

Économie du foncier  
et intensification urbaine

Lisières villageoises  
et limites urbaines

La nature  
dans les bourgs

Centralités  
et multipolarités



Guide pédagogique en  
accompagnement de  
la procédure des SCoT  
Forêt d'Orléans - Val de  
Loire, Sologne Val Sud,  
Loire Beauce

caue45.fr  
Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement du Loiret  
CAUE du Loiret

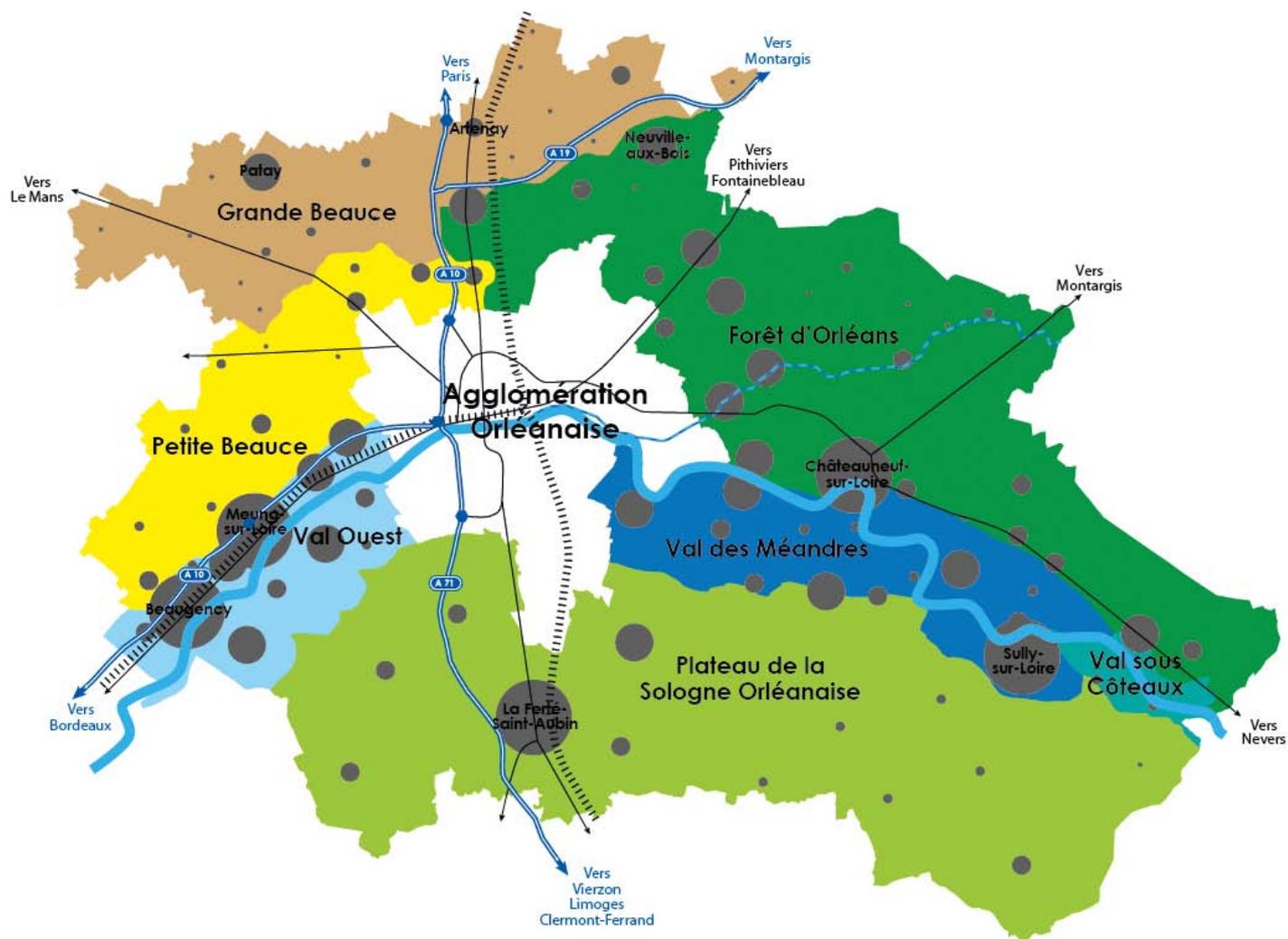
3 SCoT pour 3 Pays  
Forêt d'Orléans - Val de Loire  
Sologne Val Sud  
Loire Beauce

# Les vill[ages] dans leurs pays[ages]

Mutation des territoires et évolution des modes d'habiter



TERRITOIRE DES 3 PAYS ET LEURS ENTITÉS PAYSAGÈRES



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>Réseaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Autoroutes</li> <li> Entrées et sorties d'autoroutes</li> <li> Routes de liaisons principales</li> <li> Réseau ferré</li> <li> La Loire</li> <li> Canal d'Orléans</li> </ul> | <p><b>Villes et villages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Entre 2 000 et 5 000 habitants</li> <li> Entre 1 000 et 2 000 habitants</li> <li> Entre 500 et 1 000 habitants</li> <li> Moins de 500 habitants</li> </ul> | <p><b>Ensembles paysagers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Val sous Côteaux</li> <li> Val des Méandres</li> <li> Val Ouest</li> <li> Petite Beauce</li> <li> Grande Beauce</li> <li> Plateau de la Sologne orléanaise</li> <li> Forêt d'Orléans</li> </ul> |
|--|---|---|



## AVANT-PROPOS

Les Pays Forêt d'Orléans-Val de Loire, Loire Beauce et Sologne Val Sud ont décidé en 2014 d'élaborer simultanément trois Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT est un document de planification territoriale visant à mettre en cohérence les différentes politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

Conscients de l'importance de ce travail pour l'aménagement de nos territoires pour les 15 à 20 prochaines années, nous avons créé un outil pédagogique destiné à faire partager les notions et concepts liés à un urbanisme durable de nos communes.

En partenariat avec le conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) du Loiret, nous avons réalisé 26 fiches réparties en 4 thèmes : économie du foncier et intensification urbaine, lisières villageoises et limites urbaines, la nature dans les bourgs, centralités et multipolarités.

Ces fiches pédagogiques conçues avec un langage commun, se veulent résolument pratiques et doivent permettre de favoriser l'intégration des enjeux d'un SCoT à l'échelle de nos communes.

Nous souhaitons que cet outil, fondé sur des exemples concrets, puisse être approprié par l'ensemble des acteurs locaux (élus, techniciens, habitants) et concoure ainsi à l'aménagement et au développement du territoire.

**Philippe VACHER**  
Président du Pays  
Forêt d'Orléans-Val de Loire

**Frédéric CUILLERIER**  
Président du Pays Loire Beauce

**Bertrand HAUCHECORNE**  
Président du Pays Sologne Val Sud

## Thème 1

## Économie du foncier et intensification urbaine

- 8** Les entités paysagères du territoire
- 10** Les différentes formes d'urbanisation
- 12** Dilution et dispersion urbaine
- 14** Densification / Intensification
- 16** Dents creuses et cœurs d'îlot
- 18** Friches, bâti vacant et réhabilitation
- 20** Agir sur le tissu pavillonnaire existant

Pages

## Thème 2

## Lisières villageoises et limites urbaines

- 24** Lisières villageoises et franges urbaines
- 26** Affirmer le lien entre espace naturel et espace bâti
- 28** Les franges urbaines dans un paysage boisé
- 30** Les franges urbaines dans le Val
- 32** Les franges urbaines dans un paysage ouvert
- 34** Une diversité des formes d'entrées de bourgs

Pages



5

### Thème 3

## La nature dans les bourgs

- 38 Qu'est-ce que la trame verte et bleue ?
- 40 Rivières et canaux
- 42 Risques d'inondation et paysages
- 44 Prendre en compte la gestion des eaux
- 46 Une diversité de figures arborées
- 48 Parcs et jardins
- 50 L'accompagnement de la voirie par le végétal

### Thème 4

## Centralités et multipolarités

- 54 Centralités / Multicentralités
- 56 Mixité urbaine et spécialisation de l'espace
- 58 Dynamiser les centres bourgs
- 60 Relier les nouvelles centralités
- 62 Diversité et multimodalité des transports
- 64 Aménager les pôles multimodaux

Pages

Pages

Caractéristique de l'évolution des villes et des villages de la seconde partie du XX<sup>e</sup> siècle, l'étalement urbain a conduit à une forte consommation foncière. Parallèlement à l'augmentation des espaces urbanisés et à l'artificialisation des sols, la mutation des modes de vie qui s'est opérée a entraîné une croissance importante des déplacements.

Face aux impacts environnementaux et sociaux de ce mode de développement, le Grenelle de l'Environnement et les dispositions récentes encadrant l'aménagement des territoires prônent aujourd'hui une limitation de l'expansion urbaine au profit d'une intensification des agglomérations, villes et villages existants.

Cette nouvelle approche passe par une action sur les structures existantes, une valorisation des friches et du bâti existant ainsi qu'une considération des dents creuses et délaissés compris dans les périmètres urbanisés des villes et des villages. Au-delà de grands principes fédérateurs, cette nouvelle démarche a pour objectif un aménagement durable se fondant sur les spécificités paysagères et contextuelles des villes et des villages.

# ÉCONOMIE DU FONCIER ET INTENSIFICATION URBAINE





# Les entités paysagères du territoire

8

STRUCTURES VILLAGEOISES

ÉTALEMENT URBAIN

## LES ENSEMBLES PAYSAGERS DU TERRITOIRE

Les paysages du territoire sont marqués par de nombreuses vallées, des plaines alluviales et des plateaux. Ils sont traversés par un important réseau de voies de communication. Structuré autour de la vallée de la Loire, le territoire comprend différents ensembles paysagers. Au sein de ces ensembles, vingt-quatre entités paysagères aux caractéristiques propres composent le territoire autour de l'agglomération orléanaise.



De g. à d. : carte des ensembles paysagers et des entités paysagères du territoire de l'interSCoT (d'après l'Atlas des Paysages du Loiret)

### LA BEAUCE

Le nord-ouest du territoire est marqué par les paysages ouverts de la Beauce. Sur un relief faiblement ondulé, occupé par de grandes parcelles cultivées, le regard porte loin. Les boisements sont très épars. De cette immensité émergent les villages, les hameaux et depuis quelques années, les éoliennes. L'habitat est regroupé dans les villages et autour de grandes fermes dans les hameaux.



Les paysages ouverts de Beauce

### LE VAL DE LOIRE

La Loire a fortement marqué le territoire qu'elle traverse sur le plan géographique et historique. Elle a façonné des paysages et une culture. Depuis l'année 2000, le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco en tant que paysage culturel vivant. Les paysages du val sont en prise directe avec le fleuve. Sa nature, sa lumière, son patrimoine bâti, ses ponts, ses quais, ses perrés et ses panoramas s'ouvrent sur les plaines alluviales cultivées.



Les paysages du Val de Loire

### LA SOLOGNE

La Sologne est un territoire couvert de bois, de landes, d'étangs et de terrains sans vocation agricole. Elle présente une occupation hétérogène associant des espaces résidentiels et naturels très convoités pour leurs qualités paysagères. Les villages se sont développés dans de grandes clairières, qui ont tendance à se refermer. La Sologne est marquée par ses châteaux et leurs domaines boisés.



La Sologne et la Forêt d'Orléans, deux massifs forestiers identitaires du Loiret

### LA FORÊT D'ORLÉANS

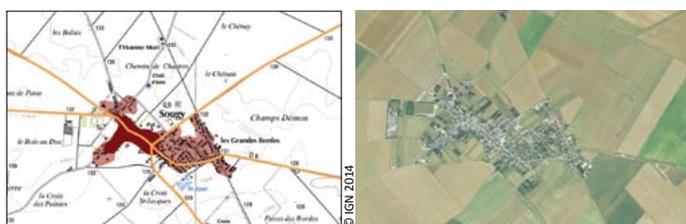
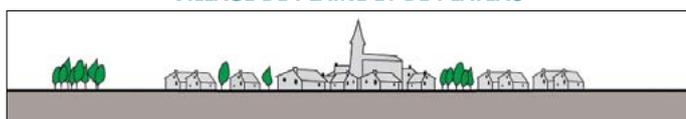
C'est la plus grande forêt domaniale du territoire métropolitain et le second massif forestier de France. L'absence de relief et l'argile du sous-sol s'opposent à l'écoulement des eaux pluviales et expliquent l'abondance d'étangs et de zones humides. Les espaces agricoles sont souvent imbriqués à la lisière ou au cœur de la forêt et créent des paysages de clairière agricole. L'habitat est relativement regroupé en bourgs ou hameaux.





## QUATRE TYPES D'IMPLANTATIONS DE VILLAGES SUR LE TERRITOIRE

### VILLAGE DE PLAINE ET DE PLATEAU



Développement de Sougy dans la plaine beauceronne

Les villages de plaine se sont développés à la croisée ou le long des voies de communication. Leur mode de développement est linéaire (Chevilly, Tournois...) ou rayonnant (Patay, Saint-Péravy-la-Colombe...). Il arrive que les silhouettes des villages ne soient que partiellement vues. Les flèches élancées des églises par-dessus les rares bosquets signalent la présence des bourgs.

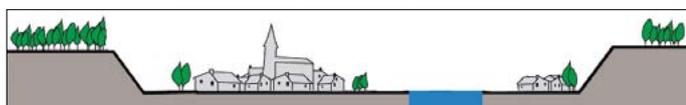
### VILLAGE DE COTEAU



Bray-en-Val et son implantation sur le coteau

Les villages adossés aux coteaux et en ligne de crête profitent de leur position avantageuse. Ils sont généralement orientés au sud, pour bénéficier de conditions d'ensoleillement optimales. Cette installation leur a permis de contrôler la vallée tout en exploitant les terres agricoles les plus riches et en se développant le long des routes de coteaux (Beaugency et Meung-sur-Loire le long de la R.D. 2152, Tigy et Vienne-en-Val le long de la R.D. 2014, Saint-Martin-d'Abbat et Les Bordes le long de la R.D. 2952...).

### VILLAGE DE VALLON ET DE VALLÉE



Germigny-des-Prés et son développement dans la plaine alluviale inondable

Les villages établis dans la plaine alluviale se sont développés de manière linéaire, le long des axes de communication et parallèlement au réseau hydrographique. Cette organisation suit une logique liée à l'essor économique engendré par les voies de passage et par l'absence d'obstacle physique majeur. Ce type d'implantation de villages est majoritairement répandu le long de la Loire dans le lit majeur (Germigny-des-Prés, Saint-Benoît-sur-Loire, Ouvrouer-les-Champs, Férolles, Sandillon, Darvoy).

### VILLAGE DE FORÊT



Isdes et son développement dans une clairière forestière

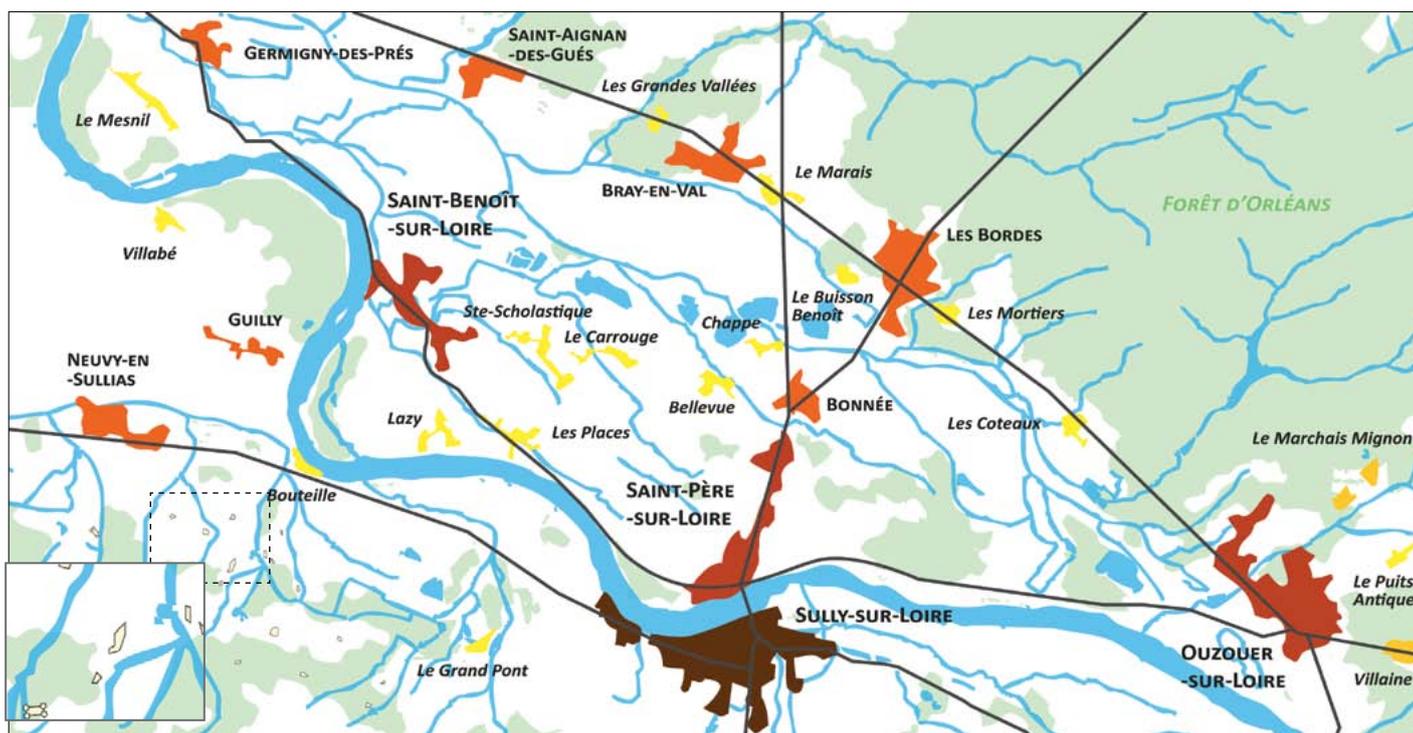
Les implantations humaines sont réparties de part et d'autre de la forêt et dans les clairières déboisées. Les villages se trouvant sur le réseau de communication se sont développés et sont devenus des bourgs (Fay-aux-Loges, La Ferté-Saint-Aubin...). À l'écart des réseaux, ils se sont moins développés (Ingrannes, Ardon, Ligny-le-Ribault...). Depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, des châteaux, demeures ou « folies », très rarement perceptibles depuis le domaine public, sont implantés au cœur de la forêt.



# Les différentes formes d'urbanisation

## TYPLOGIE DES FORMES URBAINES

La pluralité des dénominations des formes d'habitat témoigne de la mise en place historique du bâti. Les termes utilisés sont significatifs d'une organisation particulière. Six types distincts se sont développés sur le territoire de l'interSCoT.



**LA VILLE CENTRE** présente une offre diversifiée en habitat, activités, équipements et services. Elle représente une polarité de part sa situation (chef-lieu de canton, de pays), son offre et son développement.



**LA PETITE VILLE** est un ensemble urbain à mi-chemin entre le village et la ville. Elle est organisée autour d'un noyau traditionnel et dispose d'habitats diversifiés, d'équipements, de services et de commerces. Elle compte généralement plus de 2 000 habitants.



**LE VILLAGE** est une petite agglomération rurale, présentant une structure organisée autour d'un noyau traditionnel (mairie, église, école), à l'instar de la petite ville. Il comporte des équipements qui génèrent une vie sociale. Il est peuplé de moins de 2 000 habitants.



**LE LOTISSEMENT BOISÉ** a la particularité d'offrir des grands terrains boisés à l'écart des cœurs de bourgs. Il peut être assimilé à un hameau car il rassemble des bâtiments sans toutefois compter d'équipements particuliers. Il présente des superficies diverses et peut compter plus d'un millier d'habitants.



**LE HAMEAU** consiste en un ensemble de quelques habitations d'origine rurale, souvent regroupées autour d'un corps de ferme principal. Il présente des superficies variées selon les régions et les traditions locales. Il est en général dépourvu d'espaces publics, vide de tout équipement et peu peuplé (moins de 500 habitants).



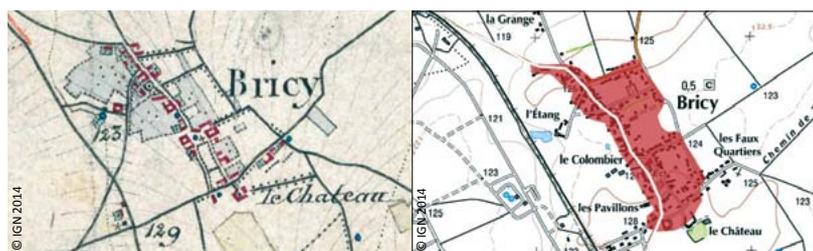
**L'HABITAT ISOLÉ** est en majeure partie composé d'anciens corps de ferme constitués de deux à trois bâtiments, mais également de micro-groupes de deux à trois maisons implantés le long des axes ou dans les milieux naturels.



## MORPHOLOGIE DES BOURGS

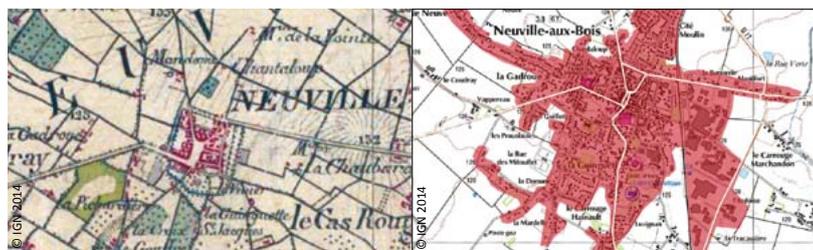
Au cours des siècles, différents types de développement des bourgs sont apparus sur le territoire.

**LE BOURG LINÉAIRE** se développe le long d'une rue, suivant l'axe tracé par les routes et les voies communales. Le découpage des parcelles y est généralement perpendiculaire à l'axe de circulation. Les maisons bordent la rue principale et présentent leurs façades à l'alignement.



Le bourg de Bricy s'est développé le long de la Grande Rue

**LE BOURG COMPACT** est caractéristique d'une géographie de plaine. Il est structuré autour d'un cœur de bourg, un noyau traditionnel classique : église, mairie, place de village. Les rues sont organisées de manière orthogonale ou en cercle concentrique, et sont révélatrices du développement historique du village.



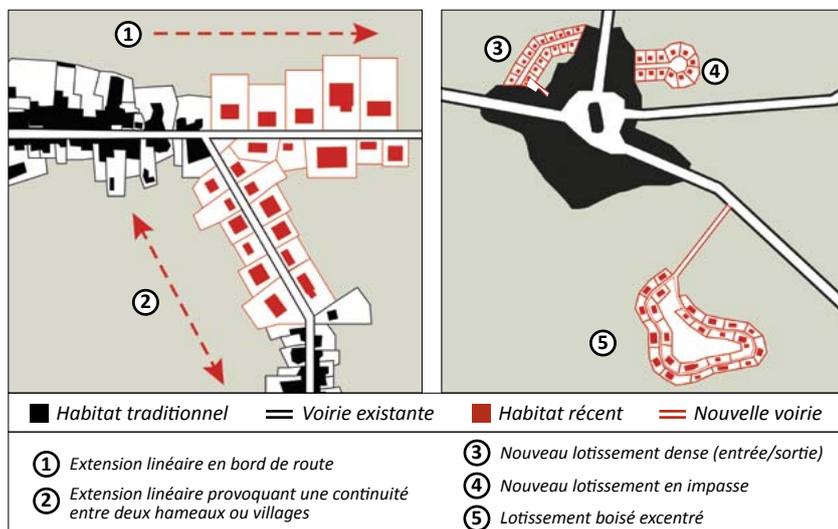
La forme compacte du bourg de Neuville-aux-Bois et ses développements récents

**LE BOURG EN ÉTOILE** s'est construit à la croisée de plusieurs voies, entraînant un développement linéaire suivant différentes directions.



Sandillon et son développement éclaté, en étoile

## DES MODÈLES DE DÉVELOPPEMENT PLURIELS



**EXTENSIONS LINÉAIRES DU BÂTI (1/2) :** le développement du bâti s'inscrit le long des voies existantes. Ce mode de développement favorise l'étalement urbain et a tendance à relier certains villages et hameaux entre eux.

**EXTENSIONS STRUCTURANTES (3) :** ces nouveaux lotissements participent à l'extension du village, en créant notamment de nouveaux axes de voirie.

**EXTENSIONS ISOLÉES DU BÂTI ET MITAGE (5) :** ces extensions se construisent en marge du village, sans continuité avec la trame viaire et le tissu urbain existants. Ces développements ne facilitent pas les relations avec leurs habitants : mobilité, accès à certains services ou équipements...



# Dilution et dispersion urbaine

12

STRUCTURES VILLAGEOISES

ÉTALEMENT URBAIN

## LA DILUTION URBAINE, UN PHÉNOMÈNE DE GRANDE ÉCHELLE

Le phénomène **d'étalement urbain (ou dilution urbaine)** désigne la tendance des villes et des villages à croître et à s'étendre du centre vers la périphérie. Ce phénomène de dilution des surfaces urbanisées s'est développé de manière conséquente dans le courant des années 1980. Il a entraîné une avancée massive de l'urbain sur le rural, notamment avec l'essor considérable du marché de la maison individuelle et la banalisation de l'automobile. Jusqu'à aujourd'hui, le mouvement s'est poursuivi avec une artificialisation croissante des surfaces et une consommation de l'espace selon la répartition : **1/3 habitat, 1/3 activités et 1/3 infrastructures et équipements**<sup>1</sup>. Depuis le début des années 2000, les lois "solidarité et renouvellement urbain"(SRU), "urbanisme et habitat" (UH), "pour l'accès au logement et un urbanisme rénové" (ALUR) prônent une diminution de la consommation foncière et luttent contre les phénomènes de dispersion.

## LA DISPERSION DANS LES CAMPAGNES

La **dispersion urbaine**, ou mitage du territoire, est une conséquence directe du processus d'étalement urbain et du développement de la périurbanisation. Ce phénomène prend différentes formes sur le territoire. Alors que les secteurs situés sur les coteaux de la Loire sont touchés par l'étalement du fait de la présence de voies de circulation, ceux situés dans le val ont été soumis à une dispersion importante.



De g. à d. : exemples d'étalement (Meung-sur-Loire) et de dispersion (Tigy)

## CONSÉQUENCES SUR LE TERRITOIRE

### • Artificialisation des sols

L'urbanisation altère les paysages, morcèle les continuités écologiques et entraîne l'apparition de revêtements urbains imperméables qui favorisent le ruissellement des eaux et empêchent leur absorption, au détriment des sols et des nappes phréatiques.

### • Disparition progressive des zones agricoles périurbaines

Soumises à des pressions urbaines importantes, les terres agricoles fertiles et proches de la ville ont contribué à hauteur de 80 % aux terrains artificialisés en région Centre<sup>2</sup>.

### • Coûts d'aménagement et de fonctionnement plus importants

L'étalement urbain augmente le coût d'installation et de fonctionnement des services urbains (réseaux de transports, d'eau, d'assainissement...) pour la collectivité.

### • Émission de gaz à effet de serre accrue

La dispersion de l'habitat entraîne un allongement des distances et pénalise la mise en place de transports en commun. De fait, l'utilisation privilégiée de l'automobile conduit à un accroissement des émissions de gaz à effet de serre.

### • Ségrégation sociale

Tous les territoires urbanisés ne présentant pas la même attractivité, certains ont tendance à être privilégiés par les classes moyennes et supérieures alors que d'autres concentrent des populations moins aisées.



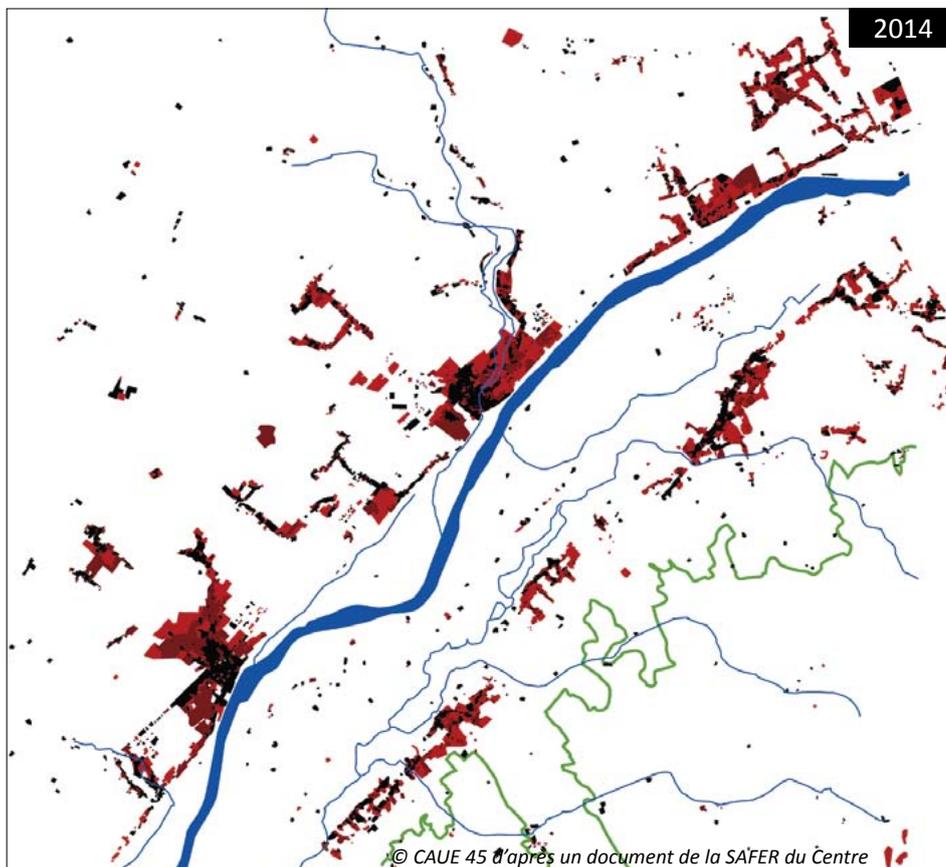
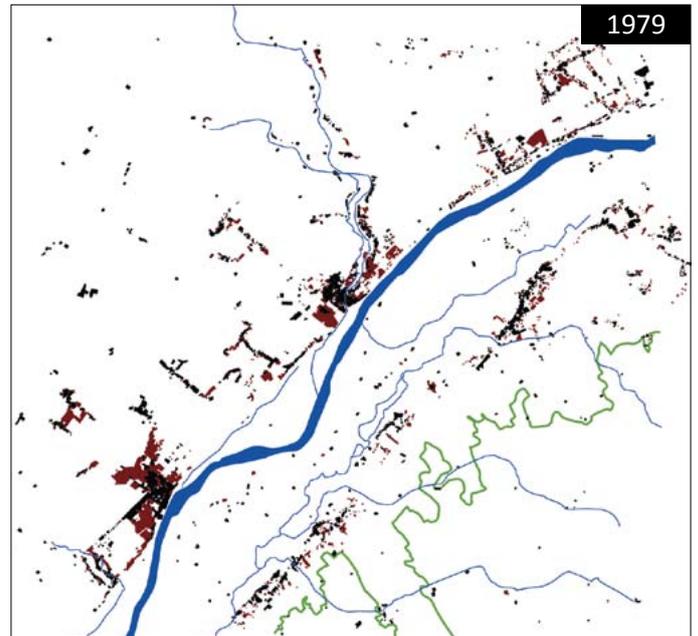
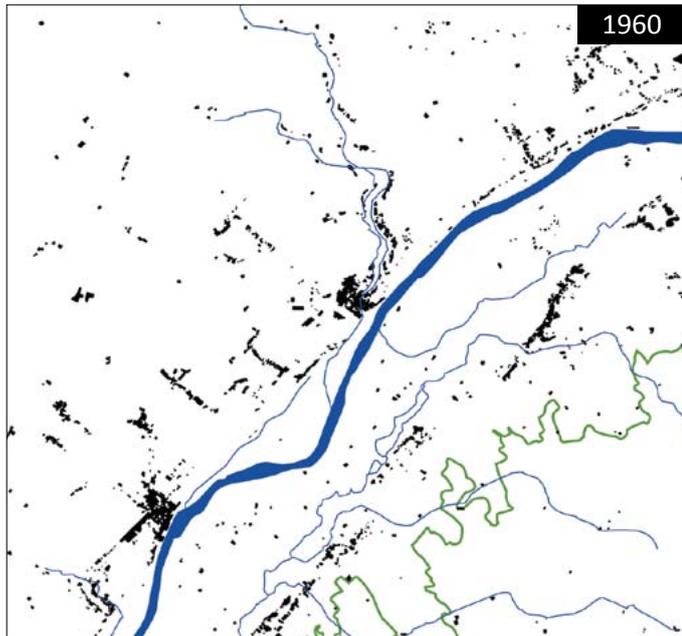
1. La consommation de l'espace en région Centre, DREAL, juin 2011, 41 p.

2. Les problèmes que posent l'étalement urbain et l'artificialisation des sols qui l'accompagne, developpement-durable.gouv.fr, janvier 2010.



Lotissements pavillonnaires et activités industrielles témoins du fort développement des trente dernières années, à l'est de l'agglomération d'Orléans

## L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION ENTRE SAINT-AY ET BEAUGENCY



Au début des années 1960, les villes et les villages situés de part et d'autre du val de Loire sont encore largement séparés les uns des autres par des espaces agricoles.

Dans les années 1970, l'urbanisation se lance à la conquête des plateaux de Beauce et de Sologne tandis que la dilution linéaire le long des coteaux se poursuit pour aboutir à une quasi continuité le long de la R.D. 2152 pour la rive nord de la Loire et de la R.D. 951 pour l'autre rive.

Côté sud, l'urbanisation se maintient entre la Loire et la Sologne, contrairement au plateau de la Beauce sur lequel elle se diffuse. Parallèlement, l'étalement urbain commence à se développer dans le val.

- Bâti avant 1960
- Bâti entre 1960 et 1979
- Bâti en 2014
- Limites de la forêt de Sologne

© CAUE 45 d'après un document de la SAFER du Centre



# Densification / Intensification

14

STRUCTURES VILLAGEOISES

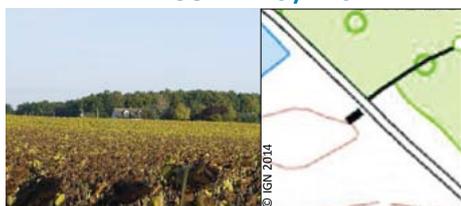
ÉTALEMENT URBAIN

## LA DENSITÉ, UNE NOTION FLOUE

La notion de densité est complexe et peut prendre différentes formes, selon l'échelle des territoires considérés. La densité se calcule en « habitants/hectare », « logements/hectare », mais également selon un rapport habitants/km<sup>2</sup>. L'unité de mesure généralement utilisée dans les études de densité est **le nombre de logements/hectare**.

### 1. Habitat isolé

1 À 2 LOGEMENTS / HECTARE



Les Fontaines, Bucy-Saint-Liphard

### 2. Lotissement boisé

3 À 6 LOGEMENTS / HECTARE



Les Grands Billons, Donnery

### 3. Lotissement pavillonnaire

8 À 15 LOGEMENTS / HECTARE



Lotissement pavillonnaire, Saint-Benoît-sur-Loire

### 4. Habitat de centre bourg

20 À 30 LOGEMENTS / HECTARE



Habitat de bourg rural, Les Bordes

### 5. Habitat collectif

50 À 60 LOGEMENTS / HECTARE



Quartier d'habitat collectif, Beaugency

### 6. Habitat de centre ville

60 À 80 LOGEMENTS / HECTARE



Habitat dense, Sully-sur-Loire

## DENSITÉ RÉELLE ET DENSITÉ PERÇUE

« L'analyse des indicateurs statistiques de la densité montre que les quartiers vécus comme "denses" le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est pourtant apprécié »<sup>1</sup>. Ce n'est pas tant la densité humaine (habitants/km<sup>2</sup>) ou la densité liée à la surface bâtie (coefficient d'occupation des sols) qui semble être en cause, mais bien la qualité urbaine.



Des formes urbaines différentes pour une densité équivalente

1. Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? Atelier Parisien d'Urbanisme, juin 2003, 4 p.

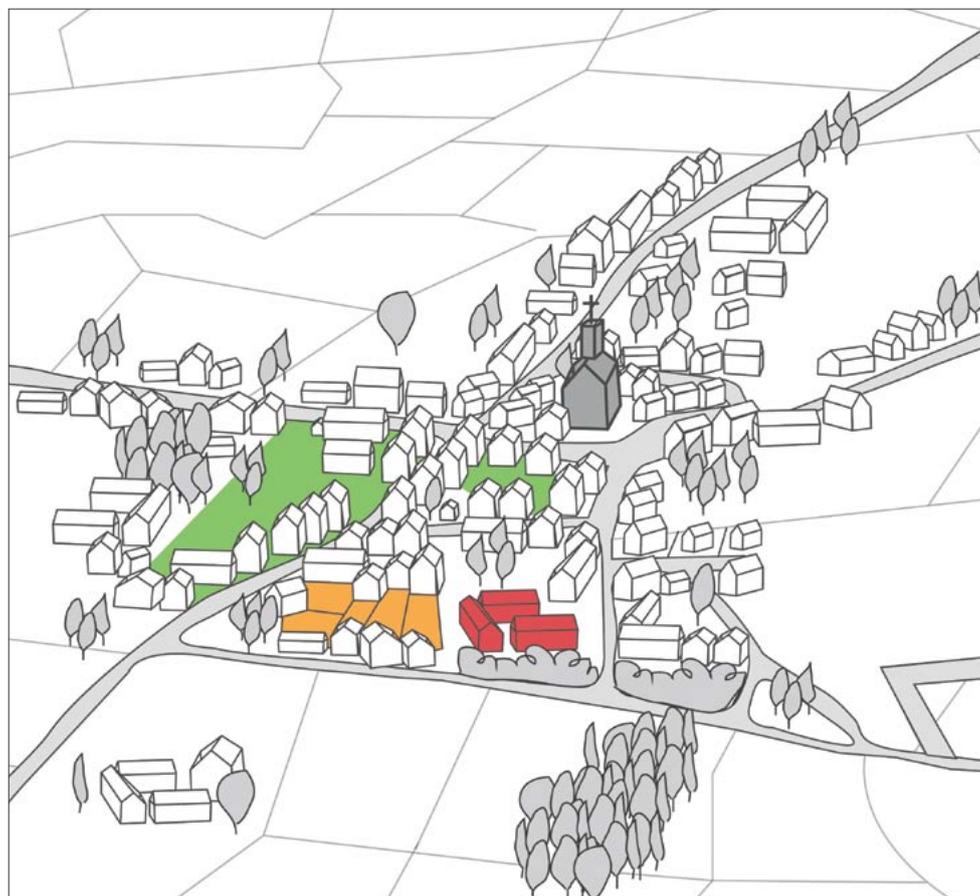
## LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Adoptée le 13 décembre 2000, la **loi SRU (solidarité et renouvellement urbain)**, marque un coup d'arrêt aux logiques d'extensions urbaines en vigueur. Les lois **Grenelle I et II** et la **loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)** contribuent à renforcer les obligations des SCoT et des PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

### LE SCOT

- ▶ doit fixer des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- ▶ peut imposer l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée préalablement à l'urbanisation d'un nouveau secteur ;
- ▶ peut imposer par le biais du PLU une délimitation d'une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ;
- ▶ peut imposer une densité minimale de construction ;
- ▶ peut définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables, même en l'absence de PLU.

Le SCoT et le PLU doivent tous deux intégrer une **analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années**, afin d'identifier le **potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis** de leur territoire.



#### DENSIFIER LES ESPACES VIDES

(dents creuses, friches, cœurs d'îlot...)

#### RECOMPOSER LE TISSU URBAIN

(découpage ou groupement de parcelles, association foncière urbaine de projet...)

#### FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

(bâti vacant, immeubles délaissés...)



# Dents creuses et cœurs d'îlot

16

STRUCTURES VILLAGEOISES

ÉTALEMENT URBAIN

## LES DENTS CREUSES ET LES CŒURS D'ÎLOT, DES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Le développement urbain des villes et villages a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg. Ces dents creuses et ces cœurs d'îlot, entourés de parcelles bâties, se situent à proximité des commerces, des services et des équipements. Ils présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction, dans la loi ALUR, d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.



Exemple de dent creuse en cœur de bourg, Huisseau-sur-Mauves



Cœur d'îlot en cœur de bourg, Vitry-aux-Loges

## LES AFUP ET LES ZAC, DES OUTILS AU SERVICE DE L'INTENSIFICATION

Le **lotissement** est l'un des outils de l'urbanisme. C'est une opération de division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments. Il est souvent réalisé par une personne privée, mais peut être l'œuvre d'une personne publique. Cette procédure a souvent favorisé la création de zones pavillonnaires monofonctionnelles où la logique répétitive a été privilégiée à l'approche qualitative. Aujourd'hui, il s'agit de mener une réflexion urbanistique, architecturale et paysagère pour inscrire le projet dans son territoire en favorisant une mixité sociale et spatiale.

Les **associations foncières urbaines de projet (AFUP)** sont des « collectivités de propriétaires ». Elles permettent notamment de réaliser des remembrements ou des regroupements fonciers en milieu urbain, en intervenant sur un ensemble de parcelles appartenant à plusieurs propriétaires. Héritières des associations foncières urbaines (AFU) créées en 1967, elles ont été actualisées par la loi ALUR. Cette dernière a renforcé leur rôle en donnant aux collectivités locales compétentes en matière d'urbanisme la responsabilité d'en définir le périmètre, et en y intégrant la notion de projet (AFUP). Ces dispositions tendent à rassurer et à encourager les propriétaires à s'investir dans un projet commun.

Les **zones d'aménagement concertés (ZAC)** permettent à une collectivité publique de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement de terrains. Elles constituent des outils privilégiés pour des opérations de certaines ampleur et complexité, et permettent le regroupement et découpage de parcelles. À l'inverse du lotissement, la possession des terrains n'est pas un préalable à leur création. De plus, les ZAC conduisent à une réflexion sur les équipements rendus nécessaires par la nouvelle urbanisation. Elles sont particulièrement intéressantes dans des zones sous-utilisées, en friches, avec de nombreux fonds de parcelles inoccupés, mal desservis, mais également pour traiter des îlots à démolir ou à réorganiser.



## UTILISER LES OAP POUR ENCADRER LES FORMES URBAINES



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces constitutives des PLU. Elles ont pour vocation de permettre à la collectivité d'orienter l'aménagement futur d'une partie de son territoire selon des principes directeurs et ce, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération. Les OAP peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, mais également sur l'ensemble du territoire communal. L'intérêt de cet outil est d'orienter l'urbanisation future, sans pour autant se substituer au porteur de projet et sans nécessairement maîtriser le foncier.

L'OAP n° 7 rue de la Brosse, définissant les conditions d'aménagement du secteur situé au nord de la gare en cohérence avec les orientations générales définies dans le PADD, PLU de Châteauneuf-sur-Loire.

### MAISON DE SANTÉ PLURIDISCIPLINAIRE ET LOGEMENTS LOCATIFS À MEUNG-SUR-LOIRE (45)



Opération de vingt logements collectifs et dix maisons individuelles, réaménagement du quartier et création d'une maison de santé situé sur l'ancien site des Tanneries.

### LOTISSEMENT DE LA PRAIRIE MADAME À LANGOUËT (35)



Petite opération de densification en milieu rural : superficie limitée des parcelles (de 280 à 500 m<sup>2</sup>), qualité des espaces publics (voiries douces, accotements enherbés) et modernité architecturale (éco-matériaux, capteurs solaires...).



# Friches, bâti vacant et réhabilitation

18

STRUCTURES VILLAGEOISES

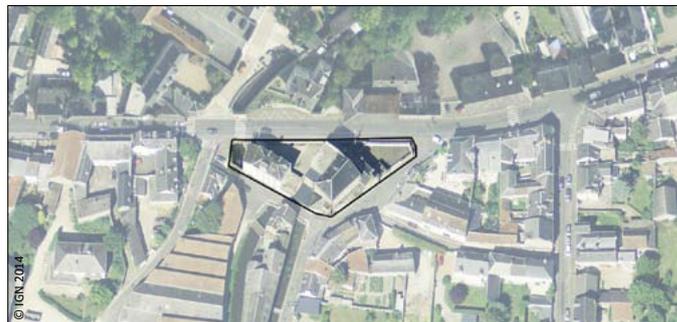
ÉTALEMENT URBAIN

## LA RÉHABILITATION DES FRICHES ET DU BÂTI VACANT

Ces dernières décennies, les friches et les ensembles de bâti vacant sont apparus pour plusieurs raisons : contexte de crise économique, délocalisation de certaines activités, abandon des parcelles... Ces délaissés affectent le territoire, tant au niveau paysager que par la place qu'ils occupent. Certaines friches sont remarquables et s'étendent sur plusieurs hectares, tandis que d'autres sont plus modestes mais occupent des situations stratégiques. Ces ensembles destitués de leurs fonctions constituent des opportunités pour requalifier des espaces en empêchant leurs dégradations et pour endiguer l'extension des villages en limitant la consommation foncière.



Friche agro-industrielle, Patay



Anciens moulins en centre ville, Meung-sur-Loire

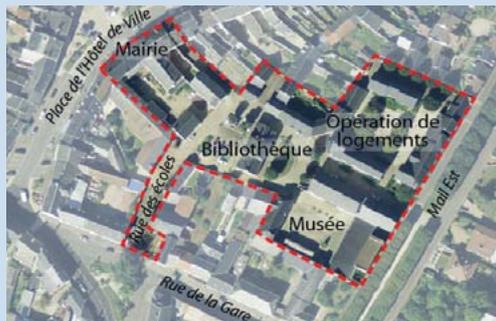
## RESTRUCTURATION DE L'ÉGLISE SAINT-GERMAIN ET DU QUARTIER DU PORT À SULLY-SUR-LOIRE (45)



Bombardée pendant la seconde guerre mondiale, l'église Saint-Germain de Sully-sur-Loire a été laissée à l'abandon jusqu'aux années 80, où des travaux de réfection des murs et de la couverture ont été entrepris afin de la protéger.

La municipalité s'est ensuite lancée dans une réflexion urbaine qui a mené à la restructuration de l'église en équipement culturel et au réaménagement de la place sur laquelle un édicule d'accueil a été construit. Depuis, plusieurs actions d'accompagnement sont envisagées tant pour la rénovation du bâti environnant que pour la requalification du faubourg Saint-Germain - premier noyau bâti de la ville - et du site du port.

## RESTRUCTURATION DU QUARTIER DU PARADIS À ARTENAY (45)



Situé à l'intérieur des mails d'Artenay, le quartier du Paradis a fait l'objet d'une opération de restructuration en profondeur. Alors délaissés, les terrains ont été acquis par la commune qui a mené une opération de redynamisation du centre bourg. Caractéristique de l'architecture agricole de la Beauce, la ferme du Paradis a été restructurée pour accueillir un programme culturel (musée du théâtre forain, salle de spectacle et musée archéologique). Un ensemble de logements collectifs a été réalisé sur le terrain en friches joutant la ferme. Plusieurs immeubles reprenant les gabarits du village ont été organisés autour d'un espace central. L'ensemble reconstitue un îlot et conforte la structure urbaine du bourg. Située à proximité, l'ancienne école a été transformée en bibliothèque. La volumétrie et les ouvertures d'origine ont été conservées de même qu'une petite place, encadrée de marronniers, qui fait le lien avec la mairie. Dans le même esprit, l'ensemble des espaces publics a fait l'objet d'un traitement soigné de manière à laisser une large place aux piétons.

## L'EPFL DU LOIRET, UN ORGANISME D'AIDE À L'ACQUISITION FONCIÈRE

L'établissement public foncier local (EPFL) est une plateforme soutenant et accompagnant les collectivités dans leurs efforts de réhabilitation et d'intensification urbaine. L'EPFL peut acquérir des terrains et des biens immobiliers pour le compte de ses membres, conserver et gérer ces réserves foncières avant de les rétrocéder à l'adhérent, par le biais d'un contrat de portage. La collectivité qui le sollicite dispose de huit ans maximum pour racheter le bien à l'EPFL : un temps suffisamment long pour budgéter ce rachat, mener une réflexion sur l'avenir du bien, et préparer un projet d'aménagement. Dans le cas des friches et du bâti vacant, l'EPFL peut jouer le rôle d'acquéreur pour les collectivités au budget limité.

### ACQUISITION D'UN IMMEUBLE POUR INSTALLER UN BUREAU DE POSTE ET UN LOGEMENT



**Axe d'intervention**  
Économique et logement  
Date d'acquisition : 21 décembre 2012  
Emprise foncière : 122 m<sup>2</sup>  
Prix : 130 000 €  
Durée de portage : 4 ans

Cas de l'intervention de l'EPFL du Loiret sur l'acquisition d'un immeuble pour installer un bureau de Poste et un logement à Saint-Benoît-sur-Loire.





# Agir sur le tissu pavillonnaire existant

20

STRUCTURES VILLAGEOISES

ÉTALEMENT URBAIN

## LE TISSU PAVILLONNAIRE, COMPOSER AVEC L'EXISTANT

Souvent peu denses, les lotissements d'habitat et les quartiers pavillonnaires constituent un gisement de foncier exploitable dans le contexte de renouvellement urbain et de lutte contre l'étalement urbain. L'augmentation du prix du foncier et les évolutions réglementaires (suppression de la taille minimum des parcelles et du coefficient d'occupation des sols) entraînent des phénomènes spontanés de redivision parcellaire. Ces nouveaux enjeux autour du tissu pavillonnaire existant et les apports de population qui y sont liés sont à prendre en compte dans le SCoT.

## ESPACES PUBLICS ET QUALITÉ

Les espaces publics (places, rues, cours...) jouent un rôle important dans le tissu urbain, et particulièrement dans les opérations où une certaine densité de l'habitat est recherchée. L'amélioration de la qualité des espaces publics des quartiers et des lotissements pavillonnaires existants passe par :

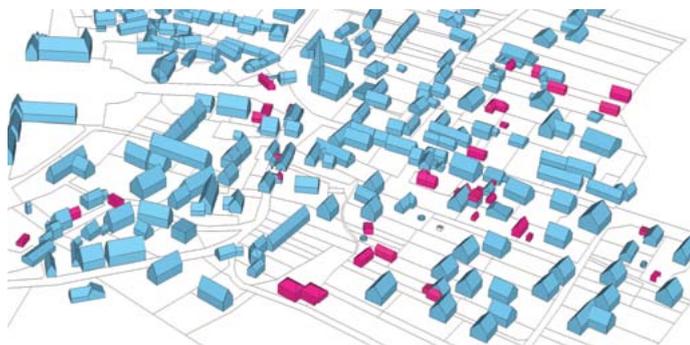
- l'organisation de la transition entre espaces publics et espaces privés ;
- la promotion d'une voirie partagée (voiture, vélo, piéton) pour une circulation réduite et apaisée ;
- la mise en place de déplacements doux entre les lotissements, les quartiers et le centre.



Espaces publics et liaisons douces à Seine-Port (77)



et à Bazouges-sous-Hédé (35)



Gisements fonciers disponibles et exemple d'aménagement en fond de parcelle, selon la méthode BIMBY - Exposition BIMBY, CAUE du Loiret, 2012.



## BIMBY, UN OUTIL D'INTENSIFICATION

La démarche BIMBY (« build in my back yard », soit littéralement « construire dans mon jardin ») est fondée sur l'initiative des habitants et la division parcellaire. Initié en 2009, le programme de recherche BIMBY pose un constat : les lotissements d'habitat individuel existants représentent la grande majorité des surfaces urbanisées et constituent une formidable réserve foncière pour la collectivité et pour les particuliers. L'augmentation du prix du foncier peut agir comme un levier favorisant les découpages parcellaires spontanés de la part des habitants, et c'est dans ce contexte que la démarche BIMBY peut intervenir afin de réguler ces pratiques. Ce procédé d'urbanisme participatif est intéressant à mettre en place dans les territoires dont le tissu pavillonnaire existant présente de réels potentiels. Il doit aussi mesurer l'impact des apports de population sur les équipements.



### LA RÉHABILITATION THERMIQUE COLLECTIVE DES LOTISSEMENTS

Le tissu pavillonnaire est un gisement important d'économies d'énergie, d'autant que sa rénovation thermique présente moins de contraintes techniques que celle des tissus anciens et denses. Agir de manière collective pour la réhabilitation thermique des bâtiments est une manière efficace de lutter contre les dépenses énergétiques qui touchent principalement les anciens pavillons.



Réhabilitation thermique, solidaire et collective de pavillons des années 1970, Villers-lès-Nancy (54). Le quartier de Clairlieu, construit dans les années 1970, comprend un peu plus de 1 328 pavillons tous bâtis selon le même modèle. Implantés sur leurs parcelles d'environ 400 m<sup>2</sup>, les maisons, peu ou pas isolées thermiquement, sont très consommatrices en énergie. Mené par un collectif d'habitants, le projet de réhabilitation thermique de l'ensemble des pavillons du quartier s'est construit dans un souci de mutualisation générant des économies notables.

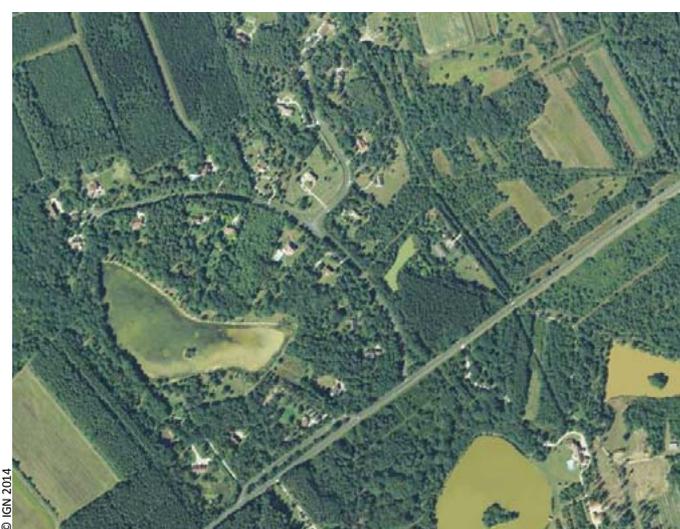


Source : CAUE 54

### LES LOTISSEMENTS BOISÉS ET EXCENTRÉS

Créés à l'écart des centres bourgs à partir des années 1970, les lotissements boisés rythment les paysages de l'interSCoT. Le devenir de ces quartiers se pose à l'échelle du SCoT. Doit-on encourager la densification de ces entités bâties (BIMBY, AFUP...) au risque d'aggraver les problèmes d'assainissement ? Comment renforcer les liaisons et les connexions avec les centres anciens ? Quelles opérations de réhabilitation engager afin de revaloriser ces ensembles ?

L'exemple du Domaine du Pigeon Vert, lotissement boisé faisant partie des communes d'Ardon et de Jouy-le-Potier, est représentatif de la singularité de ce type d'implantation. Situé à l'écart des bourgs, il se compose d'une trentaine d'habitations. Celles-ci sont réparties sur des parcelles variant entre 1 hectare et 1,5 hectare. Malgré l'absence d'équipements et de commerces, la population s'est regroupée collectivement et insufflé une certaine « vie de quartier ».



Lotissement boisé « Domaine du Pigeon Vert », Ardon et Jouy-le-Potier

Longtemps différenciés de l'espace rural par des limites franches, les villes et les villages tendent à se diluer dans les étendues naturelles et agricoles. Avec les phénomènes de périurbanisation, leurs structures se morcellent au point que certaines urbanisations participent aujourd'hui de continuités bâties regroupant plusieurs centres urbains.

Le resserrement des formes urbaines et l'économie du foncier qui sous-tendent une approche durable de l'aménagement imposent à nouveau l'affirmation de limites franches et le traitement des lisières urbaines. Au-delà des enjeux paysagers, il s'agit de valoriser le rapport des bourgs et des agglomérations aux espaces naturels et les relations de l'espace agricole à l'urbanisation.

Cette démarche de reconstitution des franges urbaines passe par l'affirmation de liens entre les paysages bâtis et les espaces naturels, la définition des espaces de transitions entre ville et campagne, le traitement des entrées de villages et de villes ainsi que l'instauration de coupures vertes à même de stopper la dispersion des espaces construits.

# LISIÈRES VILLAGEOISES ET LIMITES URBAINES

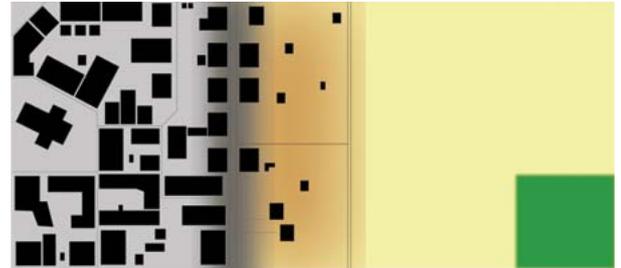




# Lisières villageoises et franges urbaines

## UN ESPACE INTERMÉDIAIRE

La frange urbaine est l'espace intermédiaire entre le front bâti et l'espace agricole ou naturel. Elle marque le contact entre le village, les champs et les forêts alentours. C'est à la fois la zone d'entrée de la nature dans les villages et la zone de respiration et d'ouverture de l'urbanisation vers les espaces et paysages naturels extérieurs.



BOURG

FRANGE  
URBAINE

ESPACE NATUREL  
ET AGRICOLE

FORÊT

## UN ESPACE COMPLEXE

La frange peut être une limite franche ou un espace tampon entre le village, la forêt et les cultures voisines. Elle est constituée aussi bien de franges de lotissements que de zones d'activités. Elle peut inclure des espaces agricoles résiduels et des friches.

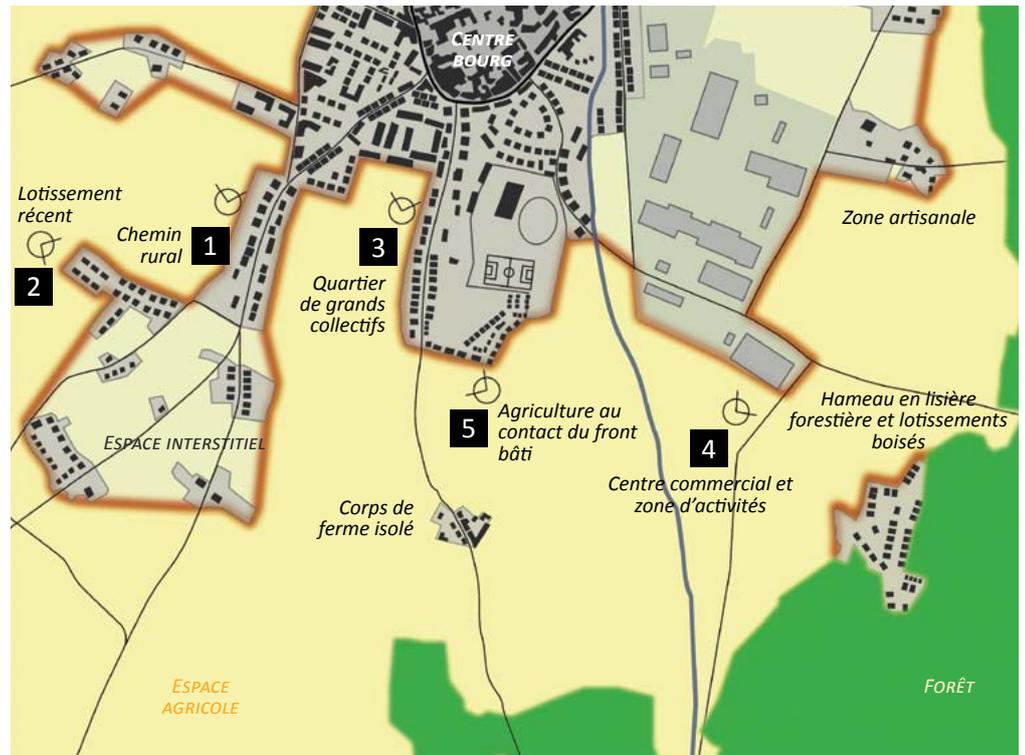
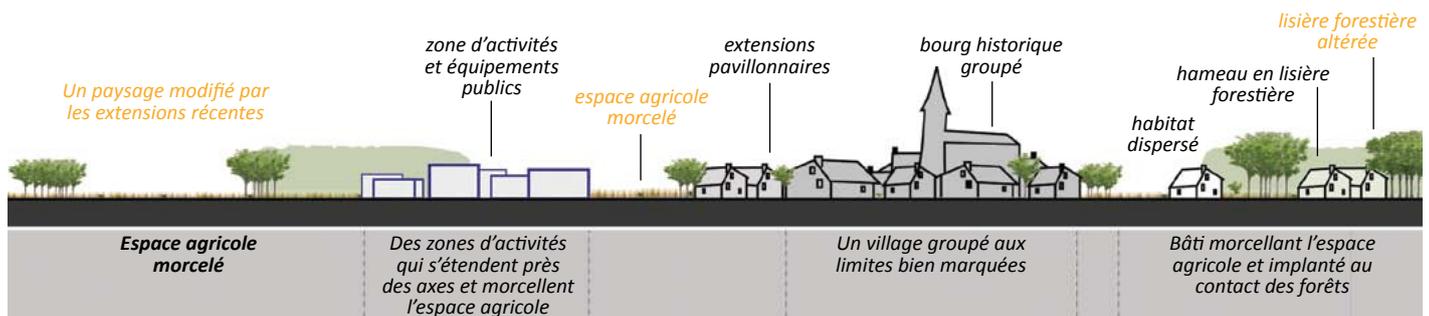


Schéma s'inspirant des exemples présents sur le territoire



Le développement urbain spontané favorise l'étalement et la dispersion des espaces construits. Le traitement des franges urbaines permet de limiter le morcellement du territoire.



La frange : un espace de contact entre le village et sa campagne. Habitat individuel, activités et équipements publics côtoient les espaces agricoles et forestiers.

## UNE DIVERSITÉ DE FORMES DE LISIÈRES ET DE FRONTS BÂTIS

Certains villages et certaines villes se sont structurés avec des limites artificielles ou naturelles bloquant l'extension de leur urbanisation. Que ce soit du fait de la richesse des terres agricoles, de la présence d'un élément naturel (forêt, cours d'eau) ou encore de l'existence de voies de communication, les lisières sont franches.

### LISIÈRES FRANCHES



En plaine, les bourgs présentent des lisières franches. La transition avec l'espace agricole peut s'établir par une couronne végétale.

### LISIÈRES CONSTITUÉES PAR UNE LIMITE ARTIFICIELLE OU NATURELLE



Une déviation, une autoroute ou une voie de chemin de fer peuvent constituer des obstacles artificiels à l'urbanisation. De la même manière, la présence d'une barrière naturelle (fleuve, forêt) constitue une limite urbaine franche.

D'autres villes et villages se sont développés sans contraintes anthropiques et naturelles, jusqu'à former des continuités urbaines. Les lisières sont beaucoup plus étendues et ont des conséquences plus importantes sur les espaces agricoles et naturels alentours. Les relations entre les espaces urbanisés et naturels sont d'autant plus importantes que le linéaire de contact est grand.

### LISIÈRES ÉTIRÉES



Le développement de l'urbanisation le long des routes crée des lisières étirées qui morcellent l'espace agricole et naturel. Le linéaire de contact avec l'espace ouvert est très allongé.

### LISIÈRES MORCELÉES



La dilution de l'urbanisation génère le morcellement des lisières. Les espaces agricoles résiduels, situés au cœur d'une urbanisation en tâche d'huile, sont fragilisés.

Si certaines communes ont une structure urbaine bien identifiée, il est courant de rencontrer différentes formes de lisières et fronts bâtis sur la même commune.



# Affirmer le lien entre espace naturel...

## DES LIMITES HISTORIQUES ENCORE PRÉSENTES

Historiquement, les villages et les écartes présentaient des limites franches participant à l'identité des territoires auxquels ils appartenaient. Ces dispositions permettaient un accès direct du centre du village vers la campagne, ainsi que des ouvertures visuelles sur le paysage. Aujourd'hui, malgré le développement de l'urbanisation, ces structures patrimoniales sont encore visibles sur le territoire.

Dans de nombreux cas, des éléments structurants tels que des mails marquaient la limite entre le bourg et la campagne.



Patay



Patay au XIX<sup>e</sup> siècle



Neuville-aux-Bois au XIX<sup>e</sup> siècle



Neuville-aux-Bois

En Beauce, les lisières vivrières nommées ouches marquaient la transition entre les bourgs et les riches terres agricoles.



Chevilly



Chevilly au XIX<sup>e</sup> siècle



Saint-Sigismond au XIX<sup>e</sup> siècle



Saint-Sigismond

En Sologne et en forêt d'Orléans, les bourgs sont souvent bordés d'étangs et de terrains agricoles profitant des larges clairières.



Jouy-le-Potier



Jouy-le-Potier au XIX<sup>e</sup> siècle



Vitry-aux-Loges au XIX<sup>e</sup> siècle



Vitry-aux-Loges

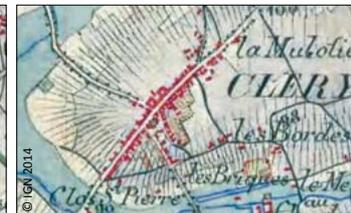
Dans le Val de Loire, les bourgs côtoyaient les vignes et les vergers.



Mareau-aux-Prés



Mareau-aux-Prés au XIX<sup>e</sup> siècle



Cléry-Saint-André au XIX<sup>e</sup> siècle



Cléry-Saint-André

## TRAITER LES LIMITES URBAINES POUR RENDRE LES VILLAGES LISIBLES

Suite aux extensions urbaines contemporaines, les limites se sont progressivement diluées. Les lisières forment une séparation entre des espaces sans véritables liens. D'un côté le monde agricole et naturel, de l'autre la périphérie urbanisée qui prend souvent la forme d'une zone pavillonnaire, d'une zone commerciale ou d'une zone d'activités. Les lisières ne sont plus franches mais floues, les accès village/campagne sont parfois rompus et le paysage est dégradé par endroits. Face à la dilution de l'urbanisation, le traitement des lisières urbaines et l'affirmation de limites entre les espaces naturels et urbanisés constituent des enjeux importants de structuration et de lisibilité des villes et des villages. Il s'agit à la fois de valoriser le rapport de l'espace urbanisé aux paysages naturels et les relations de l'espace agricole à l'urbanisation.

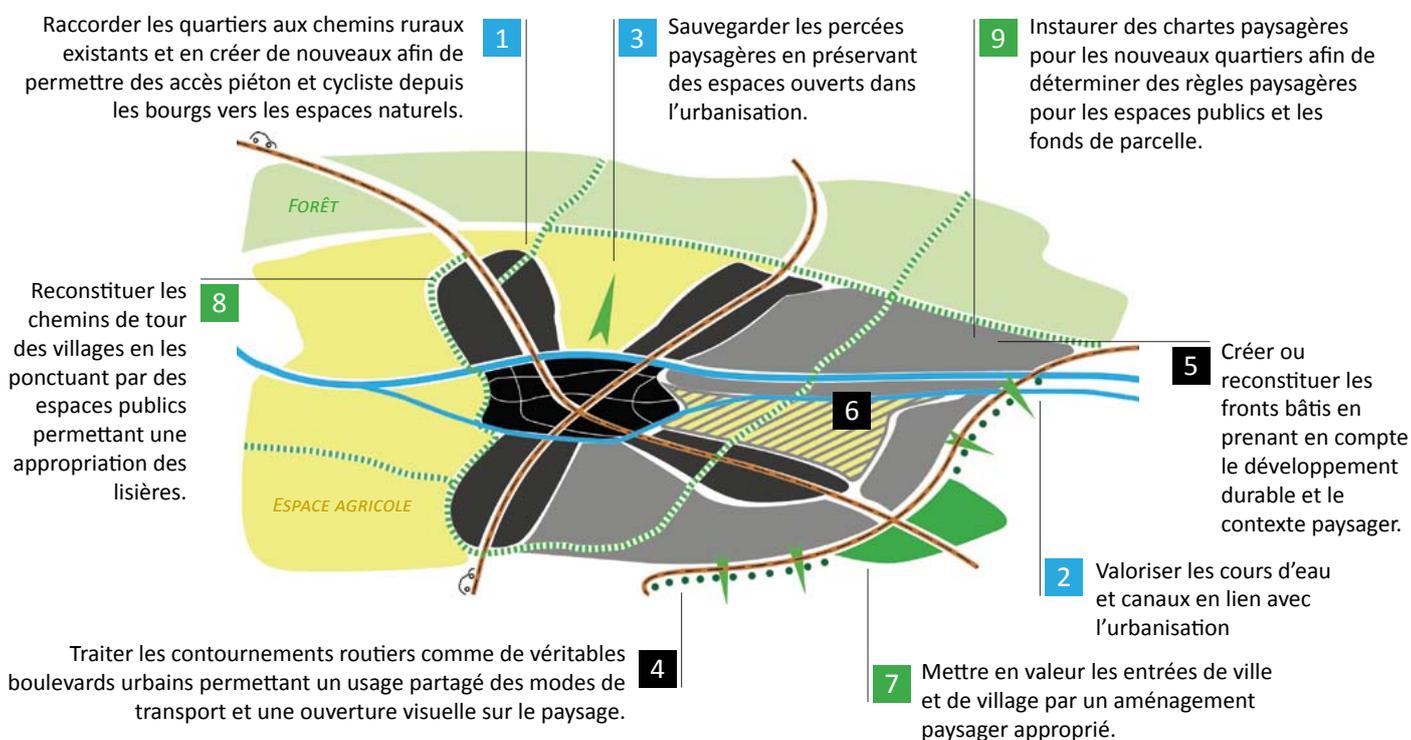


# ...et espace bâti

## MARQUER LES LIMITES, PRÉSERVER LE PAYSAGE ET CONNECTER L'ENSEMBLE

Traiter la lisière urbaine consiste à marquer clairement la séparation village/campagne tout en connectant physiquement et visuellement l'ensemble. Pour cela, il s'agit de définir des limites claires à l'urbanisation, d'identifier des espaces tampons à préserver, de proposer des espaces publics de proximité aux habitants (jardins familiaux, espaces de loisirs...), de participer à la préservation des espaces et de connecter l'ensemble des centralités par des cheminements adaptés.

La démarche, en premier lieu, consiste à s'interroger sur les limites de l'urbanisation et sur le statut des lisières. Il faut identifier celles à restaurer ainsi que celles à préserver.



### CONNECTER VILLAGE ET NATURE

- 1** Relier le village aux chemins existants
- 2** Valoriser les cours d'eau en lien avec les aménagements urbains
- 3** Préserver les percées paysagères

### STRUCTURER LA LIMITE VILLE-CAMPAGNE

- 4** Aménager les circulations en limite du bâti
- 5** Créer des fronts bâtis homogènes
- 6** Privilégier l'urbanisation dans les interstices et dents creuses

### S'INSCRIRE DANS LE PAYSAGE

- 7** Marquer les entrées de bourgs
- 8** Constituer un cheminement autour du village
- 9** Végétaliser les quartiers périphériques

### Références réglementaires du PLU

Tout comme les espaces de centre bourg, les zones de lisière peuvent faire l'objet de dispositions spécifiques. Qu'elles relèvent du règlement (emprise au sol, hauteur et marges de retrait) ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ces prescriptions visent à une meilleure compacité des opérations et à une préservation renforcée des espaces naturels.



# Les franges urbaines dans un paysage boisé

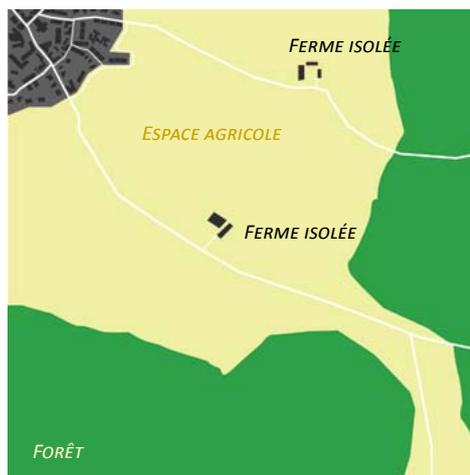
28

FRANGES URBAINES ET GRANDS PAYSAGES

ENTRÉES DE BOURG ET LIENS BOURG CAMPAGNE

## DES LIMITES VILLAGEOISES EN CONSTANTE MUTATION

Depuis l'après-guerre, l'urbanisation a progressé sur les terrains agricoles et s'est rapprochée de la forêt en morcelant l'espace rural. Dans le même temps, la forêt a gagné du terrain sur les clairières, à cause de la déprise agricole.



**1950**

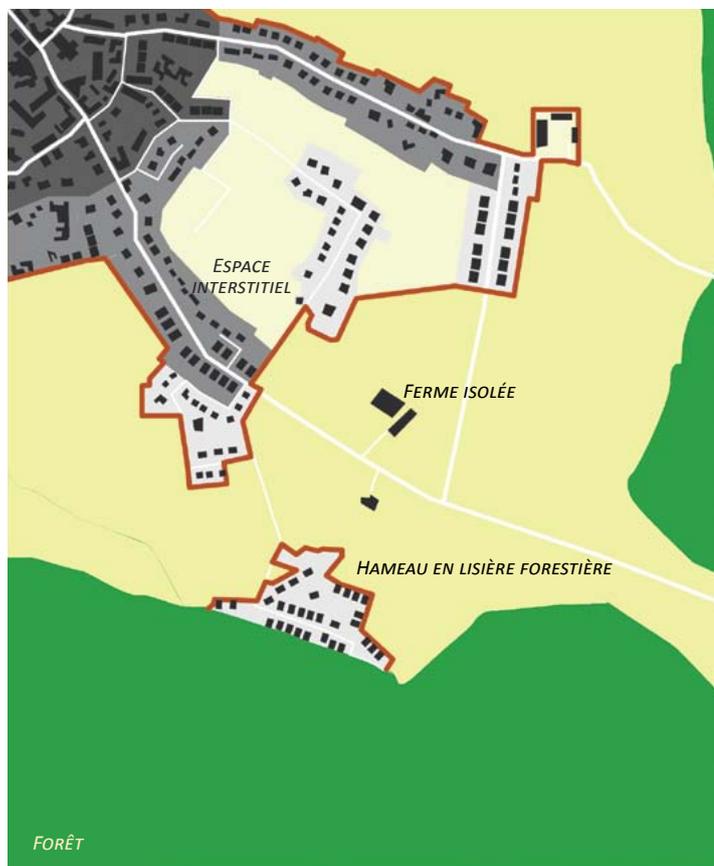
Dans les clairières agricoles, l'espace bâti est regroupé au sein de bourgs aux limites marquées. Seules quelques fermes isolées occupent l'espace ouvert.



**1980**

L'espace bâti se développe le long des axes routiers et morcelle l'espace agricole. La forêt progresse par endroit et se rapproche du village.

*Schémas s'inspirant des exemples présents sur le territoire*



## AUJOURD'HUI

Dispersé bien au-delà du cœur des bourgs et des hameaux, le bâti morcelle l'espace agricole en se rapprochant de la forêt. Les limites villageoises deviennent plus floues tandis que des espaces délaissés annoncent par endroit les prémices d'une déprise agricole.

### Un espace construit entre bourg et forêt



*Lotissement en lisière forestière, Marcilly-en-Villette*

### Un espace agricole préservé entre bourg et forêt



*Lisière du centre bourg, Seichebrières*

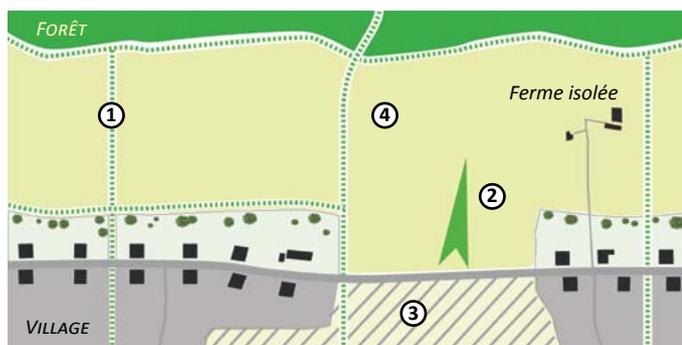
## CONTENIR L'URBANISATION

La maîtrise des franges urbaines passe par le maintien des espaces tampons entre la forêt et l'urbanisation. Le but est de préserver les espaces agricoles en évitant un rapprochement trop important de l'urbanisation des massifs forestiers. Pour les hameaux déjà situés en lisière de forêt, il s'avère nécessaire de conforter les espaces de transition.

### Maintenir des espaces tampons entre la forêt et l'urbanisation



Lorsque l'urbanisation se diffuse dans la clairière et se rapproche de la forêt, l'espace agricole se morcelle et perd de son potentiel économique et écologique. Les villages se déconnectent de leurs paysages.



Contenir l'urbanisation au cœur du tissu existant permet de maintenir un espace ouvert entre le village et la forêt en préservant des ouvertures visuelles. Les fermes subsistent au centre de l'espace agricole qui est sauvegardé. L'espace urbanisé est connecté aux espaces naturels par un cheminement adapté aux modes doux.

#### PRÉSERVER LA PERMÉABILITÉ

- ① Chemins entre village et nature et en tour de village
- ② Percées paysagères depuis le bourg

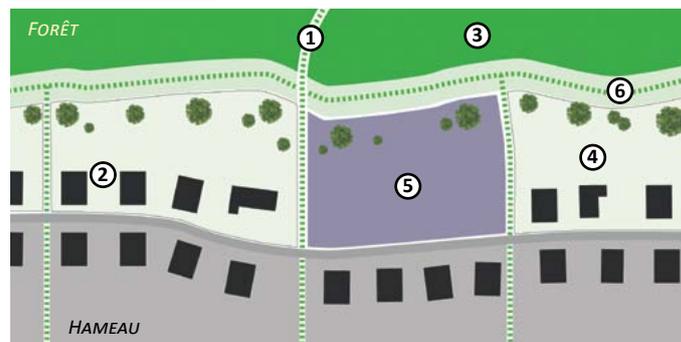
#### PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE

- ③ Urbanisation en cœur de bourg
- ④ Espaces ouverts entre le village et la forêt

### Conforter la lisière villageoise au contact de la forêt



Un hameau s'est greffé à la forêt. Physiquement et visuellement, les deux espaces sont peu ou pas connectés. La transition écologique forêt/plaine est altérée.



Le hameau situé au pied de la forêt est reconnecté avec celle-ci. Une bande de recul imposée entre les maisons et la forêt permet de conserver la transition écologique en lisière forestière. Le traitement végétal du hameau permet une insertion paysagère optimale.

#### PRÉSERVER LA PERMÉABILITÉ

- ① Chemins forestiers
- ② Ouvertures dans le front bâti

#### ASSURER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

- ③ Strate arbusive en lisière
- ④ Bande de recul entre bâti et forêt et traitement paysager

#### PERMETTRE LA RÉAPPROPRIATION

- ⑤ Équipement public
- ⑥ Cheminements en bordure de forêt

### OUTILS RÉGLEMENTAIRES ET FONCIERS

#### Les zones agricoles protégées (ZAP)

Servitude d'utilité publique intégrée au PLU visant à préserver durablement et à valoriser certains espaces agricoles.

#### Les espaces naturels sensibles (ENS)

Dispositifs départementaux visant à protéger des zones présentant des fonctions écologiques et paysagères remarquables et/ou menacées et permettant des acquisitions foncières.

#### Les éléments remarquables à préserver

Des éléments de paysage peuvent être protégés/mis en valeur/requalifiés dans les PLU et les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

#### Le code forestier

Le code forestier impose une bande de recul de 50 mètres entre les constructions et les limites des forêts.

#### La charte forestière de territoire

Document permettant de créer des conventions d'application entre propriétaires, gestionnaires et usagers de la forêt. Son objectif est la prise en compte des forêts dans leur environnement économique, écologique, social et culturel.

#### Le programme agri-urbain

Visé à mettre en œuvre des actions concertées entre collectivités et agriculteurs, en associant gestionnaires, techniciens et utilisateurs des espaces agricoles.

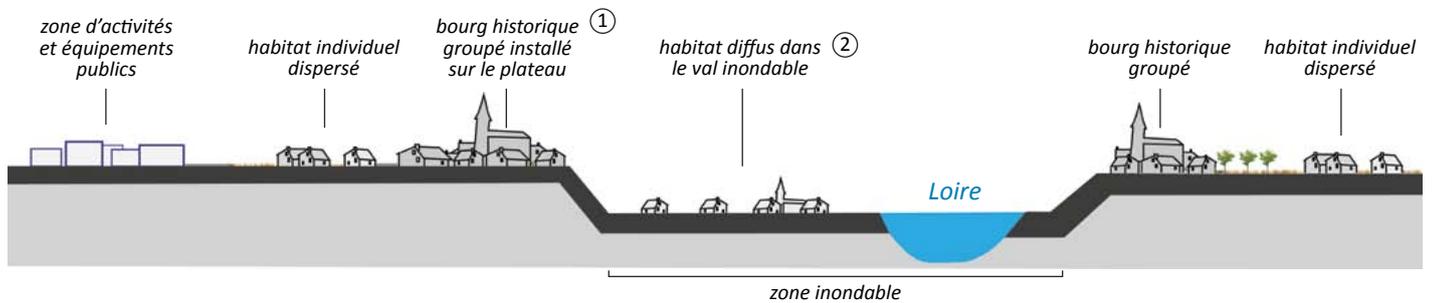


# Les franges urbaines dans le val

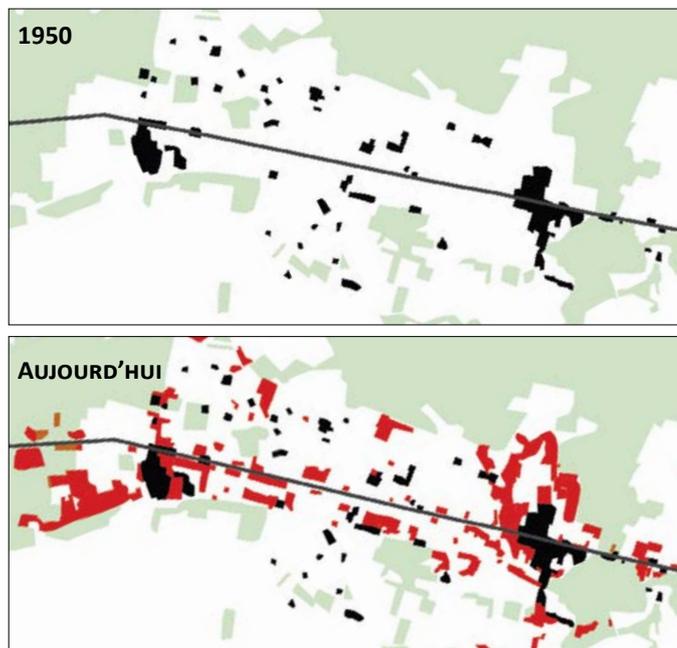
## ÉVOLUTION DES LISIÈRES

Suite à l'urbanisation récente, deux dynamiques sont observées dans le Val de Loire.

- ① Les structures urbaines implantées sur les coteaux se sont développées le long des axes de communication et à l'abri des débordements du fleuve.
- ② Dans le val, les nombreuses fermes installées pour la qualité agronomique des sols (limons déposés par le fleuve), sont aujourd'hui, dans bien des cas, intégrées dans les villages et dans les hameaux résidentiels dont le bâti est très dispersé.

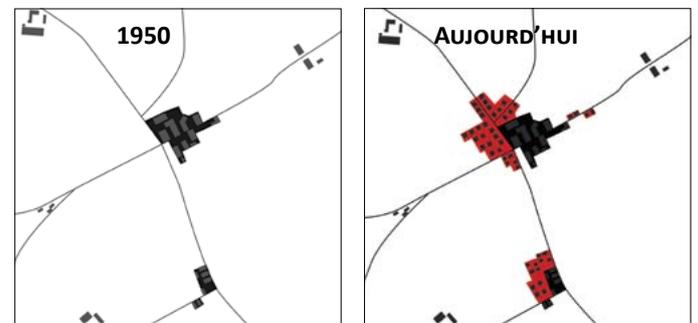


**SUR LE PLATEAU : DES BOURGS HISTORIQUEMENT DISTANTS LES UNS DES AUTRES, SOUMIS À UNE DYNAMIQUE DE REGROUPEMENT**



Le long de la Loire, les villes et villages étaient séparés les uns des autres par des coupures naturelles (espaces agricoles et forêts) qui tendent à disparaître sous la pression de l'urbanisation. Le long du coteau, le phénomène de conurbation fragilise les transitions écologiques entre la Loire et les espaces naturels : Beauce, Sologne et forêt d'Orléans. Ces mutations paysagères affectent également les activités agricoles sur le territoire.

**DANS LE VAL INONDABLE : UN HABITAT PAVILLONNAIRE S'AGGLOMÈRE AUX BOURGS AGRICOLES ET AUX FERMES ISOLÉES**



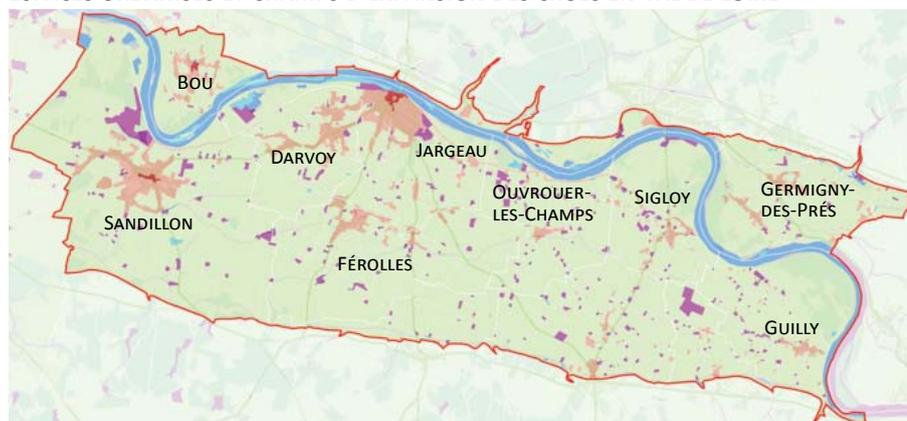
Dans le val, les villages et les hameaux se sont développés le long des axes et autour de fermes implantées de longue date. Le mitage du bâti s'est accentué malgré la situation en zone inondable. L'imperméabilisation des sols a augmenté et les constructions sont devenues plus vulnérables. Aujourd'hui, ces espaces sont protégés et toute forme d'urbanisation est contrôlée. La dispersion de l'habitat engendre la porosité des lisières et une relation au paysage du val qu'il convient de maintenir tant pour la gestion du risque d'inondation que pour la qualité du cadre de vie et l'activité agricole.



## LE RISQUE D'INONDATION, UNE PRISE EN COMPTE NÉCESSAIRE

Territoire très attrayant pour son cadre de vie et inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, le Val de Loire est soumis à d'importants risques d'inondation. La maîtrise de l'urbanisation et l'adaptation des constructions existantes sont une nécessité pour éviter d'exposer les populations à ces aléas. Il s'agit d'intégrer la notion de risque aux modes de vie des habitants et aux opérations d'aménagement pour en diminuer les impacts sur les résidents ainsi que sur les activités économiques et touristiques.

### ESPACES URBANISÉS ET CHAMPS D'EXPANSION DES CRUES EN VAL DE LOIRE



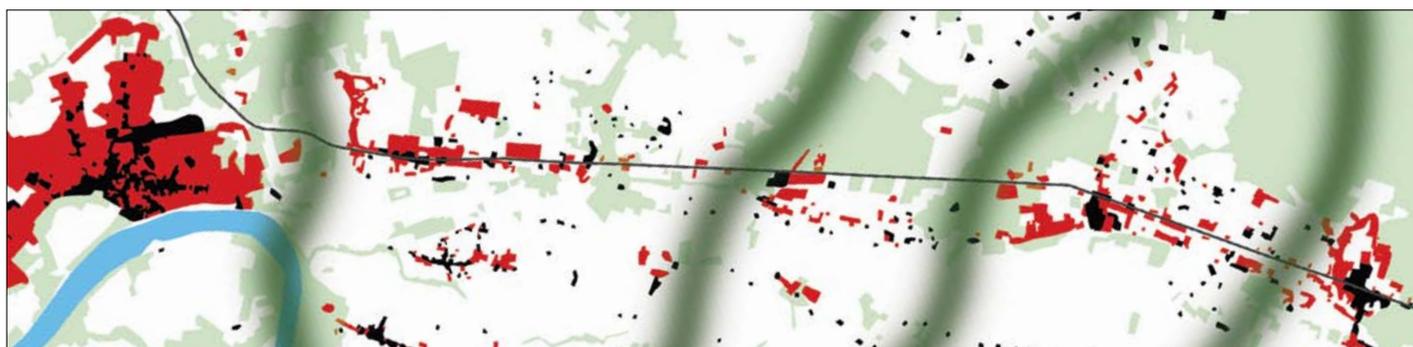
Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) identifie les zones où l'urbanisation est possible sous certaines conditions (type de constructions, d'usages...). Il classe les espaces par zone d'aléas. Là où le risque est faible ou modéré, la constructibilité peut être envisagée sous certaines conditions et si celle-ci présente un intérêt de développement urbain défini au travers du SCoT.

- Habitat continu
- Autre zone urbanisée
- Secteur urbain commercial, industriel, agricole, tissu urbain mixte
- Zone d'expansion de crue
- Surface en eau

Révision du PPRI du Val d'Orléans - Cartographie de synthèse des enjeux - Juin 2012 - Préfecture du Loiret

## MAINTENIR LES COUPURES VERTES ENTRE LES ZONES URBAINES

Le maintien des coupures vertes entre les zones urbaines permet de conserver des ouvertures paysagères et de préserver les corridors écologiques. Ces espaces sont également intéressants pour développer des activités liées à la nature (équipements touristiques, espaces de loisirs, espaces agricoles ou forestiers...).



Secteur entre Châteauneuf-sur-Loire et Les Bordes

### Le SCoT peut apporter des solutions pour maîtriser l'urbanisation en zone inondable.

Le SCoT de l'agglomération d'Orléans Val de Loire dont 1/5 du territoire est en zone inondable a prescrit des objectifs concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs concernés. L'adaptation des projets d'urbanisme aux risques implique de réduire l'artificialisation des sols pour minimiser l'écoulement des eaux en cas de forte crue. Il s'agit donc de limiter l'emprise au sol des bâtiments et d'optimiser les espaces ouverts (coulées vertes, espaces récréatifs, parcs jardins, vergers, petites parcelles de culture...). Les surfaces non imperméalisables sont incluses dans le calcul des droits à construire.

### Références réglementaires et paysagères

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, il est primordial d'inclure systématiquement une étude paysagère et de prendre en compte les études existantes (périmètre Val de Loire Unesco et étude co-visibilité en Val de Loire).



# Les franges urbaines dans un paysage ouvert

## UNE STRUCTURE HISTORIQUE COMPACTE...

Historiquement, les villages de plaine et de plateau présentent une structure resserrée. Le bâti est regroupé autour de l'église, d'une place permettant d'optimiser les liens sociaux, et d'un point d'eau. Se regrouper permettait de préserver les riches terres agricoles et de se protéger des intempéries. Les lisières végétales qui entouraient les bourgs renforçaient cette protection.



**Les mails plantés** d'arbres structurent les centres bourgs historiques. Ils tenaient le rôle de protection, mais également de limite physique nette préservant ainsi les riches terres agricoles de l'urbanisation.



Arténay



Saint-Sigismond



**Les ouches** font partie du paysage de plaine. Elles forment un écran végétal composé des cultures vivrières et d'espaces d'élevage en limite du village pour satisfaire directement aux besoins des habitants.

## ... DESTRUCTURÉE PAR L'URBANISATION RÉCENTE

En plaine, la qualité économique des terres agricoles a constitué un frein au développement de l'urbanisation. Malgré cela, on observe des formes d'extensions modifiant les structures villageoises et les paysages historiques.



Les lotissements pavillonnaires et les zones d'activités toujours plus étendus bouleversent les paysages et dénaturent l'identité des villages. La présence des ouches malgré leur morcellement maintient la silhouette des villages, tout en les protégeant.



## QUALIFIER L'ESPACE DE CONTACT ENTRE VILLE ET NATURE

Définir une limite claire à l'urbanisation permet d'améliorer la lisibilité des villages et de limiter leur étalement afin de préserver les espaces agricoles. Dans le même temps, il est essentiel de conserver la perméabilité entre les espaces et de conforter leurs relations physiques et visuelles.

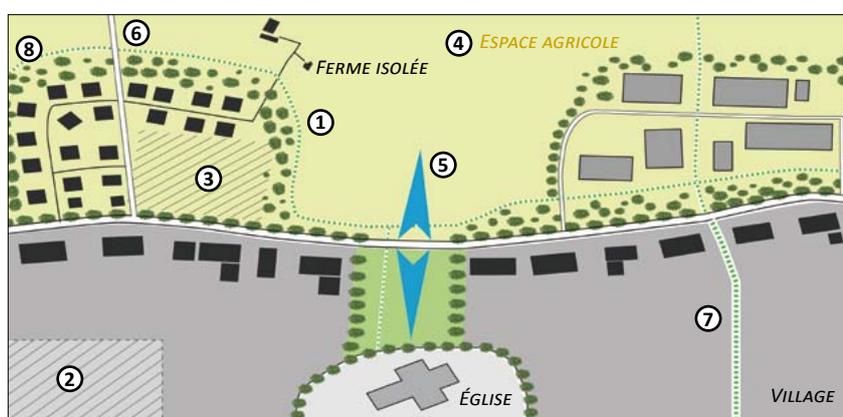
### DÉFINIR DES LIMITES CLAIRES À L'URBANISATION TOUT EN CONFORTANT LA PERMÉABILITÉ AVEC LES ESPACES AGRICOLES

#### MARQUER LA LIMITE

- ① Linéaire végétal marquant la limite de l'urbanisation

#### PRÉSERVER L'ESPACE AGRICOLE

- ② Urbanisation en cœur de bourg
- ③ Urbanisation en priorité des espaces interstitiels
- ④ Espace agricole préservé



#### CONNECTER VISUELLEMENT

- ⑤ Préserver des percées paysagères
- ⑥ Marquer les entrées de ville en intégrant des perspectives entre le bourg et la campagne

#### CONNECTER PHYSIQUEMENT

- ⑦ Connecter les cheminements du village aux chemins ruraux
- ⑧ Cheminement en bordure de village

### DÉFINIR DES LIMITES CLAIRES À L'URBANISATION

Contenir l'urbanisation au cœur du tissu existant permet de préserver l'intégrité des espaces agricoles, tout en limitant les conséquences engendrées par l'extension des réseaux. La limite végétale reconstituée (mail ou vergers, potagers en lisière) renoue avec l'identité locale et apporte une plus-value paysagère.

### CONFORTER LA PERMÉABILITÉ AVEC LES ESPACES AGRICOLES

Pour redonner du lien entre le village et l'espace agricole, il est nécessaire de connecter visuellement et physiquement les deux espaces. Cela permet de renouer le lien existant entre les habitants et leur environnement proche. Marquer l'entrée de bourg, et conserver des percées paysagères, permet d'améliorer la lisibilité du village tout en valorisant son ambiance paysagère.

## CHILLEURS-AUX-BOIS (45) : ÉTUDE GLOBALE D'AMÉNAGEMENT DU PLU



À travers une étude globale d'aménagement réalisée préalablement à l'élaboration de son PLU, la commune de Chilleurs-aux-Bois a orienté son projet d'urbanisation vers des objectifs d'intensification urbaine, de préservation des terres agricoles, de structuration des lisières villageoises, de valorisation paysagère et d'interaction ville-campagne.

Ces objectifs sont concrétisés par :

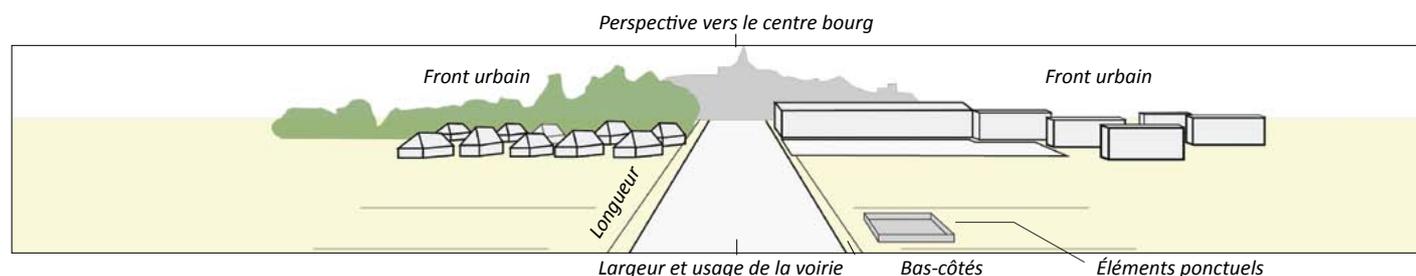
- un traitement des entrées de bourgs
- la préservation de percées paysagères
- la création de parcs dans le prolongement du centre bourg
- une limite urbanisable marquée par le végétal
- la densification du cœur urbain



# La diversité des formes d'entrées de bourgs

## L'ENTRÉE DE BOURG, UNE PREMIÈRE IMAGE SUR LA COMMUNE

L'entrée de bourg est la première image qu'offre la commune depuis sa voie d'accès. Elle est perçue par tous les usagers de la route, aussi bien les automobilistes que les cyclistes et les randonneurs. En fonction de son traitement, l'impression peut être plus ou moins valorisante pour l'ensemble de la commune.



Une entrée de bourg est composée de différents niveaux de lecture. Chaque élément visuel influence la perception globale des visiteurs. La perception varie selon la largeur de la voirie (du chemin rural à l'axe à forte circulation), l'aménagement des bas-côtés - qui offre une vision ouverte sur le front urbain ou une vision fermée sur la route - et l'occupation du sol qui jouxte la route (zones d'activités, pavillons, équipements publics, espaces de loisirs, bâti aligné sur rue).

## UNE DIVERSITÉ DE PAYSAGES D'ENTRÉES DE BOURG

L'entrée d'un bourg peut se faire par de larges routes pénétrant des espaces bâtis récents (zone pavillonnaire, zone d'activités). Elle peut également se faire par des voies plus restreintes bordées par des éléments bâtis et d'usages ponctuels (équipements publics, espaces de loisirs, éléments historiques).



**QUARTIERS PAVILLONNAIRES**  
lotissements, clôtures et fonds de jardins

Les quartiers pavillonnaires installés en périphérie marquent le paysage des entrées de bourg par leur uniformité.

**ÉQUIPEMENTS PUBLICS & ESPACES DE LOISIRS**  
terrains et salles de sport, salles polyvalentes, étangs



Profitant d'une meilleure visibilité et installés loin des habitations pour les préserver des nuisances, certains équipements publics marquent ponctuellement les entrées. Plus étendus, les espaces de loisirs (aménagés ou naturels) garantissent une forme d'identité rurale.

**ZONES D'ACTIVITÉS**  
entrepôts, hangars...  
(possibilité de friches)



Profitant de l'accessibilité et d'une visibilité accrue, elles marquent le paysage par leurs bâtiments, leurs parkings et souvent par un excès d'affichages publicitaires.

**ÉLÉMENTS HISTORIQUES**  
cimetières, corps de fermes, moulins, mares, lavoirs...



Des éléments historiques, symboles d'une identité locale marquent ponctuellement certaines entrées de bourg.



Entrée de bourg préservant une perspective sur l'église, Ménéstreau-en-Villette

## MODIFIER L'ENVIRONNEMENT POUR MARQUER L'ENTRÉE DE BOURG

Que le visiteur entre dans le bourg par une route secondaire plus ou moins fréquentée ou par un axe à forte circulation, il doit percevoir le passage de l'espace naturel à l'espace urbanisé. Cette transition doit être marquée par des aménagements adaptés aux gabarits de la voirie. Il s'agit avant tout de permettre le passage de l'ensemble des usagers (véhicules légers, poids lourds, cyclistes, engins agricoles...) en toute sécurité et dans un environnement de qualité. D'un point de vue paysager, la valorisation des entrées de bourgs passe par la maîtrise des friches, des excès de publicité et de tout élément dévalorisant l'image de la commune.



Entrée à caractère rural, Fay-aux-Loges



Entrée à caractère routier, R.D. 2020, Chevilly

L'aménagement d'une entrée de bourg doit pouvoir répondre à trois enjeux majeurs :

- valoriser l'image de la commune,
- sécuriser et réduire les nuisances liées à la circulation automobile,
- favoriser l'appropriation par tous les usagers.

### HUISSEAU-SUR-MAUVES (45) : AMÉNAGEMENT DE L'ENTRÉE SUD

L'entrée de la commune a fait l'objet d'un aménagement concernant la longueur de la voie et son épaisseur. En lien avec la direction des routes du département, la collectivité a confié l'élaboration du projet à une équipe d'architectes paysagistes. Plusieurs séquences ont été identifiées.



#### Entrée de bourg marquée par une chicane, un virage et un traitement paysager



À proximité du centre bourg, certains aménagements modifient la perception de l'automobiliste (rétrécissement de la voirie, chicane, terre plein central, changement de revêtement de voirie...). Ils permettent une réduction des nuisances (vitesse, bruit) et apportent une plus-value paysagère.

#### Préservation des ouvertures visuelles sur le patrimoine



Préserver des espaces ouverts entre la route et des monuments/espaces de qualité (église, château, parc, moulin...) permet de les mettre en valeur et d'apporter une image positive sur l'ensemble de la commune.

#### Séparation des modes de transport et traitement paysager



La séparation entre les modes doux et la circulation automobile garantit la sécurité de tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons...) qui pourront ainsi mieux s'approprier l'entrée du bourg. Cette séparation se réalise par une marge de retrait, une différenciation des revêtements de voirie, un mobilier urbain spécifique et par le végétal.

#### Alignement d'arbres



Installés le long d'axes routiers souvent linéaires, les alignements d'arbres permettent de marquer l'entrée de bourg en structurant la voie d'accès et en créant une perspective vers le cœur de bourg et parfois vers un bâtiment remarquable comme l'église.

#### La loi sur les entrées de ville

Selon l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, une bande de recul est imposée aux constructions jusqu'à 75 m au-delà des voies classées à grande circulation. Cette interdiction peut être dérogée si dans le cadre d'un document d'urbanisme (PLU), une étude justifie, en fonction des spécificités locales, des règles compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La récente prise en considération des continuités écologiques dans l'aménagement des territoires vise à enrayer le déclin de la biodiversité au moyen de la mise en place de la trame verte et bleue. Composée des espaces naturels terrestres et aquatiques, celle-ci constitue un véritable atout pour l'aménagement des espaces urbanisés. En renouant avec la thématique de la nature en ville, sa prise en compte permet de concevoir un aménagement des villes et des villages fondé sur le socle géographique et identitaire des territoires.

La mise en valeur d'espaces naturels (cours d'eau, boisements...), la prise en compte des risques environnementaux, ou la structuration de l'urbanisation par des figures paysagères (alignement d'arbres, zones humides, parcs, jardins...) permettent de préserver la biodiversité en participant à la valorisation du cadre de vie et à l'attractivité des villes et des villages.

# LA NATURE DANS LES BOURGS





# Qu'est-ce que la trame verte et bleue ?

38

LA TRAME VERTE & BLEUE

L'EAU, UN ENJEU MAJEUR POUR LES BOURGS

## UN OUTIL POUR PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité. Constituée de l'ensemble des continuités écologiques, elle doit permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... Son but n'est pas de sanctuariser des espaces mais d'enrayer le déclin de la biodiversité, au travers de la prévention et de la restauration des continuités écologiques. Si la trame verte et bleue vise en premier lieu des objectifs écologiques, elle permet également d'atteindre des objectifs sociaux et économiques, notamment grâce au maintien des services rendus par la biodiversité (production de bois, production alimentaire) et à l'intervention humaine qu'elle nécessite sur le territoire (gestion des espaces). Elle est aussi un élément identitaire de la valorisation des paysages. Dans le SCoT, les espaces identifiés sont répartis selon différents degrés d'usages : des espaces à sanctuariser aux espaces à urbaniser sous conditions.

### LEXIQUE

#### RÉSERVOIR DE BIODIVERSITÉ

Un réservoir de biodiversité est un espace naturel riche en biodiversité, où des espèces peuvent réaliser leur cycle de vie ou une partie de ce cycle.

#### CORRIDOR ÉCOLOGIQUE

Un corridor écologique est une liaison qui favorise le déplacement de la faune et de la flore.

On distingue 3 types de corridors écologiques : les structures linéaires (haies, cours d'eau), les structures paysagères (zones agricoles, forestières) et les structures en « pas japonais » (mares, bosquets).

#### CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Réseaux formés de réservoirs de biodiversité reliés entre eux par des corridors écologiques, les continuités écologiques doivent être prises en compte et préservées à l'échelle du PLU et du SCoT.

#### TRAME VERTE ET BLEUE

Ensemble des continuités écologiques.

#### ZONE TAMPON

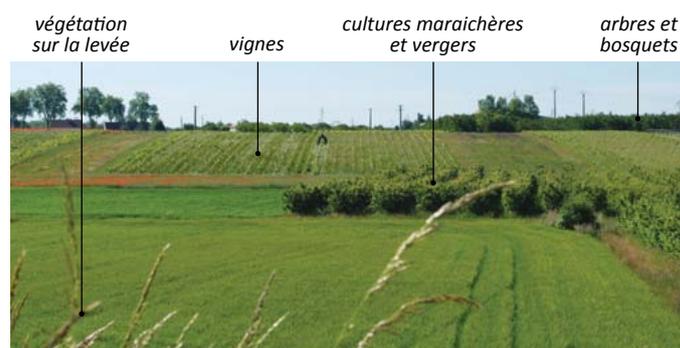
Zone instaurée afin de contribuer à la préservation d'un réservoir de biodiversité et de proposer une graduation dans les prescriptions. Par exemple, une bande enherbée entre une parcelle cultivée et un cours d'eau.

## UNE MESURE PHARE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

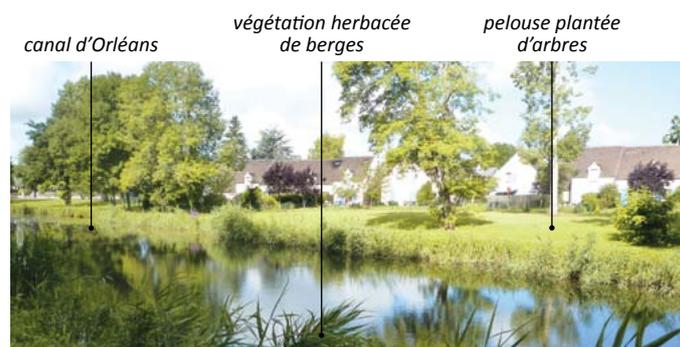
Suite à la loi du 3 août 2009 issue du Grenelle de l'environnement, la trame verte et bleue se décline à plusieurs échelles. Le dispositif est fondé sur la reprise au niveau régional des orientations stratégiques nationales qui s'inscrivent dans un réseau écologique pan-européen (REP). Dans ce cadre, l'élément majeur est le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) dont l'objectif principal est l'identification du réseau écologique qu'il convient de préserver pour garantir les continuités écologiques. Le SRCE se décline à travers les SCoT (organisation des continuités écologiques à l'échelle territoriale) et les PLU (mise en place des continuités écologiques à l'échelle locale).



La Loire, réservoir de biodiversité structurant sur le département du Loiret



Exemple d'éléments de la trame verte entre les bourgs, Val d'Ardoux



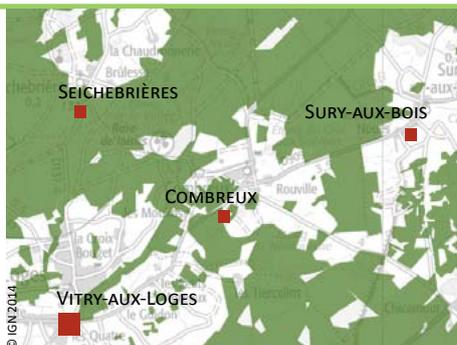
Exemple d'éléments de la trame verte et bleue dans le bourg, Donnery



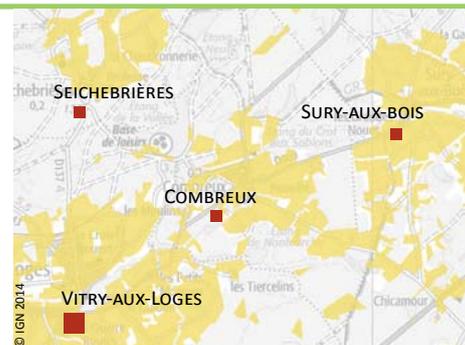
TRAME VERTE



Il s'agit de l'ensemble des espaces naturels terrestres, tels que les forêts, prairies, clairières, landes...

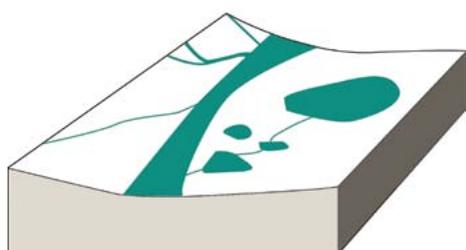


Sous-trame des espaces boisés

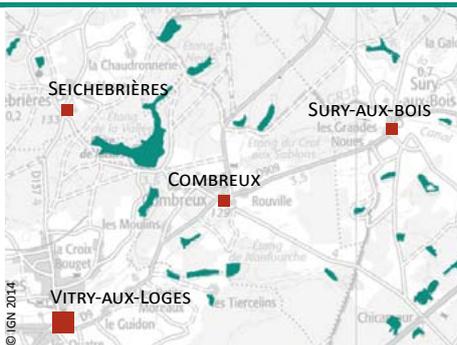


Sous-trame des milieux ouverts

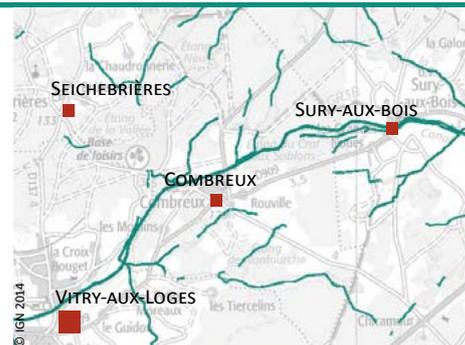
TRAME BLEUE



Il s'agit de l'ensemble des espaces naturels aquatiques, tels que les zones humides, mares, étangs, rivières, canaux, petits cours d'eau...



Sous-trame des mares et étangs



Sous-trame des cours d'eau

LA TRAME VERTE ET BLEUE, UN SUPPORT POUR L'AMÉNAGEMENT DES BOURGS

L'EXEMPLE DU PAYS DU TERNOIS (Nord-Pas-de-Calais)

Figure pionnière en matière de trame verte et bleue, la région Nord-Pas-de-Calais a expérimenté les premiers contrats de corridors écologiques sur 11 sites (1992). Elle élabore ensuite un schéma régional de trame verte et bleue (2007) qui est accompagné de deux appels à projets concernant la **restauration des corridors écologiques boisés et des zones humides**. La déclinaison de ce schéma s'est largement appuyée sur l'échelle des Pays.

Au total, **l'ensemble de ces projets a permis de mobiliser 24 communes sur la démarche trame verte et bleue sur les 43 communes du Pays, conduisant à la réalisation de 52 projets communaux** (plantation de vergers, de haies

bocagères, restauration des lisières...), **soit environ 1 000 arbres, 4 000 arbustes plantés et 1 ha de prairies fleuries** formant des micro-habitats relais au sein des bourgs.

Sur le Pays du Ternois, la trame verte et bleue a permis de lancer différentes études et projets, dont :

- une étude sur la restauration écologique des sentiers de randonnée en corridors,
- un projet de restauration du Grand Marais de Tilly-Cappelle,
- un projet de valorisation des sources de la Coqueline,
- un projet de reboisement d'une friche communale,
- un projet de création/restauration de mares via l'opération de préservation des amphibiens et reptiles, porté par le centre permanent d'initiatives pour l'environnement (CPIE).



# Rivières et canaux

## DES ÉLÉMENTS DE LIEN ENTRE LES BOURGS

Lien entre les communes à l'échelle territoriale, les rivières et canaux constituent des réservoirs de biodiversité importants. Ils génèrent une diversité d'activités (agriculture, loisirs, environnement...) ainsi que des espaces de qualité pour les habitants.

Espaces à valoriser, ils constituent également des figures paysagères spécifiques (alignements d'arbres, zones humides...) et regroupent des éléments de patrimoine végétal (mails, bosquets, arbres isolés) et architectural (ponts, quais, maisons éclésières) à préserver.



Les principales rivières et canaux à l'échelle des 3 SCoT (source : CG45)

## DE L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE À L'ÉCHELLE LOCALE

Quelle que soit leur échelle, les rivières et canaux sont des atouts pour le développement des bourgs. Sites exceptionnels pour leur richesse biologique (diversité floristique et faunistique, migration des poissons et oiseaux), historique et culturelle (parcs, châteaux et villes). Ils sont vecteurs d'un cadre de vie agréable et permettent une multitude d'activités (tourisme, sports, loisirs...).

Anciennes voies d'eau navigables, la Loire et le canal d'Orléans ont entraîné la création de ports et d'ouvrages d'arts. Aujourd'hui, ce patrimoine bâti (maisons éclésières, ponts et autres ouvrages hydrauliques) constitue un atout pour l'attractivité des communes (tourisme fluvial, cyclotourisme).

À une échelle plus modeste, le Cosson, le Cens, le Beuvron, les Mauves, la Cosnie et les autres rivières traversent les bourgs et offrent des possibilités d'aménagements de qualité à leurs abords.



La Loire, reconnue pour son circuit « la Loire à vélo », Sully-sur-Loire



Navigation de plaisance sur le canal d'Orléans

## DES SUPPORTS POUR L'AMÉNAGEMENT DES BOURGS



Beaugency



### LA PLACE URBAINE

Point de contact avec la rivière ou le fleuve, la place urbaine permet de dégager un point de vue et de former un espace public autour de la présence de l'eau.



Vitry-aux-Loges



### LE PARC

Espace de détente privilégié, les parcs assurent la présence de la nature au cœur des bourgs. Aménagés au contact de l'eau, ils peuvent également permettre de relier l'espace agricole et l'espace urbain.



Cerdon-du-Loiret



### LA PROMENADE

Utilisés pour l'agrément, les cours d'eau sont des espaces privilégiés pour la promenade, mais également pour des activités liées à l'eau, telles que la pêche ou l'observation de la nature.



Jargeau



### L'ESPACE DE LOISIRS

Équipements touristiques et de loisirs (plage, camping...) trouvent leur place le long des cours d'eau, en lien direct avec l'urbanisation et l'économie des communes.



Donnery



### LA ZONE NATURELLE AMÉNAGÉE

Les zones humides situées au contact des centres bourgs sont des lieux de nature à préserver et à valoriser (biodiversité). Elles constituent une plus-value pour la qualité du cadre de vie des habitants.



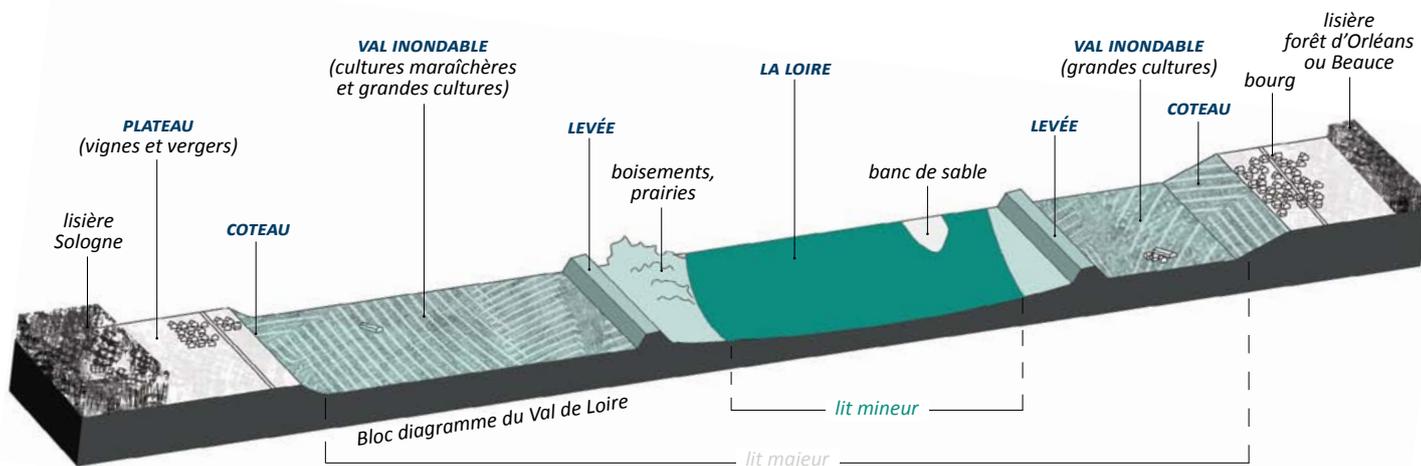
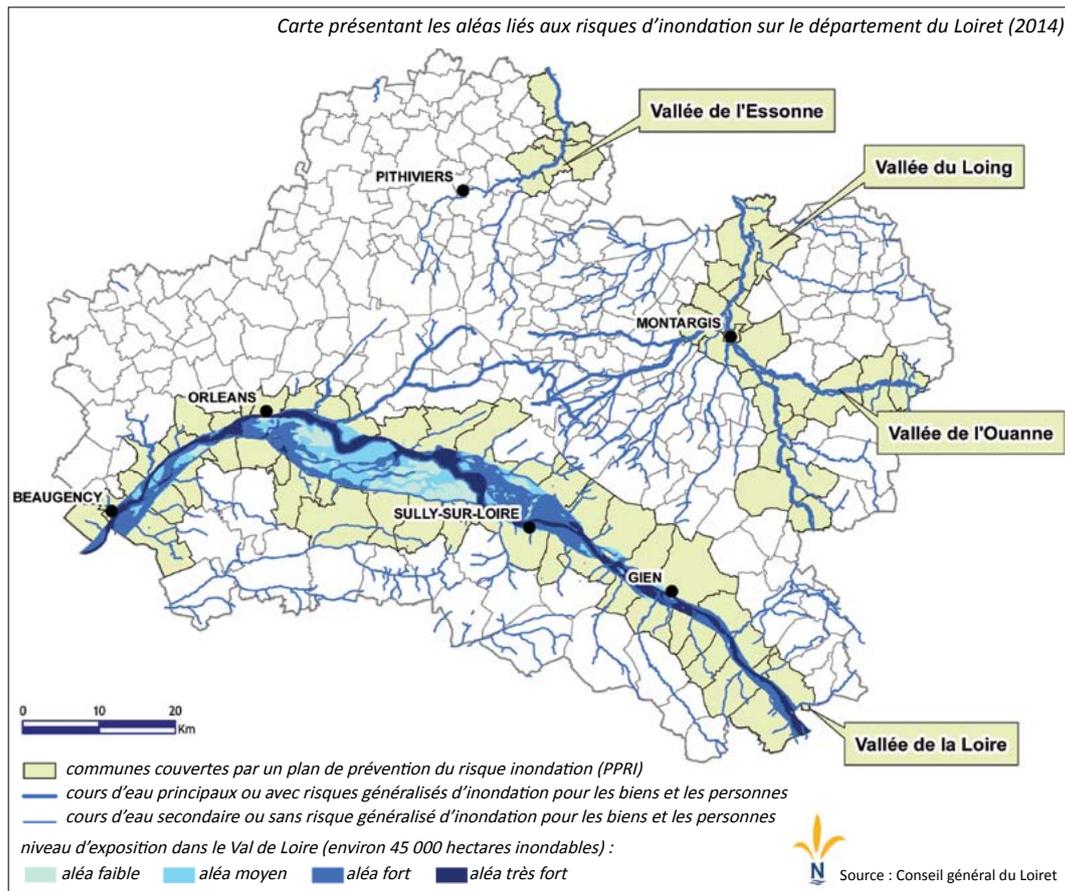
# Risques d'inondation et paysage

## LES ESPACES INONDABLES, DES ESPACES À QUALIFIER

Habiter à proximité d'un cours d'eau offre un cadre agréable, mais comporte des risques. La gestion des risques d'inondation est une problématique majeure de l'aménagement des territoires.

Dans ces espaces, l'enjeu majeur est de limiter l'imperméabilisation des sols par les revêtements de voirie et les surfaces bâties qui empêchent l'infiltration naturelle de l'eau et contraignent sa progression naturelle.

Les espaces inondables sont aussi l'occasion d'aménager des lieux de détente et de loisirs en lien avec l'eau. Ainsi, ils constituent des atouts pour le cadre paysager des bourgs.





## L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES INONDABLES À MEUNG-SUR-LOIRE

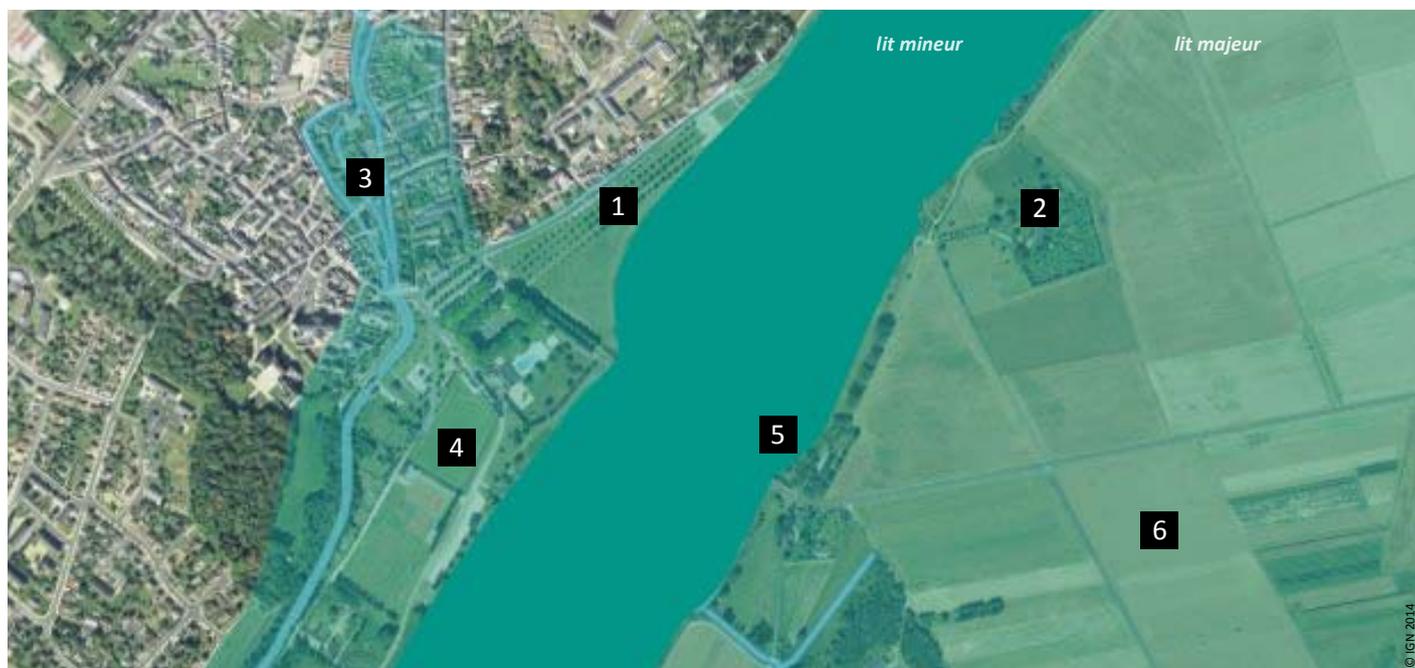
### 1 PROMENADE PLANTÉE

Un mail planté surplombant la Loire, accompagné d'une vaste pelouse pouvant accueillir des manifestations (cirques, fêtes...).



### 2 PATRIMOINE BÂTI

Valorisation du patrimoine bâti agricole dans les zones inondables par des jardins remarquables, les Jardins de Roquelin.



### 3 LES MAUVES

Éléments de la trame verte et bleue, les Mauves canalisées sont des espaces aménagés favorables à la biodiversité. Elles traversent le centre ville de Meung-sur-Loire.



### 4 ESPACES DE LOISIRS

Ces aménagements de loisirs en bord de Loire se déclinent en terrains de football, piscine et espaces verts. Lieu de rencontre et de pratiques sportives, ce lieu est un atout pour la vie de la commune.



### 5 LA LOIRE ET SES ABORDS

Réservoirs de biodiversité importants dans le département du Loiret, les rivières et leurs abords sont des lieux propices au développement de la faune et de la flore.



### 6 LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces inondables du val sont valorisés par des productions agricoles diversifiées : arboriculture, maraîchage ou cultures céréalières.





# Prendre en compte la gestion des eaux

## PRENDRE EN COMPTE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LE PROJET COMMUNAL

La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu important pour l'organisation des bourgs. Elle permet la prévention des inondations et la protection de l'environnement en limitant la pollution dans les milieux aquatiques. Que l'eau jaillisse, stagne, ruisselle ou s'écoule, elle a toujours fait l'objet d'ouvrages au sein des bourgs, constituant ainsi un élément structurant de l'urbanisation et du paysage des communes. Les ouvrages présentés ici permettent d'intégrer la nature dans les bourgs, et sont une alternative aux caniveaux, grilles, avaloirs et réseaux enterrés. Ils favorisent l'infiltration des eaux de pluie et limitent les rejets polluants dans le milieu naturel. De plus, ils participent à la gestion des risques d'inondation et font partie du paysage.

## NOUES

La noue, fossé paysager végétalisé et peu profond, combine une fonction pratique et une fonction paysagère. Elle recueille provisoirement l'eau pour l'évacuer vers un trop-plein, pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.



Gestion des eaux pluviales d'un lotissement par des noues plantées, La Ferté-Saint-Aubin

## BASSINS D'ORAGE

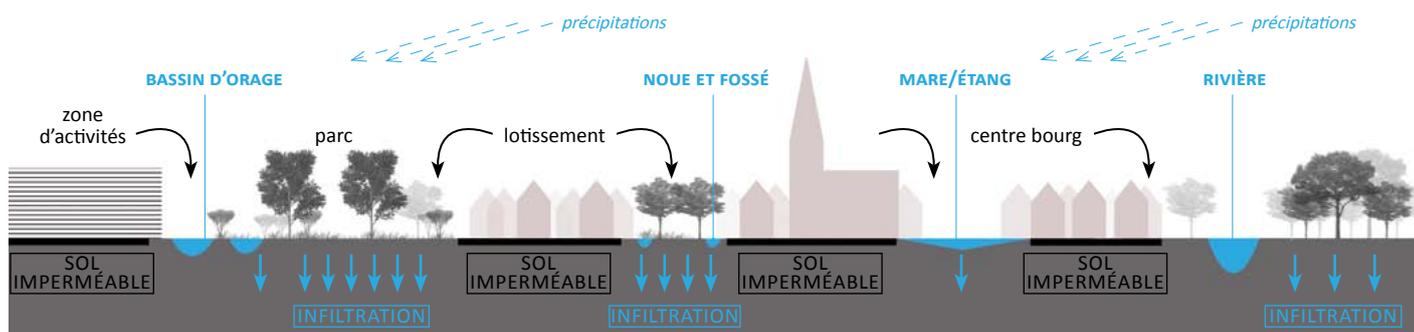
Espaces de récupération des eaux, les bassins d'orage peuvent être aménagés avec des essences adaptées. Tout au long de l'année, ils deviennent des lieux d'agrément, en plus de leur rôle d'espaces de stockage des eaux de ruissellement.



Bassin d'orage en eau, Fay-aux-Loges



Bassin d'orage à sec, Chaingy



Coupe schématique du cycle de l'eau dans un bourg



Espace de détente et pique-nique, face à un bassin de récupération des eaux de pluie, Fay-aux-Loges

## MARES

Dans les villages, les mares communales pouvaient servir d'abreuvoirs, de viviers à poissons ou pour laver les chevaux. Elles jouaient un rôle majeur de réserve d'eau pour lutter contre les incendies.



Mare en entrée de bourg, Saint-Péravy-la-Colombe

## ÉTANGS

Tout comme pour les mares, la fonction principale des étangs est la gestion des eaux de ruissellement et l'assainissement des bourgs. Aujourd'hui, les abords de ces ouvrages sont également devenus des lieux de détente et de loisirs. Ils peuvent être accompagnés de circuits pédestres ou accueillir des activités telles que la pêche ou la baignade.



Entrée de bourg mise en valeur par un réseau d'étangs et d'espaces de loisirs, Jouy-le-Potier

## FOSSÉS

Les fossés sont idéaux pour récolter les eaux de voirie en milieu rural. Historiquement, ils constituaient une protection autour des villages.



Source : commune de Saint-Benoît-sur-Loire



À Saint-Benoît-sur-Loire, l'enceinte du centre bourg est mise en valeur par d'anciens fossés présents autour de l'abbaye et du village. Différents ouvrages d'arts (passerelles, lavoirs et ponceaux) sont visibles et relient le sentier du fossé au cœur du bourg.



# Une diversité de figures arborées

## LE PATRIMOINE ARBORÉ

L'utilisation de l'arbre comme valorisation de l'urbanisation est très ancienne. Au Moyen-Âge, un arbre remarquable était planté souvent au centre de la place publique comme point de repère. Plus tard, les ingénieurs du XIX<sup>e</sup> siècle développent le concept de l'arbre en ville. Un grand nombre de plantations ponctue le tracé des voiries et l'aménagement des espaces publics.

Le végétal constitue un patrimoine important pour les collectivités, au même titre que le patrimoine architectural et culturel. Organisés selon des figures archétypiques, les végétaux participent de l'identité des bourgs (alignements le long d'une route ou d'un canal, arbres remarquables au centre d'une place, mails...). Ils constituent des éléments structurants qui permettent de valoriser le patrimoine bâti.

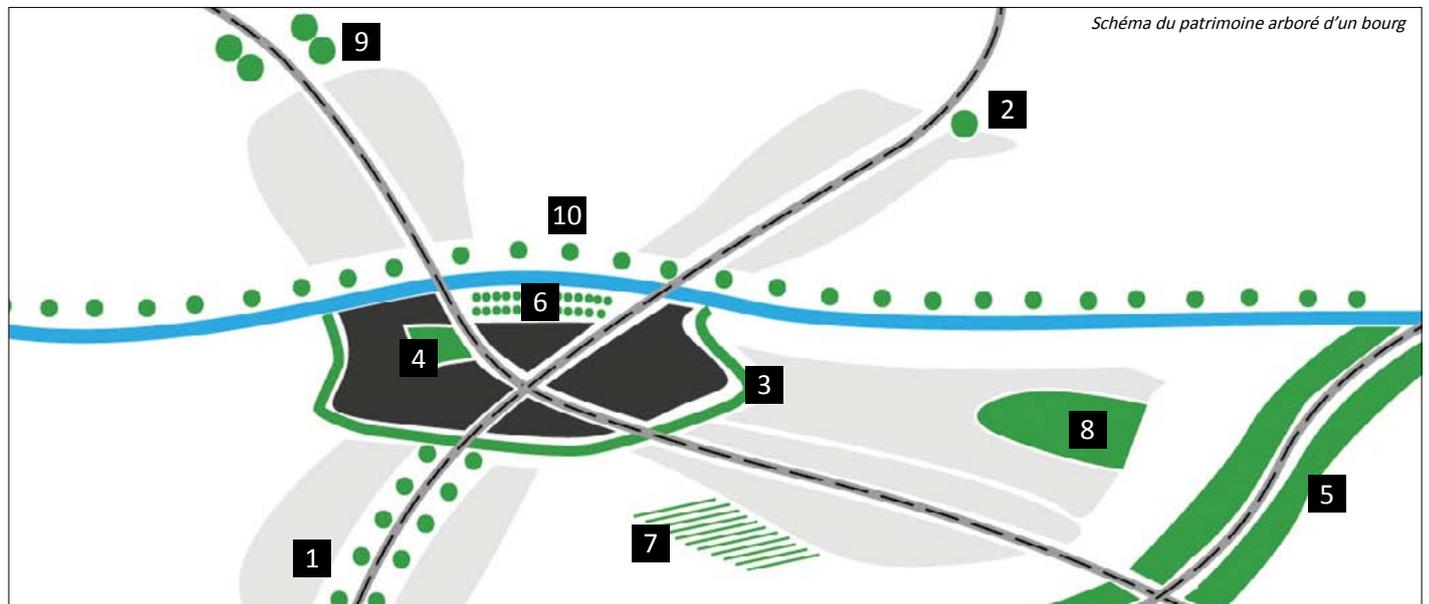


Schéma du patrimoine arboré d'un bourg

### 1 ALIGNEMENT HISTORIQUE

En référence aux grandes allées royales ou aux tracés menant à d'importantes propriétés, l'alignement historique est souvent en rapport avec le patrimoine architectural du territoire. Il constitue un atout paysager notamment lorsqu'il se situe en entrée de bourg.



Allée du château, Chevilly

### 2 ARBRE ISOLÉ

L'arbre unique est à la fois un monument et un repère. Il s'impose dans le paysage par sa hauteur et son port particulier. Il peut se trouver à la croisée des routes.



Vienne-en-Val



Carte d'état-major du château de Chevilly

### 3 CEINTURE VERTE

Aussi appelée mail, la spécificité de la ceinture verte est d'entourer le bourg. Plantée sur les anciens fossés ou sur d'anciens remparts, elle montre l'une des limites de l'urbanisation du village à un temps donné.



Carte d'état-major de Neuville-aux-Bois

#### 4 PLACE PLANTÉE

Lieu de rencontre au cœur du bourg, la place plantée accueille les événements (cérémonies, fêtes, marchés...) en lien avec la vie de la commune. Souvent situé près de la mairie ou proche de l'église, ce lieu de rassemblement est un élément favorisant le dynamisme du village.



Tigy

#### 6 MAIL

Le mail est un élément de patrimoine à part entière. Il est souvent associé à un espace de circulation. Le remplacement de certains sujets dont l'état sanitaire s'est dégradé avec le temps est parfois nécessaire.



Beaugency

#### 8 BOSQUET

Le bosquet est un espace de promenade ombragé qui offre une respiration dans le tissu urbanisé. Il permet aussi de faire entrer la nature dans les bourgs.



Donnery

#### 10 ALIGNEMENT LE LONG D'UN COURS D'EAU

Le long de la Loire, du canal d'Orléans ou de cours d'eau de moindre importance, les alignements d'arbres permettent de valoriser et de révéler la présence de l'eau. Ils apportent également ombre et fraîcheur le long des sentiers qui accompagnent ces espaces.



Combreux

#### 5 COULÉE VERTE

Plus récentes que les ceintures vertes et mails, les coulées vertes présentent des formes souples et se composent de végétaux de hauteurs variées (arbres, arbustes, herbacées) parfois associés à des points d'eau.



Saint-Denis-de-l'Hôtel

#### 7 VERGER

Éléments caractéristiques du territoire, les vergers sont des espaces de production à grande valeur paysagère. Ils structurent le paysage par des alignements de petites tailles et par leurs formes particulières.



Mareau-aux-Prés

#### 9 PORTE VÉGÉTALE

Ponctuée de deux ou quatre arbres, la porte végétale est une voûte qui annonce l'entrée dans un nouvel espace, l'entrée d'un bourg par exemple.



Saint-Benoît-sur-Loire

### PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ARBORÉ DANS LES BOURGS

Une réflexion sur l'espace public et le végétal doit s'inscrire dans une approche globale avec pour objectifs la connaissance, le respect et la mise en valeur de l'existant.

1. Préserver le végétal en lien avec l'identité et l'histoire du bourg.
2. Faire établir des diagnostics phytosanitaires des arbres communaux par des professionnels et envisager des plans de replantation (en privilégiant des essences adaptées au contexte local).



# Parcs et jardins

48

LA TRAME VERTE & BLEUE

L'EAU, UN ENJEU MAJEUR POUR LES BOURGS

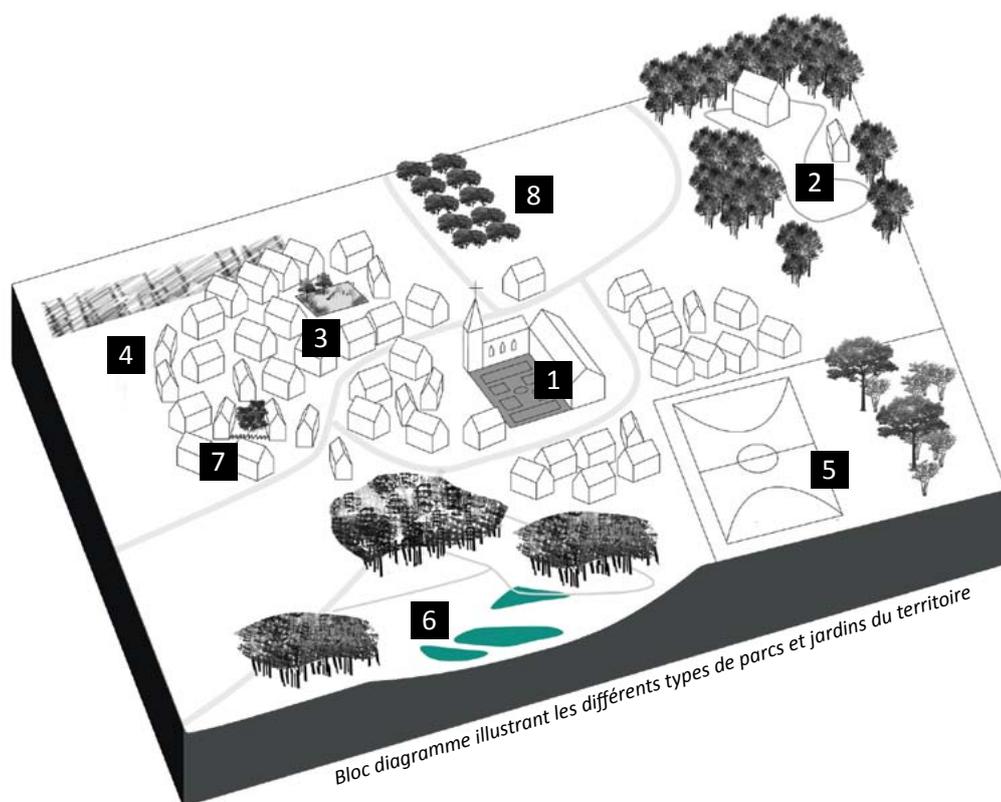
## DES LIEUX IDENTITAIRES, NÉCESSAIRES À LA VIE DES BOURGS

À une époque où l'on prône l'économie du foncier et le resserrement des formes urbaines, les parcs et jardins sont des lieux nécessaires au bien-être des habitants. Espaces de respiration et de détente, ils peuvent être publics ou privés et se situer en cœur de bourg (jardins historiques, squares...) ou en périphérie (parcs de loisirs, vergers...).

Les parcs et jardins sont des lieux aux multiples usages (promenade, relaxation, sport...) qui améliorent le cadre de vie des habitants. Ils participent aussi à l'attractivité touristique et à l'image positive des bourgs.

### QUELS ENJEUX ?

1. Favoriser les espèces adaptées au sol et au climat pour valoriser le territoire.
2. Créer des liens entre les jardins privés et les espaces publics.
3. Accompagner la densification et la structuration des bourgs.
4. Conforter la trame verte et bleue (biodiversité, corridors biologiques...).
5. Améliorer l'attractivité des bourgs en créant un cadre de vie agréable.



### 1 JARDIN HISTORIQUE

Les jardins historiques sont des éléments identitaires du patrimoine des bourgs. Ils sont en rapport direct avec les usages locaux, ainsi qu'avec l'histoire. Les préserver et les valoriser permettent de renforcer l'attractivité résidentielle et touristique de la commune.



Château et parc historique, Sully-sur-Loire

### 2 ARBORETUM

Un arboretum est un espace paysager, souvent conçu comme un jardin, regroupant des collections d'arbres accompagnées d'autres végétaux.



Arboretum des Grandes Bruyères, Ingrannes



49

## LA TRAME VERTE & BLEUE

## L'EAU, UN ENJEU MAJEUR POUR LES BOURGS

### 3 SQUARE

Situés dans les cœurs de bourgs ou des lotissements, les squares sont de petits espaces publics jardinés et ludiques.



Aire de jeux, Dry

### 5 PARC SPORTIF ET DE LOISIRS

Ce sont de vastes espaces multisports accompagnés de pelouses, où se côtoient terrains de football, courts de tennis, aires de jeux et autres espaces spécialisés. Les usages y sont divers mais principalement axés sur les loisirs.



Terrains de sport, Bouzy-la-Forêt

### 7 JARDIN PRIVÉ ET FOND DE JARDIN

Les jardins privés dont la végétation dépasse des murs sur l'espace commun, ainsi que les cœurs d'îlots fleuris sont à valoriser et à prendre en compte dans l'aménagement des bourgs. Souvent négligés dans la perception de l'espace public, ces jardins sont des atouts pour la biodiversité des bourgs et participent à leur attractivité.



Jardin privé, Cléry-Saint-André

### 4 JARDIN PARTAGÉ ET JARDIN FAMILIAL

Lieux de rencontre et de lien social, les jardins partagés et familiaux sont des espaces de détente et d'agrément.



Jardins familiaux, Trainou

### 6 ZONE NATURELLE AMÉNAGÉE

Les zones naturelles aménagées sont des espaces peu artificialisés conservant leur aspect «sauvage». Ils abritent une grande diversité d'espèces faunistiques et floristiques dont certaines peuvent être protégées.



Zone humide aménagée dans la plaine alluviale, parc départemental, Châteauneuf-sur-Loire

### 8 VIGNE ET VERGER

Les vergers et les vignes sont composés d'espèces locales façonnées par les hommes et le terroir. Ils constituent un patrimoine à la fois économique, biologique et culturel. Ces espaces ont régressé depuis une cinquantaine d'années à cause de l'évolution de l'agriculture. Faisant parti du patrimoine local, il est important de les préserver.



Vergeur, Mézières-lez-Cléry



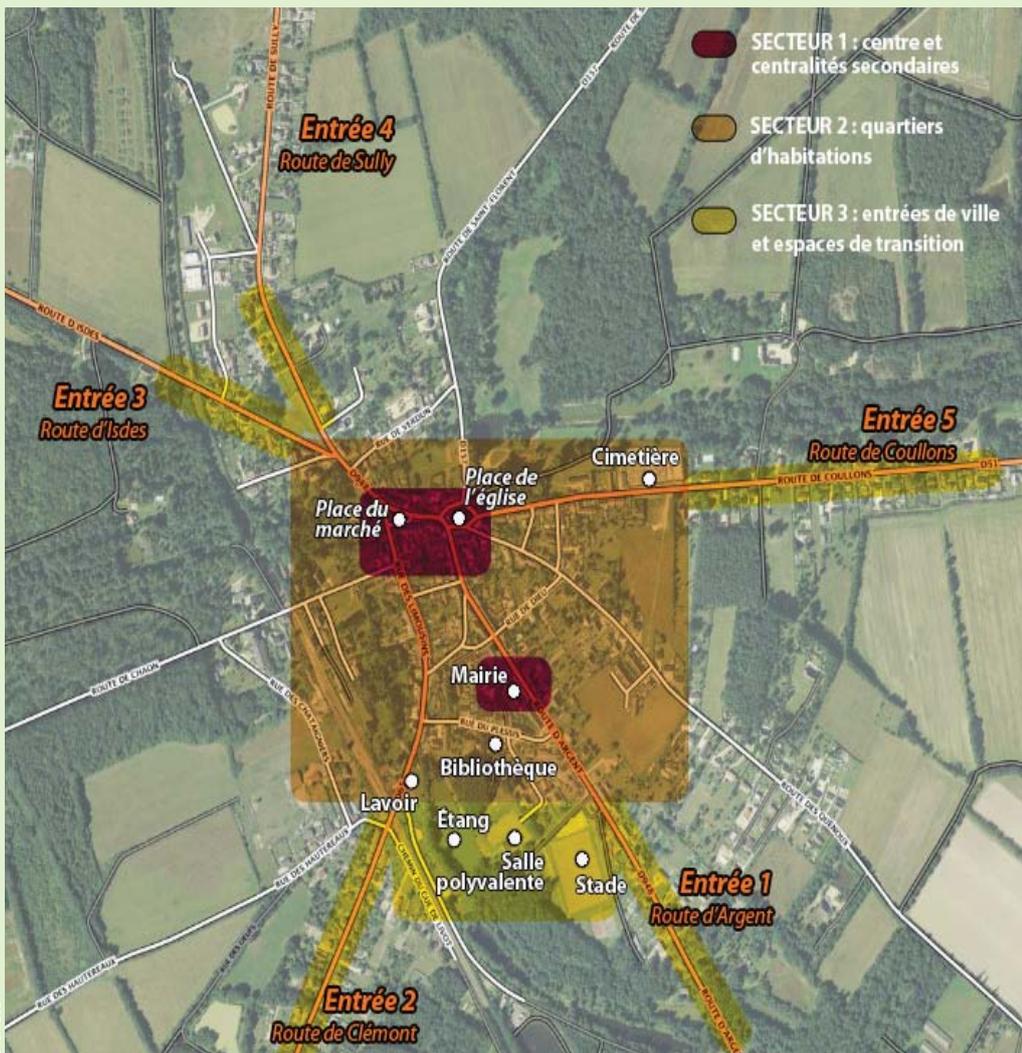
# Accompagnement de la voirie par le végétal

L'accompagnement de la voirie par le végétal communal et privé participe à la qualité du cadre de vie aussi bien qu'à la biodiversité. Valoriser le paysage et rendre accessible le village à tous permet également de renforcer son attractivité touristique et économique.

## LA GESTION DIFFÉRENCIÉE DES ESPACES COMMUNAUX

L'occupation du territoire communal n'est pas uniforme. Du centre à la périphérie, les espaces se succèdent et ne remplissent pas les mêmes fonctions (commerces, habitat, activités, loisirs...). La gestion différenciée (également appelée gestion raisonnée ou durable) permet de gérer les espaces verts en répondant à cette diversité fonctionnelle. Elle favorise l'utilisation d'espèces adaptées au sol et au climat, et invite à l'arrêt progressif des désherbants et autres intrants chimiques afin de conserver une place à la nature dans les espaces urbanisés. Il s'agit également d'adapter le mode d'entretien aux caractéristiques et fonctions de chaque espace vert (appliquer la bonne gestion au bon endroit pour préserver la biodiversité).

## SECTORISER LE TERRITOIRE COMMUNAL : EXEMPLE DE CERDON-DU-LOIRET (45)



La sectorisation du territoire communal (entrées, centre bourg, faubourgs, zones de transition...) permet de travailler chaque zone en fonction de ses spécificités paysagères et d'établir une différence entre fleurissement et paysagement (aménagement paysager d'un espace public ou privé avec une strate arbustive, arborée et herbacée).

© IGN 2014

Carte de sectorisation du territoire communal, Cerdon-du-Loiret



### CENTRES BOURGS ET CENTRALITÉS SECONDAIRES

Espace emblématique, le centre bourg se compose de monuments, de sites historiques (église) et de lieux symboliques de la vie communale (mairie, poste, école, commerces...). L'aménagement et le fleurissement de cet espace doit viser à créer des lieux de rencontre afin de mettre en valeur le patrimoine local. Particulièrement soigné, il nécessite un entretien suivi.



Traitement des sols par revêtements perméables, parvis de l'église et place de la mairie, Seichebrières

### QUARTIERS D'HABITATION ET LIEUX DE VIE

Les quartiers d'habitation et lieux de vie sont à aménager d'une façon plus subtile, ne nécessitant pas un entretien trop contraignant.



Trottoirs enherbés et plantés, Le Bardon

### ENTRÉES DE BOURG ET LIEUX DE TRANSITION

Espace de transition entre paysage environnant et quartiers d'habitations ou zones d'activités, la périphérie peut être traitée de façon simple (jachères fleuries, alignements d'arbres, haies...). Elle demande peu d'entretien.



Trottoirs enherbés en entrée de bourg, Chevilly

### GRANDS AXES ET DÉVIATIONS

Souvent mis de côté, les grands axes menant aux bourgs ou les contournant nécessitent un traitement paysager. Les abords des routes peuvent être traités par des fossés enherbés, des haies de différentes essences ou par des alignements d'arbres. Des perspectives sur le paysage et des poches de respiration peuvent être créées.



Axe traversant, Saint-Denis-de-l'Hôtel

### ENCOURAGER LE FLEURISSEMENT PRIVÉ SUR L'ESPACE PUBLIC

Fleurir sa commune c'est aussi savoir encourager les initiatives individuelles. Le fleurissement privé, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, peut aussi s'avérer intéressant pour l'embellissement de la commune. En pied de murs et de façades, cette végétation participe à un espace public agréable et de qualité.



Fleurissement en pieds de façades, Beaugency

Les territoires sont structurés par une armature urbaine composée d'un ensemble de bourgs et de villes reliés entre eux par des infrastructures de déplacement. Quelle que soit sa dimension, une ville ou un village peut constituer un espace de centralité dont l'attractivité se termine là où commence la sphère d'influence d'une autre centralité offrant le même service.

Selon les cas, les territoires peuvent être structurés autour d'une seule centralité ou d'un système multipolaire regroupant plusieurs centres. C'est le cas des agglomérations mais également de nombreuses communes qui, suite à leurs développements récents, comptent plusieurs centres à la fois concurrents et complémentaires (cœur historique, zones d'activités périphériques, ensembles de sports et de loisirs excentrés, hameaux anciens ou plus récents...).

Le dynamisme territorial passe par la mise en réseau de ces pôles d'attraction à toutes les échelles par les moyens de communication et de déplacement traditionnels (infrastructures de transports...), alternatifs (déplacements doux, covoiturages...) et innovants (réseaux numériques...).

# CENTRALITÉS ET MULTIPOLARITÉS





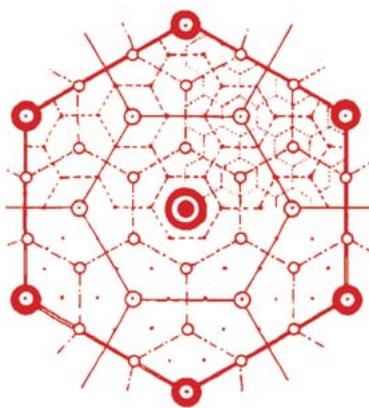
# Centralités / Multicentralités

## CENTRALITÉ URBAINE

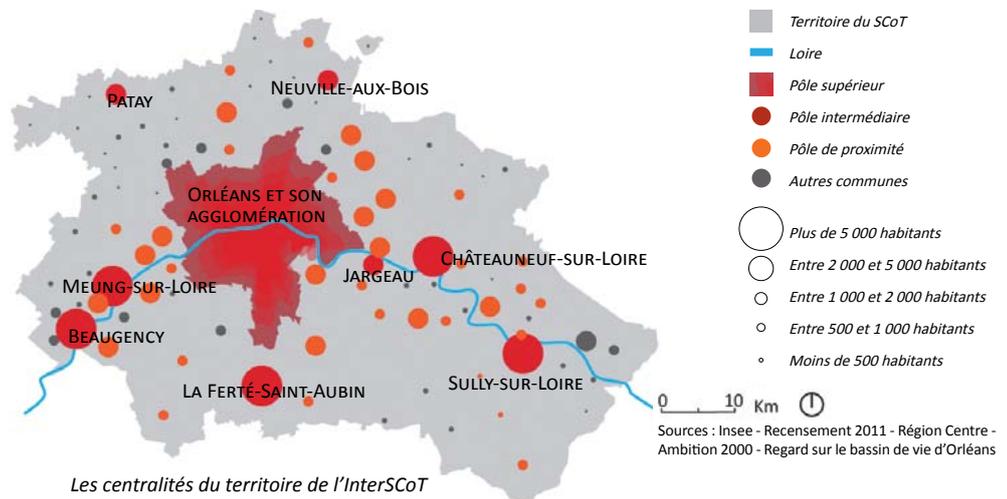
Une centralité est un lieu assurant un rôle attractif dans un système de relations territoriales. Quelle que soit sa dimension, une ville ou un village peut constituer une centralité. Son influence dans le territoire est conditionnée par sa capacité à fournir différents services. Elle se termine là où commence la sphère d'influence d'une autre ville qui offre le même type de services.

Selon le degré de spécialisation de leurs services, certaines villes sont plus attractives que d'autres. Plus un service est spécialisé, plus la ville tendra à être centrale dans le territoire en concernant un plus grand nombre de bénéficiaires.

Il est donc possible de subdiviser les systèmes urbains selon différentes catégories en considérant comme facteur discriminant la présence de services particuliers. Ainsi, une ville possédant un lycée ou un collège aura un rôle central dans le territoire par rapport à une ville où il n'y a qu'un groupe scolaire. De ce fait, il y a une forte relation entre la quantité et la diversité des services offerts par une commune et la population qui y habite.



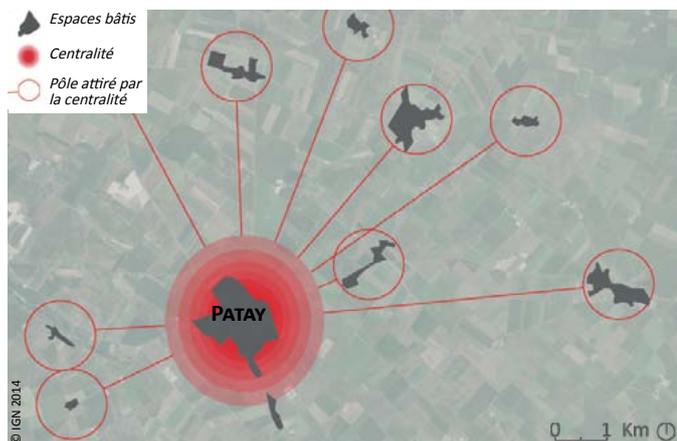
Le système des lieux centraux,  
Walter Christaller (1933)



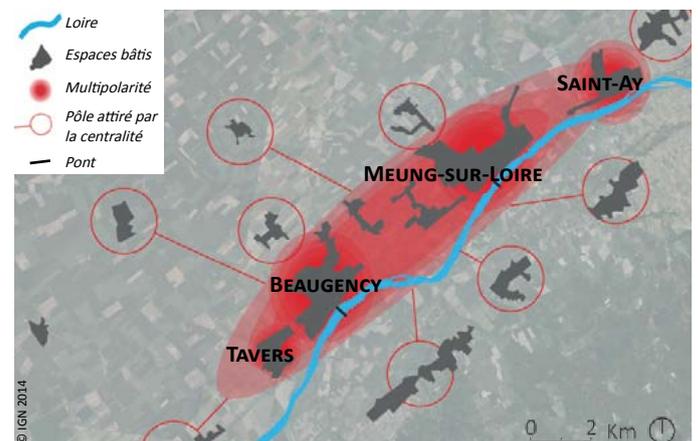
Les centralités du territoire de l'InterSCoT

## SYSTÈMES UNIPOLAIRE ET MULTIPOLAIRE

Une centralité peut relever d'une ville unique ou d'un système urbain présentant des proximités qui favorisent la complémentarité de services et d'activités. Dans un système multipolaire, chacune des villes assure un rôle avec sa propre spécificité. Leur interdépendance renforce l'attractivité de leur territoire.



Centralité à une échelle réduite, Patay



Multipolarité entre villes, Beaugency et Meung-sur-Loire



## LES CENTRALITÉS DANS LA VILLE

À l'intérieur des villes, certaines zones sont plus attractives que d'autres. Elles assurent un rôle de centralité. Elles sont caractérisées par la présence de différents services et activités, ou par une forte spécialisation. Historiquement le centre ville assure cette fonction première. Avec le développement de l'urbanisation de nouvelles centralités apparaissent, par exemple des zones d'activités économiques ou des centres commerciaux.

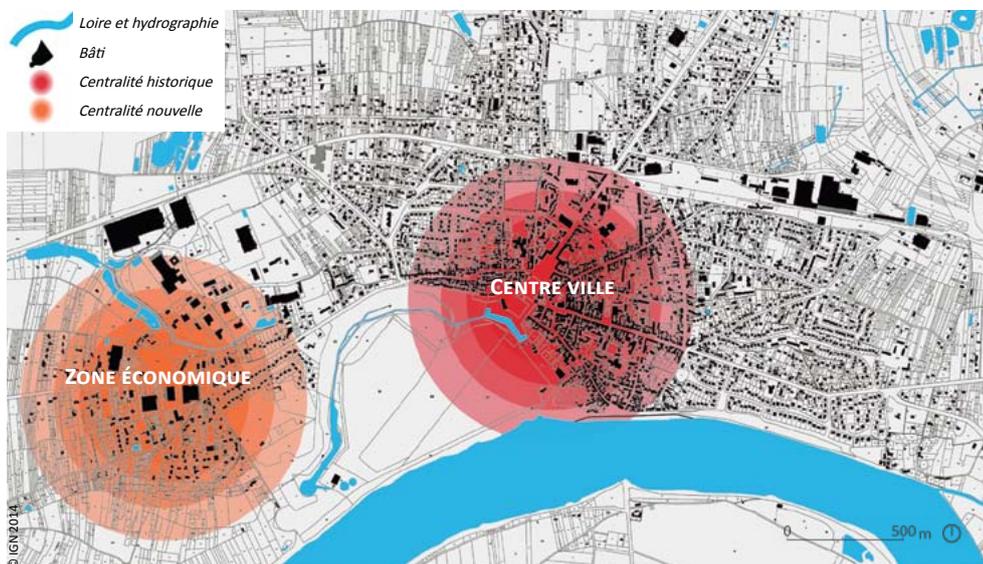
Certains quartiers sont attractifs uniquement à des moments précis de la journée ou de la semaine. Par exemple, les pôles où sont concentrés des bureaux seront attractifs pendant les heures de travail et déserts la nuit, les halles seront attractives seulement les jours de marché.



Centre ville, Châteauneuf-sur-Loire



Zone économique, Châteauneuf-sur-Loire



Spécialisation spatiale et polycentralité en ville, Châteauneuf-sur-Loire

## EXEMPLES DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS CRÉANT UNE CENTRALITÉ

Équipements, services et activités sont les éléments qui créent une centralité. Plus ces éléments sont concentrés dans une zone, plus cette zone devient attractive.

Ces équipements et services peuvent être publics ou privés. Un complexe scolaire, une mairie ou une bibliothèque, un pôle commercial, une zone d'activités économiques, une place, des équipements sportifs sont tous des éléments de centralité.



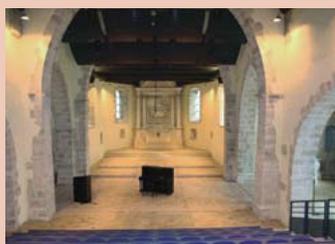
Bibliothèque, Le Bardon



Équipement sportif, Tigy



École, Germigny-des-Prés



Centre culturel, Sully-sur-Loire



Espace de jeux, Donnery



Parc d'activité, Meung-sur-Loire



# Mixité urbaine et spécialisation de l'espace

## LA MIXITÉ D'USAGE ET LA SPÉCIALISATION

Le territoire urbain combine des zones fortement spécialisées et d'autres où cohabitent différentes activités et fonctions. Les premières sont affectées à une activité ou une fonction précise, par exemple un pôle commercial ou une zone industrielle. À contrario, les centralités qui combinent des fonctions résidentielles, commerciales et artisanales sont représentatives de la mixité urbaine.



Spécialisation spatiale, un quartier d'habitat social



Mixité urbaine, en centre ville des commerces, des habitats et de services

## LE CONCEPT DE « ZONAGE »

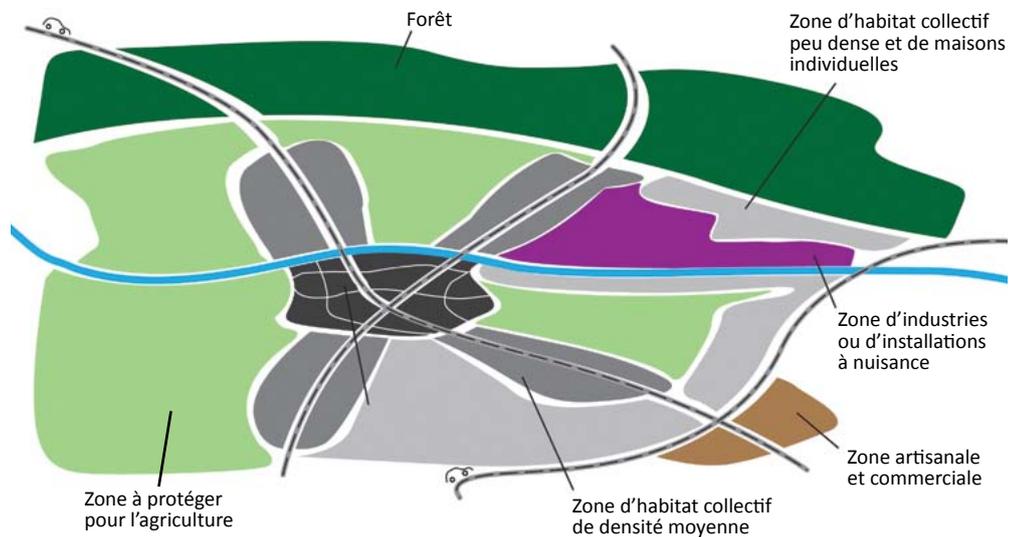
Le zonage prévoit la subdivision d'un territoire en aires homogènes selon des fonctions prédéterminées. Ce concept a émergé lors du congrès international d'architecture moderne (CIAM) de 1933 à l'origine de la Charte d'Athènes, manifeste du mouvement moderne.



Selon les concepts modernistes, la ville doit répondre aux quatre besoins primaires de l'homme.

En France, il a été appliqué dans la loi d'orientation foncière (1967) qui a institué les plans d'occupation des sols (POS) et les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU).

### LE ZONAGE : UNE SUCCESSION DE QUARTIERS SPÉCIALISÉS



## TYPES D'HABITAT

Le zonage urbain a entraîné une différenciation des quartiers résidentiels en favorisant une certaine ségrégation sociale qui se manifeste par différents types d'habitat.



Habitat collectif



Habitat semi-collectif



Habitat individuel en lotissement



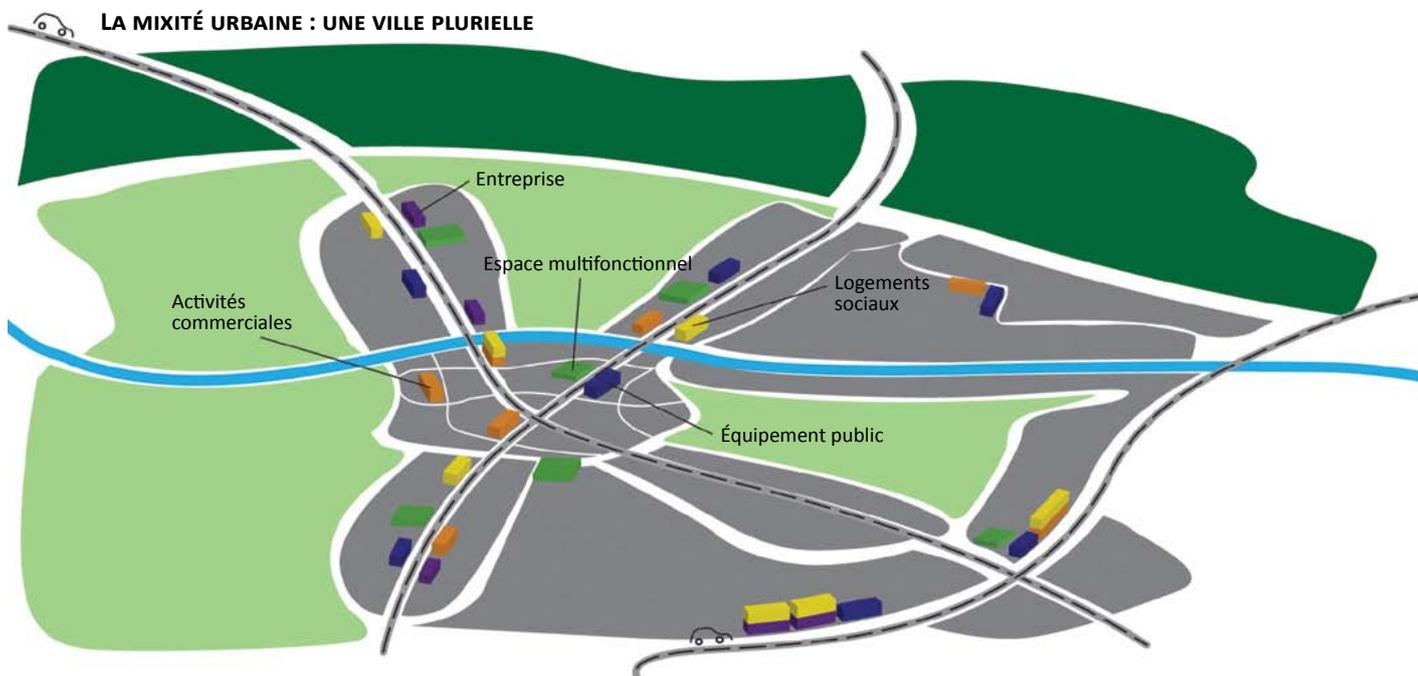
Habitat individuel diffus



## LE RETOUR À LA MIXITÉ URBAINE

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU - 2000) et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR - 2014) ont pour objectifs de favoriser la mixité sociale et le développement durable ainsi que de réduire la consommation de l'espace en renforçant la densification de l'espace déjà urbanisé.

Tous ces concepts influencent la façon de « faire la ville » en favorisant la mixité spatiale et sociale et une meilleure utilisation de l'espace. De plus en plus, la conception des espaces et des équipements publics intègrent différents usages et fonctions (équipements et quartiers multifonctionnels).



## MIXITÉ URBAINE

Sur le territoire, certains quartiers combinent déjà de multiples usages : résidences et commerces, crèches et emplois, services et équipements.

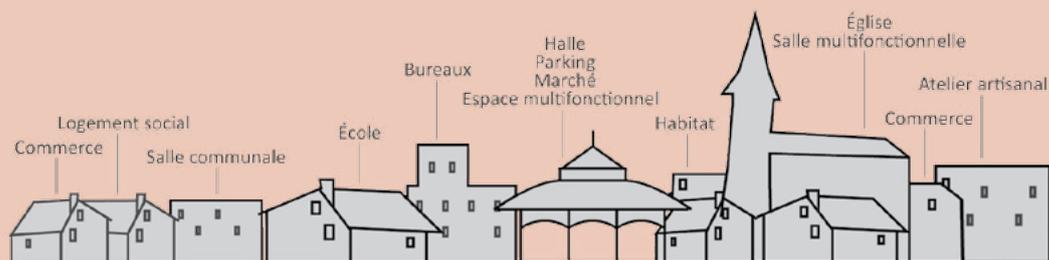


Schéma de la mixité urbaine dans un bourg



Résidence et commerce



Crèche dans une zone d'activité



Maison de santé



Équipement scolaire et sportif



# Dynamiser les centres bourgs

Grâce à leurs caractéristiques formelles, historiques et identitaires, les centres bourgs sont considérés comme des lieux stratégiques pour le développement du milieu rural. Intervenir de façon cohérente sur la dimension physique, sociale et économique des centres bourgs aide à améliorer le cadre de vie du territoire et son attractivité.



Neuvy-en-Sullias



Vitry-aux-Loges

## LES COMMERCES ET LES SERVICES DE PROXIMITÉ

Les commerces et les services de proximité sont des éléments importants pour garantir la qualité du cadre de vie, attirer de nouveaux ménages et générer de nouveaux emplois. Le succès de leur implantation passe par l'aménagement de leurs abords et leur desserte. Ainsi, la gestion des déplacements est essentielle pour le développement du centre bourg. Elle passe par le traitement de l'ensemble des thématiques : stationnement, livraisons, accessibilité piétons et cycles...



École de musique, Châteauneuf-sur-Loire



École, Baule

## LE CIRCUIT COURT

Dans le respect des objectifs de développement durable du SCoT et des caractéristiques économiques et environnementales du territoire, il est possible de développer le commerce en circuit court. Ce type de commerce favorise la consommation de produits locaux et diminue le coût de transport de la marchandise et la production des gaz à effet de serre.

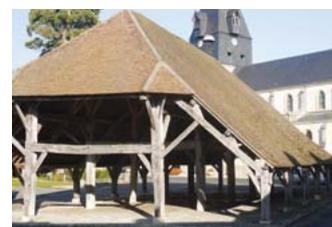


## MULTIFONCTIONNALITÉ ET MUTUALISATION DES ÉQUIPEMENTS

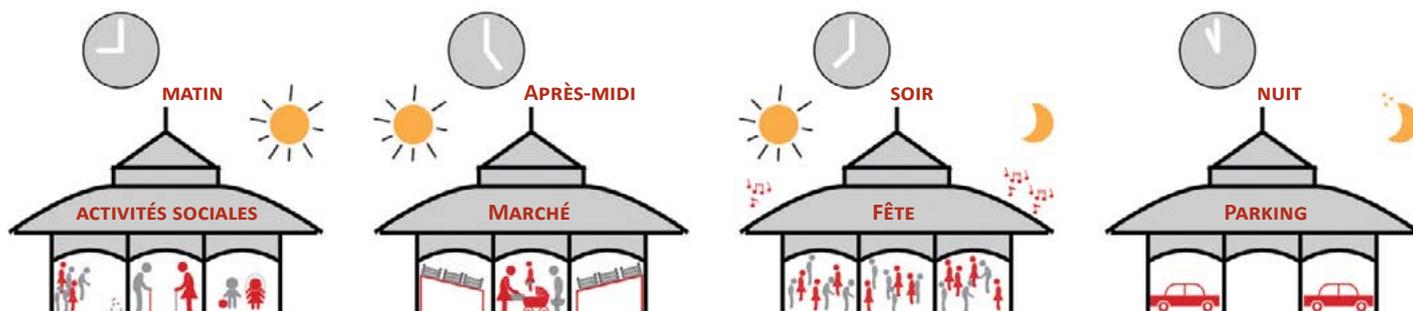
Dans une optique multifonctionnelle, les espaces communaux comme les halles et les salles communales jouent un rôle stratégique. En relation avec le temps (pendant les différents moments de la journée, de la semaine et des périodes de l'année), leur position centrale et leur volume important permettent une utilisation variée qui facilite la mutualisation.



Halle, Châteauneuf-sur-Loire



Halle, Aschères-le-Marché



Les différents usages des halles



## FAVORISER L'ACCESSIBILITÉ

Lors de l'aménagement des espaces publics, il est important de considérer les contraintes liées à l'accessibilité des habitants et usagers. En ce sens, une attention particulière au partage de la chaussée et aux revêtements permet d'assurer à tous les habitants de la ville (personnes âgées, enfants, cyclistes...) de pouvoir se déplacer facilement.



De part leur organisation spatiale et leur étendue (rues étroites, surface limitée), les centres bourgs sont des lieux qui facilitent les mobilités douces. Favoriser la création d'aires piétonnes ou d'espaces partagés rend les centres bourgs plus sûrs et plus conviviaux (en prenant soin de gérer la circulation des poids lourds dans les centres bourgs). Un aménagement réfléchi de l'espace public permet également de valoriser la qualité patrimoniale des bourgs et favorise leur attractivité touristique.

## EXEMPLES D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC



Huêtres



Beaugency



Saint-Benoît-sur-Loire



Ménétreau-en-Villette

## DENSIFIER LE CENTRE BOURG



Opération de densification en centre ville, Neuville-aux-Bois

La réalisation d'opérations de logements permet aux habitants de profiter de la proximité des équipements et des services tout en confortant le centre bourg.

## RESTRUCTURATION DU CENTRE BOURG DE LE BARDON (45)

Intervenir sur le bâti existant dans une logique de densification, selon le respect des caractéristiques identitaires et historiques propres aux villages, est une action importante pour la dynamique des centres bourgs. C'est une démarche entreprise par la commune de Le Bardon qui a réinvesti son cœur de bourg en installant des équipements (salle communale, bibliothèque) dans des bâtiments vacants et en en construisant de nouveaux : maison des associations, aire de loisirs et de sports.



Réhabilitation et extension d'une grange en salle communale



Réhabilitation d'une grange en bibliothèque



© IGN 2014

Restructuration du centre de Le Bardon

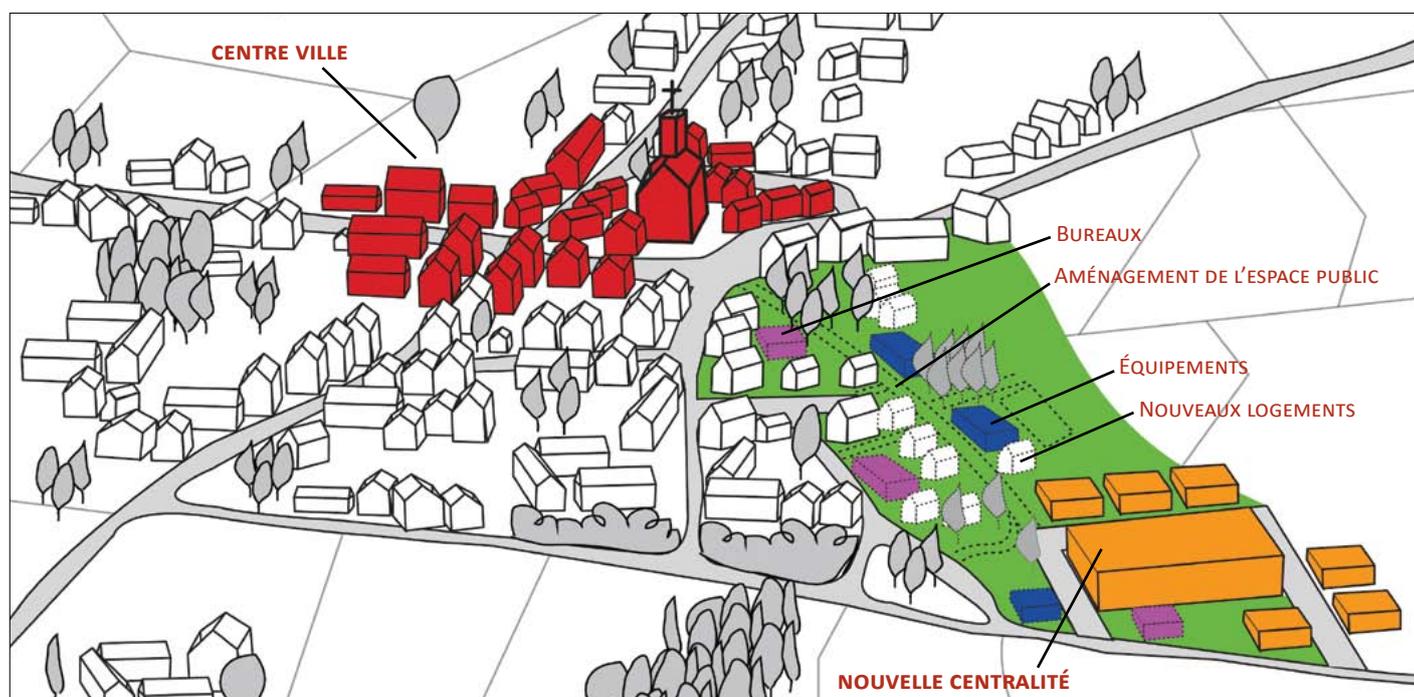


# Relier les nouvelles centralités

## ACCESSIBILITÉ ET TRANSPORT PUBLIC DANS LES NOUVELLES CENTRALITÉS EN LIEN AVEC LES AUTRES CENTRALITÉS

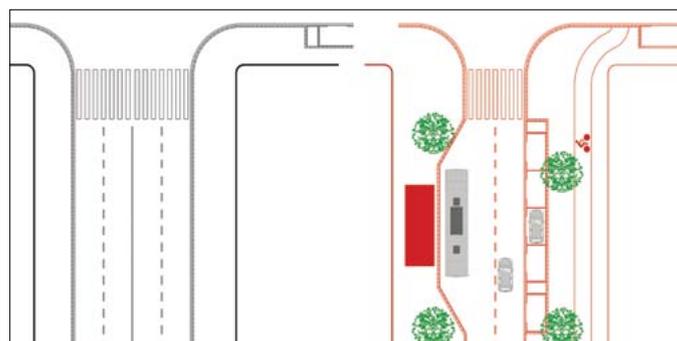
Issues de développements urbains récents, les nouvelles centralités ne sont pas toujours parfaitement reliées avec les centres anciens. Caractérisés par de larges espaces, ces lieux ont été pensés essentiellement pour l'automobile. Par ailleurs, souvent mono-fonctionnelles, les nouvelles centralités ne sont attractives qu'à certains moments de la journée.

L'introduction de nouvelles fonctions garantit le dynamisme et conforte l'attractivité de ces espaces. Pour assurer l'accès aux différents utilisateurs, il apparaît déterminant d'améliorer les liaisons entre les différentes centralités en encourageant les mobilités douces et les transports collectifs. Une démarche qui passe par la structuration et la densification des axes reliant les différentes polarités au sein d'un territoire.



## DIMENSION HUMAINE DE L'ESPACE

Dans les nouvelles centralités, le surdimensionnement des espaces publics favorise la dispersion des usages en augmentant les coûts de gestion, la durée des déplacements et la perception d'insécurité. Ainsi, l'usage de ces zones s'avère délicat pour plusieurs catégories de population, notamment les usagers n'ayant pas de voiture. Lors d'actions d'aménagement ou de densification, il est possible de redonner aux nouvelles centralités des dimensions plus humaines, en assurant un meilleur cadre de vie et une efficacité dans l'utilisation des espaces.



RÉDUIRE LA LARGEUR DE LA RUE



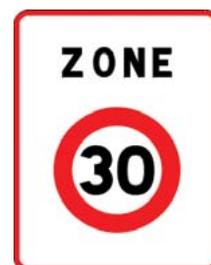
## LA MOBILITÉ DOUCE ENTRE LES VILLES ET AU CŒUR DES VILLES

Entre les différents centres urbains, le développement de systèmes de transport collectif, de pistes cyclables et le partage des moyens de transport individuel participent au développement durable. En milieu rural, les transports publics associés à un réseau de pistes cyclables protégées constituent une solution intéressante notamment pour la mobilité des jeunes. De même, au sein des villes, la mise en réseau des mobilités douces entre les centralités engendre une meilleure dynamique urbaine.



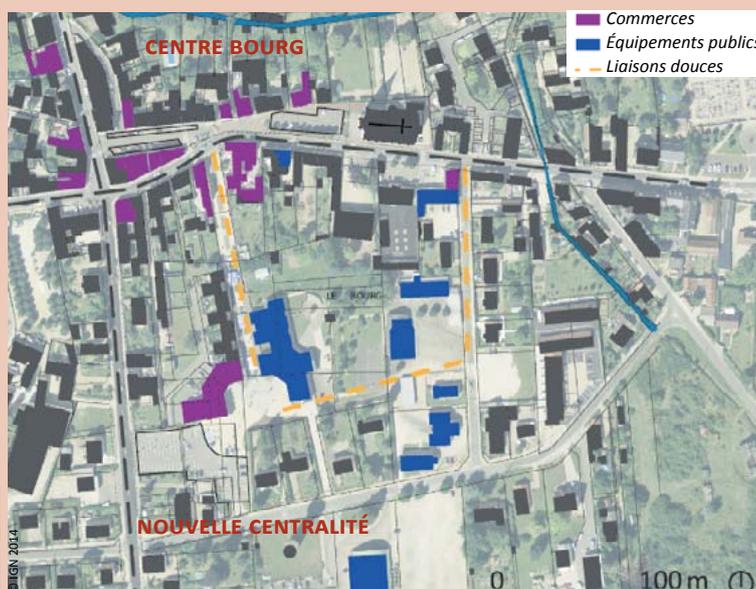
Pour la sécurisation des pistes cyclables, il est conseillé d'utiliser des éléments végétaux de séparation de voirie.

Au cœur des bourgs, la mise en place de zones partagées assure la cohabitation dans la rue de différents usages. Les piétons et les cyclistes ont la priorité sur l'automobile. Les piétons peuvent traverser à n'importe quel endroit de la rue. La vitesse est limitée à 30 km/h et les cyclistes peuvent rouler en sens contraire. La réduction de la vitesse permet une augmentation de la sécurité et une nette diminution des accidents. Autant d'éléments qui participent au renforcement de l'attractivité des centres bourgs et de leurs commerces.



## TIGY (45) : UNE NOUVELLE POLARITÉ À RELIER AU CENTRE BOURG

Avec la création de sa nouvelle zone mixte (commerces, école, logements), la commune de Tigy est confrontée au raccordement de cette nouvelle centralité au cœur du bourg pour garantir la vitalité globale du village. L'objectif est donc de connecter ces deux espaces par un cheminement partagé pour les modes doux et par une complémentarité des fonctions.



École maternelle



Place de l'église



# Diversité et multimodalité des transports

Les transports urbains regroupent l'ensemble des modes de locomotion permettant de se déplacer dans la ville et sur le territoire. Ces modes de transport se divisent en trois grandes catégories : transport individuel, transport collectif et transport partagé.

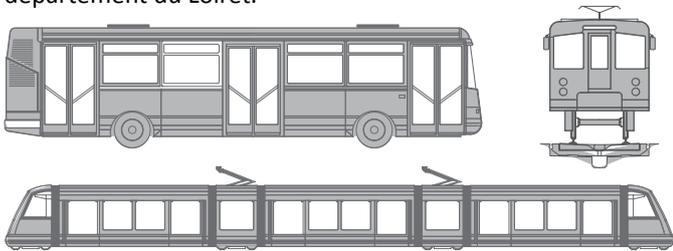
## TRANSPORT INDIVIDUEL

Dans le territoire de l'interSCoT, les moyens de transports individuels sont les plus utilisés. Ils appartiennent à des personnes physiques ou morales.

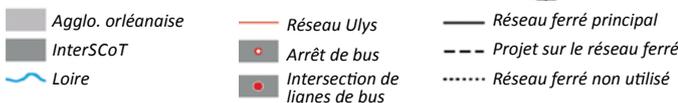
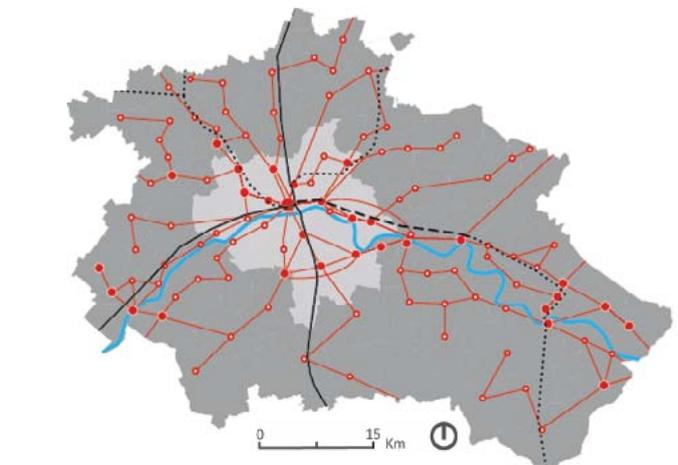


## TRANSPORT COLLECTIF

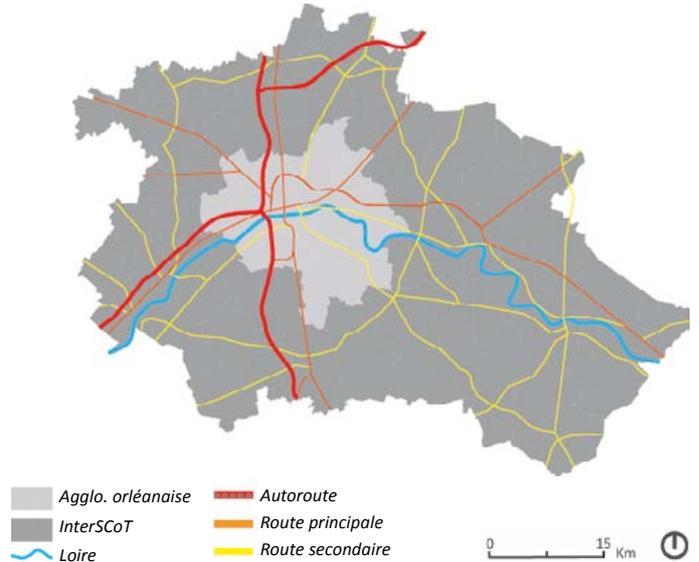
Les transports collectifs regroupent l'ensemble des services de déplacement offerts au public. Sur le territoire de l'interSCoT : le réseau de trains TER, le réseau de transport public TAO de l'agglomération orléanaise et le réseau Ulys dans le département du Loiret.



## RÉSEAUX TRANSPORT PUBLICS



## PRINCIPAUX RÉSEAUX ROUTIERS



## TRANSPORT PARTAGÉ

Aujourd'hui, de nouveaux modes de déplacement se développent : les transports partagés. Des systèmes de partage, de vélos ou de voitures sont mis en place dans différentes villes permettant la location de véhicules. D'autres formes de mutualisation apparaissent : le covoiturage (partage d'une voiture privée et des coûts de déplacement entre des personnes qui font le même parcours) et le Rezo Pouce (système d'autostop contrôlé par internet).



Système de covoiturage



Orléans Velo+, système partagé de vélos



Système d'autostop

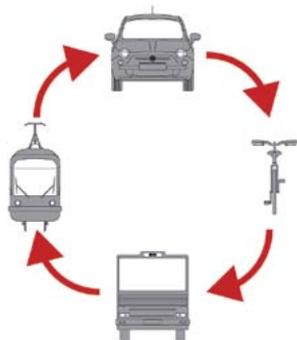


Orléans Auto'tao, système partagé de voitures



## TRANSPORT MULTIMODAL

Le transport multimodal implique l'utilisation des différents modes de transport au cours d'un même déplacement. Aujourd'hui, les différents systèmes de transport sont de plus en plus connectés et intégrés.



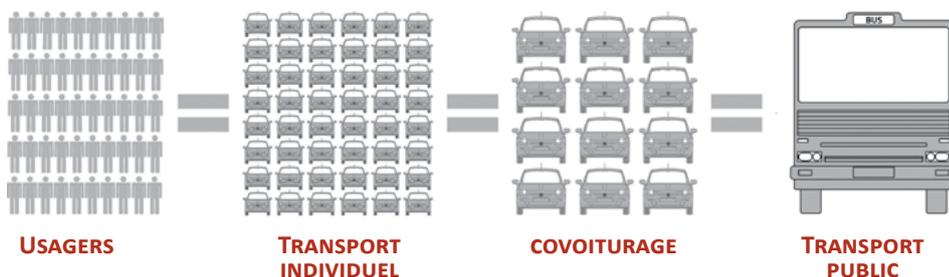
Les infrastructures ponctuelles sont pensées pour faciliter le passage d'un système à un autre. Le transport multimodal permet d'optimiser le déplacement en intégrant le transport individuel avec le transport collectif.



Gare multimodale, La Ferté-Saint-Aubin

## COMPARAISON DES DIFFÉRENTS MOYENS DES TRANSPORTS

Lorsque l'organisation du territoire le permet, le transport collectif est le modèle le plus économique pour la collectivité, que ce soit en termes d'occupation du sol, de coûts des infrastructures, de coûts de déplacement ou de respect de l'environnement. D'où l'intérêt de lutter contre l'étalement urbain.



## INFRASTRUCTURES LINÉAIRES ET PONCTUELLES



Arrêt bus scolaire



Piste cyclable



Route



Voies ferrées



Arrêt bus Ulys



Parking vélo



Aire de covoiturage



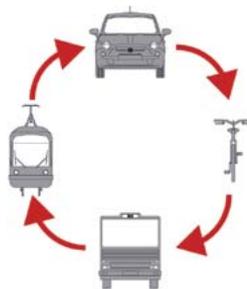
Gare



# Aménager les pôles multimodaux

## PÔLES MULTIMODAUX : NOUVELLE CENTRALITÉ

La rationalisation des déplacements et le développement du transport collectif participent à l'aménagement durable et doivent être pris en compte dans l'interSCoT. L'amélioration du transport public selon une vision multimodale et intégrée est donc un de ses enjeux. Les lignes de transports et leurs nœuds respectifs jouent un rôle central pour l'organisation future du territoire. Pour favoriser ce dynamisme, les gares ou des lieux qui présentent d'importants échanges modaux devront être au centre des projets futurs.

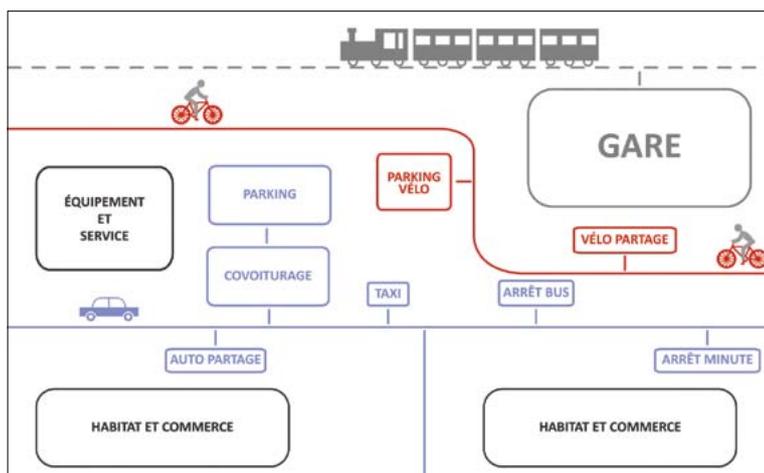


Gare de Laumes-Alésia (21)

## COMPOSITION OPTIMALE D'UN PÔLE MULTIMODAL

Un pôle multimodal doit permettre à l'utilisateur de pouvoir changer facilement de moyen de transport. Pour cela, les différents types d'infrastructures doivent être regroupés et connectés entre eux.

Afin d'optimiser l'utilisation des transports collectifs et de profiter de leur attractivité, il est important de prévoir une diversité de services et de commerces au niveau des pôles multimodaux ainsi qu'une forte densité de logements.



## LA MOBILITÉ DOUCE : UN MODE À PRENDRE EN COMPTE

La mobilité douce est une composante des pôles multimodaux. Elle permet de diminuer les impacts environnementaux, sociaux et économiques générés par les véhicules individuels (pollution atmosphérique, émissions de gaz à effet de serre, nuisance sonore, congestion du trafic, accidents...). Les moyens de mobilité douce sont les déplacements à pied et à vélo. Leur combinaison avec les transports publics et le partage des transports privés est encore plus efficace.



### ZONE DE RENCONTRE

Dans ces zones, il est prévu une vitesse maximum de 20 km/h. Les piétons et les cyclistes ont la priorité sur l'automobile. La configuration de la zone de rencontre doit faire ralentir de façon intuitive l'automobiliste. La voirie doit être accessible à tous, avec un aménagement permettant aux personnes à mobilité réduite de se déplacer sans difficulté. Le stationnement et l'arrêt des voitures sont possibles seulement sur les emplacements aménagés à cet effet.



Espaces publics aménagés, Gidy



Piste cyclable, Meung-sur-Loire



## DENSIFIER LES PÔLES MULTIMODAUX

En concentrant les déplacements, les pôles multimodaux représentent un enjeu urbain conséquent pour la densification des zones urbanisées selon une démarche de développement durable. Ainsi le point III de l'art. L122-1-5 du code de l'urbanisme indique que le SCoT « précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent. Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs ».



Le quartier de la gare à Châteauneuf-sur-Loire : un devenir lié à l'ouverture de la liaison avec Orléans

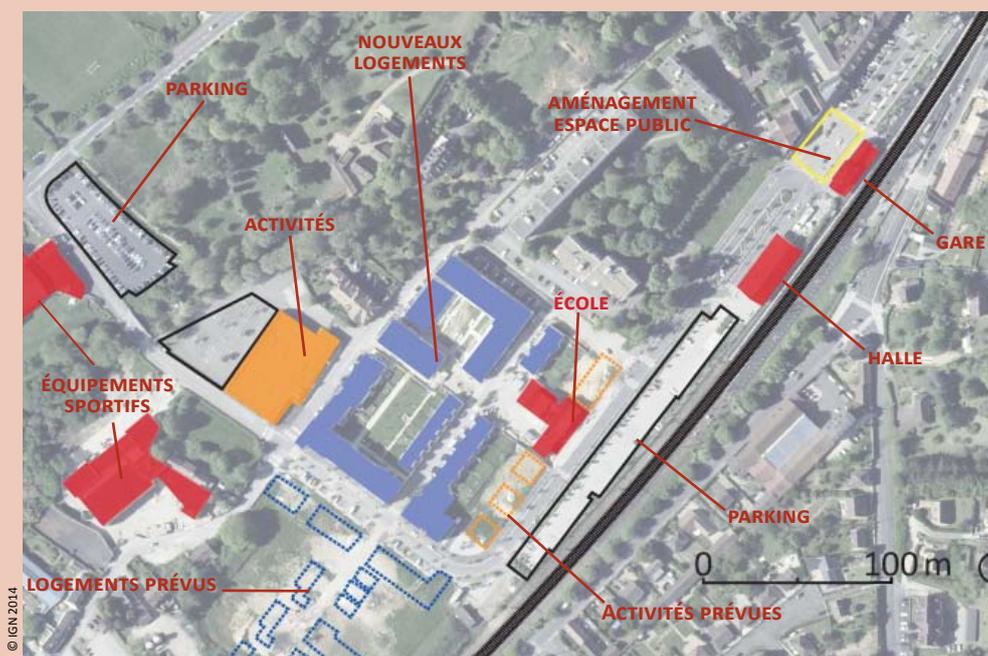


Dans les bourgs, les quartiers situés à proximité des gares sont encore souvent peu structurés. Contrairement aux situations relevées dans les grandes villes, le tissu urbain est peu dense. De nombreux terrains inoccupés, voire délaissés, sont encore présents. Ces secteurs, attractifs de par le développement des échanges qui s'y déroulent, s'avèrent propices à une densification. Leur devenir passe par une nouvelle organisation des espaces et la valorisation des friches et des dents creuses.

## ÉPERNON (28) : AMÉNAGEMENT D'UN PÔLE D'ÉCHANGES MULTIMODAL

Située à 42 minutes de train de la capitale, la commune d'Épernon est desservie par la ligne TER Paris - Chartres - Le Mans. La gare SNCF est à 7 minutes à pied du cœur historique de la ville.

Pour dynamiser la zone de la gare, la municipalité s'est engagée dans la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal (PEM). Cette opération combine l'aménagement des espaces publics, la création d'ensembles de logements et de surfaces commerciales et d'activités. La première phase du PEM comprend également l'aménagement paysager des abords de la gare et des parkings de la zone « commerces ». De nuit, l'éclairage participe à la qualité des aménagements. Deux autres aires de stationnement sont prévues à terme. Après sa requalification, le quartier de la gare (re)deviendra un véritable lieu de vie convivial et dynamique.



*Ce document a été réalisé par le CAUE du Loiret,  
à la demande des Pays Forêt d'Orléans - Val de Loire, Sologne Val Sud et Loire Beauce,  
en relation avec le Syndicat mixte de gestion du SCoT du Montargois en Gâtinais.*

#### **Conception et rédaction, en lien avec l'équipe du CAUE**

*Riccardo Alongi, stagiaire, étudiant à l'Institut d'urbanisme de Paris, UPEC de Créteil  
Lucie D'Heygère, stagiaire, étudiante à l'École nationale supérieure de la nature et du paysage de Blois  
Maxime Kéraudy, stagiaire, étudiant à l'Institut de géoarchitecture de Brest  
Benjamin Letourneur, stagiaire, étudiant à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de Rennes  
Coordinateur Hervé Cividino, architecte-urbaniste, directeur-adjoint CAUE du Loiret*

#### **Comité de pilotage**

*Odile Auclair, agent de développement Pays Forêt d'Orléans - Val de Loire  
Yvan Bozec, agent de développement Pays Sologne Val Sud  
Sandra Martin, agent de développement Pays Loire Beauce  
Clémentine Motard, agent de développement du Pays Loire Beauce  
Camille Dubrulle, chargée de mission Pays Loire Beauce  
Kevin Guezou, responsable urbanisme Syndicat mixte de gestion du SCoT du Montargois en Gâtinais  
Hervé Cividino, directeur-adjoint CAUE du Loiret  
Laure Fauconnier, paysagiste conseiller CAUE du Loiret  
Benoît Lopes, urbaniste conseiller CAUE du Loiret  
Isabelle Thauvel, directrice CAUE du Loiret*

#### **Remerciements**

*Antea Group, Territoires Sites et Cités, Biotope, Bérénice et Safer du Centre, en charge de l'élaboration du SCoT des Pays Forêt d'Orléans - Val de Loire, Sologne Val sud et Loire Beauce.  
Terres neuves, Pivadis, Impact et Environnement, N. Lebunetel en charge de l'élaboration du SCoT du Montargois en Gâtinais.*

*Crédits photos et illustrations : CAUE du Loiret sauf mention particulière.  
Les photos aériennes, les cartes d'État-Major et les cartes IGN sont issues de [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) ©IGN 2015*



Les Pays Forêt d'Orléans - Val de Loire, Sologne Val Sud et Loire Beauce recouvrent le territoire ceinturant l'agglomération orléanaise. Ces trois territoires de projet regroupent quatre-vingt-dix-neuf communes et dix communautés de communes du Loiret. En 2012, ils ont lancé une démarche inter-Pays pour élaborer ensemble trois schémas de cohérence territoriale (SCoT) distincts présentant des objectifs et des orientations spécifiques et cohérentes.

Dans ce cadre, le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Loiret a été sollicité pour accompagner la réflexion des élus et des habitants.

Soucieux de répondre au plus près des besoins de ces territoires, le CAUE a proposé :

- d'apporter sa connaissance des territoires acquise au travers de ses actions auprès des collectivités ;
- d'élaborer des documents de sensibilisation à même de diffuser une culture de l'aménagement, de l'urbanisme et des paysages auprès du public et des décideurs locaux.

Dans un esprit de mutualisation, cette mission se déroule en étroite relation avec le Syndicat Mixte de Gestion du SCoT du Montargois en Gâtinais également demandeur de l'accompagnement du CAUE du Loiret.

Au regard des enjeux relatifs à l'aménagement de ce territoire et des missions de promotion de la qualité paysagère, urbaine et architecturale du CAUE, une thématique a été retenue :

**« Les vill[ages] dans leurs pays[ages] : mutation des territoires et évolution des modes d'habiter ».**

Quatre stagiaires issus d'école d'urbanisme, de paysage et d'aménagement ont été mandatés par chacune des structures porteuses de SCoT. Accueillis au CAUE, les étudiants ont travaillé conjointement sur les quatre territoires en lien avec l'équipe du CAUE et les chargés de mission des différents territoires.

Sur la base d'une approche de terrain, couplée à une analyse des études déjà réalisées et de recherches documentaires et iconographiques, le présent guide pédagogique a été élaboré. Destiné aux élus, aux habitants et aux acteurs des territoires, il a pour ambition d'accompagner les procédures d'élaboration des SCoT en apportant des éléments pédagogiques à même de clarifier et de contextualiser le vocabulaire et les concepts utilisés lors de ces démarches d'aménagement des territoires.

