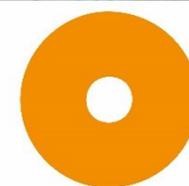


Orientation d'Aménagement et de Programmation du Val de Loire d'Angers Loire Métropole



angers Loire
métropole

communauté urbaine

Les enjeux de la prise en compte du patrimoine dans le PLU

Les choix des élus d'Angers Loire Métropole

> **Mettre l'accent sur le volet patrimonial**

Un intérêt accru et une demande de plus en plus forte de la population (relayée par des associations structurées) pour la protection du patrimoine

> Une nécessité d'expliquer, de faire de la pédagogie auprès du grand public et de travailler avec les associations

Des exigences de plus en plus fortes en termes de documents d'urbanisme

> Une nécessité d'une précision accrue demandée par le juge

Les enjeux d'un PLU intercommunal

> Une harmonisation des objectifs, de la méthode et des mesures de protection sur l'ensemble du territoire du PLU tout en valorisant les spécificités locales

Objectifs :

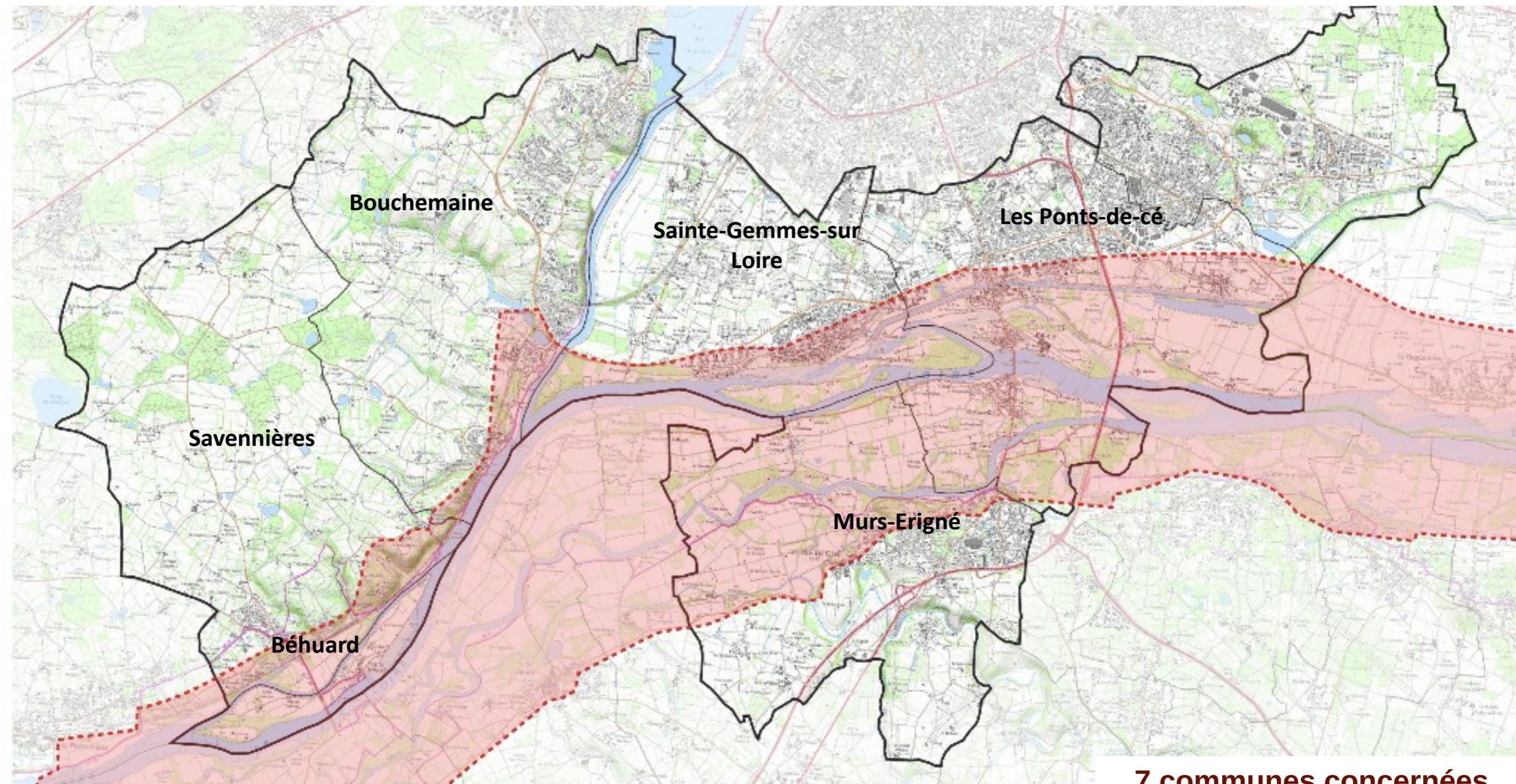
- ❑ **Rappeler les enjeux de l'inscription UNESCO**
- ❑ **Prendre en compte le Plan de gestion**
 - A l'échelle du grand paysage - valoriser les éléments du grand paysage: perspectives visuelles, organiser des liaisons douces....
 - A l'échelle de projet : OAP aménagement - schéma de principes et orientations à l'échelle du projet (vocation, maillage doux, conserver et valoriser le patrimoine végétal....)

Un outil non réglementaire mais à prendre en compte dans les politiques publiques d'aménagement du territoire

➔ Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Val de Loire

Cette OAP s'appuie également sur une étude paysagère du CAUE 2012 initiée par ALM

Le périmètre de l'OAP : la zone-cœur Unesco



7 communes concernées

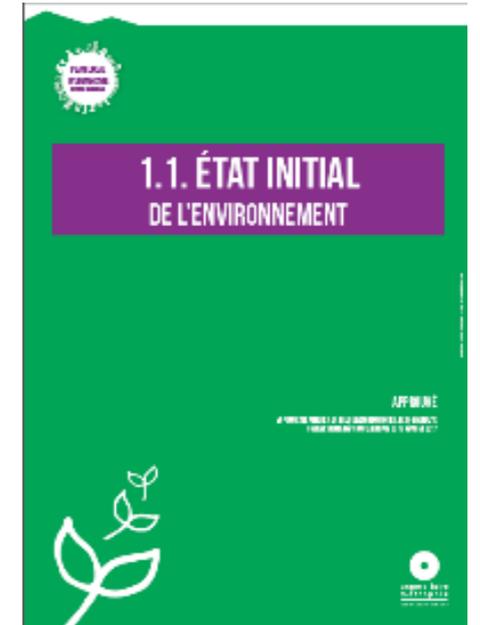
- La caractérisation de la V.U.E sur notre territoire

3 volets:

Le grand paysage de la Loire

L'héritage économique de la vallée

Le bâti patrimonial dans son environnement paysager



- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se décline en trois grandes orientations:

ORIENTATION N°1- RÉVÉLER LES GRANDS ÉQUILIBRES PAYSAGERS

ORIENTATION N°2- QUALIFIER LES ESPACES URBAINS

ORIENTATION N°3 - QUALIFIER LES ENTRÉES ET LES AXES DE VUES DU SITE

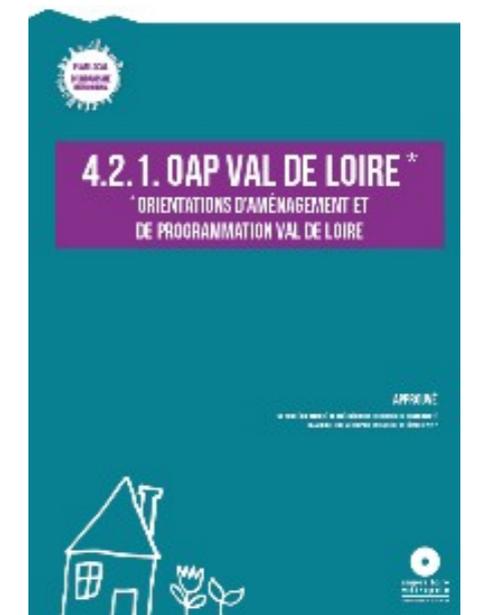
- Chaque orientation se décline

- une cartographie

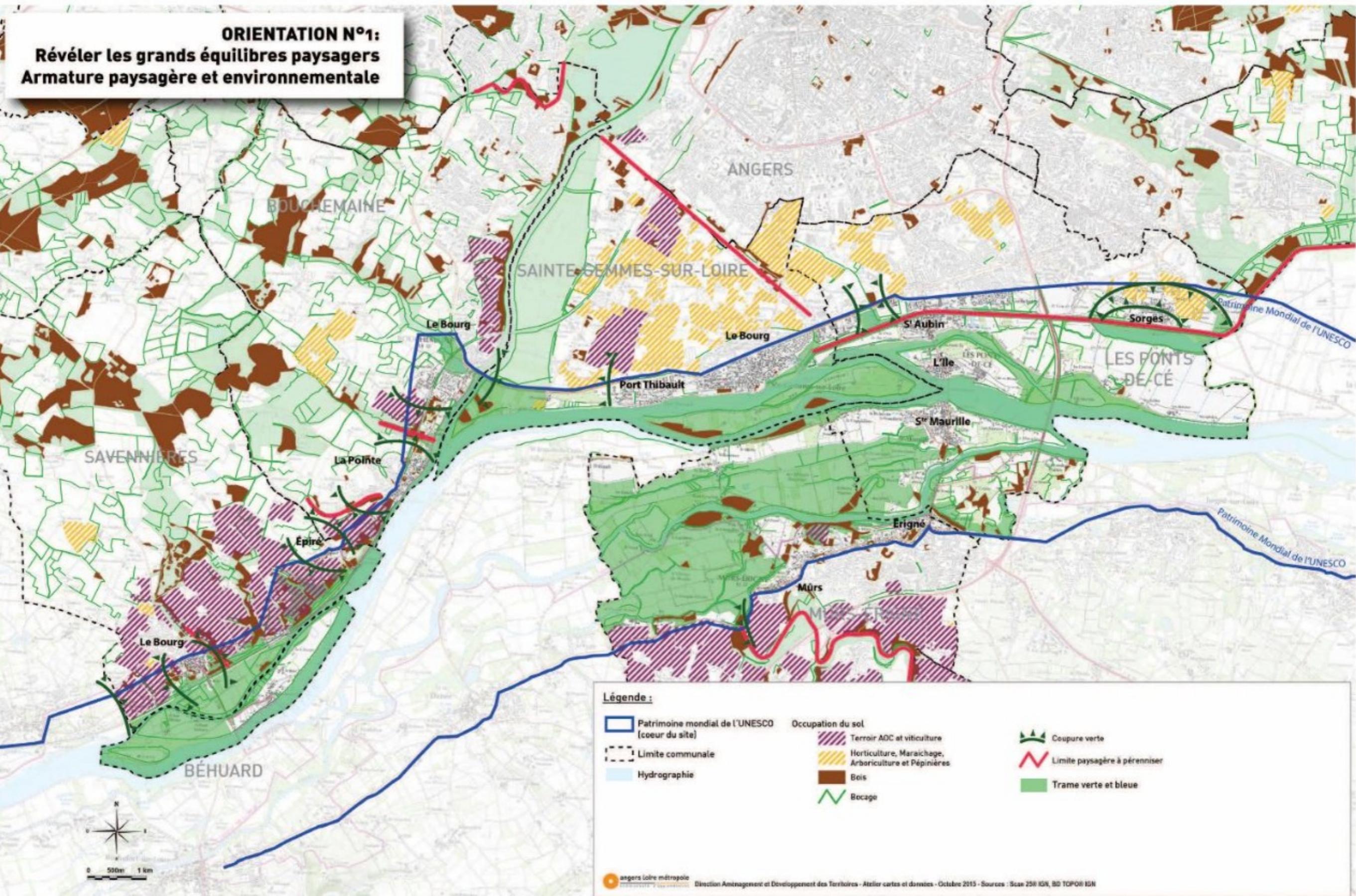
- un diagnostic

- des orientations

- « pour aller plus loin » (transcription des orientations avec les outils du PLUi)



Orientation 1 : révéler les grands équilibres paysagers



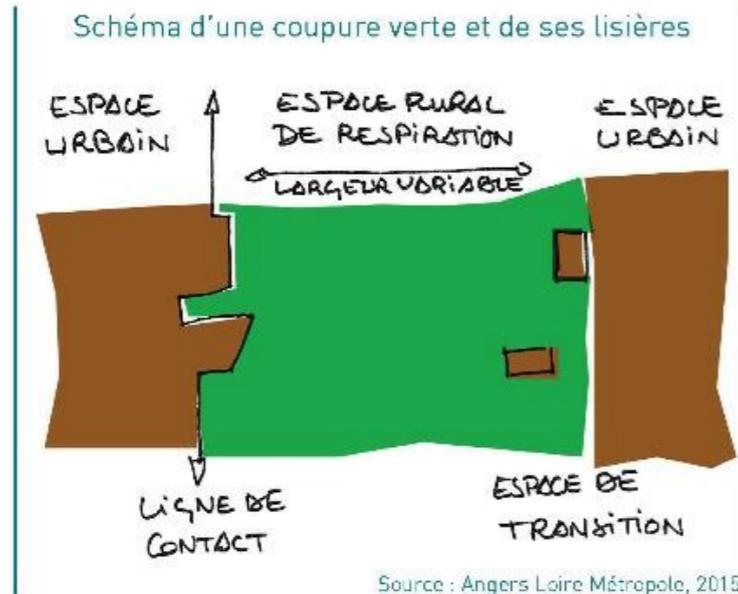
Exemple d'une déclinaison d'un des objectifs de l'orientation 1

1.4 MAINTENIR LES COUPURES VERTES DANS LE CŒUR DU SITE

Les figurés de légende ci-après renvoient à la carte page 13 « Révéler les grands équilibres paysagers / Armature paysagère et environnementale »



Les coupures vertes ont pour objectif de contenir les développements urbains dans leurs limites. Leur lisibilité doit être clairement perçue. Elles sont composées d'un espace de respiration et d'interfaces (ligne de contact, espace de transition) avec l'espace urbain.



Les interfaces sont des espaces de transition. Ils sont qualitatifs lorsqu'ils s'appuient sur :

- des espaces patrimoniaux, qui peuvent être de grandes propriétés (bâti + parc, par exemple le château du Fresne à Bouchemaine), des limites naturelles (coteau, vallon) et des motifs de paysages emblématiques du Val de Loire (par exemple les vignes à Savennières) ;
- des espaces publics et des équipements (exemple à Bouchemaine : parc public, équipement, club nautique, etc.) ;
- Les coupures vertes ne sont pas vierges d'urbanisation. Des éléments bâtis y sont implantés et sont en général de qualité et parfois identitaires de ces territoires (exemple des châteaux, des maisons de vignes, des murets, etc.).

De manière générale, ces coupures vertes sont qualitatives dans le Val de Loire, mais certaines sont étroites et par conséquent fragiles, à l'instar de la coupure marquée par le ruisseau « le Frotte Pénil » sur la commune des Ponts-de-Cé.

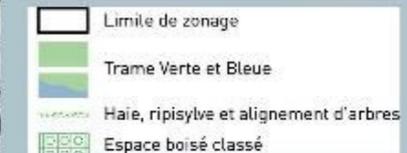
Les limites paysagères font partie pour certaines, des coupures vertes déjà identifiées, elles sont issues de la géographie ou de l'histoire de ce territoire : les vallons de la rive droite de la Loire et de la Maine (vallon de la Jalousie, vallon d'Epiré, Vallon du Pont Lailier, vallon de la Croix de Pruniers), la crête de Frémur, la vallée de l'Aubance et le canal de l'Authion. Ces limites sont à pérenniser afin de conserver la lisibilité de ce paysage de Val de Loire.

>> ORIENTATIONS

- 1 - Maintenir des coupures vertes qualitatives, en veillant à la qualité de leurs lisières.
- 2 - Veiller à l'intégration des projets en lisière des coupures vertes.
- 3 - Veiller à la qualité des nouvelles constructions (extension, rénovation etc.) et/ou aménagements en lisière des coupures vertes.

>> POUR ALLER PLUS LOIN

1 - L'inscription sur le plan de zonage de différents outils : la Trame Verte et Bleue, le zonage N, un espace boisé classé, des composantes végétales permettront de préserver les continuités écologiques et les coupures vertes.



La coupure verte de « Frotte Pénil » est maintenue dans le PLUi par différents outils : la Trame Verte et Bleue, un zonage N, un espace boisé classé, des composantes végétales.

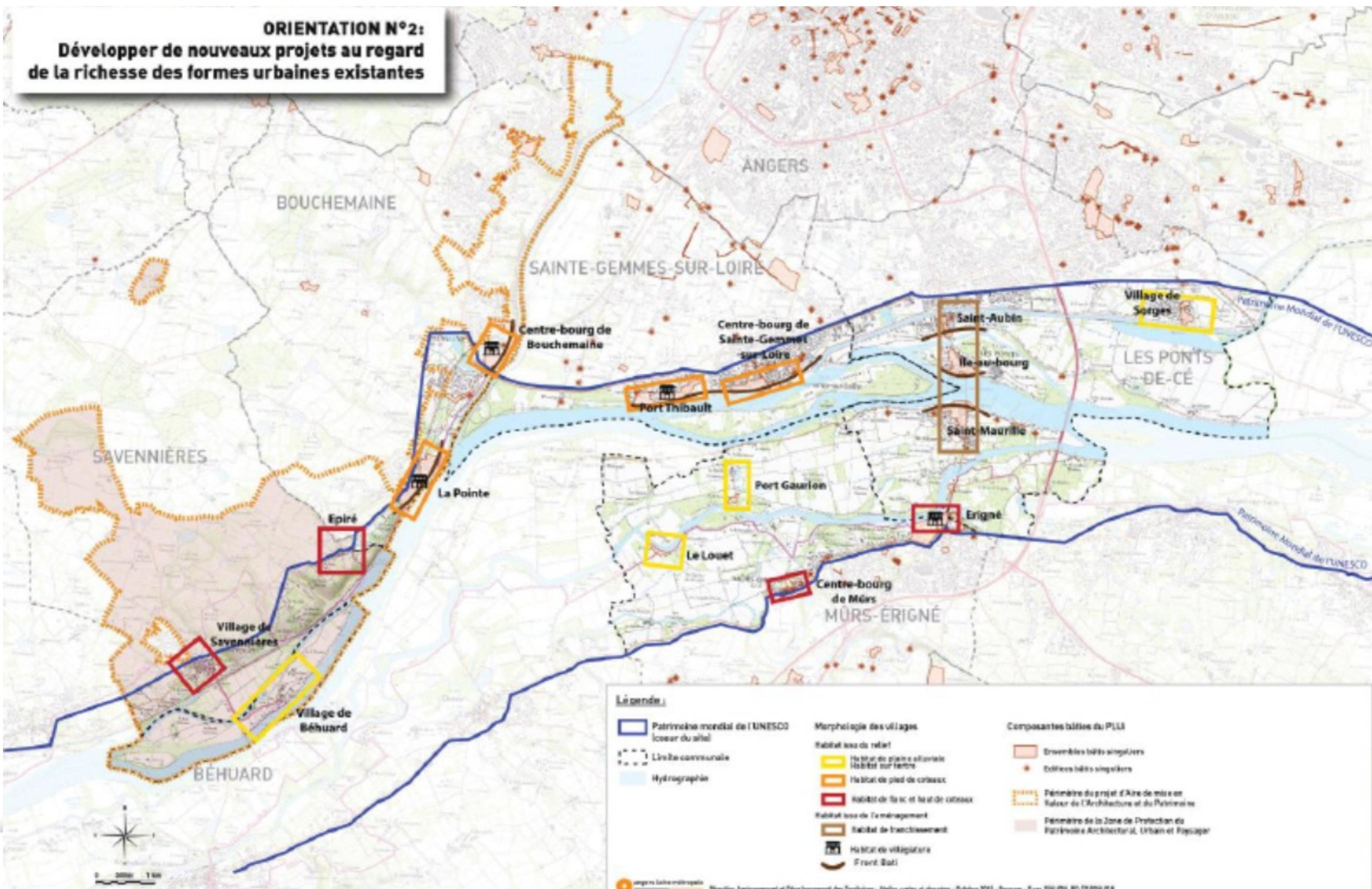
Extrait du plan de zonage de la coupure verte du Frotte Pénil aux Ponts-de-Cé.

2-Préserver les lisières des coupures vertes et améliorer leur qualité

Pour les projets ou opérations d'aménagement se trouvant en limite des coupures vertes, des Orientations d'Aménagement et de Programmation Locales ont été développées dans le PLUi préconisant une attention particulière sur la qualité du projet dans toutes ses dimensions (paysagère, urbaine, architecturale) [cf. document OAP Locales].

Orientation 2 : qualifier les espaces urbains

ORIENTATION N°2:
Développer de nouveaux projets au regard
de la richesse des formes urbaines existantes



Orientation 2 : qualifier les espaces urbains

1.3 LES FRONTS DE LOIRE



L'habitat de pied de coteaux

La Pointe à Bouchemaine (située à la confluence de la Loire et de la Maine), est tournée vers la Loire. Le centre ancien autrefois village de marinières est délimité à l'Ouest par la voie de chemin de fer. Les espaces publics aménagés ou réaménagés, entretiennent une relation à la Loire (place, venelle) qui invite à la promenade et à la contemplation. Les venelles qui relient le cœur du village à son fleuve via des quais, se distinguent par leur étroitesse et la qualité des matériaux de sol. De manière générale, l'espace public est très minéral. La végétation ne s'exprime qu'en «débordement» des jardins clos de murets.

De la même façon, le **centre bourg de Bouchemaine** s'organise en relation avec la Maine.

Il est structuré par la rue Chevière qui descend vers l'église. Depuis le parvis, partagé avec la médiathèque (les Boîtes à Culture), un réseau de venelles irrigue les bords de Maine. Le cœur du bourg est historiquement très minéral, les maisons de bord de Maine sont en revanche accompagnées de jardins remarquables, signalés par de grands arbres dominants les constructions.

Le centre bourg de Sainte-Gemmes-sur-Loire est signalé par son église, mise en valeur sur son éperon rocheux et entourée de maisons basses qui semblent former une masse compacte autour d'elle. Contrairement à beaucoup de villages ligériens, le centre bourg de Sainte-Gemmes-sur-Loire comprend peu de traces urbaines caractéristiques du passé ligérien. Le front de Loire est marqué par l'enceinte importante du château de Sainte-Gemmes, construit au début du XVIII^{ème} siècle, devenu aujourd'hui le centre hospitalier CESAME, et par un espace vert caractéristique des bords de Loire (muret de schiste, prairie et alignement de frênes têtards) en accompagnement de la promenade de belle rive.

Le village de Port Thibault s'articule autour d'une rue principale irriguée par des venelles qui donnent sur la Loire. A l'arrière, la végétation est également très présente, les constructions donnent le sentiment d'une continuité bâtie en raison des murets ceinturant les jardins et délimitant les espaces publics. Le bâti s'implante différemment de part et d'autre de la rue principale :

- Au Nord, il est alternativement en accroche à l'espace public ou en retrait de la rue isolé par un jardin.
- Au Sud, il s'implante en façade sur la voie ou sur la venelle, afin de libérer un jardin plus important côté Loire.

>> ORIENTATIONS

1 - Préserver les compositions urbaines des ensembles bâtis des fronts de Loire et leur lisibilité depuis le fleuve et l'autre rive.

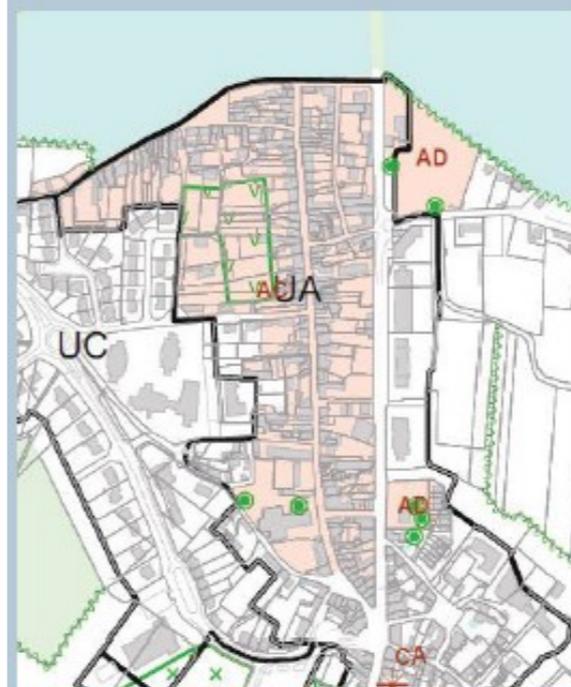
2 - Préserver les composantes végétales associées à ces ensembles bâtis.

>> POUR ALLER PLUS LOIN

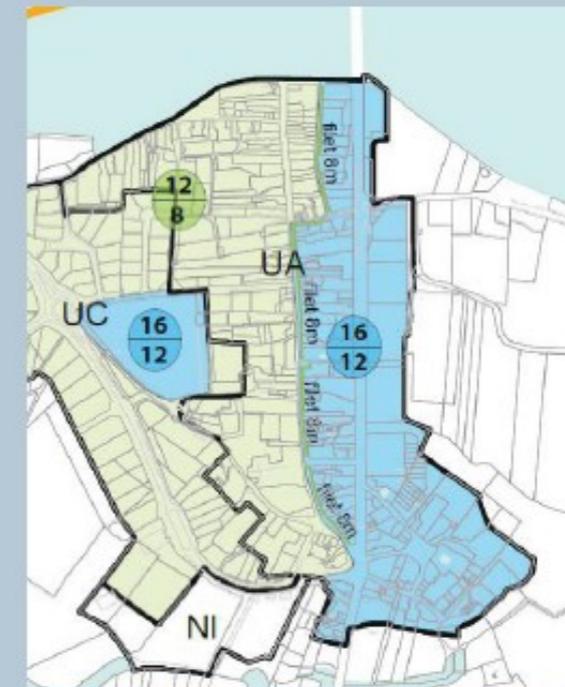
1 - Les ensembles bâtis emblématiques sont identifiés au plan de zonage du PLUi et associés à des dispositions dans le règlement (au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)). La volumétrie des ensembles bâtis est également adaptée au regard des enjeux de qualité de ces espaces (hauteurs, implantations, etc.).

2 - les composantes végétales identitaires de ces ensembles bâtis sont identifiées sur le plan de zonage et des dispositions réglementaires y sont associées dans le règlement du PLUi (soit par l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme (ancien article L130-1 du Code de l'Urbanisme- espaces boisés classés, soit par l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (ancien article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)).

Les orientations de l'OAP Val de Loire, associées au plan de zonage et des hauteurs permettent une lisibilité des spécificités des différents tissus et des compositions urbaines ainsi que des orientations et des dispositions à prendre en compte pour les préserver.



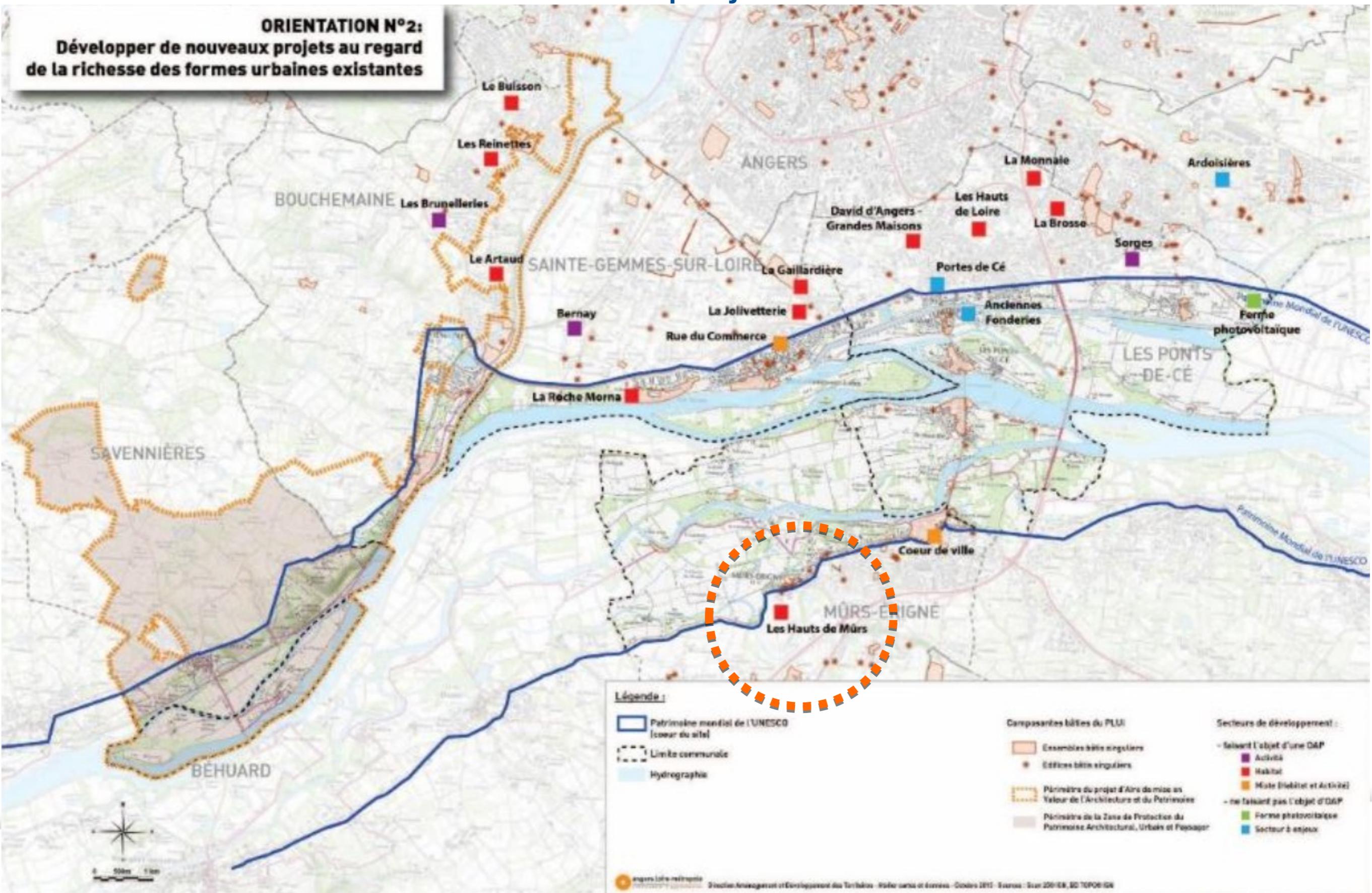
Extrait du Plan de zonage aux Ponts-de-Cé : en rose le quartier singulier «Saint-Maurille» identifié dans l'Annexe Patrimoine et en vert des composantes végétales identitaires.



Extrait du Plan des hauteurs : dans le quartier singulier «Saint-Maurille» les possibilités de construction en hauteur sont adaptées au regard des particularités du quartier.

Orientation 2 : qualifier les espaces urbains

articulation avec les secteurs de projets



Exemple - OAP locale de MUE - les Hauts de Mûrs

HAUTS DE MÛRS

MÛRS-ÉRIGNÉ

4

Contexte et enjeux

Le secteur des Hauts de Mûrs est situé en partie Ouest du territoire communal, en extension du bourg de Mûrs, et s'étend sur environ 5,1 hectares.

Il est délimité :

- Au Nord et à l'Ouest par la RD 751,
- A l'Est par le bourg de Mûrs
- Au Sud par des terres agricoles qui à long terme supporteront le développement futur de la commune.

Cet espace a aujourd'hui une vocation agricole liée principalement à l'élevage, avec la présence de quelques espaces en vigne. Il est desservi par la RD 751 principalement, et par les transports en commun (desserte du bourg de Mûrs par la ligne 3). Il a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en 2011, l'ouvrant à l'urbanisation.

Ce secteur se situe sur un éperon rocheux qui surplombe la Vallée de l'Aubance. Situé en limite du périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer la VUE.

Carte des orientations et principes d'aménagement



Orientations et principes d'aménagement

Structurer l'entrée de ville de Mûrs Erigné

- L'accès au site se fera à partir d'un carrefour aménagé sur la RD 751, la voie d'accès principale au site permettra de desservir l'ensemble de la zone, elle se connectera dans sa partie Nord à la RD 751, elle a vocation à desservir également l'opération voisine de la Bouzanne, qui sera urbanisée à plus long terme. Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur cette route départementale sont interdits,
- Située en limite du périmètre du Site Classé UNESCO du Val de Loire, une attention particulière sera portée sur les principes paysagers définis aux abords de la RD 751,
- Ainsi, à l'entrée de la ville et du site Unesco sera aménagé un espace « belvédère », permettant à la fois d'offrir un point de vue sur la Vallée de la Loire et de gérer les eaux de pluies,
- L'implantation des constructions aux abords de cette voie tiendra compte des objectifs de qualité paysagère. Les rez-de-chaussée de ces constructions pourront accueillir des commerces ou services de proximité le cas échéant, en compatibilité avec les orientations de l'OAP Centralité.

Faciliter l'insertion du nouveau quartier dans le tissu urbain existant

- La vocation de la zone est principalement résidentielle, permettant une certaine mixité des fonctions. Les formes urbaines de l'opération seront variées pour s'adapter au relief et ainsi s'intégrer au mieux dans le paysage. Il conviendra également de favoriser une orientation bioclimatique des constructions.
- Les limites Sud et Ouest du site feront également l'objet d'aménagement paysager de qualité en ménageant des vues sur le paysage de la vallée notamment depuis la ligne de crête au Sud, et en prenant en compte les composantes végétales existantes
- Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale.
- Des liaisons douces sont à aménager dans ce secteur afin de permettre des jonctions avec les autres quartiers de la ville et assurer une continuité des déplacements doux.
- Un espace commun / collectif sera aménagé au cœur de l'opération, en limite du bourg de Mûrs. De plus, une coulée verte est aménagée dans la continuité du Chemin de Trémur et permet de conserver des vues sur l'église et la Vallée de l'Aubance. Un sentier piéton ceinture l'opération.

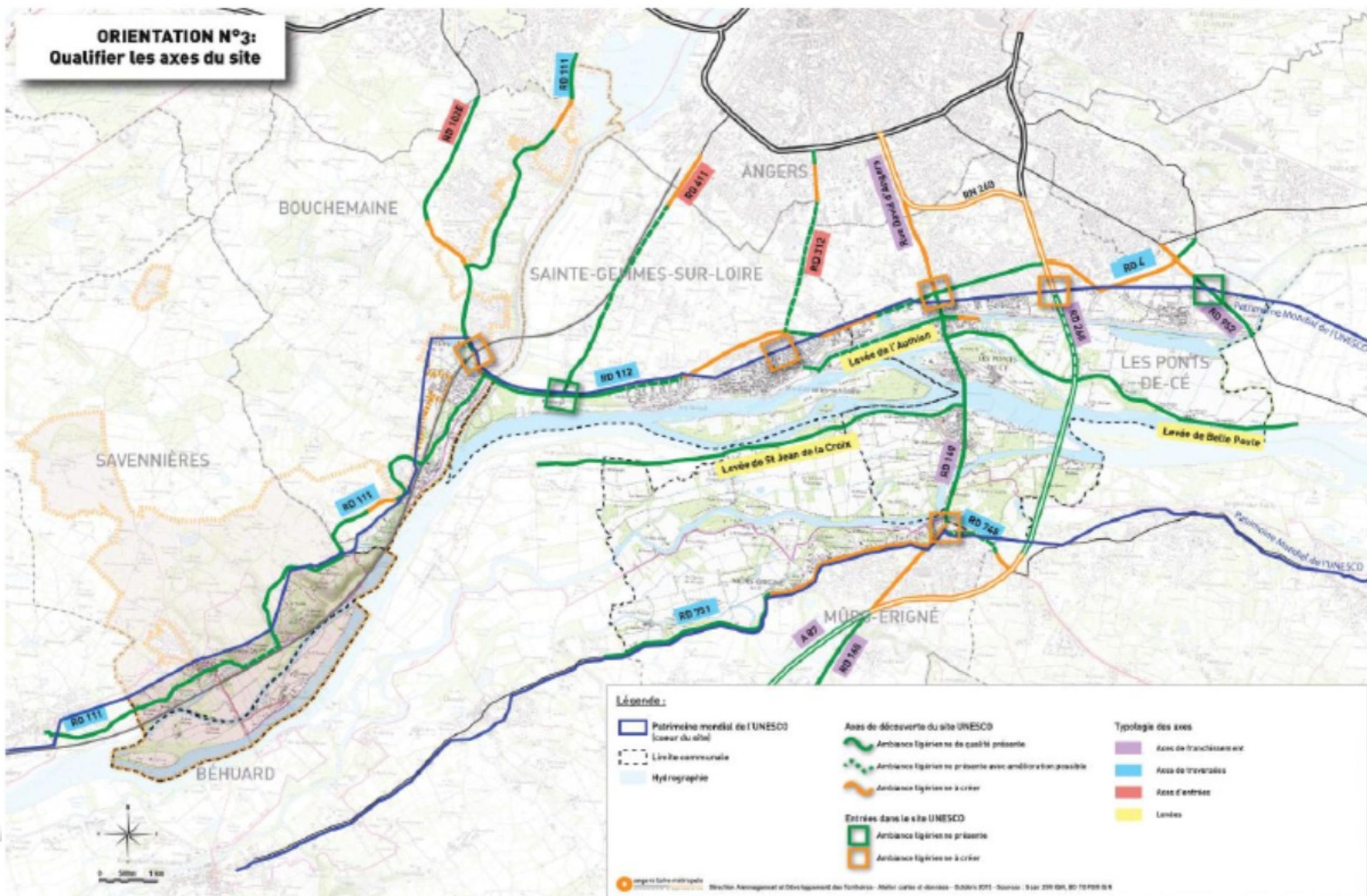
Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle. Le potentiel de logements est estimé à 100-105 logements
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Orientation 3 : qualifier les axes

Les entrées, les traversées, et les franchissements

Des recommandations pour une harmonie de traitement



Orientation 3 : qualifier les axes

3. LES AXES DE TRAVERSÉE DU SITE

Les axes de traversée sont souvent des axes anciens traversant les villages (Savennières, Epiré, etc.) et des paysages de qualité en épousant le relief.

»» ORIENTATIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES AXES DE TRAVERSÉE DANS LE VAL DE LOIRE

- Valoriser des ouvertures visuelles vers le grand paysage.
- Valoriser les éléments de patrimoine bâti et végétal visible depuis les axes.
- Préserver ou permettre des vues sur le Val de Loire ou vers des éléments emblématiques du Val de Loire.

Les axes analysés ci-après sont identifiés sur la carte page 38 « Qualifier les axes du site ».

3.1 AXE RD111 (AXE BOUCHEMAINE / SAVENNIÈRES)

Alternance de belles séquences rurales qualitatives avec de grandes ouvertures sur le paysage de la vallée et la présence de tous les motifs identitaires du Val de Loire : vignes, châteaux, moulin, murets de schiste, etc. Des séquences plus urbaines de bourgs et de villages qualitatifs par exemple Savennières et Epiré. L'urbanité de ces villages est marquée par la présence d'un espace public très minéral accentué par une densité et une continuité de bâti. Les transitions entre l'espace rural et l'espace urbain se font par de grandes propriétés patrimoniales par exemple le château des Vaults, le château de Chamboureau, etc.



»» ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

- Préserver et valoriser les caractéristiques de la structure bocagère et du paysage viticole (les grands domaines, leurs clos de vigne et les grands parcs paysagers).
- Préserver les vues sur les grandes prairies de rive, la vallée.
- Respecter la structure urbaine et les typologies architecturales dans les opérations de renouvellement.
- Valoriser les espaces publics et donner la place aux liaisons douces.
- Améliorer le lien de Savennières avec la Loire en atténuant la barrière avec la voie ferrée par des aménagements appropriés.
- Maintenir et valoriser les accès aux berges.
- Préserver le patrimoine des murets formant les clos des vignobles, et les maisons de vignes.
- Intégrer les franges urbaines sur le plateau.

3.4 LES LEVÉES

Ces axes érigés à l'origine pour protéger les espaces rétro ligériens des inondations ont aujourd'hui une vocation de traversée du site et une vocation de découverte de par leur proximité avec le fleuve ou le canal.

Il s'agit de :

- La levée du canal de l'Authion bordée d'une ripisylve laissant ponctuellement des ouvertures sur la plaine alluviale au sud et sur le canal de l'Authion au nord.
- La levée de Belle Poule, une séquence paysagère de qualité donnant à voir le château, le pont, le bâti ancien de l'île du Bourg et de St. Aubin et les paysages de Loire.
- La levée de Saint-Jean-de-la-Croix adossée sur un bâti de qualité dans sa partie urbaine, elle est ensuite bordée d'une ripisylve laissant ponctuellement des ouvertures sur la Loire.



»» ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

- Maintenir des vues sur la Loire et le paysage ligérien.
- Permettre l'aménagement d'espaces de halte pour la contemplation du paysage.
- Veiller à un vocabulaire moins routier pour le mobilier (des rétrécissements de voiries par exemple).
- Promouvoir une végétation locale (indigène).
- Préserver l'architecture identitaire des levées (habitat de villégiature).

Orientation 3 : qualifier les axes

RD 411 - ambiance ligérienne présente



Propriété de L'hermitage

Secteur des Portes de Cé - Ambiance ligérienne peu présente

