

Montlouis-sur-Loire

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N°4

**Rapport de
présentation**

**Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 30 juin 2022**

Vincent MORETTE
Président TOURAINE-EST VALLÉES



Département d'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

Introduction	1
I. Le contexte.....	3
1.1 Montlouis-sur-Loire, une commune du Val de Loire	3
1.2 La prise en compte du patrimoine dans le PLU en vigueur	7
1.3 Une réflexion qui avance sur plusieurs fronts.....	9
II. Les éléments de la modification et leur justification	11
2.1 Le patrimoine bâti	11
2.2 Le patrimoine végétal-paysager	13
2.3 L'espace paysager remarquable du rebord du coteau de Loire.....	16
III. Les impacts de la modification sur le PLU	17
3.1 La création d'une annexe au rapport de présentation	17
3.2 Les impacts sur le règlement graphique.....	17
3.3 Les impacts sur le règlement littéral.....	18
IV. Les incidences de la modification sur l'environnement	23

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montlouis-sur-Loire a été approuvé le 23 janvier 2012.

Depuis cette date, il a fait l'objet :

- de mises à jour en octobre 2021, septembre 2020, mai 2018, décembre 2016, juillet 2016 ;
- de modifications avec enquête publique en janvier 2019, septembre 2016, juin 2015 ;
- de modifications simplifiées en mars 2015, octobre 2012.

L'élaboration du PLUi de la communauté de communes de Touraine-Est Vallées dont fait partie Montlouis-sur-Loire a été prescrite le 19 décembre 2019.

Le PLU est un outil de planification amené à évoluer afin d'être adapté aux mutations diverses qui s'imposent ou sont désirées par la commune pour mettre en œuvre sa politique d'aménagement.

La Ville de Montlouis-sur-Loire souhaite cibler et intensifier sa politique de protection et de mise en valeur des éléments constitutifs de son identité ligérienne et patrimoniale.

Cette évolution du document d'urbanisme ne fait pas l'objet d'une révision (L153-31 du code de l'urbanisme) mais d'une modification car elle ne consiste pas à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

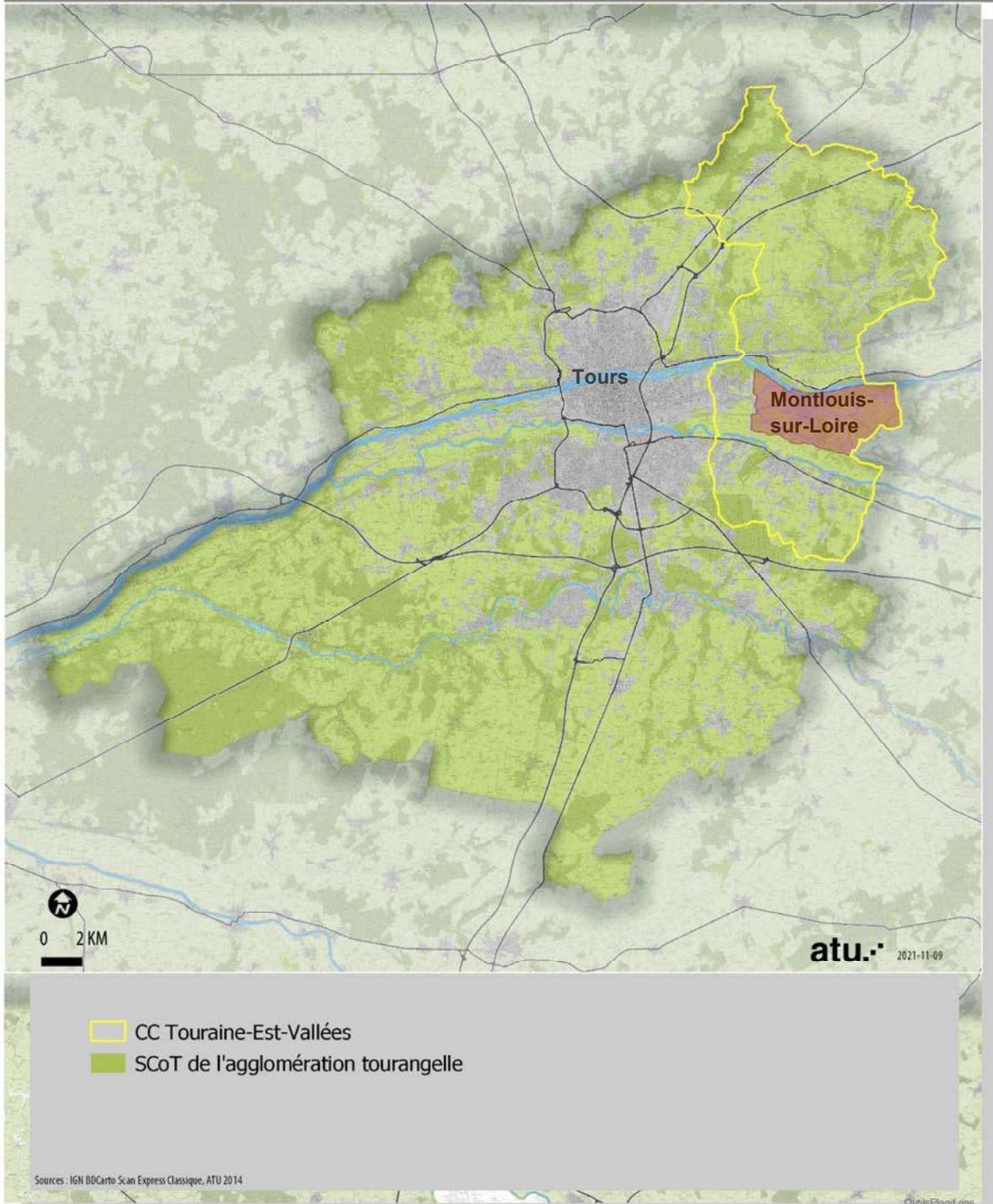
Elle fera l'objet d'une enquête publique car elle diminue des droits à construire (art. L153-41 du code de l'urbanisme).

La mise en œuvre de modifications est possible en parallèle de l'élaboration du PLUi de Touraine-Est Vallées.

Au vu de l'absence d'impact négatif sur l'environnement, la présente modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Les structures intercommunales



I. Le contexte

« Le territoire de la commune [de Montlouis-sur-Loire] est situé sur un promontoire rocheux de huit kilomètres de long au bout duquel se rejoignent à Rochepinard les plaines de la Loire et du Cher, voies de circulation très anciennes. Connu au VI^e siècle grâce à Grégoire de Tours, Montlouis s'est développé dès le Moyen Âge. A la Renaissance, son histoire se confond avec celle de la Bourdaisière possédée alors par Philibert Babou, argentier du roi François Ier qui lui rend souvent visite en Touraine. Aux XVII^e et XVIII^e siècles, les constructions se multiplient près du coteau qui domine la Loire, des clos avec de grandes parcelles de vignes. L'activité fluviale et portuaire fait la fortune du bourg jusqu'au XIX^e siècle. Montlouis possède plusieurs ports où sont chargées les marchandises régionales tandis que sont déchargés bois, sel, charbon, ardoises et produits coloniaux... » Le patrimoine des communes d'Indre-et-Loire – 2001

Aujourd'hui Montlouis-sur Loire est une commune de 10 825 habitants en 2018 qui a connu un fort développement résidentiel depuis la fin du XX^e siècle sous la pression de la périurbanisation de l'agglomération tourangelle. Son économie (3 077 emplois en 2018) est marquée d'une part par la présence très importante de la vigne sur le plateau et d'autre part par celle de plusieurs sites d'activité.

1.1 Montlouis-sur-Loire, une commune du Val de Loire

La ville de Montlouis-sur-Loire est située dans le périmètre proprement dit du **Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO** le 30 novembre 2000 pour le Val, et dans la zone tampon du site pour le reste de la commune.

« Le Val de Loire est **un paysage culturel façonné par des siècles d'interaction entre le fleuve, les terres qu'il irrigue, et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire.**

La Loire a été un axe majeur de communication et de commerce depuis la période gallo-romaine jusqu'au XIX^e siècle, favorisant ainsi le développement économique de la vallée et de ses villes. Les nombreux ouvrages destinés à chenaliser le fleuve pour la navigation et à protéger hommes et terres contre les inondations en témoignent, tels que les nombreux ports ou les levées parfois maçonnées qui longent le fleuve.

La Loire a façonné tant les paysages ruraux, dans l'organisation du sol et les types de culture (maraîchage, vigne) que les paysages urbains. Les établissements humains, fermes isolées, bourgs et villes traduisent à la fois les caractéristiques physiques des différentes parties du fleuve et leur évolution historique. L'architecture en tuffeau et en ardoise, l'habitat troglodytique, la trame urbaine, en portent témoignage.

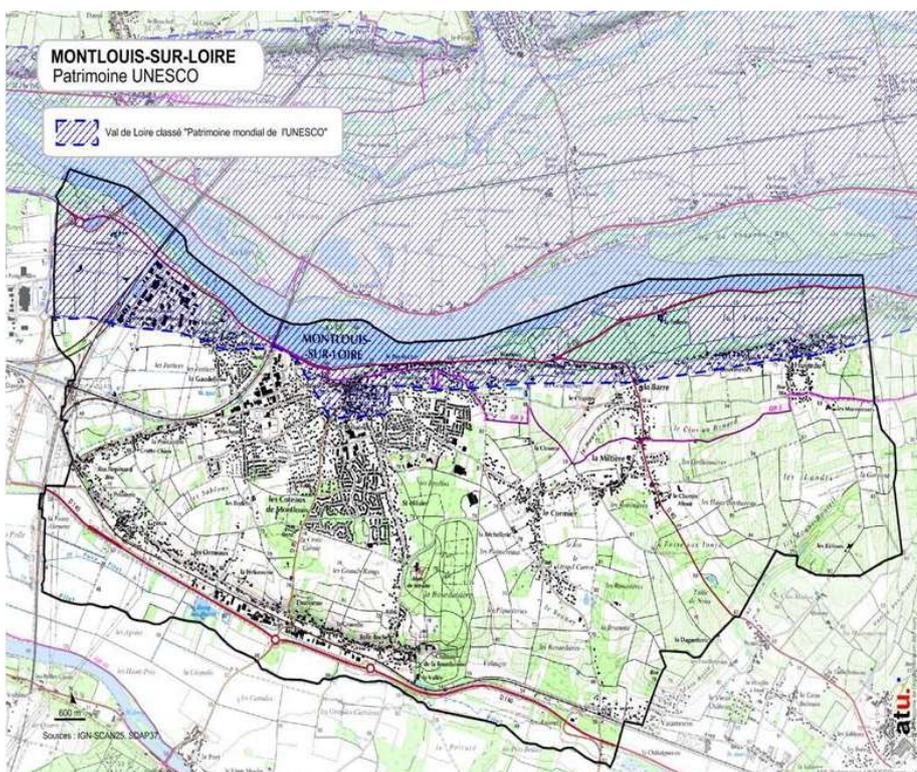
L'histoire politique et sociale de la France et de l'Europe de l'ouest au Moyen Âge ainsi qu'à la Renaissance, quand **le Val de Loire fut le lieu du pouvoir royal**, est illustrée par les édifices et châteaux qui en ont fait la célébrité : abbayes bénédictines d'abord, forteresses médiévales ensuite transformées à la Renaissance en demeures d'agrément, dotées de jardins et ouvertes sur le paysage. Aux XV^e et XVI^e siècles, **le Val de Loire a constitué une aire culturelle majeure de rencontres et d'influences** entre la Méditerranée italienne, la France et les Flandres, et a **participé au développement de l'art des jardins et à l'émergence de l'intérêt pour le paysage.** » Source : site internet Val de Loire patrimoine mondial, octobre 2020

Afin d'accompagner les collectivités dans la gestion partagée du site classé, un plan de gestion a été adopté le 19 mars 2012. Les orientations de ce plan sont les suivantes :

- préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables ;
- maintenir les paysages ouverts du Val et les vues sur la Loire ;
- maîtriser l'étalement urbain ;
- organiser le développement urbain ;
- réussir l'intégration des nouveaux équipements ;
- valoriser les entrées et les axes de découverte du site ;
- organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages ;
- favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription Unesco par les acteurs du territoire ;
- accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente.

Les collectivités doivent mettre en œuvre ce Plan de Gestion. L'enjeu repose sur la préservation et la valorisation des éléments naturels, bâtis et parfois immatériels qui caractérisent la richesse patrimoniale du site. Au-delà de la seule préservation d'un site remarquable à l'échelle de l'Humanité, l'objectif repose sur une prise en considération du label UNESCO dans les politiques d'aménagement du territoire et les projets architecturaux, ainsi que dans l'approche de la mise en valeur du territoire. Les outils mis à la disposition des collectivités dans les politiques nationales et les lois qui régissent l'aménagement du territoire et la planification sont multiples et il appartient aux collectivités de s'orienter vers les outils qui leur paraissent les plus pertinents pour les problématiques auxquelles elles sont confrontées.

Depuis plusieurs années, la Mission Val de Loire, syndicat mixte interrégional dédié à l'animation et la coordination du site UNESCO, propose aux collectivités de mettre en place une méthode de travail qui consiste à caractériser les éléments constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) sur chaque territoire de projet.

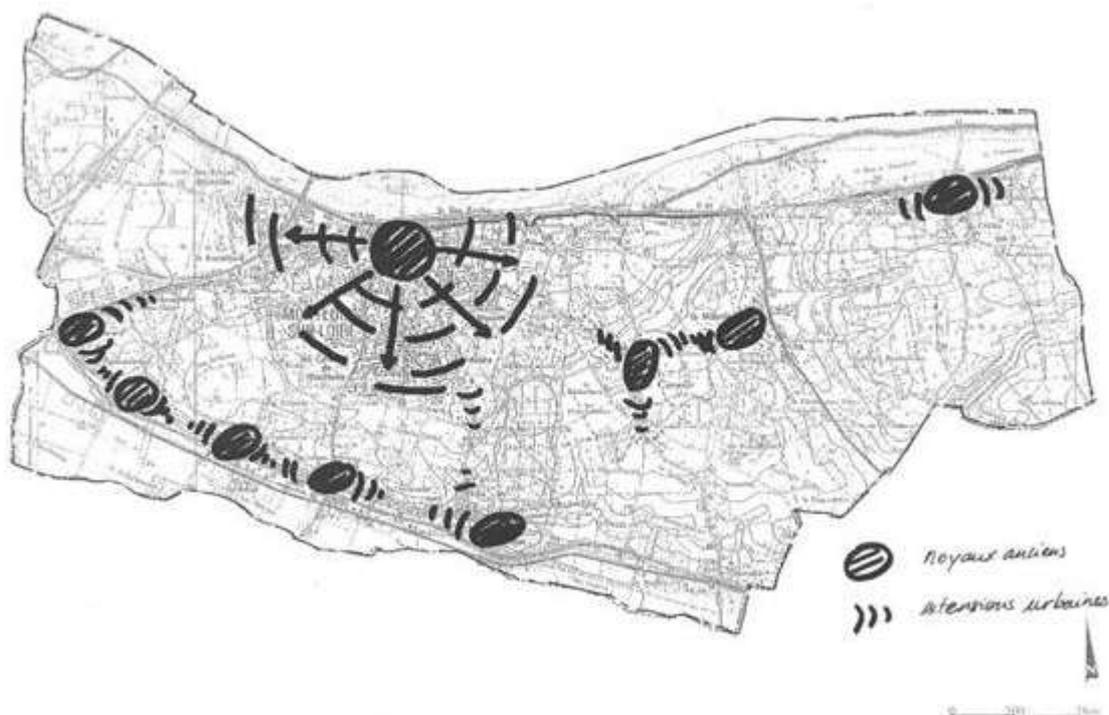


L'objectif de la présente synthèse vise à décrire les éléments qui composent la VUE du Val de Loire sur la commune de Montlouis-sur-Loire. L'ensemble de ces composants identifiés constitue l'essence du Val de Loire sur la commune et doit être pris en compte et intégré dans les différents projets d'aménagement du territoire.

Le territoire de Montlouis-sur-Loire est un espace pleinement intégré au Val de Loire. Les principaux éléments de la VUE présents sur son territoire sont les suivants.

L'organisation du territoire de Montlouis-sur-Loire et la diversité de ses composantes végétales et minérales renvoient à l'histoire du Val de Loire. La structure et la morphologie de la commune résultent d'un ensemble de paramètres géographiques, économiques et sociaux qui se traduisent par des organisations spatiales spécifiques, reflétant un esprit propre à nos régions et donne aujourd'hui à ce territoire son identité fondée sur des éléments de forte stabilité :

- l'organisation ligérienne du territoire qui reste très perceptible : le système vallée/coteau/plateau offre une succession de séquences paysagères de grande qualité et une réelle diversité à petite échelle, il ouvre aussi de larges panoramas sur le Val et des covisibilités de coteau à coteau ;
- la vigne qui occupe une grande partie du plateau, marque fortement le site par son étendue et les larges perspectives visuelles qu'elle découvre ;
- la trame végétale avec notamment une colonne vertébrale centrale formée par le parc de la Bourdaisière et le bois des Bredins ;
- la trame bâtie avec, en particulier, le centre ancien sur son promontoire et le maillage de hameaux traditionnels, de plateau ou de coteau, combinant l'habitat et les bâtiments d'activités viticoles, les linéaires d'habitats troglodytiques et de caves creusés dans les coteaux.



Le patrimoine bâti

L'histoire de Montlouis-sur-Loire qui remonte à la préhistoire et dont la mention apparaît dès le VI^{ème} siècle a laissé sur le territoire de la commune de nombreuses constructions témoins de leurs époques.

Quatre monuments sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques : le presbytère, le domaine de la Bourdaisière, le manoir de la Miltière et la maison de « La Ramée ».

Cependant de nombreuses autres belles demeures, des bâtiments ruraux, des hameaux, des ensembles troglodytiques, des éléments de « petit » patrimoine tels des puits, des loges de vigne, etc. participent aussi à l'ambiance et à l'identité de ce territoire.

LES MONUMENTS INSCRITS

DÉNOMINATION	N°	LOCALISATION	DESCRIPTION	ACTE DE CRÉATION
Presbytère	1	Centre-bourg		Arrêté ministériel 29.12.1927
Domaine de la Bourdaisière	2	La Bourdaisière	Les communs, les douves, l'ancienne chapelle, le parc avec la porte du 16e	Arrêté ministériel 06.03.1947
Manoir de la Miltière	3	Hameau de la Miltière	Façades et toitures du manoir ; puits situé dans le jardin	Arrêté ministériel 08.05.1973
Maison "La Ramée"	4	36 quai Albert Bayet	Les façades et les toitures	Arrêté du 13.11.1973



Le parc de la Bourdaisière



Centre ancien : le presbytère



La maison de "La Ramée"



Le manoir de la Miltière

1.2 La prise en compte du patrimoine dans le PLU en vigueur

La démarche entreprise de protection et de mise en valeur du patrimoine présent sur la commune est une démarche d'approfondissement du PLU en vigueur.

→ Une démarche qui s'inscrit dans la continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

En effet, la volonté de préserver le patrimoine est inscrite dans les orientations du PADD.

Sous l'orientation « *maintenir les grands équilibres paysagers* », est affichée en particulier la volonté de poursuivre des actions de valorisation des patrimoines et de maîtriser la croissance urbaine afin de conserver une lecture du paysage dans la diversité de ses entités et de ses éléments identitaires et d'en préserver les points de vue.

Sous l'orientation « *préserver la qualité urbaine entre patrimoines anciens et innovation architecturale* » est développée la volonté de poursuivre la valorisation de la façade ligérienne et du centre ancien. Il s'agit notamment d'identifier et maintenir les caractéristiques de la trame bâtie (et du petit patrimoine) en encadrant les travaux de réhabilitation et d'extension et de maintenir la lisibilité du front de Loire dans la diversité de ses composantes en maîtrisant notamment l'urbanisation en tête de coteau.

Une orientation s'intéresse spécifiquement aux hameaux dont la structure originale d'habitat liée anciennement à l'agriculture est fragilisée par les extensions résidentielles plus récentes.

Enfin, il s'agit pour la commune de « *faire de la qualité environnementale le socle de l'attractivité touristique* ».

→ Des dispositifs existants à travers le règlement

Le PLU traduit ces orientations du PADD principalement à travers son zonage et les règles qui y sont associées. Des zones ou des secteurs spécifiques permettent de donner des prescriptions spécifiques aux tissus urbains à caractère patrimonial :

- la zone UA correspond au centre historique ;
- le secteur UCb, rues du Maréchal Foch et Madeleine Vernet concerne un site de grandes propriétés sur le rebord du plateau ;
- la zone UP regroupe les noyaux d'habitat ancien des hameaux et les distingue des espaces pavillonnaires à leurs abords (UCp) ;
- le secteur 1AUp organise l'extension du hameau du Cormier dans le respect de la trame patrimoniale ;
- le secteur Ap « sanctuarise » l'aire du vignoble AOC effectivement planté et vectrice de l'identité locale ;
- la zone N est une zone de cohérence de la trame paysagère et naturelle de la commune.

➔ Des dispositifs existants à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Trois OAP ont trait directement avec la protection et la mise en valeur du patrimoine de la commune.

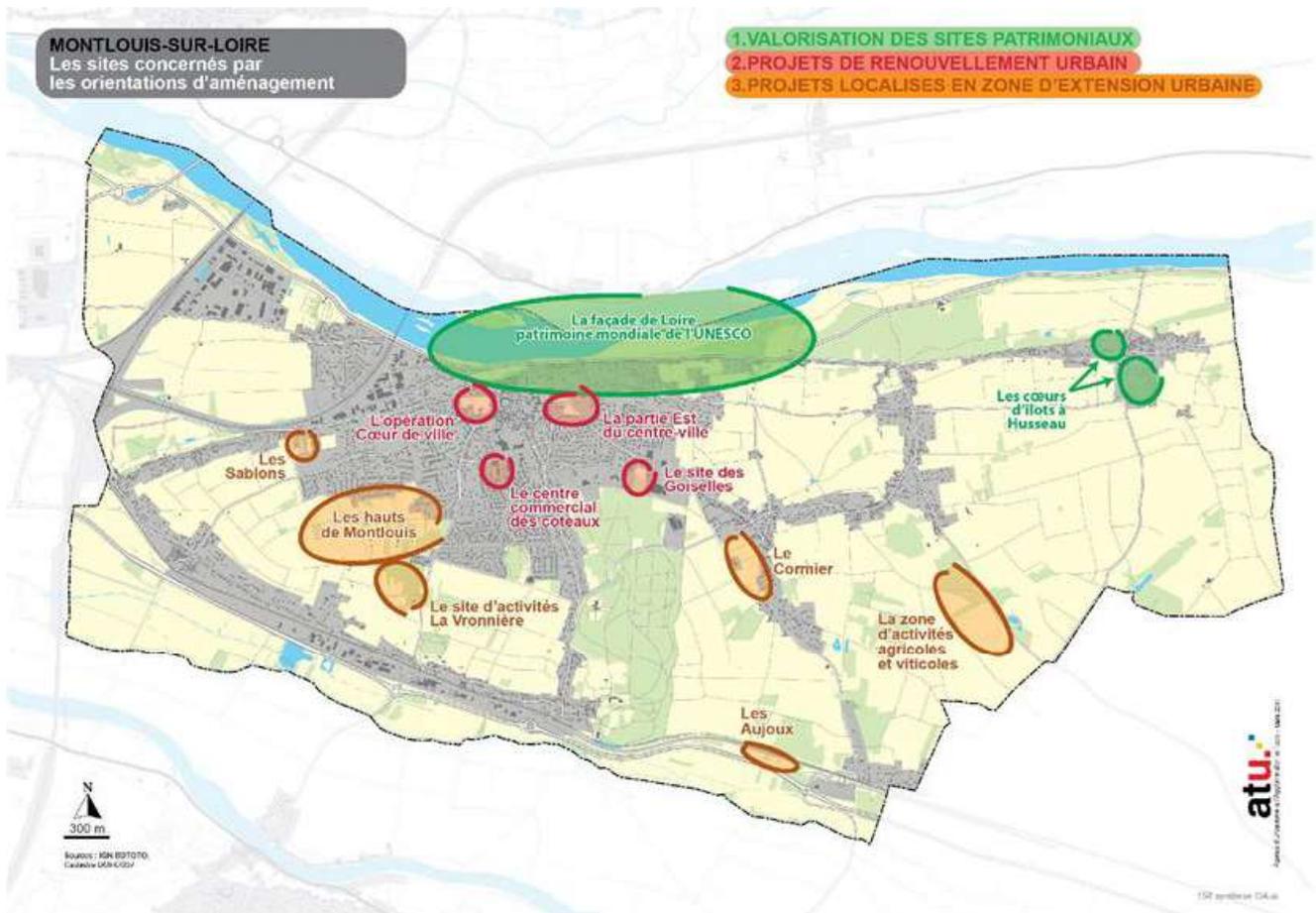
L'OAP « la façade de la Loire patrimoine mondial de l'UNESCO »

Cette OAP qui concerne le coteau de Loire au nord-est du centre bourg historique présente notamment les orientations suivantes :

- valoriser le patrimoine bâti ligérien : le front du quai Albert Bayet, les entrées de cave et l'habitat troglodytique, les grandes propriétés en rebord de plateau, les éléments de petit patrimoine ;
- valoriser les caractéristiques paysagères : la ligne de crête et les perspectives visuelles.

L'OAP « les cœurs d'îlots d'Husseau » a pour objectif d'assurer une meilleure intégration des constructions au sein de ce village patrimonial.

L'OAP « l'entrée est de la ville et le site du Cormier » a pour objectif notamment d'organiser l'extension résidentielle du hameau du Cormier en cohérence avec la trame bâtie du hameau et de prendre en compte la dimension paysagère du site.



1.3 Une réflexion qui avance sur plusieurs fronts

La présente modification s'inscrit dans une réflexion sur le patrimoine qui avance sur plusieurs fronts :

➔ L'élaboration d'un PLUi sur la Communauté de communes Touraine-Est Vallées (TEV)

La communauté de communes Touraine-Est Vallées est née le 1^{er} janvier 2017 de la fusion des communautés de communes du Vouvrillon et de l'Est Tourangeau. Elle a ainsi donné naissance à un nouvel espace de solidarité associant dix communes en vue de l'élaboration d'un projet commun d'aménagement et de développement du territoire et de services à la population.

Touraine-Est Vallées est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme le 1^{er} janvier 2018. Depuis cette date, elle poursuit les procédures d'évolution des PLU communaux engagées avant le transfert de la compétence et conduit les nouvelles procédures dans un souci d'efficacité et de proximité avec les communes.

Le lancement de l'élaboration du PLU intercommunal (PLUi) constitue une nouvelle étape. Elle a été prescrite par délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2019.

Dans le cadre des études du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, un inventaire du patrimoine bâti et végétal-paysager présent sur le territoire est en cours de réalisation. Cet inventaire servira de fondement aux outils de protection qui seront mis en œuvre dans le PLUi (zonage et/ou prescriptions particulières). Ce travail d'inventaire est réalisé par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours en collaboration avec la communauté de communes et le Service territorial de l'architecture et du patrimoine.

➔ La création de périmètres délimités des abords des monuments historiques

L'article L621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale.

L'élaboration du PLUi est l'occasion de revisiter les protections des abords des monuments historiques et en particulier de substituer aux rayons de protection de 500 mètres des périmètres qui soient mieux adaptés aux différents contextes.

Ce travail nécessite des études patrimoniales qui viendront compléter la connaissance du patrimoine présent sur le territoire de la communauté de communes et permettront d'affiner les outils de protection à mettre en œuvre.

➔ Montlouis-sur-Loire : une volonté antérieure de préserver son patrimoine

Sur la commune de Montlouis-sur-Loire la question de la préservation du patrimoine s'est posée antérieurement à ces réflexions, dès 2017, en raison de la pression urbaine notamment sur les grandes propriétés du rebord de coteau. C'est pourquoi un inventaire a été réalisé en vue d'une modification du PLU communal. La réflexion initiée préalablement par la commune de Montlouis-sur-Loire s'inscrit maintenant dans la démarche intercommunale en termes de méthode. Cependant la commune a décidé d'achever le travail entamé en vue d'une modification de son PLU pour se doter dès à présent d'outils lui permettant de répondre aux enjeux de protection patrimoniale identifiés.

À partir d'un large inventaire des éléments de patrimoine, tant bâti que végétal, ont été retenus dans la présente modification, les éléments pouvant directement faire l'objet d'une protection ponctuelle au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui stipule que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration...* »

Les autres effets d'un classement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont les suivants :

- les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable ;
- la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Il s'agit de constructions et d'ensembles bâtis à caractère monumental ou non, d'arbres exceptionnels ou simplement repères dans le paysage et de la séquence de parcs et jardins située en tête du coteau de Loire.

D'autres éléments identifiés tels les séquences troglodytiques ou paysagères plus ordinaires, les jardins d'agrément remarquables, etc. alimenteront ultérieurement la réflexion du PLUi.

II. Les éléments de la modification et leur justification

Le Val de Loire est un paysage culturel façonné par des siècles d'interactions entre le fleuve, les terres qu'il irrigue, et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire. Ce paysage a par conséquent une valeur historique et culturelle. Les éléments marquants qui le constituent méritent de ce fait une protection au titre du document d'urbanisme.

2.1 Le patrimoine bâti

Les espaces bâtis patrimoniaux de Montlouis sont les suivants :

- les hameaux linéaires troglodytiques à mi-coteau dont l'exemple type est celui de Rochepinard qui domine la plaine alluviale de la Loire et du Cher ;
- les hameaux groupés troglodytiques à mi-coteau dont les principaux sont Husseau et Greux ;
- la façade urbaine et villégiature de Loire : front de Loire bâti en pied de coteau, crête boisée avec grandes propriétés et parcs ;
- le bourg ancien sur son promontoire et le Haut-Bourg, faubourg du bourg ancien ;
- les hameaux de plateau originellement agricoles ou viticoles ;
- les châteaux et grandes propriétés.

L'ensemble de ces espaces comportent des bâtiments emblématiques ou plus simplement témoin de leur époque ou de leur fonction originelle. Ils sont partie prenante du paysage du Val de Loire consacré patrimoine mondial de l'UNESCO et à ce titre méritent d'être protégés dans le PLU.

Les éléments retenus pour être protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le cadre de la présente modification sont les éléments bâtis et les ensembles bâtis des types suivants :

- logis (XV^e-XVII^e siècles) ;
- château, manoir et grande propriété de la Loire et du Cher (XVII^e-XIX^e siècles) ;
- habitat de villégiature (XIX^e-XX^e siècles) ;
- demeure bourgeoise/maison de maître (XIX^e-XX^e siècles) ;
- propriété viticole ;
- bâti rural (toute époque) ;
- maison de bourg (toute époque) ;
- patrimoine d'accompagnement (toute époque) ;
- équipement et ancien équipement ;
- bâtiment artisanal et industriel (toute époque).



Les enjeux de protection se déclinent à trois échelles.

Premièrement la **lecture du paysage** que celui-ci soit urbain à l'échelle d'une rue ou d'une place ou qu'il soit rural, voire agricole ou naturel. Les coteaux, ceux de la Loire, du Cher ou de Rochepinard, avec leurs covisibilités et les vues lointaines qu'ils offrent sont des espaces particulièrement sensibles. Il s'agit de préserver l'insertion de l'élément de patrimoine dans son environnement.

Cet environnement, c'est parfois de manière immédiate le parc ou jardin d'agrément qui lui sert d'écrin. Dans ce cas le (ou les) bâtiments sont protégés avec leur environnement naturel et sont classés comme des « ensembles bâtis » et ces parcs et jardins deviennent inconstructibles à l'exception d'annexes ou d'extensions éventuelles.

La deuxième échelle est celle de **la volumétrie de ces architectures**, de leurs formes spécifiques. Certaines sont remarquables, imposantes, complexes (logis, châteaux, manoirs, etc.), d'autres ont des volumes plus réduits, ramassés (maisons de vigneron, longères rurales, loges de vigne, etc.). Les volumes, leur articulation et leur hiérarchie sont des composants essentiels de l'identité des bâtiments. Toute adjonction d'extension ou d'annexe disjointe du bâtiment principal doit se faire sans dénaturer la construction protégée. Des prescriptions sont édictées en ce sens dans le règlement.

La volumétrie fait aussi référence à l'existence de pleins et de vides. Ces pleins et ces vides se dessinent au sein des ensembles bâtis : jardins, parcs mais aussi cours comme dans le cas des ensembles bâtis ruraux ou viticoles. Les pleins et les vides se lisent aussi par rapport à l'espace public, recul ou alignement et construisent son identité. La lecture de ces rythmes, de leurs fonctions initiales doit être préservée.

La dernière échelle des enjeux de protection correspond à **l'écriture architecturale et décoratives**. Il s'agit pour toute intervention de respecter l'identité des constructions, leur sobriété ou leur exubérance, les rythmes réguliers ou non des façades, des travées, des ouvertures, les modénatures et décors d'origine. D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales.



	Retenus dans la modification n°4 du PLU	Éléments bâtis	Ensemble Bâtis
a	Logis (XV ^e -XVII ^e siècles)	2	5
b	Château, manoir et grande propriété de la Loire et du Cher (XVII ^e -XIX ^e siècles)	0	13
c	Habitat de villégiature (XIX ^e -XX ^e siècles)	18	12
d	Demeure bourgeoise/maison de maître (XIX ^e -XX ^e siècles)	8	18
e	Propriété viticole	27	13
f	Bâti rural (toute époque)	91	9
g	Maison de bourg (toute époque)	18	0
i	Patrimoine d'accompagnement (toute époque) Montlouis : puits et loge de vigne	21	0
j	Équipement et ancien équipement	7	1
k	Bâtiment artisanal et industriel (toute époque)	1	2
	TOTAL : 266	193	73

2.2 Le patrimoine végétal-paysager

Il s'agit dans cette modification de protéger le patrimoine « végétal » pour sa valeur patrimoniale c'est à dire sa participation au paysage culturel du Val de Loire reconnu par l'UNESCO et non pour sa valeur écologique. C'est pourquoi il est nommé « patrimoine végétal-paysager ». Le patrimoine végétal-paysager du territoire de Montlouis-sur-Loire reflète d'une part le passé rural de la commune et notamment la culture de la vigne et d'autre part les différentes époques de son urbanisation. Il participe pleinement dans ses différents aspects et fonctions au paysage du Val de Loire consacré patrimoine mondial de l'UNESCO et à ce titre mérite d'être protégé dans le PLU.

Le patrimoine végétal-paysager, qui inclut toutes les strates végétales (arbres, arbustes ou herbacées), peut être associé à du bâti ou être isolé. Il peut marquer une intersection, une voie, une parcelle viticole/agricole, souligner une géographie, ou encore caractériser une unité paysagère. Le maintien dans le temps de ce « capital nature », vise à garder la qualité des ambiances qui caractérisent les territoires. Chaque composante végétale (arbres, jardins, haies et bosquets, boisements etc.) est regardée selon le contexte dans lequel elle s'inscrit et non seulement selon un schéma d'organisation à la parcelle. À titre d'exemple, il y a les « arbres repères » en milieu urbain et d'autres visibles à l'échelle du grand paysage.

Les éléments retenus pour être protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le cadre de la présente modification sont :

► les arbres isolés remarquables

Parmi les éléments recensés, les arbres qui présentent un intérêt particulier du fait de leurs qualités intrinsèques (rareté, taille, âge, espèce) et de leur fort impact dans le paysage (localisation, singularité, lien avec le bâti, symbolique) méritent protection.

Sous cette appellation se trouvent les arbres exceptionnels et les arbres repères, tous deux ayant une valeur d'unicité différente. Il s'agit de sujets isolés ou d'individus remarquables au sein d'un jardin privé, d'un parc, d'une parcelle agricole. Ils sont retenus au regard de leur valeur propre dans l'environnement dans lequel ils se trouvent.

- Les arbres exceptionnels

Il s'agit de sujets uniques ou par groupe de deux ou trois, qui accompagnent souvent une architecture patrimoniale « noble » : logis, château, maison bourgeoise. Ces arbres, parfois exotiques, sont les symboles de la grande diversité d'espèces introduites en Europe par des botanistes à la suite d'expéditions scientifiques au cours des XVIII^e et XIX^e siècles.

Certains arbres indigènes (chênes, châtaigniers, érables, tilleuls...) sont dits exceptionnels par leur maturité. On les retrouve généralement dans l'espace rural, ils peuvent être associés à un bâtiment, une cour, un carrefour. Dans le tissu urbain, ils sont parfois antérieurs aux opérations d'aménagement et deviennent de ce fait, marqueurs du passé.



- Les arbres repères

Les arbres repères ne sont pas des sujets rares, mais ils ont le mérite d'être très visibles dans le paysage soit par leur échelle (forme du port, hauteur, largeur), leur couleur, leur floraison ou leur implantation. Il s'agit de sujets isolés ou de quelques individus de grandes tailles tels que des fruitiers, des feuillus. On les retrouve le plus souvent dans des jardins privés ou au milieu de parcelles agricoles/viticoles.

Ils jouent un rôle de point de repère dans le paysage à différentes échelles (jardins, rues, champs etc.).

Ils peuvent également posséder une valeur symbolique selon leur environnement, comme c'est le cas pour les noyers ponctuant les parcelles viticoles. Ces noyers avaient autrefois la fonction de créer ponctuellement de l'ombre dans les vignes et d'apporter des revenus complémentaires. D'autres arbres sont qualifiés de repère, comme les cerisiers, les pommiers ou certains feuillus ou conifères de grandes tailles qui ponctuent le tissu urbain et apportent une réelle qualité aux opérations des dernières décennies souvent pauvres d'un point de vue architectural.



► **Les alignements d'arbres**

Dans le cadre de l'inventaire réalisé sur la communauté de communes Touraine Est-Vallées, seuls les alignements d'arbres matures repérables dans le paysage urbain ou rural sont répertoriés. Ils sont souvent liés au réseau viaire, à un ensemble bâti remarquable, à un chemin rural ou à une limite parcellaire. Il peut aussi s'agir d'alignements qui, sans être exceptionnels, qualifient un secteur particulièrement pauvre en trame végétale comme une zone d'activité.

Dans le cadre de la modification du PLU de Montlouis, ont été préservés deux alignements d'arbres « de terrasse » dans des propriétés. L'alignement du quai de la Loire ne fait pas l'objet d'une protection au titre du PLU car il est récent et de plus déjà protégé du fait de la loi (article L350-3 du code de l'environnement).



Le règlement vise à protéger ces sujets. C'est pourquoi leur abattage est interdit ou conditionné à un état sanitaire le nécessitant. Il est par ailleurs demandé de prendre soin d'eux et en particulier de leur réserver des espaces perméables suffisants à leur intégrité et à leur développement.

Retenu dans la modification n°4 du PLU	Nombre
Les arbres exceptionnels	13
- dont les arbres exceptionnels plantés dans les grandes propriétés du Val de Loire au XIXe siècle	11
- dont autres	2
Les arbres repères	174
- dont les arbres dans l'espace agricole (en particulier des noyers)	65
- dont les arbres dans de grandes propriétés protégées comme des ensembles bâtis	12
- dont arbres dans l'espace urbain	81
- dont arbres dans l'espace public	17
Les alignements d'arbres	2

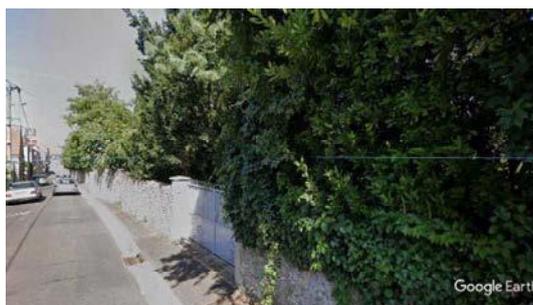
2.3 L'espace paysager remarquable du rebord du coteau de Loire

Le rebord du coteau de Loire est un site prestigieux et sensible caractérisé, à proximité du centre-ville, par la présence de grandes propriétés constituées de châteaux, de manoirs, de constructions typiques de l'habitat de villégiature et de quelques constructions au caractère patrimonial moindre. Toutes sont cependant insérées au sein de grands parcs ou jardins, à tout le moins dans un environnement végétal qui en constitue l'écrin. C'est un espace recherché depuis plusieurs siècles pour la qualité de son environnement qui a attiré la noblesse, puis la bourgeoisie tourangelle.

Ce site est caractéristique du Val de Loire par sa situation dans la structure géographique du coteau. La compréhension de ce dernier nécessite ainsi d'en préserver les accès, les vues, les espaces de jardins. C'est aussi des coteaux et des rives nord de la Loire que cet espace est perçu et peut être apprécié. Il est donc très sensible à toute évolution.

Site porteur d'une histoire et d'une identité ligérienne, il nécessite une protection contre le risque d'une banalisation urbaine. C'est pourquoi, en plus des nombreux ensembles bâtis protégés, un espace paysager remarquable est identifié au nord des rues du Maréchal Foch et Madeleine Vernet jusqu'au chemin Tourne. Il a pour objectif de préserver les parcs et jardins de l'urbanisation.

Quelques vues d'est en ouest



III. Les impacts de la modification sur le PLU

La présente modification a des incidences sur le règlement : documents graphiques et règlement littéral. Les autres pièces du PLU ne sont pas impactées. Le présent rapport de présentation est complété d'une annexe présentant la typologie du patrimoine bâti.

3.1 La création d'une annexe au rapport de présentation

Une annexe au présent rapport de présentation expose les caractéristiques principales de chacun des types de la typologie du patrimoine bâti. Elle a pour visée de soutenir l'application des règles en explicitant les principaux éléments caractéristiques à maintenir.

Pour chaque typologie de patrimoine bâti protégé une fiche précise les points d'attention à avoir lors de travaux sur les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Chaque fiche comporte :

- des éléments de définition accompagnés de photos et ou dessins illustratifs ;
- l'identification des grands enjeux à trois échelles : le paysage, la volumétrie des constructions et leur écriture architecturale ;
- les éléments caractéristiques de la typologie à maintenir en termes de forme urbaine et d'écriture architecturale.

3.2 Les impacts sur le règlement graphique

Un document graphique vient compléter le plan de zonage. Il identifie tous les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme par la présente modification. Il se présente sous la forme d'un atlas couvrant l'ensemble du territoire communal concerné.

La légende est la suivante : elle précise d'une part les catégories de patrimoine protégées et d'autres part, pour le patrimoine bâti la typologie à laquelle il appartient.

Patrimoine végétal-paysager protégé

Les arbres isolés remarquables

- ★ Arbre exceptionnel
- ★ Arbre repère

Les séquences paysagères remarquables

- Alignement d'arbres de terrasse

Les espaces paysagers remarquables

- Espace paysager remarquable

Patrimoine bâti protégé

Les ensembles bâtis

- Ensemble patrimonial

Les éléments bâtis ponctuels

- Bâti
- Petit patrimoine (puits, loges de vigne)

Typologie du patrimoine bâti protégé

- a : Logis (XV-XVIIe siècles)
- b : Château, manoir et grande propriété de la Loire et du Cher (XVII-XIXe siècles)
- c : Habitat de villégiature (XIXe-XXe siècles)
- d : Demeure bourgeoise/maison de maître (XIXe-XXe siècles)
- e : Propriété viticole
- f : Bâti rural (toute époque)
- g : Maison de bourg (toute époque)
- i : Patrimoine d'accompagnement : puits et loge de vigne (toute époque)
- j : Équipement et ancien équipement
- k : Bâtiment artisanal et industriel (toute époque)

3.3 Les impacts sur le règlement littéral

Le règlement du PLU est impacté : des prescriptions particulières sont ajoutées concernant les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ; elles sont rassemblées aux articles 1, 2, 11 et 13 de toutes les zones.

La majeure partie de ces prescriptions sont des règles qualitatives visant au respect des constructions protégées.

Par ailleurs, si la démolition du patrimoine bâti protégé est interdite et son évolution encadrée, les changements de destinations ne sont pas pour autant impossibles mais devront se faire dans le respect de la typologie et de l'architecture. De même, les parcs et jardins d'agrément des propriétés protégées en tant qu'ensembles bâtis ou en tant qu'espace paysager remarquable ne pourront plus accueillir de nouvelles constructions principales mais les annexes et extensions seront possibles dans le respect de leur caractère.

→ À l'article 1 : occupations ou utilisations du sol interdites

- les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

→ À l'article 2 : occupations ou utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

→ À l'article 11 : aspect extérieur des constructions, des prescriptions particulières sont ajoutées pour les éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

► **Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

1. Principes généraux :

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L. 151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L. 151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés), etc. ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- Extensions, annexes et surélévations

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservées et restaurées.

→ À l'article 13 : **espaces libres – aires de jeux et de loisirs - plantations**, des prescriptions particulières sont ajoutées pour les éléments de patrimoine végétal-paysager protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qu'ils soient identifiés pour eux-mêmes ou en accompagnement d'éléments de patrimoine bâti ou situés dans l'espace paysager remarquable.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

IV. Les incidences de la modification sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement du classement d'éléments du patrimoine bâti et végétal au titre de l'article L151-19 se veulent positives en permettant la préservation du patrimoine sur le territoire de la commune.

Ainsi la destruction du patrimoine bâti est maintenant interdite et son évolution encadrée. L'évolution des usages et destinations des bâtiments n'est pas pour autant impossible mais devra se faire dans le respect de la typologie et de l'architecture.

Les parcs et jardins d'agrément des grandes propriétés protégées en tant qu'ensembles bâtis ou dans le cadre de l'espace paysager remarquable sont préservés de la construction, hormis des annexes et extensions encadrées.

Concernant le patrimoine végétal-paysager, protégé au titre de son caractère historique et culturel, il est constitutif du paysage du Val de Loire. Il participe aussi, même si ce n'est pas prioritairement à ce titre qu'il a été retenu, à la trame verte et bleue du territoire communal et à sa biodiversité.

Aucune incidence notable prévisible sur les sites Natura 2000 de la Loire :

Les caractéristiques patrimoniales du site

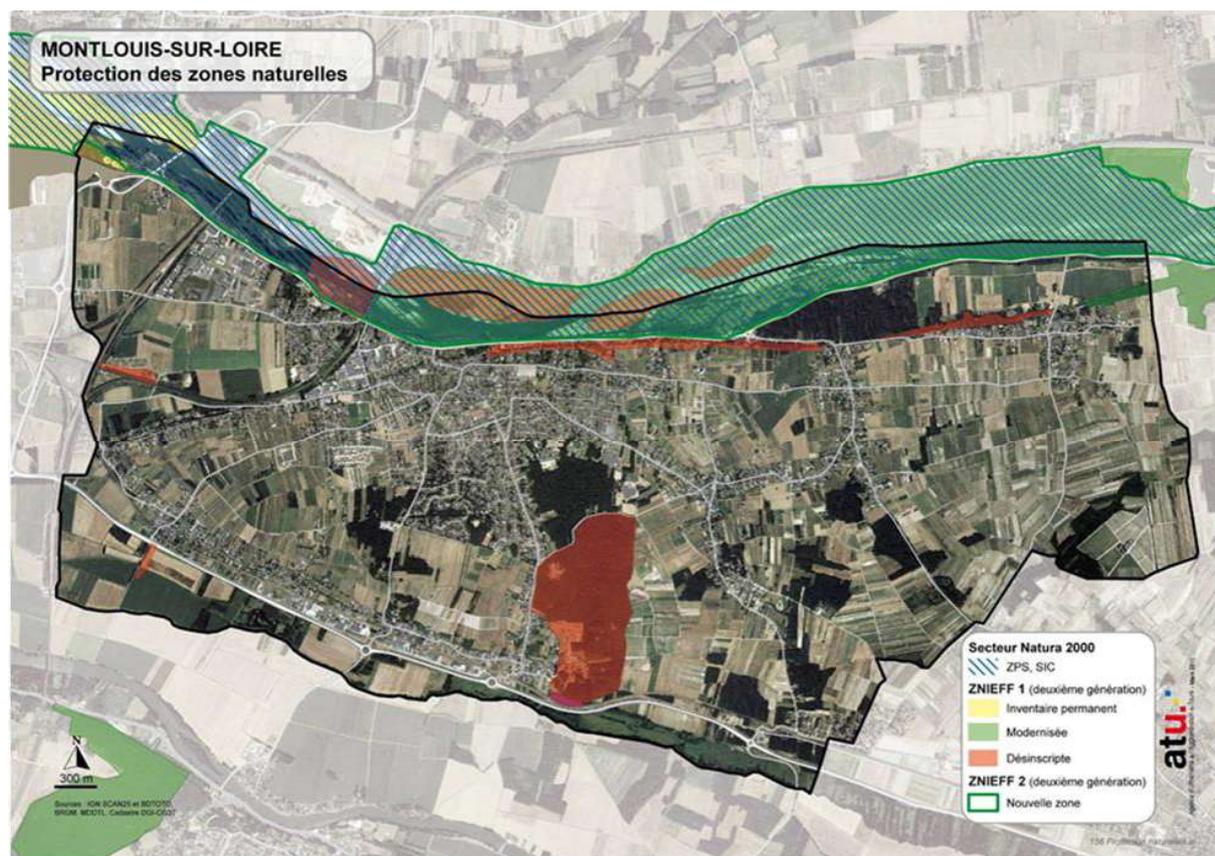
Le territoire communal est concerné par deux sites Natura 2000 qui sont distincts mais dont la délimitation est identique :

- au titre de la directive "Habitats", le site d'importance communautaire n° FR2400548 intitulé "la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" par décision de la commission européenne en date du 7 décembre 2004,
- au titre de la directive "Oiseaux", la zone de protection spéciale (ZPS) n° FR2140012 "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (arrêté ministériel du 5 juillet 2005).

Le site Natura 2000 traverse la ville d'Est en Ouest sur une longueur d'environ 5 kilomètres. Il s'inscrit dans le lit mineur de la Loire. À ce titre, il correspond à la zone d'écoulement du fleuve et aux îles naturelles localisées en amont (dont l'île de Bondésir).

D'après les éléments de connaissance contenus dans le plan de gestion du val de Montlouis, plusieurs points remarquables pour leur rareté méritent d'être mis en avant :

- la diversité des habitats : les terrains gérés sur le val de Montlouis représentent une grande partie de la gamme d'habitats susceptible d'être rencontrée en contexte ligérien ;
- la présence de *Pulicaria vulgaris* et *Carex ligERICA*, qui, en France, voient l'essentiel de leur population se développer en milieu ligérien ;
- le site présente une grande diversité en espèces végétales patrimoniales, dont la plupart sont essentiellement présentes dans le Val de Loire ou ses affluents ;
- la présence de colonies de Laridés/Sternidés : mouettes rieuses et mélanocéphales, sternes pierregarins et naines. Par sa taille, la colonie de l'îlot Saint-Brice est la deuxième colonie française pour la Mouette mélanocéphale. Les populations de sternes sont aussi importantes pour le département et le bassin ligérien ;
- la colonie d'Hirondelles des rivages présente sur la berge sapée de la presqu'île du Chatelier est la seule colonie d'Indre-et-Loire, en amont de Tours.



Ne concernant pas le lit de la Loire, et par ailleurs n'entraînant pas d'augmentation de la constructibilité sur le territoire, la présente modification n'a aucune incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 situés sur le territoire de Montlouis-sur-Loire. Les changements apportés au PLU ne remettent pas en cause l'état de conservation de ces sites, ni leurs objectifs de gestion.