

Aménagement Durable et Paysages

La communauté de communes des Terres du Val de Loire regroupe 25 communes, dont 4 dans le Loir-et-Cher :

- Baccon, Baule, Beaugency, Chaingy, Charsonville, Cléry-Saint-André, Coulmiers, Cravant, Dry, Épièdes-en-Beauce, Huisseau-sur-Mauves, Lailly-en-Val, Le Bardon, Mareau-aux-Prés, Messas, Meung-sur-Loire, Mézières-lez-Cléry, Rozières-en-Beauce, Saint-Ay, Tavers et Villorceau dans le département du Loiret
- Beauce la Romaine, Binas, Saint-Laurent-des-Bois et Villermain dans le département du Loir-et-Cher

Celui-ci appelle les remarques suivantes au titre du paysage.

1/ Le Val de Loire UNESCO

Le Val de Loire de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49) a été inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO le 30 novembre 2000 en tant que « paysage culturel ». L'inscription couvre un périmètre principal de 85 000 ha s'étendant sur 280 km. Une « zone tampon » incluant la totalité du territoire des communes concernées par le périmètre est également instituée.

En contrepartie de la reconnaissance internationale qu'elle apporte, cette inscription appelle une action cohérente de l'ensemble des acteurs publics concernés pour protéger et mettre en valeur les paysages du Val de Loire.

Ainsi, l'État, garant de l'intégrité du site vis-à-vis de l'UNESCO a élaboré un plan de gestion du périmètre, en concertation avec les collectivités intéressées. Ce plan de gestion, référentiel commun à l'ensemble des acteurs du Val de Loire UNESCO a été approuvé par le préfet de région le 15 novembre 2012. Il formalise notamment les grandes orientations suivantes, qu'il convient de mettre en œuvre dans le cadre du PLUi de la communauté de communes des Terres du Val de Loire :

- Orientation 1 - Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables ;
- Orientation 2 - Maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire ;
- Orientation 3 - Maîtriser l'étalement urbain ;
- Orientation 4 - Organiser le développement urbain ;
- Orientation 5 - Réussir l'intégration des nouveaux équipements
- Orientation 6 - Valoriser les entrées et les axes de découverte du site UNESCO.

Sur un territoire comme celui du Val de Loire UNESCO, la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (les caractéristiques identitaires remarquables de ce paysage exceptionnel) doit être une priorité. La préservation et la valorisation de la VUE sont la garantie de la conservation d'un paysage exceptionnel, attractif pour le tourisme mais tout autant comme cadre de vie et de travail. C'est donc un capital générateur de qualité de vie et de développement de l'économie locale.

Les communes de Baule, Beaugency, Chaingy, Cléry-saint-André, Dry, Lally-en-Val, Mareau-aux-Prés, Meung-sur-Loire, Saint-Ay et Tavers ont une partie de leur territoire compris dans le périmètre du bien inscrit par l'UNESCO, le reste du territoire communal étant compris dans la « zone tampon ».

1.1. La connaissance du paysage comme socle du projet de territoire

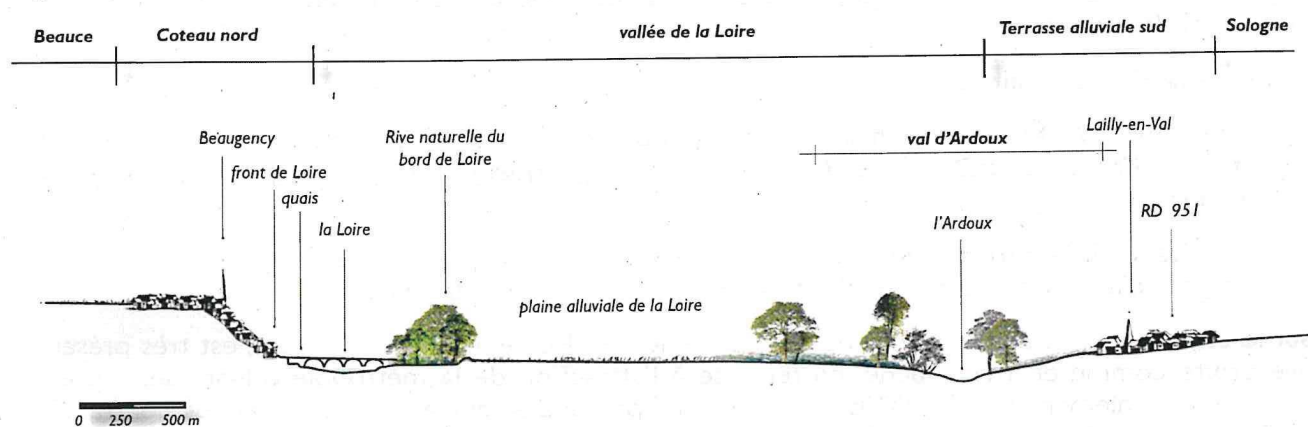
La qualité de l'aménagement du territoire de la commune dépendra de la qualité de l'analyse paysagère menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le diagnostic paysager devra en particulier mettre en avant l'analyse de la composition visuelle du paysage, ses points forts et points noirs, caractériser son évolution passée et souligner les tendances évolutives à l'œuvre. Ce travail sera étayé par une cartographie précise et des photos.

- Le paysage naturel :
 - la topographie : bords de Loire, plaine alluviale, vallée secondaire, coteau, rebord de plateau
 - les points de vue et les perspectives remarquables le long de la Loire avec un accent sur la végétation susceptible d'occulter le cône de vue ;
 - les coupures vertes (espaces naturels, forestiers ou agricoles)
 - le patrimoine fluvial (duits, épis, chevrettes, quais, cales, rampes, perrés, murs parapets, escaliers...)
 - les paysages agricoles caractéristiques (vigne, prairies humides, vergers), les flancs et les hauts de coteaux pour les protéger de l'urbanisation
- Le paysage urbain :
 - les fronts de Loire (avec l'organisation par étages de la ville : quai, esplanade, alignement d'arbres, façades, étagement dominé par un château ou un édifice religieux)

- les éléments architecturaux typiques de la trame urbaine ligérienne : organisation du réseau de voies par rapport à la Loire, alignement ou retrait des constructions, disposition en pignon ou façade sur rue, volumétrie (dont les hauteurs de construction), matériaux utilisés
- la végétation

Cette étude paysagère devra être réalisée à l'échelle intercommunale pour garantir la prise en compte des grandes caractéristiques du paysage et l'articulation des objectifs avec ceux retenus par les communes limitrophes. Elle devra impérativement embrasser les deux rives de la Loire pour traiter de la réversibilité des vues et perspectives transversales et ainsi comprendre et préserver l'esprit des lieux.

Entre Orléans et Mer, la traversée du Val est marqué par la présence de la forêt de Sologne au Sud, qui compose un ourlet boisé en fond de scène, et par les cultures en openfield de la Beauce au Nord, qui laissent l'horizon relativement ouvert. Les coteaux, asymétriques, encadrent un val d'environ 4 km de largeur comme le montre la coupe topographique suivante.



Coupe transversale de la Loire entre Beaugency et Lailly-en-Val, extrait de l'étude de spatialisation du plan de gestion, p 44, 2021.

1.2. La Valeur Universelle Exceptionnelle

La « Valeur Universelle Exceptionnelle » (ou V.U.E) du Val de Loire UNESCO sont les raisons de l'inscription de ce bien sur les listes du patrimoine mondiale, les caractéristiques identitaires remarquables de ce paysage exceptionnel. Sa préservation et sa valorisation doivent être une priorité et sont la garantie de la conservation d'un paysage exceptionnel, attractif pour le tourisme mais tout autant comme cadre de vie et de travail.

Sur le territoire, elle se traduit par un aménagement d'ensemble qui se retrouve tout le long du linéaire du fleuve : ports, cales et quais, fronts portuaires, alignements d'arbres, châteaux et belles demeures dominant les bourgs depuis le coteau, accompagnés de leurs jardins d'agrément et anciens parcs, val agricole, protection contre les inondations... le tout mis en scène par la Loire.

Le territoire de la communauté de communes des Terres du Val de Loire est riche d'un patrimoine exprimant pleinement la V.U.E du Val de Loire.

La navigation fluviale puis la gestion des inondations ont fortement marquées le Val. Les levées sont principalement présentes en rive gauche du fleuve, le coteau en rive droite faisant office de défense naturelle face aux inondations. Elles composent un linéaire permettant des vues en promontoire sur le val et les coteaux. Beaugency et Meung-sur-Loire disposent des plus importants ensembles portuaires de la communauté de commune. Néanmoins, quelques cales et quais plus discrets sont également présents sur l'ensemble du linéaire, principalement en rive droite.

De nombreux châteaux, manoirs, édifices religieux ou moulins maillent le territoire et composent, pour certains d'entre eux, des points d'appel visuels importants. Ils font parfois partie d'un cœur de village

historique dense à la qualité architecturale homogène (comme à Beaugency ou Meung-sur-Loire). De nombreux alignement accompagnent les routes et les fronts bâtis. Ils composent un marqueur identitaire du territoire.

Le PLUi doit recenser et prendre en compte ces éléments caractéristiques de la VUE présent sur son territoire afin d'adapter son projet de développement à leur préservation.

Les cartes en ANNEXE I présentent de manière non exhaustive les éléments de V.U.E pour chaque commune concernée. Elles sont à compléter par une analyse fine du terrain.

1.3. La prise en compte des orientations du plan de gestion du Val de Loire UNESCO

Les dynamiques d'évolution du territoire observées ces dernières années ont un impact certain sur la préservation de la V.U.E du Val de Loire UNESCO. Il appartient au projet de territoire de les identifier et de les prendre en compte.

A. Les dynamiques urbaines

Les cartes en ANNEXE II et III présentent les grandes dynamiques d'urbanisation du territoire et les enjeux à prendre en compte dans le PLUi liés à cette thématique. Elles sont à compléter par une analyse fine du terrain.

1. Diagnostic territorial : Une urbanisation peu dense, le long des routes et sur les hauts de coteaux, aux formes urbaines déconnectées des formes traditionnelles

Sur le territoire de la communauté de commune, le développement urbain récent est très présent en rive droite comme en rive gauche, en réponse à l'attraction de la métropole orléanaise. Il prend la forme d'un étalement urbain diffus et peu dense, principalement autour des grandes centralités du territoire, et au détriment des zones agricoles : Meung-sur-Loire, Beaugency, Chaingy ou encore Tavers.

La mise en place d'une urbanisation linéaire le long des routes principales est très présente sur les communes en rive droite et en rive gauche de la Loire. Ce phénomène, couplé à l'urbanisation des hauts de coteaux, abouti à la création d'un continuum bâti quasiment continu et à la disparition des coupures vertes entre La-Chapelle-Saint-Mesmin et Tavers en rive droite et entre Saint-Hilaire-Saint-Mesmin et Lailly-en-Val en rive gauche. Il allonge également artificiellement les zones urbaines, ces extensions étant souvent sans épaisseur (1 ou 2 rangées de maisons).

Enfin, cette urbanisation participe pleinement à la banalisation du territoire de la communauté de communes car elle se fait sans lien avec les logiques anciennes (nouveaux quartiers déconnectés des centres bourgs...), sans prise en compte des éléments patrimoniaux de la VUE qui font du Val de Loire un territoire d'exception (point de vue vers les éléments de paysages et de patrimoines non pris en compte dans les projets d'aménagement, privatisation des vues avec l'urbanisation des hauts de coteaux...) ou encore sans traitement qualitatif des formes urbaines proposées (clôture, haie, enduits, couleurs, matériaux...).

2. Enjeux : La maîtrise de l'étalement urbain

Les prescriptions suivantes relèvent de l'orientation 3.3 du plan de gestion du Val de Loire : « maîtriser l'étalement urbain ».

La croissance démographique des villes du Val de Loire et le desserrement des foyers nécessitent des capacités supplémentaires en matière de logement et de zones d'activité. **Ces nouvelles implantations doivent se faire préférentiellement à l'intérieur de la tache urbaine existante, dans les dents creuses et les périmètres de rénovation urbaine. Si des extensions du périmètre urbanisé sont nécessaires, leur implantation doit résulter d'une étude du paysage qui définit l'aptitude des divers secteurs du territoire à « absorber » visuellement les aménagements projetés sans perdre leurs qualités paysagères propres.**

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation doit être mesurée en fonction du niveau de vacance et doit par ailleurs privilégier la continuité de l'enveloppe urbaine existante. Dans tous les cas, la préservation des éléments constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle (les entités urbaines ou villageoises groupées, les hauts de coteaux...), doit être prioritaire. L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser doit être analysée au regard de leur impact visuel depuis le rebord de la terrasse et depuis la rive d'en face.

3. Enjeux : Le respect des coupures vertes

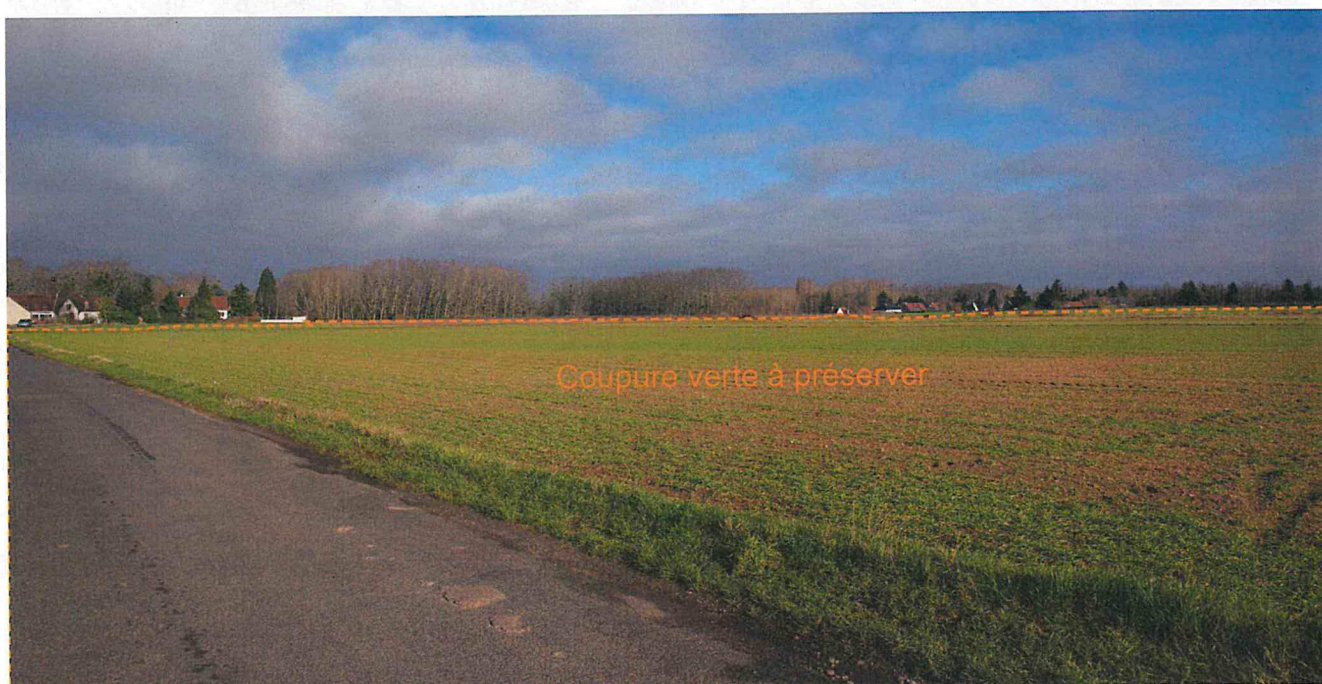
Les prescriptions suivantes relèvent de l'orientation 3.3 du plan de gestion du Val de Loire : « maîtriser l'étalement urbain ».

Le modèle urbain traditionnel du Val de Loire associe un bourg à l'habitat groupé, parfois dominé par un château ou un édifice religieux (église, abbaye, prieuré), et son environnement agraire et forestier, parsemé de quelques hameaux nettement individualisés. Les espaces non bâtis délimitent et séparent les zones urbanisées, jouant le rôle de coupures vertes et produisant une mise en scène du paysage qui en facilite la lisibilité.

Ce rôle a été bien affaibli par l'étalement urbain, qui entraîne une surconsommation d'espace agricole et naturel et brouille la perception des limites urbaines par mitage de l'espace, urbanisation linéaire ou extensions urbaines déconnectées des bourgs.

Afin d'éviter une telle banalisation du paysage et la perte de lisibilité de l'espace qu'elle provoque, **les coupures vertes ayant résisté à l'urbanisation doivent être renforcées et protégées en faisant l'objet d'un zonage adapté, N pour les zones naturelles et A pour les zones agricoles, en fonction de l'occupation actuelle du sol.**

De plus, les grandes propriétés closes de murs présentent en rive droite doivent être protégées de l'urbanisation (classification en zones à constructibilité limitée) car elles participent pleinement aux respirations paysagères. Elles constituent pour la plupart des vestiges du passé viticole du territoire.



Exemple d'une coupure verte à préserver entre l'étalement urbain des communes de Cléry-Saint-André et Mareau-aux-Prés

4. La protection des coteaux

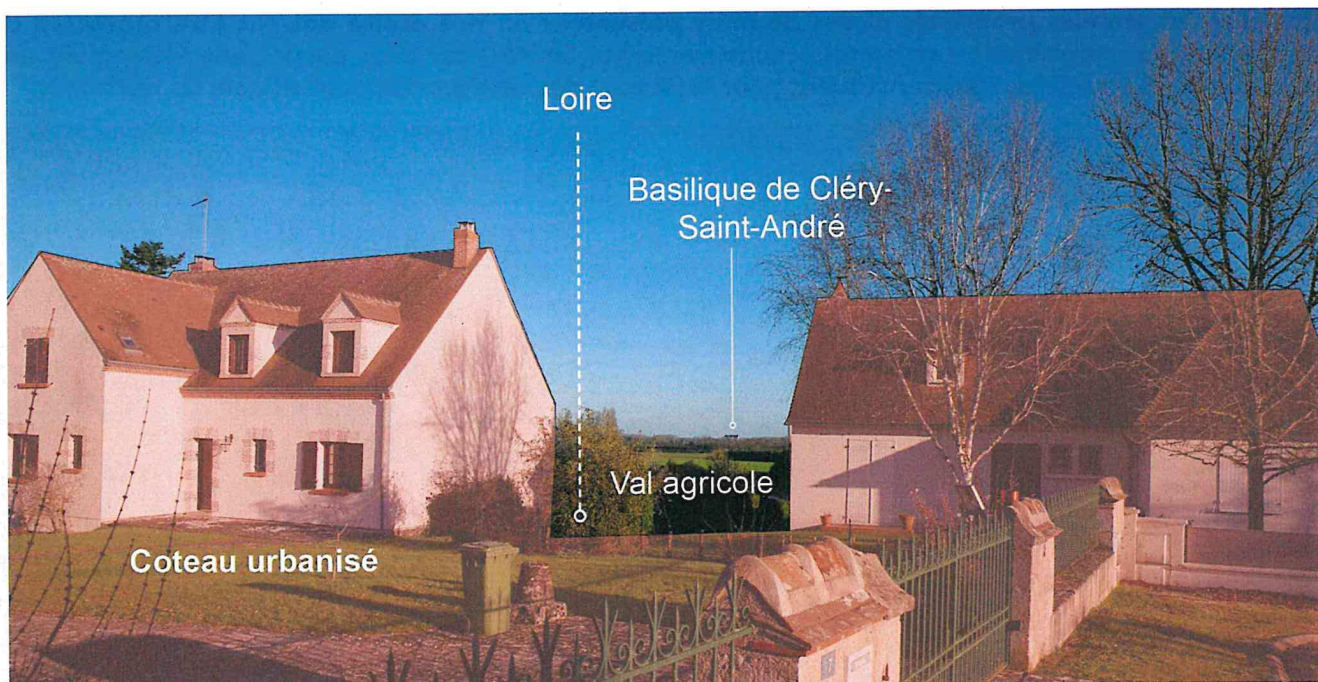
Les prescriptions suivantes relèvent de l'orientation 3.3 du plan de gestion du Val de Loire : « maîtriser l'étalement urbain ».

La vallée de la Loire est bordée de coteaux, localement abrupts, possédant parfois des falaises monumentales souvent percées de cavités et d'habitats troglodytiques. Le relief de ces coteaux, limite physique du lit majeur autant que leur état le plus souvent boisé, cadre l'horizon et les perspectives. Il autorise également de nombreux belvédères et terrasses offrant des points de vue remarquables sur le fleuve.

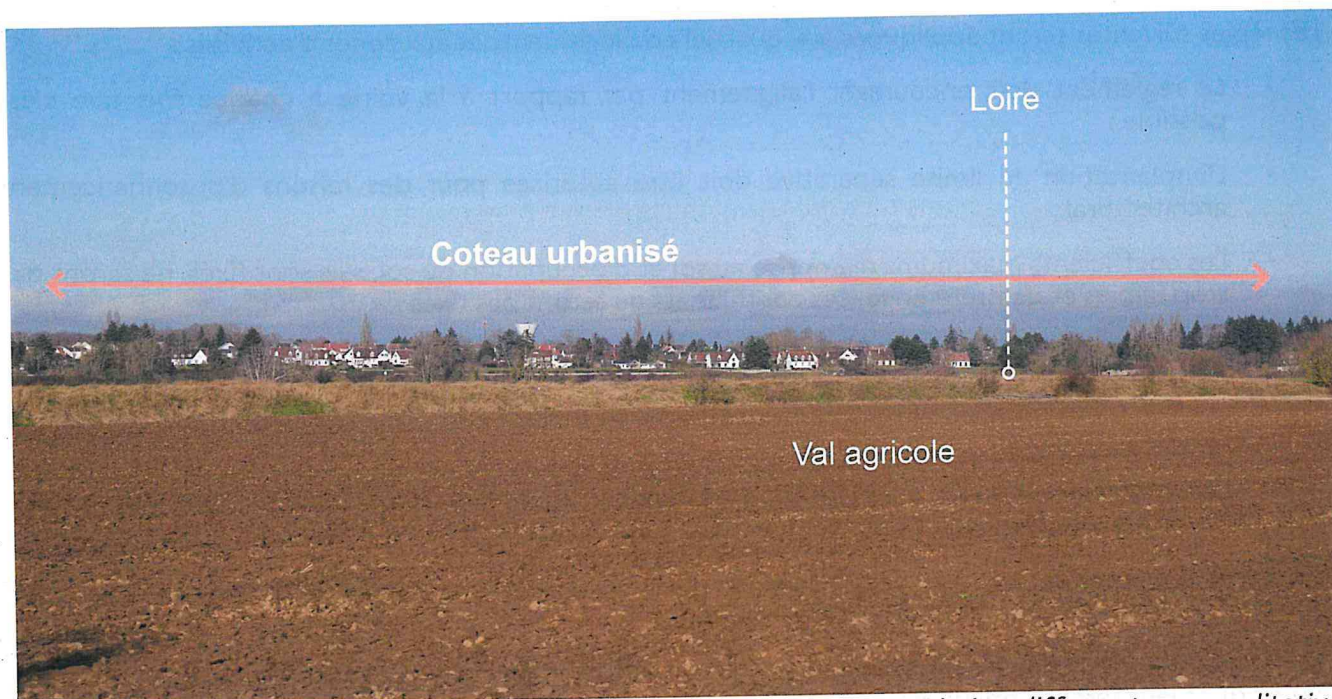
Les extensions urbaines récentes qui sont venues préférentiellement « coloniser » le flanc des coteaux ou leur ligne de crête, pour bénéficier de la vue sur la Loire et ainsi la privatiser, portent atteinte à la VUE en tendant à créer un continuum urbain entre les villages. Leur impact visuel est très marquant, surtout depuis les communes et coteaux de l'autre rive de la Loire, et engendre une perte de la lisibilité paysagère en créant une urbanisation linéaire peu dense totalement déconnectée du bourg existant.

Les zones de coteaux encore vierges de toute construction seront classées en zones naturelles (N) ou agricoles (A) strictes, selon l'occupation du sol.

L'impact visuel des extensions urbaines, particulièrement celles installées sur des plans inclinés (coteaux, rebord de plateaux), dépend largement de la densité d'arbres imbriqués au tissu urbain ainsi que de l'éventuelle présence d'écrans boisés susceptibles de les masquer. C'est pourquoi **les boisements existants sur les versants des coteaux ou sur l'amorce du plateau, qui sont une fonction de masque qui limite l'impact visuel des constructions déjà existantes en rebords de plateau, doivent être protégés par le statut d'espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.**



Exemple d'urbanisation en haut de coteau à Meung-sur-Loire. La construction de maisons individuelles privatise les vues vers la Loire et la basilique Notre Dame de Cléry-Saint-André.



La vue du coteau depuis la rive opposée donne à voir une extension urbaine diffuse et peu qualitative pour le paysage.

5. Enjeux : Le respect de la trame urbaine traditionnelle dans le tissu urbain existant et dans ses extensions

Les prescriptions suivantes relèvent de l'orientation 3.4 du plan de gestion du Val de Loire : « organiser le développement urbain ».

Pour assurer la continuité des circulations et la transition des formes urbaines entre centres anciens et nouveaux quartiers ainsi que la transition entre zone urbaine et zone agricole ou naturelle, il convient de s'inspirer de la forme urbaine « traditionnelle ». Les caractéristiques de cette forme urbaine devront être présentées dans l'analyse paysagère réalisée dans le cadre du rapport de présentation :

- Trame viaire et organisation du réseau de voies par rapport à la Loire ;
- Organisation du bâti en alignement ou en retrait et implantation en pignon ou en façade sur rue.
- Volumétrie des bâtiments, dont les hauteurs de construction ;
- Matériaux traditionnels;

Les articles du règlement en lien avec ces dispositions devront être précis et illustrés.

Dans tous les cas, le règlement, sur l'aspect extérieur des constructions, peut mentionner que celui-ci devra respecter l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, qui permet de refuser un permis de construire ou de le soumettre au respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Dans ce cas, il importe que la spécificité du « paysage culturel vivant » du Val de Loire soit prise en compte par les services instructeurs.

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement des entrées de villes, ainsi qu'au traitement des limites urbaines afin d'établir une séparation nette et soignée (même si elle n'est que temporaire) entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole.

Les règles suivantes seront appliquées aux quartiers de logements et aux zones d'activités :

- Le règlement doit encourager l'alignement par rapport à la voirie à chaque fois que c'est possible ;
- L'implantation en limite séparative doit être autorisée pour des raisons d'ordonnancement architectural ;
- Les coefficients maximums d'emprise au sol et d'occupation du sol, s'ils sont fixés, ne seront pas trop faibles et de préférence, ces coefficients ne seront pas fixés ;
- La volumétrie des bâtiments sera encadrée pour donner une homogénéité à la rue, et en continuité avec le tissu ancien
- Un choix de couleurs sera proposé pour s'assurer de la cohérence avec le tissu urbain existant.
- Les végétaux autorisés en plantation en limites séparatives feront l'objet d'une liste choisie parmi les espèces locales déterminées dans l'analyse paysagère.

La trame viaire et la densité des nouveaux quartiers pourront être définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Afin d'assurer une meilleure intégration paysagère et urbaine des zones d'activités, les règles suivantes spécifiques leur seront appliquées :

- Il ne sera pas fixé de retrait minimal au-delà des normes légales par rapport à l'alignement pour éviter de créer de larges zones inconstructibles le long des axes de desserte ;
- Il ne sera pas fixé de surface minimale d'espace libre par parcelle. Si toutefois une proportion minimale de surface végétale est demandée, les stationnements réalisés avec un revêtement perméable végétalisé seront comptés dans cette surface ;
- Les façades principales des constructions, hors auvent et installations techniques, devront s'aligner dans le prolongement des bâtiments existants. Les constructions nouvelles devront s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie ;
- Il ne sera pas fixé de seuil de places de stationnement en fonction de la surface ou du nombre d'emplois, le nombre de places nécessaires sera déterminé au cas par cas en fonction des besoins de chaque entreprise; Les emplacements pour le stationnement seront implantés de préférence à l'arrière des bâtiments, à défaut sur leur côté.
- Le PLU pourra demander un traitement qualitatif des abords des constructions donnant sur l'espace public, et imposer des plantations de végétaux (voire des alignements) sur la parcelle. Dans ce cas, les végétaux arbustifs imposés seront choisis en majorité parmi la liste des espèces locales déterminée dans l'analyse paysagère. Les végétaux connotés « urbains » (feuillage rouge ou panaché, peupliers d'Italie, espèces considérées comme invasives...) ne seront pas employées

Les orientations d'aménagement et de programmation, qui sont un élément obligatoire du PLU selon l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, pourront utilement préciser ces éléments pour chacune des zones d'activités projetées.

Enfin, un travail fin de recensement et de protection des murs en pierres devra être réalisé. Ces murs de clos, particulièrement présents en rive droite sur les communes de Tavers, Beaugency, Baule, Meung-sur-Loire, Saint-Ay et Chaingy, mais plus généralement tout le long de la section Orléans-Blois, sont les vestiges et témoins du passé viticole de cette partie du territoire.

Le PLUi doit donc recenser les murs existants et les protéger comme éléments du paysage en les identifiant au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'élément de paysage à protéger pour des motifs culturels ou écologiques.

B. Les dynamiques végétales

Les cartes en ANNEXE IV et V présentent les grandes dynamiques végétales sur le territoire et les enjeux à prendre en compte dans le PLUi liés à cette thématique. Elles sont à compléter par une analyse fine du terrain.

1. Diagnostic territorial : Une fermeture progressive des paysages résultant d'un fort développement de la végétation dans le Val

Le Val de Loire est caractérisé par ses vues d'une rive à l'autre, orientées vers un élément patrimonial particulier (église, abbaye, château...), vers un front urbain portuaire ou encore vers le val agricole. La configuration géographique, val encadré par des coteaux, permet des perceptions lointaines et réversibles (coteau à coteau, levée à coteau ou encore val à coteau).

Des itinéraires paysagers traversant le val et notamment les routes en haut de coteau ou les levées, permettent de découvrir les paysages et les mises en scène.

Récemment, des dynamiques de fermeture du val et de disparition des points de vue s'observent sur l'ensemble du linéaire. Elles sont dues d'une part à un développement urbain récent, déconnecté des formes traditionnelles et de son contexte d'implantation, souvent implanté en haut de coteau, et d'autre part à un développement de la végétation dans le val (spontanée ou non).

Sur le territoire de la communauté de communes des Terres du Val de Loire, cette dynamique de fermeture du paysage s'observe également.

Le développement de la végétation spontanée (enfrichement des parcelles agricoles, développement de la ripisylve...) et volontaire (principalement des peupleraies dans le Val d'Ardoux) ferment progressivement les vues et banalisent les paysages. Les points d'appel visuel sont plus discrets et tendent à disparaître (clocher...).

De plus, le développement urbain récent participe également à la disparition des points d'observation (par exemple en privatisant les vues via l'urbanisation des hauts de coteaux...) et à leur dégradation (développement de quartier sans prise en compte des vues...).

Le PLUi doit dès lors identifier ces points de vue afin de permettre leur protection et leur prise en compte dans les projets, car ils participent pleinement au cadre de vie et à l'attractivité du territoire.

Par ailleurs, les terres alluvionnaires du Val ont permis le développement d'une agriculture à la fois diversifiée et spécialisée. Maraîchage, arboriculture, horticulture, viticulture y ont pris leur place et ont fait la réputation du Val de Loire, « Jardin de la France » et construit un paysage jardiné, organisé autour de cultures spécifiques et d'un parcellaire de dimensions réduites, à taille humaine, offrant un paysage de grande qualité. Cette agriculture à haute valeur ajoutée est à l'origine d'une grande variété de produits spécifiques du Val participant à son identité : vins AOC, variétés fruitières locales, productions légumières spécifiques, souvent situées à proximité immédiate des grandes agglomérations ligériennes (« ceintures maraîchères »).

Ces productions offrent des paysages spécifiques (coteaux viticoles, parcelles maraîchères, vergers), contrastant avec les paysages habituels de grandes cultures, rencontrés notamment sur les plateaux dominant le Val. Les parcelles, de petite taille, imbriquées dans le parcellaire plus vaste des champs et des prés, forment un contraste fort et apportent une palette de formes et de couleurs, diversifiant et enrichissant le paysage : grandes parcelles des vergers de production, micro parcelles maraîchères, simples rangées des parcelles vivrières.

La disparition progressive de ces cultures spécialisées au profit de grandes cultures céréalières banalise les zones agricoles, déjà soumises à une importante pression foncière en périphérie des grandes villes.

Sur le territoire de la communauté de communes, les communes de Cléry-Saint-André, Mareau-aux-Prés et Mézières-les-Cléry accueillent encore une agriculture jardinée, dans le prolongement de celle de Olivet, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin et Saint-Pryvé-Saint-Mesmin. Le petit parcellaire et les cultures spécifiques (vignes, vergers...) composent ici un paysage relictuel mis en difficulté par la déprise agricole, l'urbanisation et la conversion en grandes parcelles céréalières.

Le PLUi doit veiller à la sanctuarisation de ces zones spécifiques qui font la richesse du territoire du Val de Loire.

2. Enjeux : Le maintien des paysages agricoles jardinés

Les prescriptions suivantes relèvent des orientations 2.1 et 2.2 du plan de gestion du Val de Loire : « préserver les paysages jardinés liés aux cultures spécialisées » et « maintenir les paysages viticoles »

Ces espaces agricoles spécifiques doivent être correctement identifiés dans le PLU. A minima ils doivent être recouverts par un zonage agricole stricte afin d'empêcher le mitage par l'urbanisation (de type Ap). À l'image de ce qui est fait sur les communes voisines, une Zone Agricole Protégée peut également être mise en place afin de sanctuariser le parcellaire.

Sur le reste des zones agricole du Val, un zonage A peut suffire à les préserver.

Tout nouveau projet en zone A (hangars...) doit être analysée au regard de son impact visuel depuis la rive d'en face.

2. Enjeux : Le maintien des espaces ouverts et des perspectives

Les prescriptions suivantes relèvent des orientations 2 et 4 du plan de gestion du Val de Loire : « maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire » et « organiser le développement urbain ».

La composition du Val de Loire s'analyse tout particulièrement sur la base des perspectives et covisibilités d'une rive à l'autre ainsi que des ouvertures visuelles :

- sur les monuments et front bâti emblématique du Val (églises, ports, château...),
- sur de larges espaces non bâtis, agricoles ou naturels.

Le PLU devra identifier ces perspectives et covisibilités dans l'analyse paysagère sur laquelle se base le rapport de présentation. Une fois identifiées, ces dernières pourront être protégées :

- **soit en les identifiant au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme** en tant qu'élément de paysage à protéger pour des motifs culturels ou écologiques, ce qui permet d'interdire ou de limiter le droit de construire dans la zone concernée ;
- **soit en les invoquant au titre l'article R.111-27 du code de l'urbanisme** qui permet de refuser une demande d'aménagement au motif qu'il est « de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;

Cela permettra leurs meilleures prise en compte en amont des projets, leurs entretiens voir leurs restaurations lorsque la vue a été perdue.

Par ailleurs un travail de réflexion autour des peupleraies du Val d'Ardoux peut être mené. Plusieurs d'entre elles ne semblent plus entretenues, leur coupe permettrait de rouvrir des vues vers le val et la basilique de Cléry-Saint-André.

Sur le territoire de la communauté de communes des Terres du Val de Loire, de nombreuses vues vers le paysage ou des monuments existent, et notamment :

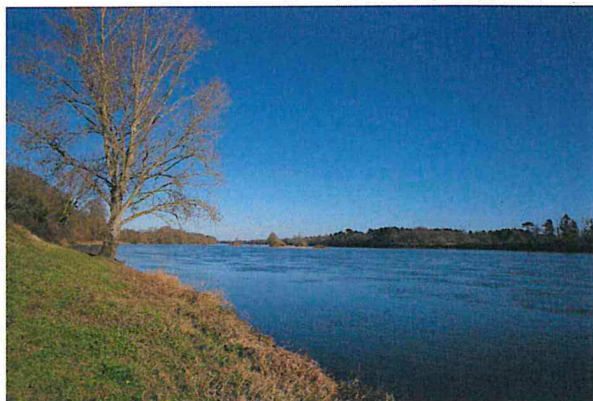
- Des vues vers la basilique Notre-Dame de Cléry-Saint-André, qu'elles soient localisées depuis le Val, le coteau de Meung-sur-Loire ou la lisière de la Sologne. Ce réseau de vue est à identifier finement par le PLUi afin d'adapter le projet de territoire à sa préservation. Le développement urbain ne doit pas fermer ces vues mais au contraire les intégrer pleinement lors de la conception des projets, afin de maintenir un territoire paysagèrement qualitatif et un cadre de vie de renommée mondiale.
- Des vues sur les villes de Beaugency et Meung-sur-Loire comprenant les fronts urbains et les ouvrages portuaires, les châteaux et églises.

- Des vues vers les villages perchés sur le coteau en rive droite dont le bourg de Saint-Ay, le bourg de Baule, le bourg de Tavers ou encore le bourg de Lestiu
- Des vues vers le fleuve notamment depuis le GR3 en rive droite ou depuis la levée en rive gauche
- Des vues vers la vallée depuis le coteau en rive droite ou depuis les levées en rive gauche.
- Des « routes paysages » qui permettent de découvrir le Val de Loire UNESCO sont également à préserver (levée, Loire à vélo, GR3...)

Les illustrations suivantes présentent différents types de vues existantes sur le territoire de la communauté de communes, qu'elles soient existantes ou à restaurer, vers du patrimoine bâti ou vers le val agricole.



Vue vers le val agricole depuis le coteau en rive gauche



Vue vers la Loire depuis le GR3 à Meung-sur-Loire à préserver



Vue vers le village de Baule depuis la levée à préserver



Vue vers le village de Saint-Ay à retrouver



Vue vers le village de Tavers depuis le Val à restaurer



Vue vers Beaugency depuis la Loire à vélo à préserver



Vue vers la basilique Notre-Dame à préserver



Vue vers la basilique Notre-Dame à retrouver



Vue vers l'église de Baule depuis la D18 à Cléry-Saint-André à retrouver



Vue vers l'église de Dry depuis la levée à Baule à retrouver

C. L'intégration des nouveaux équipements

Les prescriptions suivantes relèvent des orientations 5.4 du plan de gestion du Val de Loire : « réussir l'intégration des nouveaux équipements - éoliennes ».

Le Val de Loire est un espace caractérisé par une dominante d'horizontalité. Un lit majeur pouvant atteindre 10 km de large, flanqué de coteaux d'une hauteur moyenne de 20 m. Ce vaste paysage, à la composition et la variété remarquable, s'appréhende selon plusieurs échelles suivant que l'on se trouve sur les berges du fleuve, les levées, les coteaux ou sur un belvédère.

Les projets de parcs éoliens se développent dans les quatre départements du périmètre. La Beauce est le territoire le plus sollicité, mais les projets se rapprochent du Val de Loire.

La visibilité d'éoliennes de grande hauteur depuis le Val est de nature à provoquer une rupture d'échelle dommageable à la préservation de l'identité du site. De même la co-visibilité avec les nombreux monuments historiques et sites remarquables présents dans le Val doit être absolument évitée.

Ainsi il convient de ne pas implanter d'éoliennes à moins de 15 km du périmètre inscrit à l'UNESCO afin d'éviter toute visibilité depuis le Val. Entre 15 et 20 km, les projets sont possibles sous réserve d'une vigilance quant à la visibilité théorique depuis le Val de Loire.

La carte en ANNEXE VI présente ces zones (exclusion et vigilance) sur le territoire de la communauté de communes.

D. Synthèse communale

Une synthèse communale reprenant les cartes d'enjeux des dynamiques urbaine et végétale est présenté en VII.

2/ Enjeux paysagers sur le territoire de la communauté de communes des Terres du Val de Loire, autres que ceux associés au périmètre Val de Loire Patrimoine Mondial

Hors du périmètre du Val de Loire Patrimoine Mondial, plusieurs enjeux paysagers restent identifiés, notamment :

- La préservation des coupures vertes ;
- L'implantation des zones de développement en fonction des enjeux paysagers ;
- La continuité de l'urbanisation et de la trame viaire avec les formes urbaines antérieures. La question se pose particulièrement pour les zones d'activités qui présentent un impact fort pour le paysage.
- La question de la préservation des vues sur les éléments remarquables.

Ces éléments doivent être pris en compte dans l'élaboration du projet de territoire de la communauté de communes et retranscrit dans le PLUi.

3/ Les sites classés et inscrits

Le classement de site est une protection réglementaire mise en œuvre au titre du code de l'environnement (loi du 2 mai 1930, codifiée aux articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement). Elle concerne des sites et monuments naturels dont la qualité et le caractère remarquable – d'un point de vue historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque – appellent au nom de l'intérêt général, la conservation, la préservation de toutes atteintes graves et la mise en œuvre d'actions de valorisation.

Dans le périmètre d'un site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux est soumise à autorisation spéciale, délivrée selon la nature des travaux soit par le ministre des sites, soit par le préfet de département (articles L.341-10, R.341-12 du code de l'environnement).

Dans le périmètre d'un site inscrit, tous travaux autre que ceux pour l'entretien et l'exploitation courante, sont soumis à déclaration préalable auprès du préfet de département dans un délai de quatre mois avant le début des travaux. Ils font l'objet d'un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France, exceptés pour les permis de démolir, relevant d'un avis conforme.

Le périmètre du PLUi de la communauté de communes des Terres du Val de Loire est concerné par 9 sites classés et 4 sites inscrits. Les périmètres sont donnés sur les cartes en ANNEXE VIII. Le tracé des sites classés et inscrits (fond BD parcellaire) est également disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme.

- Beaugency

Site classé du vieux pont de Beaugency et ses abords, arrêté du 12 juillet 1935

Site inscrit du parc de la propriété du Colonel Therel, arrêté du 12 juillet 1935

La commune de Beaugency est également concernée par un projet d'extension du site classé existant (le tracé est disponible en ANNEXE VIII)

- Chaingy

Site inscrit de la plage des Fourneaux, arrêté du 4 avril 1947

- Meung-sur-Loire

Site classé du parc du château de Meung-sur-Loire, arrêté du 16 septembre 1942

Site classé des quinconces et allées d'arbres, arrêté du 28 octobre 1942

Site classé de la rangée de platanes, arrêté du 16 avril 1935

Site classé Saint-Pierre-Hors-Ville (classé), arrêté du 28 octobre 1942

Site inscrit des deux platanes, arrêté du 2 juin 1942

Site inscrit Saint-Pierre-Hors-Ville (inscrit), arrêté du 28 octobre 1942

- Mézières-les-Cléry

Site classé du tumulus dit Butte des élus, arrêté du 15 décembre 1924

- Saint-Ay

Site classé de la fontaine de Rabelais, arrêté du 24 janvier 1934

- Tavers

Site classé des rives du ruisseau des Fontenils, arrêté du 15 décembre 1924

Site classé de la source des Eaux Bleue, arrêté du 15 décembre 1924

Les sites classés et inscrits doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme (diagnostic, liste des SUP, règlement graphique...). Les éventuelles OAP ou emplacement réservés qui se trouveraient dans le périmètre d'un site doivent être identifiés et une attention particulière doit être portée à ces projets.

Pour le Directeur Régional de
l'Environnement, de l'Aménagement et du
Logement,

Le Chef du Service Connaissance
Aménagement Transition Énergétique et
Logement


Guy BOUHIER DE L'ECLUSE