DÉPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
SAUMUR VAL-DE-LOIRE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARNAY

PIÈCE N°3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du
approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Parnay

Le Président,

ECCE TERRA
URBANISME & PAYSAGE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PARNAY

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (…)»
(extrait de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'expliciter les orientations et actions définies concernant :

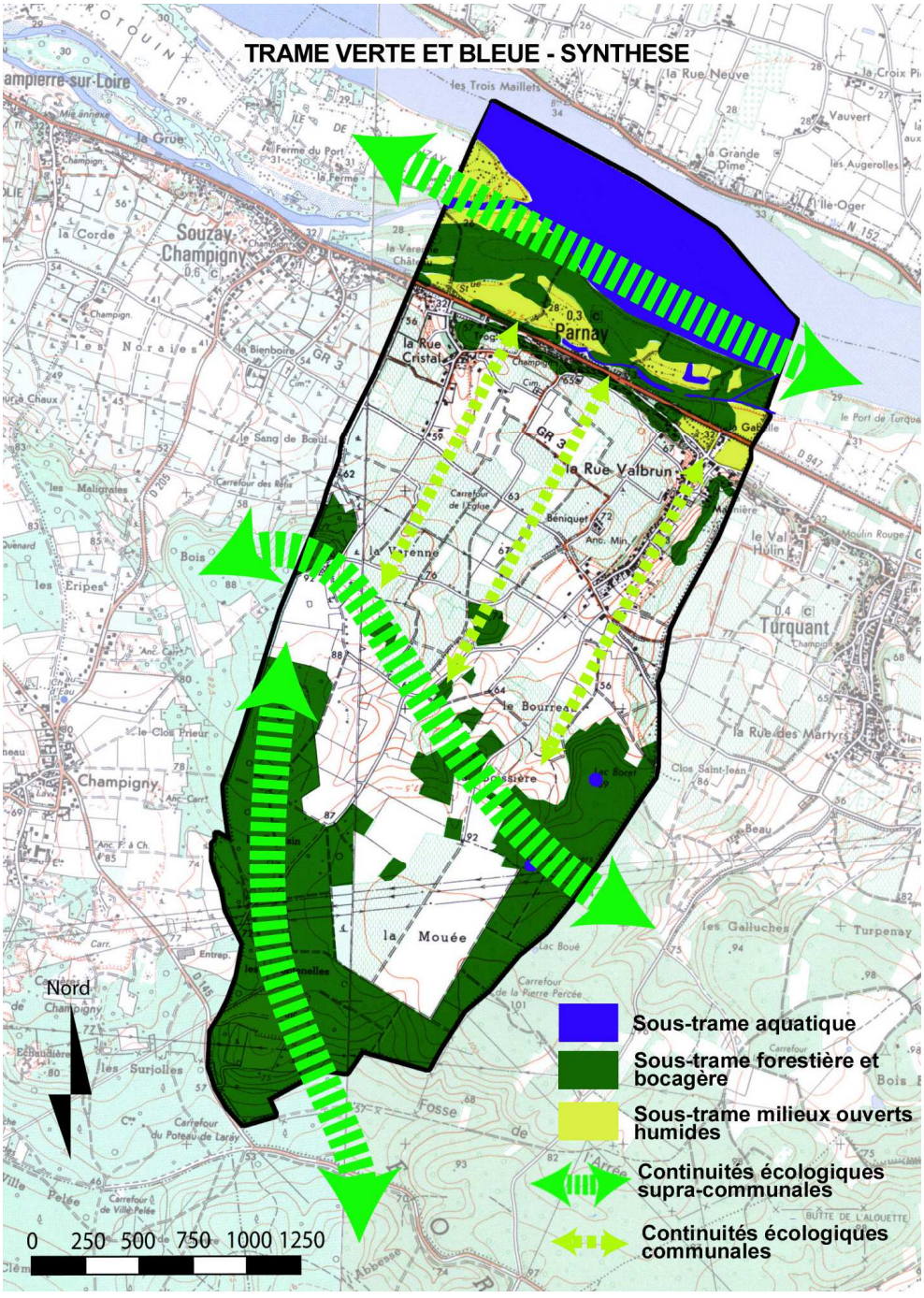
- la préservation et la valorisation de la Trame Verte et Bleue sur la commune,
- la valorisation de la perception du Val de Loire UNESCO depuis la RD 947,
- l'aménagement de la zone à urbaniser à vocation d'habitat des Hauts de Bourreau (zone 1AUh)

PRÉSERVATION ET VALORISATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

RAPPEL CONCERNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le territoire de Parnay s'inscrit dans un réseau écologique riche formé :

- de **deux réservoirs de biodiversités majeurs** : la vallée de la Loire au nord et les massifs boisés au sud,
- d'un **réseau de continuités écologiques** de niveau communal (reliant les réservoirs de biodiversité du territoire) ou supra-communal.



OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

La présente orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif de rappeler les dispositifs règlementaires par ailleurs mis en place par le Plan Local d'Urbanisme tout en les complétant et les affinant.

1- Rappel concernant les dispositions règlementaires en faveur de la préservation de la Trame Verte et Bleue

Le Plan Local d'Urbanisme affirme une prise en compte et une protection globale de la Trame Verte et Bleue du territoire par :

- **la définition de zones naturelles de protection stricte Np1 et Np2 sur les deux principaux réservoirs de biodiversité** de la commune que sont la vallée de la Loire (classée en zone Np2) et les massifs boisés au sud (classés en zone Np1).
  Ces différents zonages limitent et encadrent fortement les possibilités de construction au sein de ces espaces naturels tout en adaptant la réglementation à la sensibilité écologique de chaque secteur.

- **la préservation des espaces contribuant aux continuités écologiques du territoire :**
  - une protection stricte est assurée pour les boisements du coteau et ceux du plateau, qui constituent des éléments d'appui pour les déplacements de la faune. Outre leur intégration dans la zone naturelle Np1, ceux-ci font l'objet d'une protection au titre des espaces Boisés Classés tant pour des raisons écologiques que paysagères. Ce classement permet d'assurer la conservation des espaces boisés existants.
  - une préservation des haies implantées sur le plateau viticole (haies basses) qui contribuent à faciliter les échanges faunistiques entre les boisements du coteau et ceux présents au sud du territoire et à lutter contre les nuisibles de la vigne. Ces éléments de paysage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
  - l'inconstructibilité par un zonage Np1 des secteurs non bâtis (jardins, prairies, etc.) du vallon de la rue Valbrun, qui constitue le lien privilégié pour la faune entre la vallée de la Loire et le plateau.

2- Actions complémentaires en faveur de la Trame Verte et Bleue

A) Restauration et valorisation des prairies inondables

La commune s'inscrit dans le programme de restauration et de valorisation des prairies inondables de la vallée de la Loire.
Le projet vise à maintenir et restaurer les prairies de bords de Loire pour répondre aux enjeux écologiques, paysagers, hydrauliques et économiques du territoire.

Après l'évaluation des potentialités des milieux prairiaux, un plan d'actions est mis en œuvre pour soutenir l'élevage herbager et rétablir les continuités écologiques de manière durable.
La commune inscrit son action dans cette démarche conduite par Saumur Agglo en lien avec la Chambre d'Agriculture du Maine et Loire, le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine, le Conservatoire d'Espaces Naturels des Pays de la Loire et le Conseil Départemental du Maine-et-Loire.

La présente orientation doit permettre d'assurer le suivi des actions mises en place dans le cadre du programme et de les appuyer par l'action communale avec notamment pour objectifs principaux :

- améliorer la gestion des milieux prairiaux (réouverture de certains secteurs à la prairie, animation et aide auprès des exploitants agricoles)
- faciliter la réorganisation foncière du parcellaire,
- préserver et gérer le territoire en maintenant ou réimplantant des activités susceptibles d'entretenir le paysage prairial de la vallée de la Loire (pastoralisme, fauchage, etc.),
- renforcer le lien agriculture/environnement,
- préserver le caractère identitaire du paysage de la vallée de la Loire.

B) Protection des arbres en têtards dans la vallée de la Loire
Les arbres « en têtard » constituent un élément emblématique et remarquable de la vallée de la Loire. Leur forme particulière résulte d'un mode d'exploitation spécifique, par étêtage régulier tendant à favoriser la repousse de rejets.
Cette forme caractéristique à « grosse tête » peut concerner de nombreuses espèces même si les plus présents dans la vallée de la Loire sont le saule et le frêne.

Saule têtard

Frêne têtard

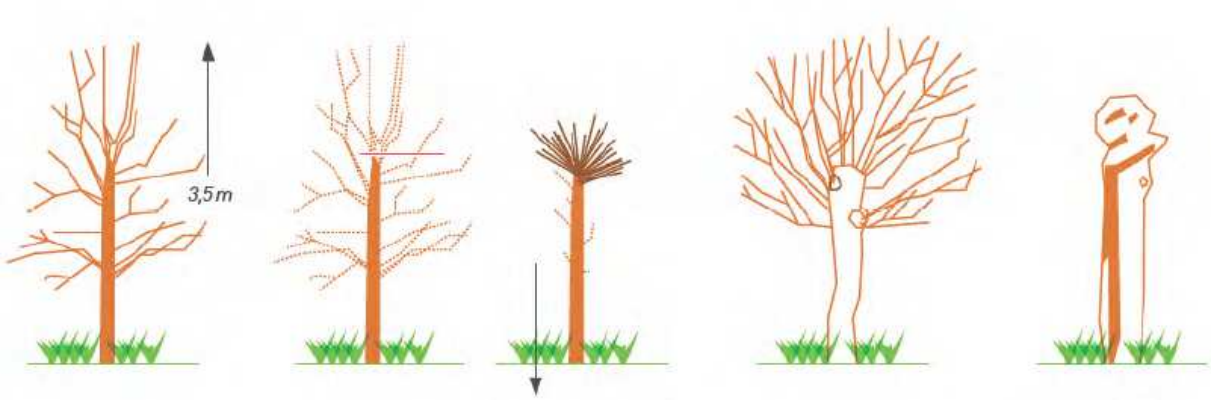
Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la présente orientation d'aménagement et le règlement affirme la protection de l'ensemble des arbres têtards présents dans la vallée de la Loire au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

a) Rôle des arbres en têtard
Ils sont nombreux :

- production de bois de chauffage (coupe des branches sur un arbre étêté),
- protection du bétail,
- fixation des berges par le système racinaire,
- intérêt biologique (grâce à leur tronc souvent creux : habitat privilégié pour une faune cavernicole (scarabées comme le pique-prune, oiseaux comme la chouette-chevêche, ...). Ils lui permettent en effet de se loger, se reproduire, se reposer, se déplacer et se nourrir…
- intérêt paysager du fait de leur forme particulière.

b) Création et entretien
La forme caractéristique de l'arbre en têtard s'obtient en coupant la tête de l'arbre lorsque son diamètre est d'environ 15 cm.
Période d'intervention : entre mi-novembre et mi-mars.
NB : tous les arbres ne sont pas adaptés à la création de têtards. Les essences capables de produire de rejets sont entre autres : le chêne, le frêne, le saule, le peuplier et l'érable champêtre.

L'arbre doit ensuite être émondé (coupe des branches) tous les 7 à 9 ans.



VALORISATION DE LA PERCEPTION DU VAL DE LOIRE UNESCO DEPUIS LA RD 947

PRÉSENTANTION DU VAL DE LOIRE UNESCO

Le Val de Loire est inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000.
L'inscription concerne spécifiquement le Val de Loire et le périmètre situé en général entre les deux coteaux le bordant de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49) sur une longueur de 280 km et près de 800 km².

Source : vadeloire.org

Pour figurer sur la Liste du patrimoine mondial, les sites doivent avoir une valeur universelle exceptionnelle et satisfaire à au moins un des dix critères de sélection.
Le Val de Loire répond à 3 des 10 critères définis par l'UNESCO :

- Représenter **un chef-d'œuvre du génie créateur humain**
- **Témoigner d'un échange d'influences considérable** pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages
- Offrir **un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage** illustrant une ou des périodes significative(s) de l'histoire humaine

LA VALEUR UNIVERSELLE EXCEPTIONNELLE

La Valeur Universelle Exceptionnelle du val de Loire réunit les éléments typiques et spécifiques de son identité remarquable, ayant justifié son inscription sur la liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité :

- **Un modèle d'organisation de l'espace façonné sur plusieurs siècles**

  - la Loire des châteaux et des jardins

  Initialement éléments de défense, les châteaux sont progressivement devenus des éléments de paysage, admirés et offrant des vues sur le paysage environnant.

  - un bâti spécifique

  Il va globalement s'organiser sous plusieurs formes identitaires :

  ⇒ la ville tournée vers la Loire (port, quais, cales, front bâti, château en surplomb)

  ⇒ le village de bord de Loire, ouvert sur le fleuve,

  ⇒ le village en pied de coteau, qui jalonne les voies de communication.

  Ces différentes formes reproduisent les mêmes architectures, organisations, matériaux de constructions assurant une forte homogénéité au « modèle ligérien ».

- **Des paysages façonnés par les activités économiques**

  Le val de Loire fut un axe de développement économique primordial, qui a justifié nombre d'aménagements sur les bords du fleuve tant pour favoriser les échanges (ports, cales, quais, ponts), que pour se protéger des crues (digues).

  L'activité agricole a également contribué à la formation du paysage (vignoble, prairie, cultures maraîchères).

- **Un fleuve ayant conservé le caractère naturel qui en fait sa beauté**

  La Loire constitue désormais un habitat protégé, refuge pour la faune, qui offre des paysages naturels préservés et changeants au gré des fluctuations du fleuve.

LE PLAN DE GESTION POUR LE VAL DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL

Le plan de gestion est destiné à constituer un **référentiel commun** à tous les acteurs du territoire, pour une gestion partagée de ce site et précise comment protéger et valoriser la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire.

Il a été adopté le 15 novembre 2012 par le préfet de la Région Centre après concertation auprès des collectivités concernées.

Le plan de gestion comprend **quatre volets** :

- la valeur universelle exceptionnelle : **formalisation des éléments patrimoniaux et paysagers, constitutifs de l'identité du site**, ayant justifié l'inscription sur la liste du Patrimoine Mondial ;
- les menaces : **analyse des risques d'impacts** susceptibles

d'altérer ou de porter atteinte à cette valeur universelle exceptionnelle ;

- un plan d'actions, ciblé sur les domaines de l'aménagement et de la gestion du territoire, visant la protection et la valorisation de la VUE, organisé selon 9 orientations majeures, déclinées en propositions d'actions ;
- les engagements de l'État, regroupant les **actions du domaine de compétence spécifique de l'État** et comprenant notamment la mise en œuvre de protections réglementaires sur les entités territoriales les plus emblématiques. Le plan de gestion permet de proposer pour chaque thème concerné (patrimoine architectural, urbanisme, agriculture, infrastructures…), des orientations des objectifs et des actions destinées à garantir la préservation de la qualité et de la spécificité des paysages du Val de Loire (la Valeur Universelle Exceptionnelle). Il doit être désormais **mis en œuvre par chaque acteur** du périmètre, dans ses propres domaines de compétences et d'intervention, dans ses actions quotidiennes autant que dans ses actions à caractère plus exceptionnel.

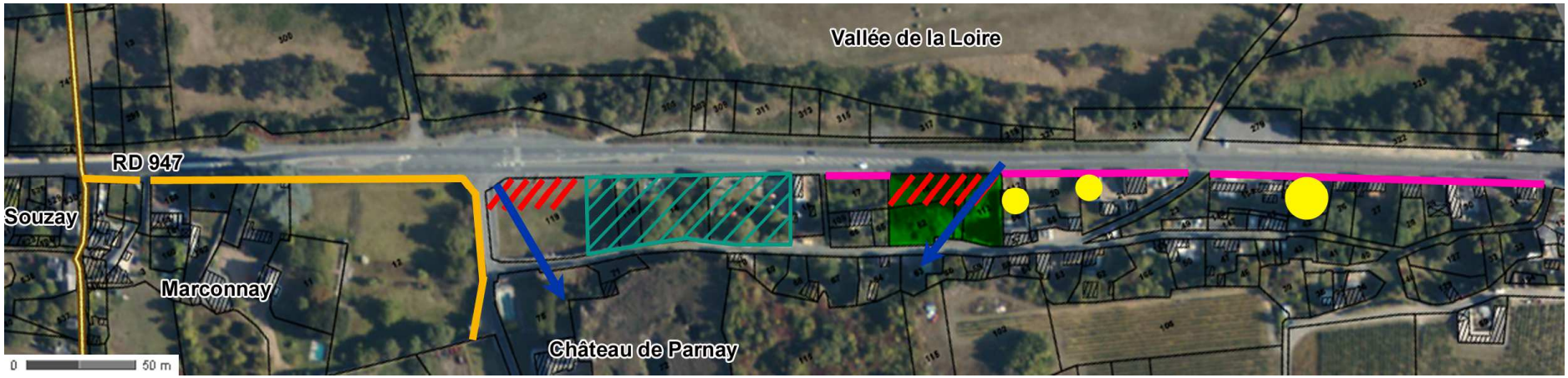
VALORISATION DE LA PERCEPTION DU COTEAU DE LA LOIRE DEPUIS LA RD 947

La présente orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit dans la continuité des autres actions et mesures mises en place par le Plan Local d'Urbanisme (plans de zonage et règlement) en faveur de la préservation de l'homogénéité et de l'identité du Val de Loire UNESCO.
Elle met l'accent sur une valorisation des atouts du territoire mais également sur une prise en compte des éléments dévalorisants perçus depuis la RD 947, axe de découverte touristique du patrimoine ligérien au sud de Saumur.

Pour cela, elle décline sur l'ensemble de la traversée du territoire les actions et orientations souhaitées par la collectivité *(cf. séquences dans les pages suivantes).*
Ensemble, ces mesures doivent constituer :

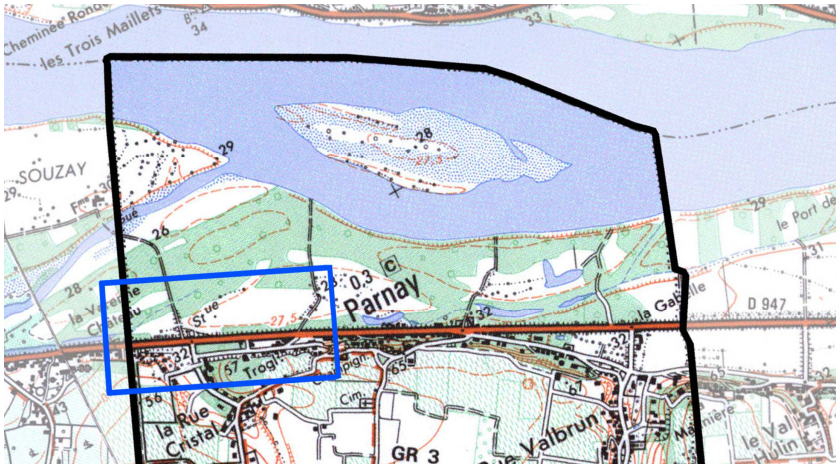
- le guide d'actions des élus actuels et futurs en faveur de la préservation de l'unité et de l'identité du val de Loire UNESCO sur la commune,
- un outil de sensibilisation et de discussion à destination des particuliers et des porteurs de projets sur la commune.

Séquence 1 - RD 947 (portion ouest)

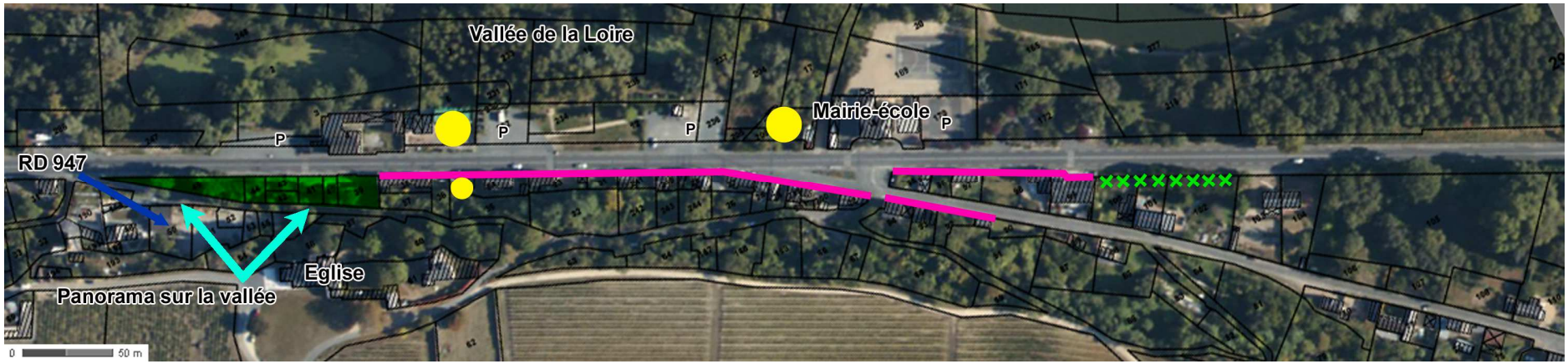


Légende

- Favoriser l'ouverture visuelle sur le coteau par la suppression de la haie de conifères
- Maintenir les ouvertures visuelles et les vues ponctuelles sur le coteau bâti
- Front bâti à maintenir/affirmer (constructions à l'alignement ou murs sous réserve du PPRI)
- Bâti ou espace à requalifier
- Espace non bâti à entretenir
- Mur de clotûre à protéger
- Espace de stationnement à créer dans un souci d'intégration paysagère poussée

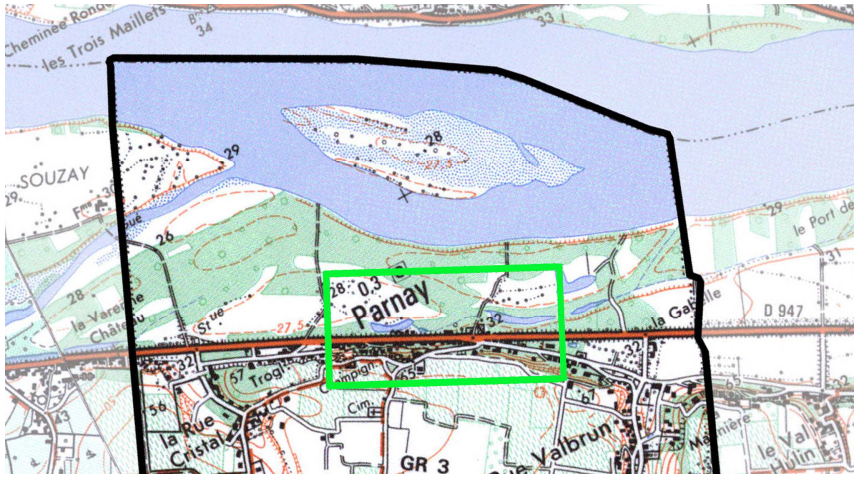


Séquence 2 - RD 947 (portion centrale)

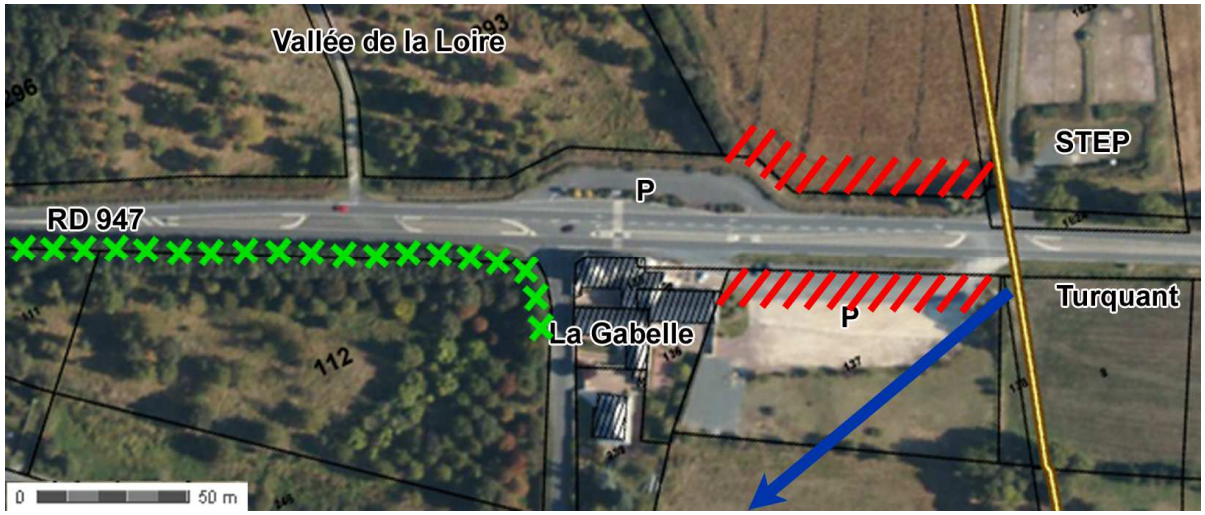


Légende

- Favoriser l'ouverture visuelle sur le coteau par la suppression de la haie de conifères
- Maintenir les ouvertures visuelles et les vues ponctuelles sur le coteau bâti
- Front bâti à maintenir/affirmer (constructions à l'alignement ou murs sous réserve du PPRI)
- Bâti ou espace à requalifier
- Espace non bâti à entretenir
- Mur de clotûre à protéger
- Espace de stationnement à créer dans un souci d'intégration paysagère poussée

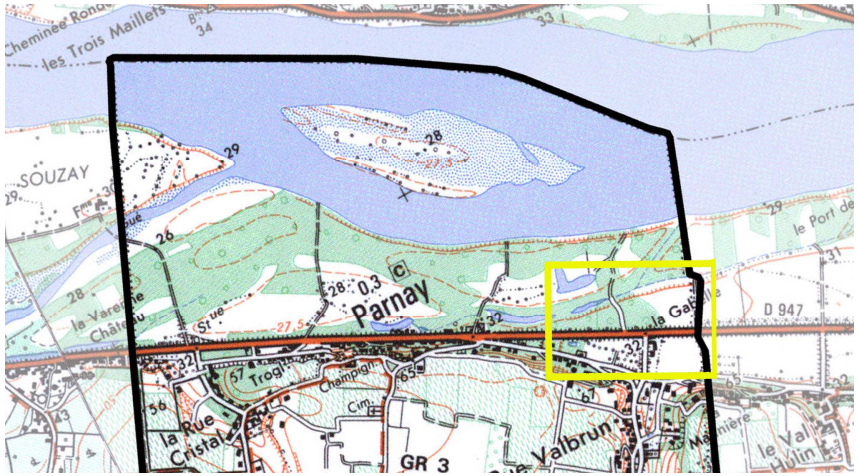


Séquence 3 - RD 947 (portion est)



Légende

- Favoriser l'ouverture visuelle sur le coteau par la suppression de la haie de conifères
- Maintenir les ouvertures visuelles et les vues ponctuelles sur le coteau bâti
- Front bâti à maintenir/affirmer (constructions à l'alignement ou murs sous réserve du PPRI)
- Bâti ou espace à requalifier
- Espace non bâti à entretenir
- Mur de clotûre à protéger
- Espace de stationnement à créer dans un souci d'intégration paysagère poussée

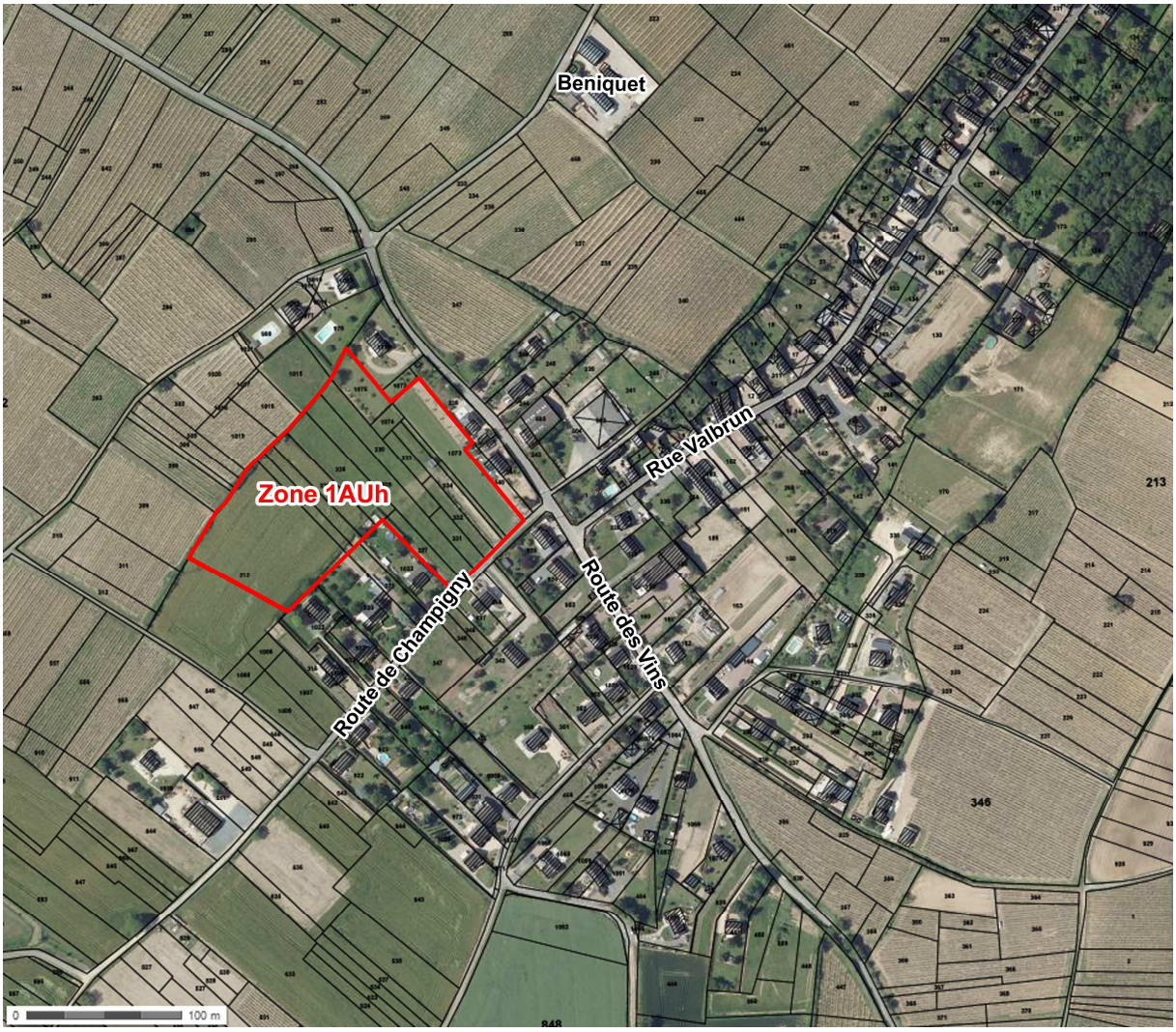


AMÉNAGEMENT DE LA ZONE DES « HAUTS DE BOURREAU »

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur des Hauts de Bourreau (zone 1AUh) est localisé à l'articulation entre l'urbanisation de la rue Valbrun (extensions récentes) et le plateau viticole.

Plan de localisation du secteur des Hauts de Bourreau



- **Occupation du sol**

La zone se répartit entre :

- une portion valorisée par l'activité agricole (cultures) sur environ 5200m² (au sud),
- une portion de prairies à usage privé (cheval) sur environ 1,37 ha au nord.

- **Maitrise foncière**

La commune est propriétaire d'une portion de la zone à hauteur de 5200m² (soit environ 27% de la zone).

- **Desserte routière et piétonne**

La zone est desservie uniquement au sud-est par la route de Champigny.

- **Ambiances urbaines proches**

Le site est situé dans la continuité d'un secteur d'urbanisation linéaire, réalisé au « coup par coup » et sans aménagement d'ensemble. Il en résulte un sentiment d'urbanisation « anarchique ».

La route de Champigny, qui longe la zone n'est structurée ni par l'espace public (pas d'aménagement de voie), ni par l'urbanisation (rupture dans le linéaire bâti), ni par les clôtures (variétés).

Route de Champigny

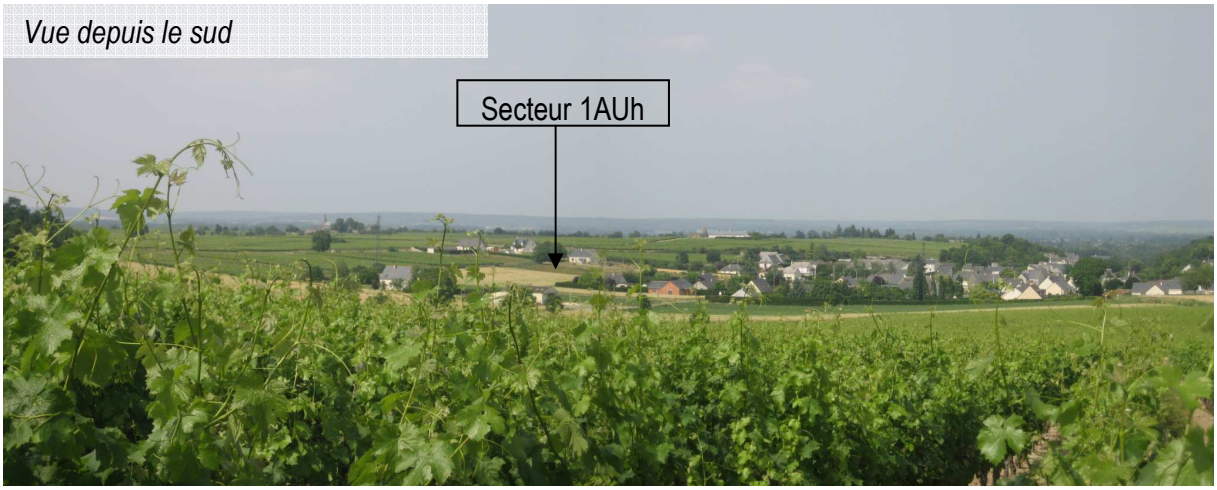
- **Sensibilité paysagère**

Le site est localisé dans le vallon de la rue Valbrun (en-dehors de la zone d'impact paysager délimitée dans le rapport de présentation) mais est visible tant depuis le nord que le sud.

Vue depuis la route des Vins à l'est

Vue depuis Beniquet

Vue depuis le sud



- **Milieux naturels**

Aucune espèce déterminante n'a été identifiée sur le secteur.
Par ailleurs, l'étude d'identification menée sur le secteur a démontré l'absence de zones humides *(cf. annexe du rapport de présentation).*

- **Patrimoine**

Le site est localisé hors de tout secteur à enjeux patrimoniaux (périmètre de protection des monuments historiques, périmètre de vigilance archéologique, périmètre UNESCO).
Il est toutefois intégré dans la zone-tampon du périmètre du Val de

Loire UNESCO, périmètre qui intègre l'ensemble du territoire communal. A ce titre, les mêmes principes de vigilance que ceux définis sur le périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'Humanité s'appliquent.

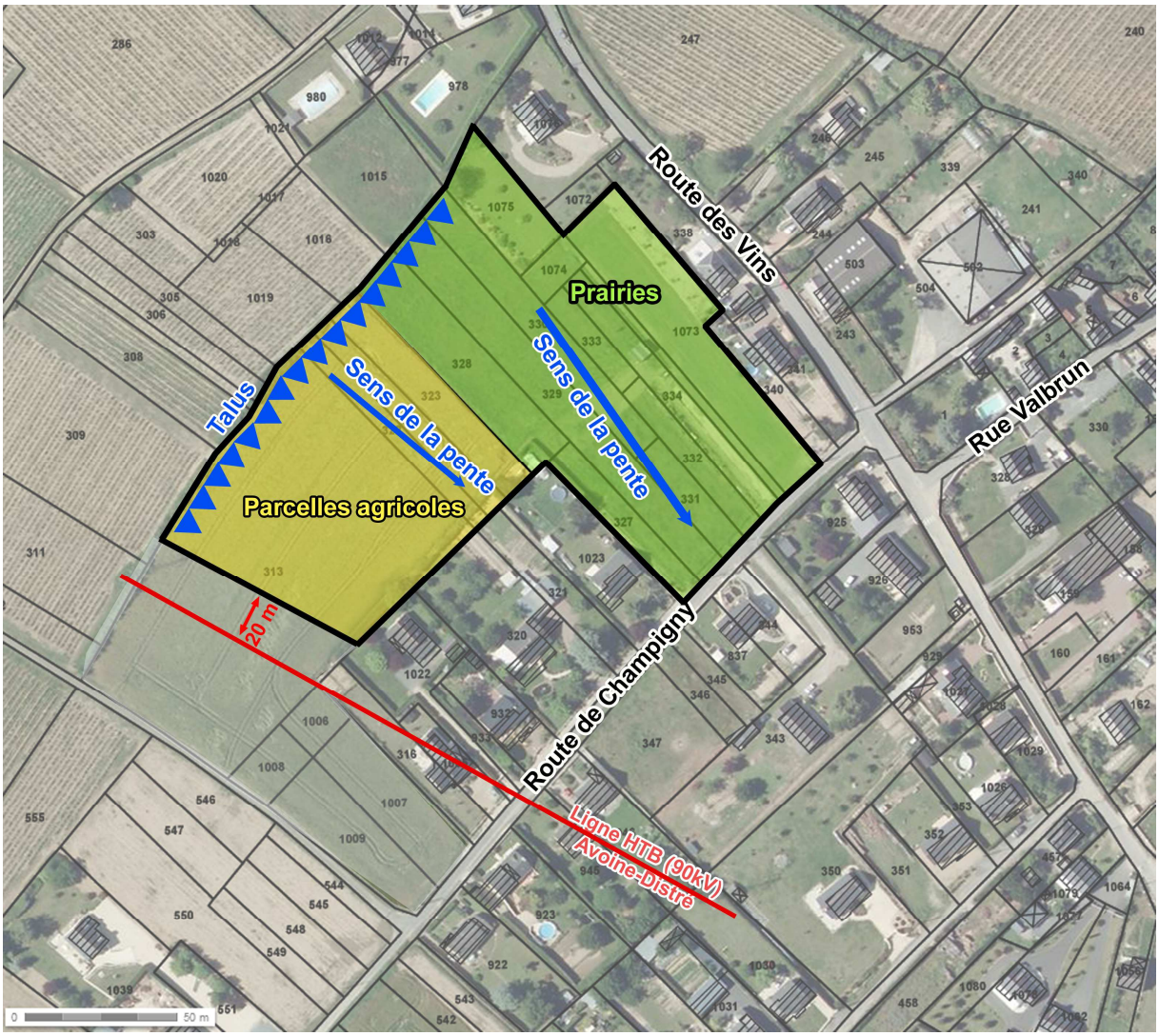
- **Relief**

Le site présente une pente douce, orientée vers le sud-est et le fond du vallon de la rue Valbrun.
La limite nord-ouest de la zone est marquée par un talus.

- **Autres contraintes**

Le site est longé au sud-ouest par la ligne HTB 90 kV Avoine-Distré (servitude d'utilité publique d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres).
Afin de protéger les futures habitants du quartier, la limite de la zone constructible 1AUh est calée à une distance de 20 mètres de la ligne HT.

Carte de synthèse du diagnostic



Superficie : environ 1,9 ha

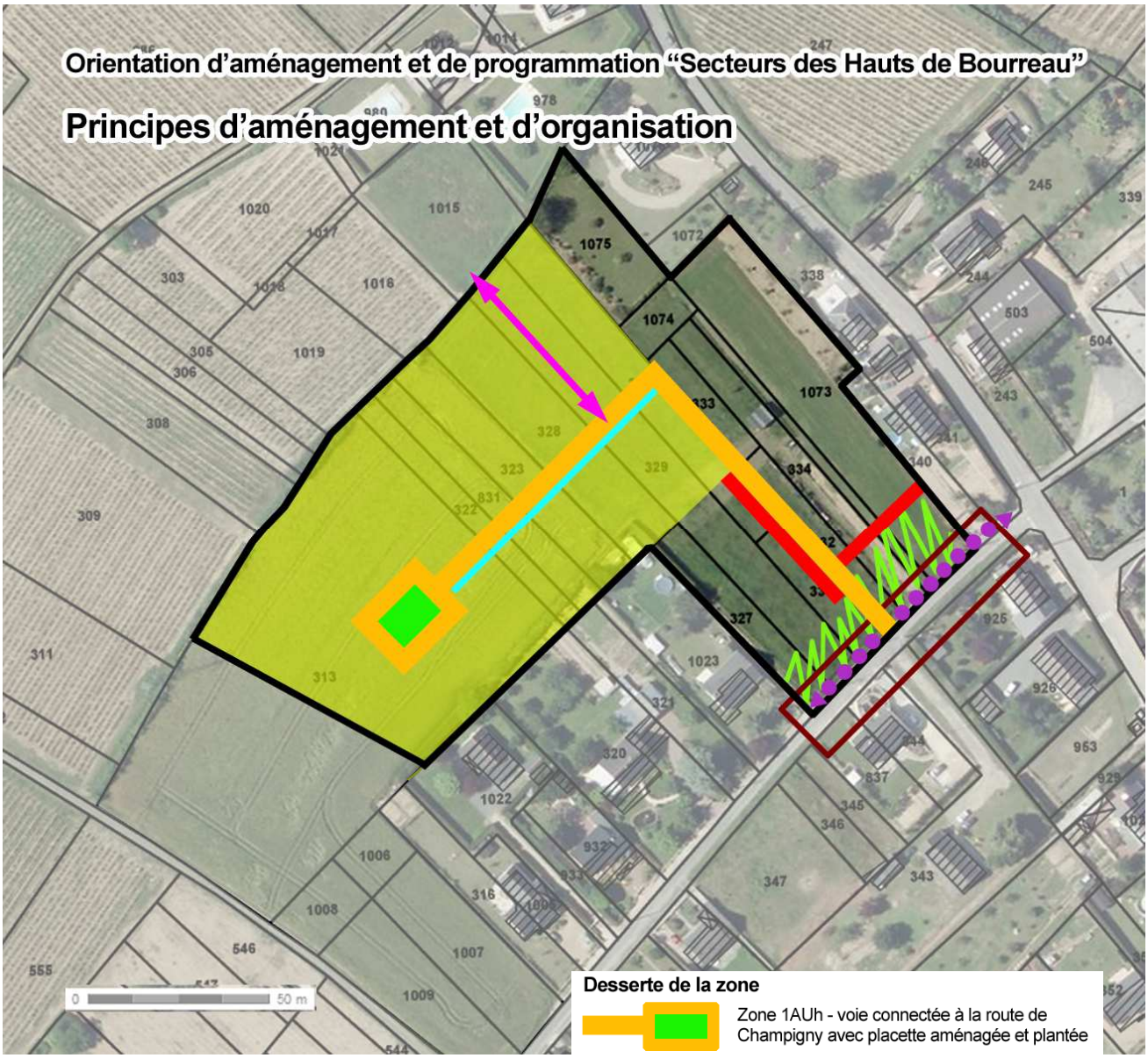
ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- concevoir une opération respectant des **principes de mixité urbaine** (respect des orientations du PLH de Saumur Agglo) **et de densité** (respect de la densité exprimée dans le PADD – minimum 16 logements/ha)
- intégrer et utiliser l'opération dans une réflexion plus large sur la recomposition urbaine du secteur urbanisé récent au sud de la rue Valbrun (réflexion sur la hiérarchie des voies, leur aménagement, etc.)
- penser l'opération comme une « limite » à l'urbanisation à l'ouest et l'intégrer dans le grand paysage ouvert du plateau,
- prendre en compte la problématique importante des eaux pluviales dans le vallon en aval de la zone.

Orientation d'aménagement et de programmation "Secteurs des Hauts de Bourreau"

Principes d'aménagement et d'organisation



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement ci-dessous met en évidence les éléments à prendre en compte en terme de desserte, d'intégration paysagère et de connexions piétonnes …
Ils sont explicités sur le schéma d'aménagement ci-avant, qui définit par ailleurs :

- les orientations d'ordre règlementaire. Ces orientations reprises au sein du règlement doivent être respectées strictement,
- les orientations à respecter suivant un principe de compatibilité.

1 - PROGRAMMATION URBAINE

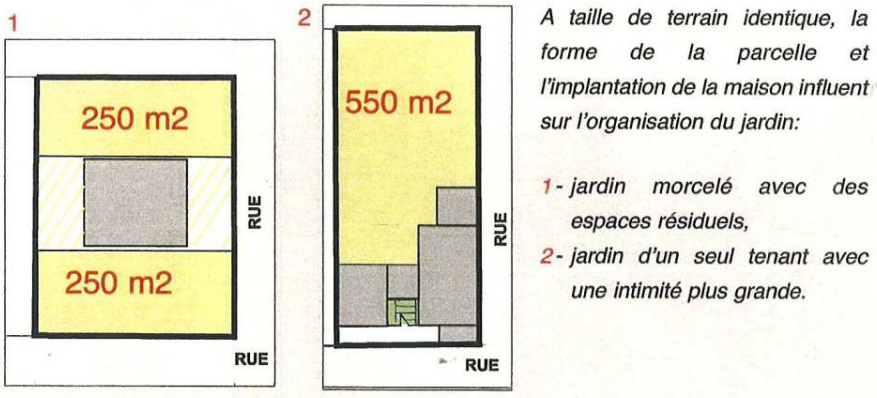
L'urbanisation du secteur doit permettre d'atteindre un **objectif minimal de création de 30 logements sur l'ensemble du secteur.**

L'urbanisation de la zone devra respecter les objectifs de mixité urbaine suivants :

- au moins 20% de parcelles d'une superficie inférieure à 400m²,
- au moins 20% de parcelles d'une superficie comprise entre 400 et 600m².

Sur les parcelles les plus réduites, l'implantation de la construction devra être pensée pour répondre à un double objectif : ménager un espace privatif optimal et structurer l'espace.

Forme parcellaire et implantation du bati



A taille de terrain identique, la forme de la parcelle et l'implantation de la maison influent sur l'organisation du jardin:

1 - jardin morcelé avec des espaces résiduels,
2 - jardin d'un seul tenant avec une intimité plus grande.

Sans que cela ne revêt de caractère obligatoire, l'opération pourra utilement mettre en avant une mixité de produits (maisons individuelles, maisons groupés, etc.) et d'occupation (accession à la propriété, locatifs publics ou privés, etc.)

2 - DESSERTE DE LA ZONE

- **Desserte automobile**
  La desserte automobile s'organisera à partir d'une voie principale connectée à la route de Champigny.

Cette voie se terminera en impasse, qui prendra la forme d'une placette aménagée et plantée, pouvant accueillir des espaces publics et/ou du stationnements.
Dans la perspective d'une poursuite de l'urbanisation vers l'ouest, une accroche de voirie pourra être préservée.
La voie principale pourra :

- être complétée par des voies et accès secondaires suivant les besoins de desserte des parcelles,
- faire l'objet d'élargissements ponctuels permettant d'animer l'espace public

- **Aménagement de l'entrée de zone depuis la route de Champigny**

  En entrée de la zone, un dégagement « vert » prenant la forme d'un espace de rétention des eaux pluviales enherbé et planté sera réalisé. Cet espace devra être aménagé de manière à permettre son appropriation et son utilisation par la population du quartier au titre d'espace vert.
  Ce dégagement sera structuré par la création d'un front bâti sur sa périphérie et s'accompagnera d'un cheminement piéton, longeant la route de Champigny.

3 - RELIEF ET PAYSAGE

Afin de prendre en compte la pente et limiter les terrassements, les façades principales des constructions doivent respecter, sur une portion de la zone délimitée sur le schéma ci-avant, une orientation définie (sud à sud-est).

4 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

Outre l'espace enherbé aménagé en entrée de zone depuis la route de Champigny, la régulation des eaux pluviale sera assurée par des noues implantées perpendiculairement à la pente en accompagnement de la voie principale de desserte, comme illustré sur le schéma d'aménagement.