Château-du-Loir présente une forte densification urbaine et contraint les espèces animales à contourner voire connaître des limites dans leur développement et leur survie.

Ainsi, une cartographie des trames vertes réalisables est présente en figure 20. La démarche s'est effectuée selon trois critères :

1. Relier la plaine alluviale au plateau,
2. Suivre le tracé des déviations pour une amélioration esthétique et écologique,
3. Renforcer les boisements de coteau déjà développé pour permettre un déplacement longitudinal.

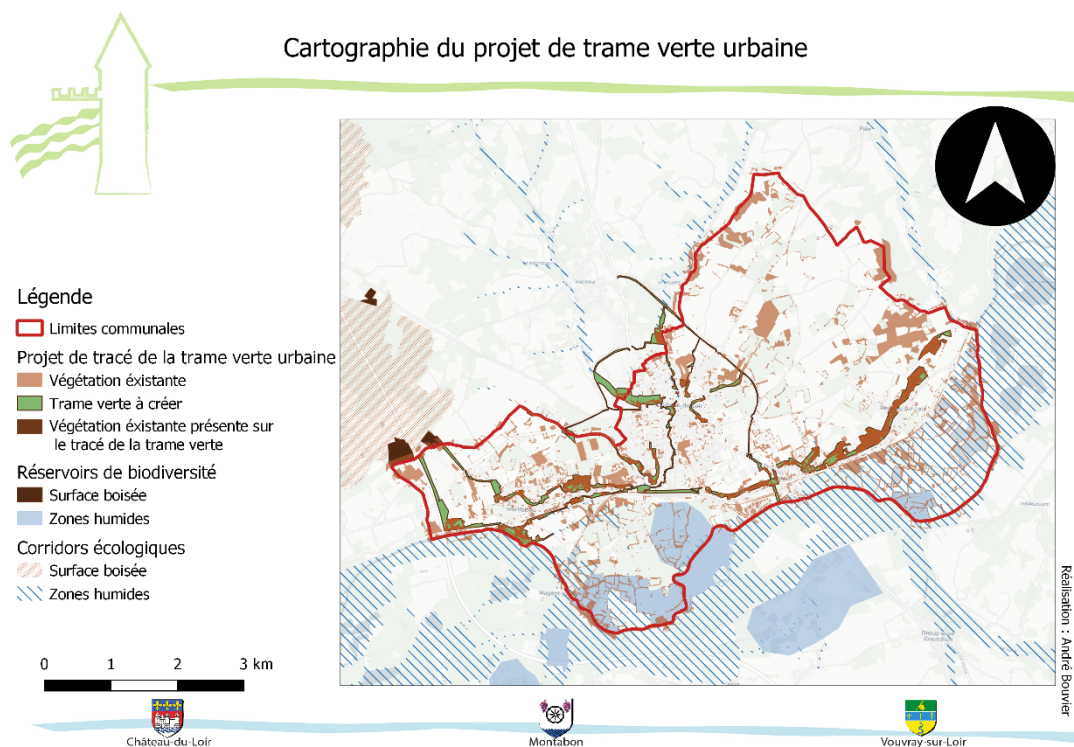


Figure 20 - Cartographie du projet de trame verte à Montval-sur-Loir

b) Permettre un déplacement pédestre et cyclable en bord de Loir

Pour des raisons d'amélioration du cadre de vie mais aussi d'écologie, un tracé cyclable et pédestre a été réalisé sur le territoire communal (figure 21).

Le Loir, à Montval-sur-Loir, est quasiment inaccessible. En effet, les chemins allant dans la direction du Loir sont des chemins destinés au passage d'engins agricoles et débouchant sur des parcelles en culture. Ainsi, le randonneur se retrouve dans une zone où il peut seulement avoir accès aux champs cultivés et est contraint de traverser des espaces privés s'il souhaite avoir un accès au Loir.

Plus en aval, de nombreux chemins bordant le Loir sont présents et permettent la randonnée ou la balade à vélo le long du cours d'eau.

L'objectif était alors de proposer un circuit vélo en créant des voies praticables entre le Loir et les parcelles agricoles. Cela aura un double effet : le premier étant l'attrait touristique mais aussi l'amélioration du cadre de vie et le développement des activités de loisir (comme la pêche), le second est que cette bande de terre va avoir le rôle d'une zone de non-traitement (ZNT) obligatoire pour les agriculteurs qui exploitent des parcelles le long des cours d'eau. Ainsi, l'idéal serait alors de créer une bande piétonne et cyclable de 5 à 7 m de large. La commune peut utiliser l'outil de préemption sur cette bande, voire énoncer une déclaration d'utilité publique (DUP).

c) Un train touristique

L'idée du train touristique nous vient de la RFVL, qui est l'association en charge de la conservation et de la restauration de la rotonde ferroviaire de Montabon. Le souhait de cette association est qu'à l'avenir, il puisse être possible de remettre en service des trains d'époques et des locomotives sur l'axe ferroviaire de Château-du-Loir. La RFVL expliquait l'intérêt touristique et patrimonial de remettre en circulation des trains sur les bords de la vallée du Loir jusqu'au viaduc de Chenu, tout en passant par la rotonde de Montabon qui permettrait de réorienter les trains touristiques (figure 21). À noter aussi que la rotonde ferroviaire de Montabon est la dernière rotonde présente sur l'ancien axe Chartres-Bordeaux

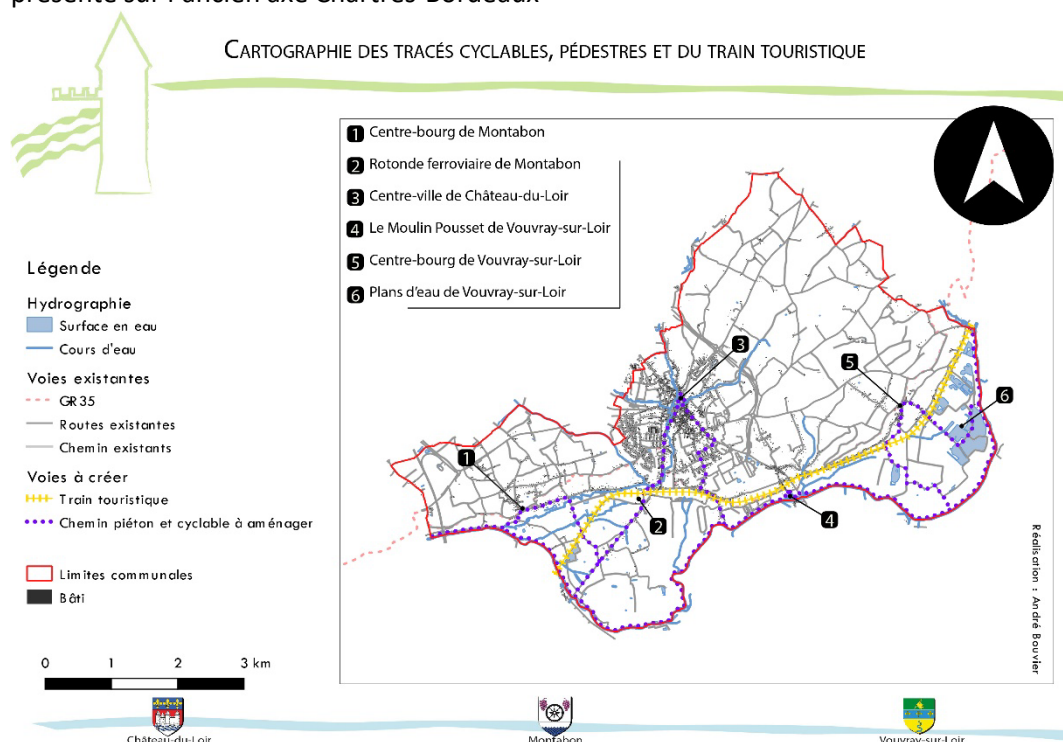


Figure 21 - Cartographie du tracé cyclable, pédestre et du train touristique

5. Propositions urbanistiques et architecturales

Différents modes d'urbanisation ont été mis en exergue sur le territoire, car chacune des trois communes présente des spécificités urbaines. En revanche, elles subissent toutes les trois les mêmes contraintes de développement économique, démographique et environnemental. Ainsi, la méthode de recensement sera liée avant tout à la politique de réduction de l'étalement urbain et d'adaptation des projets de construction.

a) Polarisation des espaces à urbaniser recensés

À la suite du recensement effectué par l'AURA et par moi-même, un ensemble de 140 parcelles dites « dents creuses » ont été recensées sur les trois communes déléguées de Montval-sur-Loir.

D'avantage de parcelles sont présentes sur Château-du-Loir car il s'agit de la ville la plus étalée et donc qui a le plus d'espaces non bâtis en son sein.

De plus, le développement le long des voies de communication a rendu une forme étoilée de l'urbanisation de Château-du-Loir vu les différentes voies de communication qui s'y intersectent. En revanche, pour Vouvray-sur-Loir et Montabon, une seule voie de communication principale la traverse, rendant l'étalement urbain longitudinal.

Sur le schéma suivant (figure 22), il est possible de mieux comprendre les principes du développement urbain des communes déléguées. En jaune sont ainsi représentées les zones prioritaires à urbaniser en extension à plus long terme. L'objectif étant, je le rappelle, de renouveler la partie orange, de l'aire bâtie actuelle.

L'objectif reste aussi de ne pas dépasser les tracés des déviations routières réalisés à la base pour permettre de traverser Château-du-Loir de manière plus aisée et d'éviter de créer du flux de véhicules, notamment de poids lourds, dans le centre-ville. Un des problèmes de l'urbanisation actuelle, que l'on peut retrouver dans certaines villes, est le rattachement de lotissements (par des giratoires généralement) sur ces déviations, entraînant alors un obstacle et donc une limitation de la vitesse de la déviation, rendant alors au fur-et-à mesure la déviation de moins en moins perspicace en termes de gain de temps.

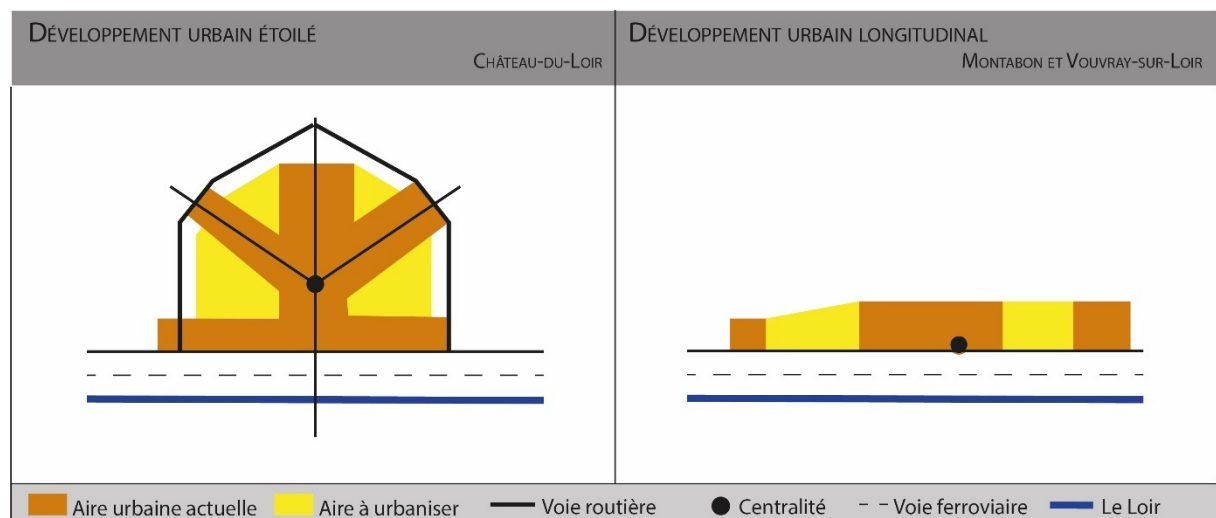


Figure 22 - Schémas des types de développement urbain à Montval-sur-Loir

En juxtaposant les principes du tracé de la trame verte et des espaces urbains disponibles, on obtient une carte de polarisation des espaces urbanisés suivants (figure 23).

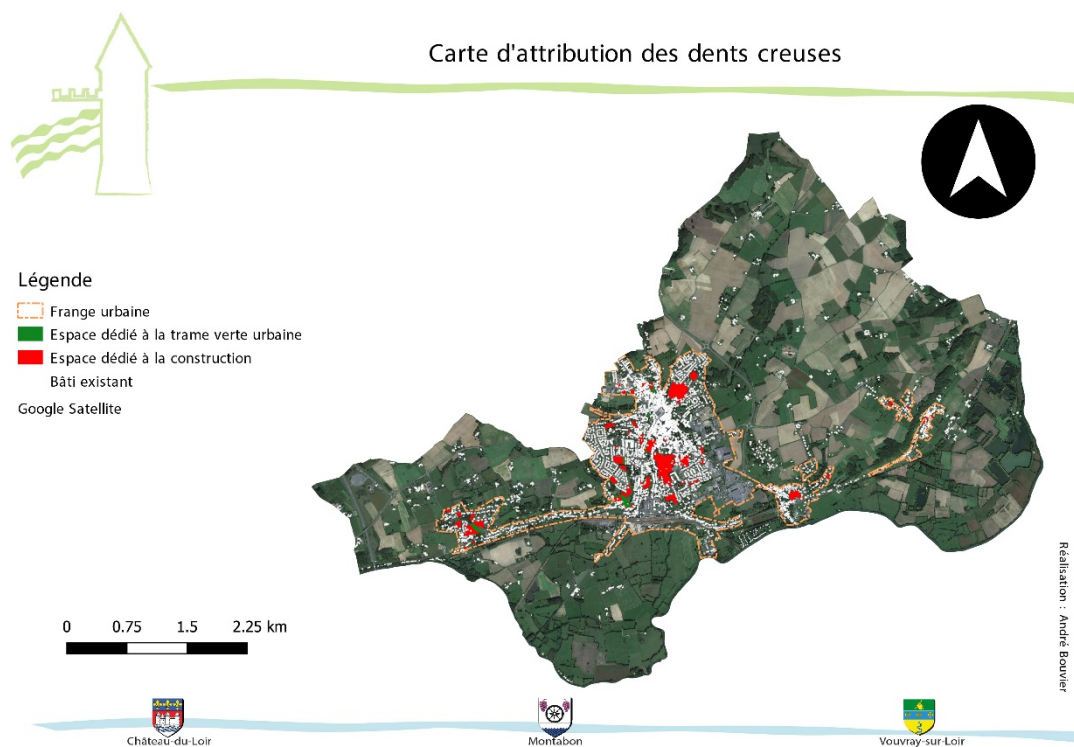


Figure 23 - Orientations d'aménagement des dents creuses de Montval-sur-Loir

b) Proposition de Charte de Qualité Architecturale et Urbaine

Pour répondre aux enjeux architecturaux et urbains recensés, il m'a été confié la réalisation d'une charte urbanistique et architecturale reprenant les défis en termes de préservation et de mise en valeur de l'espace bâti traditionnel et de valorisation de l'architecture de qualité à travers la protection de l'environnement et des paysages.

Ces prescriptions vont être proposées de manière générale dans un premier temps puis adaptées aux ensembles paysagers recensés :

- L'espace urbain
- Le coteau
- Le plateau
- La plaine alluviale.

Des tableaux récapitulatifs seront disposés en fin de partie.

Grâce aux enjeux définis par la charte actuelle de l'architecture et du patrimoine de la vallée du Loir réalisée par le Pays Vallée du Loir, une adaptation aux enjeux de Montval-sur-Loir sera mise à la disposition de la commune. Elle traitera des points suivants :

- La mise en valeur des formes urbaines actuelles
- La densification et le respect de l'identité du territoire
- La « respiration » des villes
- La restauration du bâti ancien
- L'intégration du bâti neuf au bâti ancien

V. Conclusion

Cette étude a permis de mettre en avant des aspects en termes de paysage, d'environnement et d'urbanisme sur la commune de Montval-sur-Loir. S'inscrivant dans la continuité du diagnostic territorial réalisé pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ce travail fut le fruit d'un changement d'échelle et d'une observation sur un territoire communal.

À Montval-sur-Loir, il est donc possible d'appréhender les paysages selon quatre catégories : les aires urbaines, le plateau, le coteau et la plaine alluviale. Ces unités paysagères ont chacune leurs caractéristiques en termes de présence humaine, d'activités économiques, d'écologie, ... C'est dans ce cadre d'observation paysagère qu'un cahier d'interprétation des paysages a été réalisé et servira d'aide à la prise de décision en termes d'urbanisation future de certains espaces.

L'étude environnementale a mis en évidence une trame verte faiblement présente et très discontinue dans la zone urbaine principale de Château-du-Loir. En effet, l'urbanisation de cette ville est assez dense autour de la place de l'Hôtel de ville et les aménagements réalisés ne permettent pas d'intégrer la nature en ville. En revanche, Montabon et Vouvray-sur-Loir sont deux communes très rurales et entourées d'espaces agricoles où l'étalement urbain a moins de conséquences. Pour ce faire, l'objectif fut de réintégrer la nature en ville par la proposition d'une trame verte urbaine, profitant ainsi des dents creuses actuelles pour recréer aussi des connexions écologiques.

Ce recensement des dents creuses fut essentiellement le travail des élus qui, à la demande de bureau d'étude, et connaissant mieux leur territoire, ont permis de faire ressortir des espaces vacants pouvant faire l'objet d'opérations d'urbanisme de plus faible envergure que ceux réalisés jusqu'à présent et répondant d'avantage aux problématiques démographiques actuelles de la commune. Cet inventaire réalisé par les élus fut complété par un autre inventaire que j'ai réalisé.

Des propositions paysagères et environnementales vont être faites. Dans un premier temps, une carte de polarisation du foncier a été proposée et permettra aux élus de respecter le tracé de la trame verte urbaine tout en conservant des parcelles disponibles à la construction et au développement urbain. Dans un second temps, des mesures environnementales et paysagères seront indiquées dans une charte de qualité architecturale et paysagère.

Ce stage fut révélateur en ce qui concernait ma volonté de travailler dans le secteur du paysage et de l'urbanisme. Il s'avère que ce stage m'a fait progresser aussi bien sur le thème étudié : celui de l'identification paysagère et du recensement des qualités architecturales, que dans l'organisation de ce travail : sur l'autonomie et les partenaires rencontrés notamment.

Le fait de travailler en structure d'accueil publique avec la notion de service public fut aussi bénéfique et confirme mon intérêt de réaliser aussi mes missions futures dans un objectif de service à la population.

Cependant, il n'en reste pas moins que ce stage confirme toujours mon orientation dans les domaines de l'environnement et du paysage, plutôt recentré sur des missions d'observation faune-flore et d'identification paysagère et moins urbanistique. Je souhaiterai par conséquent toujours intégrer un bureau d'étude privé et répondre à des commandes pour les collectivités mais aussi pour des commanditaires privés.



VI. Bibliographie

THÈSES

CHÉLETAT, J., 2005. ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES DE DIAGNOSTIC PAYSAGER UTILISANT LES SYSTÈMES D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE, THÈSE, ÉCOLE POLYTECHNIQUE FÉDÉRALE DE LAUSANNE.

DROEVEN, E., 2006. ÉVALUATION DE LA MÉTHODE ADESA D'INVENTAIRE DES PÉRIMÈTRES D'INTÉRÊT PAYSAGER ET DES POINTS DE VUE REMARQUABLES AU REGARD DE L'OBJECTIF DE PARTICIPATION DU PUBLIC DE LA CONVENTION EUROPÉENNE DU PAYSAGE, THÈSE, FACULTÉ UNIVERSITAIRE DES SCIENCES AGRONOMIQUES DE GEMBOUX.

JAULIN, S., PALOS, G., 2008. INVENTAIRE ET CARTOGRAPHIE DES ESPÈCES PATRIMONIALES D'INSECTES DE SITES REMARQUABLES DU TERRITOIRE DU PNR DE LA NARBONNAISE EN MÉDITERRANÉE (AUDE). OFFICE POUR LES INSECTES ET LEUR ENVIRONNEMENT.

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION ANGEVINE, 2018. DIAGNOSTIC TERRITORIAL – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOIR-LUCÉ-BERCÉ.

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION ANGEVINE, 2018. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – PLUI DE LA CC LOIR LUCÉ BERCÉ.

CITTÀNOVA, 2018. PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOIR LUCÉ BERCÉ – RÉUNION DE LANCEMENT, DIAPORAMA.

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA SARTHE, DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT DES PAYS DE LA LOIRE, DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT DE LA SARTHE, 2005. ATLAS DES PAYSAGES DE LA SARTHE.

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE, DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES, 2010. PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION DE LA VALLÉE DU LOIR.

PETITES CITÉS DE CARACTÈRE DE LA SARTHE, 2004. CHARTE QUALITÉ RESTAURATION – PATRIMOINE BÂTI ANCIEN.

SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE LA VALLÉE DU LOIR, 2012. CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU PAYS DE LA VALLÉE DU LOIR.

CARTOGRAPHIES

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION ANGEVINE, 2018. CARTE D'ANALYSE URBAINE - CHÂTEAU-DU-LOIR – CENTRE

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION ANGEVINE, 2018. CARTE D'ANALYSE URBAINE - CHÂTEAU-DU-LOIR – SUD

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION ANGEVINE, 2018. CARTE D'ANALYSE URBAINE - CHÂTEAU-DU-LOIR – ZAE

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION ANGEVINE, 2018. CARTE D'ANALYSE URBAINE - VOUVRAY-SUR-LOIR

AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION ANGEVINE, 2018. CARTE D'ANALYSE URBAINE - MONTABON



VII. Annexes

Un ensemble de livrables est disponible avec cette étude. Voici une liste non-exhaustive des ouvrages associés :

Annexe 1 - Fiche d'identité paysagère

FICHE IDENTITAIRE DES PAYSAGES DE MONTVAL-SUR-LOIR

FICHE IDENTITAIRE DES PAYSAGES DE MONTVAL-SUR-LOIR

Le Loir, comme unité

Le Loir est l'emblème même de la commune nouvelle de Montval-sur-Loir. En effet, il est le fil conducteur, le lien qui relie les trois communes. Le Loir permet une certaine homogénéité des paysages.

La Vallée du Loir est caractéristique et présente une forme particulière en « U » avec une vaste plaine alluviale d'environ 3 km de large. La plaine alluviale fait l'objet de nombreuses inondations, essentiellement en hiver. Elle est souvent ponctuée de carrières transformées en fur et à mesure en point d'eau attirant les randonneurs.

Le Loir présente deux coteaux asymétriques : le coteau nord est très abrupt et est généralement boisé. Le coteau sud est généralement moins pentu et permet l'exploitation de vignobles notamment.

Les coteaux sont parfois sectionnés par des affluents du Loir, comme l'Yre, à Château-du-Loir. Cet affluent entaille davantage le relief et permet la diversité des paysages.

On retrouve alors à Montval-sur-Loir, trois secteurs très différenciés :

- La plaine alluviale
- Le coteau
- Le plateau



André BOUVIER



FICHE IDENTITAIRE DES PAYSAGES DE MONTVAL-SUR-LOIR

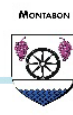
FICHE IDENTITAIRE DES PAYSAGES DE MONTVAL-SUR-LOIR

Une agriculture diversifiée de la plaine au plateau

La plaine alluviale est la plus soumise à l'agriculture car elle possède de vastes étendues planes et fertiles. Le défrichement de ces espaces initialement boisés est apparu très tôt dans l'histoire. Cette déforestation a été telle que la forêt fut repoussée sur les coteaux abrupts et les hauts de plateau, laissant ainsi la place à un système bocager. Des fossés et des drains ont permis d'assécher en partie ces plaines. Cependant, les épisodes de crues du Loir influencent beaucoup l'agriculture et ne permet qu'en partie l'exploitation céréalière de ces parcelles. On retrouve essentiellement des prairies, des cultures estivales et de l'agroforesterie avec une implantation essentiellement de peupliers. A Montabon, où le coteau est moins abrupt, les pentes permettent l'exploitation céréalière.

Caractéristique particulière, la Vallée du Loir est le seul vignoble reconnu AOC de Sarthe. On retrouve ces vignobles sur les coteaux ensoleillés dans les trois communes déléguées. Les vignobles entraînent des paysages ouverts et caractéristiques qui, souvent associés aux troglodytes et aux maisons de vignes, rendent Montval-sur-Loir unique.

Aux cultures céréalières, animales et viticoles s'ajoutent aussi l'arboriculture. Riche de sa diversité agricole, Montval-sur-Loir possède aussi des vergers. Ces vergers sont essentiellement composés de pommiers mais il n'est pas rare de rencontrer des cerisiers, des poiriers et des noyers.



Des styles différents d'urbanisation

Originellement, l'implantation des communes de Montval-sur-Loir s'est faite en pied de plateau et ce pour deux raisons : la première pour l'accès à l'eau (pour la consommation mais aussi pour le transport, pour l'irrigation...) et la seconde est pour éviter la montée des eaux dues aux crues. Ce paradoxe a forcé les premiers habitants à construire en pied de coteau, généralement le coteau exposé au soleil, et dans la roche. On peut notamment remarquer à Vouvray les troglodytes. À Montval-sur-Loir, deux cas de figures existent : le premier est le développement longitudinal entre le coteau et le Loir, qui plus est le long de la route. C'est le cas à Vouvray sur Loir et Montabon. Le deuxième cas de figure est celui de Château du Loir qui a développé son centre sur un affluent du Loir et s'est donc développé (il en étale) sur les coteaux et le long des différentes voies de communication. L'influence du Loir a donc été moins forte pour Château du Loir qui a pu se développer plus facilement que ses voisines.

Les trois communes se sont développées du pied de plateau (ou affluent du Loir) au coteau jusqu'aux parties les plus abruptes ne permettant pas l'urbanisation. Le développement des techniques de constructions et des machines ont permis par la suite de développer l'urbanisme sur les plateaux tout en continuant d'étendre le long des voies de communication.



Vouvray-sur-Loir, au pied de son coteau



Du pied au plateau, urbanisation à Château-du-Loir



Château-du-Loir



Montabon



Vouvray-sur-Loir

La place de la ligne ferroviaire

Château du Loir est connu pour être un passage incontournable de la ligne Tours-Le Mans. La ville dispose d'un accès direct au réseau ferré grâce à sa gare et aux trains le desservant.

Cependant avant cette ligne Tours-Le Mans, fréquentée essentiellement par des TER avec peu de passages, la gare de Château du Loir était un passage obligé pour le train reliant Chartres à Bordeaux. Il était même possible pour des parisiens d'accéder au Sud-Ouest de la France grâce à cette ligne ferroviaire. Ce chemin de fer permettait aussi d'alimenter les cimenteries en sable extrait des carrières et était donc un lieu d'échange et de fret important. Pour ainsi gérer son réseau ferré, la SNCF a permis la construction d'une rotonde ferroviaire, vestige du passé glorieux de la commune. Cette rotonde est un symbole pour Château-du-Loir et s'inscrit dans le patrimoine exceptionnel de Montval-sur-Loir.

De cette ligne ferroviaire il reste encore le tracé et la rotonde ferroviaire. Le tracé de la ligne ferroviaire peut servir de support à d'autres modes de déplacement tels que le vélo pouvant attirer ainsi des touristes et permettre de prouver la qualité paysagère de Montval sur Loir à travers la balade.



En direction de Chartres, la ligne ferrée à Vouvray-sur-Loir



La rotonde ferroviaire



Château-du-Loir



Montabon



Vouvray-sur-Loir

Un bâti typique

La Charte Qualité Restauration du Patrimoine bâti ancien des Petites Cités de Caractères de la Sarthe a défini les caractéristiques architecturales selon des unités souvent d'origine géologique. En effet, les modes de construction des bâtiments et les matériaux employés sont issus des ressources disponibles sur le sol tels que le bois qui permet de réaliser les charpentes et huisseries mais aussi et surtout la pierre qui constitue les façades et recouvre les toits. La Vallée du Loir possède une architecture typique et définie par la couverture en ardoise essentiellement, bien que l'on puisse retrouver de la tuile plate de terre cuite sur certains bâtiments. L'ardoise extraite en Anjou était facilement acheminable grâce au Loir. L'appareillage des façades est de tuffeau : pierre blanche et poreuse facilement taillées qui offre un esthétique et une régularité que l'on ne retrouve pas ailleurs en Sarthe. Généralement sur ces plaines de tuffeau, l'enduit est généralement de couleur ocre orangé clair.

Certains bâtiments possèdent des pierres de taille. Dans certains cas, on peut apercevoir des troglodytes, c'est notamment le cas à Vouvray-sur-Loir et à Montabon.



Troglodyte à Vouvray-sur-Loir



Ardoise, chaux-sable et tuffeau, les matériaux caractéristiques de la vallée du Loir



La nef de l'église, mairie de Château-du-Loir



Château-du-Loir



Montabon



Vouvray-sur-Loir



Château-du-Loir

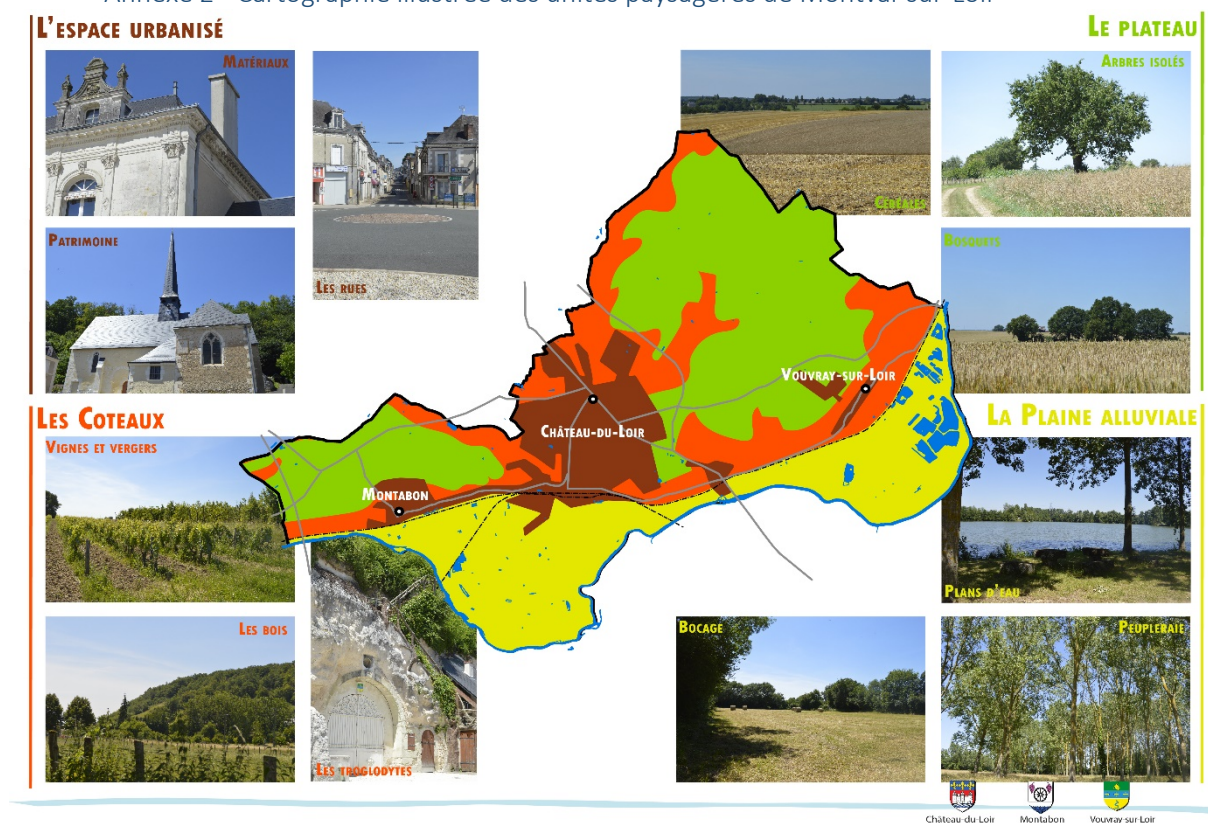


Montabon



Vouvray-sur-Loir

Annexe 2 - Cartographie illustrée des unités paysagères de Montval-sur-Loir



Annexe 3 - Cahier de photo-interprétation

Le cahier de photo-interprétation sera disponible et transmis avant le 6 juillet 2018

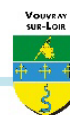
Annexe 4 - Cahier cartographique

- Enjeux environnementaux
- Carte de la trame verte urbaine
- Cartographie des voies douces et de l'accès au Loir
- Carte du foncier urbain disponible
- Cartographie de la polarisation du foncier urbain disponible

Le cahier cartographique sera disponible et transmis avant le 6 juillet 2018.

Annexe 5 - Charte qualité urbaine et architecturale

La charte qualité urbaine et architecturale sera disponible et transmise avant le 6 juillet 2018.





POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

André Bouvier
2017-2018

Analyse paysagère et environnementale et mesures d'actions urbanistiques : commune de Montval-sur-Loir (72)

Résumé :

Cette étude porte sur une analyse paysagère, environnementale et urbaine de la commune de Montval-sur-Loir, en Sarthe.

Dans un contexte de redimensionnement du Plan Local d'Urbanisme en Plan local d'Urbanisme Intercommunal, la ville de Montval-sur-Loir (6200 hab.) a souhaité approfondir son diagnostic paysager et environnemental sur son territoire.

L'objectif final est d'obtenir des mesures d'actions en termes d'urbanisme pour préserver ses qualités de paysage.

Mots Clés : paysage, environnement, urbanisme, Montval-sur-Loir, Sarthe

Commune de Montval-sur-Loir
2, Place Georges Clemenceau
72500 Château-du-Loir

Tuteur entreprise :
Emmanuel Ferraro
Directeur Général des Services

Tuteur académique :
Didier Boutet

