

# ZPPAUP : Historique, définition et principes généraux

L'intervention de l'homme sur le site du Loiret remonte à l'époque gallo-romaine. D'abord mis en valeur par l'agriculture, le site connaît ensuite le développement des bourgs d'Olivet et de St Nicolas, puis c'est au tour des châteaux de s'imposer au XVIIème siècle avec leurs parcs.

A la "Belle Epoque", la rivière est réputée pour les activités de loisirs qu'elle propose : guinguettes et restaurants au bord de l'eau, canotage et fêtes vénitiennes. Cela vaut à Olivet le qualificatif de "Venise des bords du Loiret".

Au fil des siècles, chaque type d'utilisation du sol a ainsi laissé ses marques dans le paysage bâti :

- l'agriculture avec ses hameaux et son architecture rurale ;
- les prémices de l'ère industrielle avec ses moulins ;
- la villégiature avec ses châteaux, ses ports et la "Venise du Loiret ".

Aujourd'hui encore la poussée urbaine marque le paysage avec ses lotissements de maisons individuelles, ses grandes infrastructures et ses équipements collectifs.



Le site du Loiret n'est donc pas immuable. Mais pour que ce petit coin de verdure chargé d'une histoire originale et positionné aux portes de l'agglomération orléanaise, puisse conserver son caractère exceptionnel, il fallait lui attribuer une protection spéciale.

C'est ainsi que les 6 communes riveraines de la rivière ont décidé de créer simultanément la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de la rivière Loiret. Une ZPPAUP est un outil réglementaire qui vise à protéger le patrimoine de la nation.

A l'origine, les ZPPAU créées par la loi du 7 janvier 1983 concernaient essentiellement le patrimoine bâti. En ajoutant un "P", la loi du 8 janvier 1993, dite loi "Paysage", a étendu le champ d'application des zones de protection au paysage.

La ZPPAUP de la rivière Loiret existe depuis le 3 février 1995. Elle s'étend sur l'ensemble de la rivière et de ses abords, depuis la source du Bouillon jusqu'à la confluence avec la Loire.



## Une entité paysagère complexe...

Quatre composantes déterminent le site du Loiret et ses paysages : géographique, urbanistique, écologique et historique.

Ces composantes définissent des ambiances variées sur la rivière et ses alentours qui ont conduit à découper la zone en quatre séquences paysagères (voir carte au verso) :

- La forêt galerie
- Le lac
- Les îles
- Les champs

Les séquences sont composées de secteurs, liés selon les modes d'occupation du sol (d'un point de vue culturel et fonctionnel). Ce zonage permet d'identifier les paysages existants afin de les affirmer, ou de les mettre en valeur.

Ainsi, à chaque secteur va correspondre une réglementation spécifique pouvant être nuancée en fonction de la séquence concernée.

On dénombre 5 secteurs bien définis :

- S1, secteur naturel à fort patrimoine paysager
- S2, secteur d'appartenance au val
- S3, secteur "Venise du Loiret"
- S4, secteur "jardin habité"
- S5, secteur de valeur paysagère à améliorer

Ces fiches n'ont pas pour vocation de développer dans le détail chaque secteur et séquence. Pour une information plus complète, il convient de consulter le document complet (cahiers de protection)



## S1 : Secteur naturel à fort patrimoine paysager

Il regroupe les parcs, jardins, châteaux et moulins du bord du Loiret, mais aussi des ensembles agricoles ou boisés qu'il convient de préserver et de mettre en valeur (Coigneau, Pointe de Courpain, levée de la Loire à St-Hilaire...).

La forêt galerie est, elle aussi, réglementée par le secteur S1. Il convient d'y limiter les aménagements publics favorisant une fréquentation excessive tels que parkings, aires de jeux, accès nouveaux à la rivière mais plutôt d'y favoriser les espaces naturels boisés ou enherbés de préférence non clos.



## S2 : Secteur d'appartenance au val

Secteur naturel d'appui, il s'agit d'espaces pour la plupart agricoles qui permettent d'avoir une vision panoramique de la rive et du cordon boisé.

Le secteur S2 est un secteur de "respiration" et d'approche du site, essentiel à la lecture et à la compréhension de l'identité globale du paysage. Il doit permettre de maîtriser l'évolution des alentours du cours d'eau. Il marque, de plus, la liaison entre le Val de Loire et le Loiret.

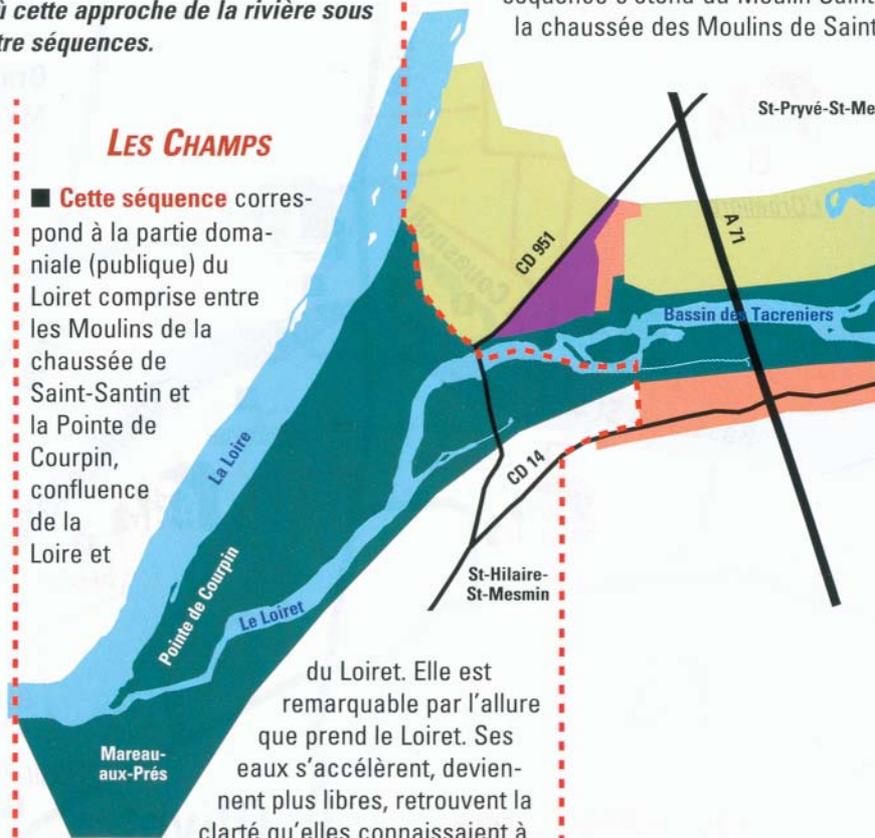


**S**équences  
La Z.P.P.A.U.P. concerne l'ensemble de la rivière, de la source au confluent. Pour protéger au mieux ses paysages, il fallait tenir compte de leur diversité, d'où cette approche de la rivière sous forme de quatre séquences.

### LES CHAMPS

Cette séquence correspond à la partie domaniale (publique) du Loiret comprise entre les Moulins de la chaussée de Saint-Santin et la Pointe de Courpain, confluence de la Loire et

du Loiret. Elle est remarquable par l'allure que prend le Loiret. Ses eaux s'accroissent, deviennent plus libres, retrouvent la clarté qu'elles connaissent à la source. La séquence est aussi marquée par la prédominance des espaces naturels (Pointe de Courpain et sa forêt alluviale) et agricoles (arboriculture). On y observe plusieurs roselières réintroduites en 1983-85.



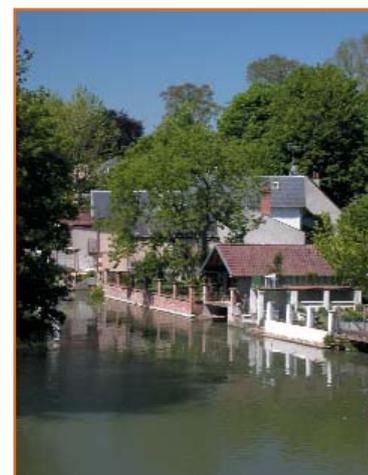
### LES ÎLES

La séquence des îles est située à mi-chemin de la rivière. La présence des îles et de nombreux moulins la différencie de l'amont et de l'aval. C'est la plus connue du grand public et la plus touristique. Elle correspond à une succession de moulins jadis à alimenter les roues des moulins. Cette séquence s'étend du Moulin Saint-Santin à la chaussée des Moulins de Saint-Mesmin.

## S3 : Secteur "Venise du Loiret"

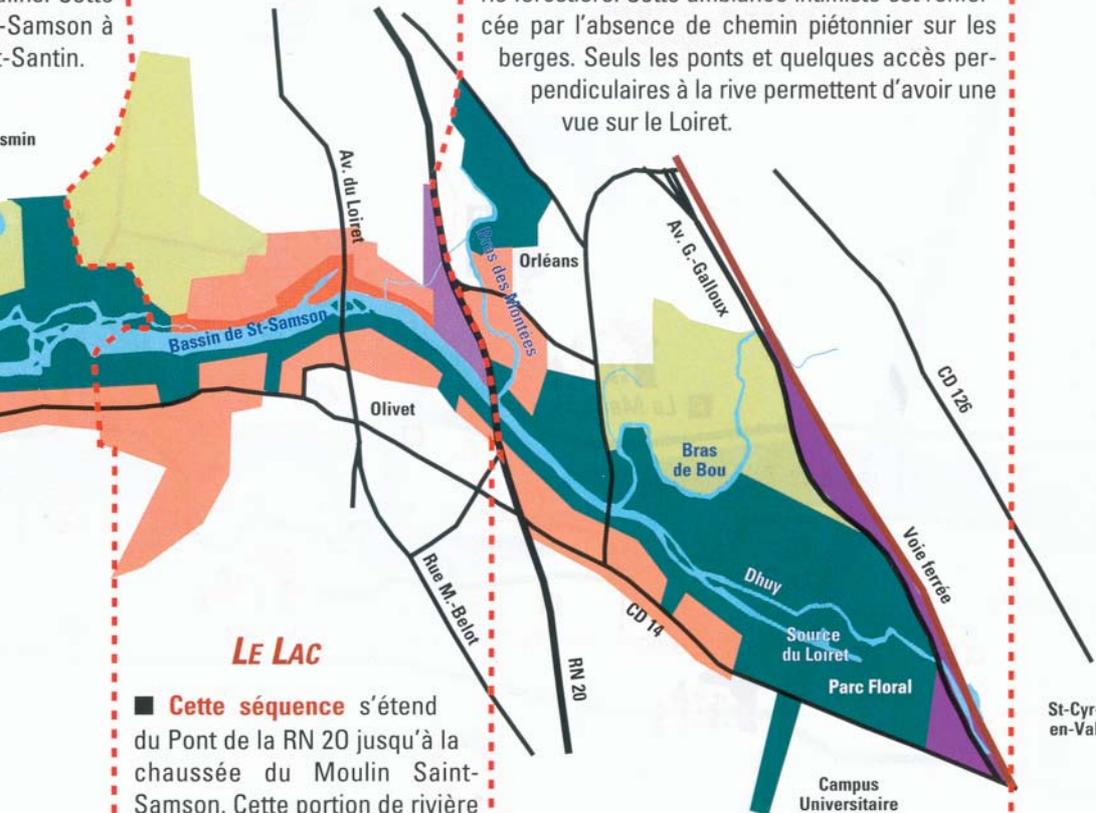
En limite de la rive inondable, la "Venise du Loiret" est constituée par un habitat sur pilotis : gares à bateaux, petites maisons et quais. Son charme vient de l'organisation du foncier en lanières perpendiculaires au Loiret et du contraste de la miniaturisation des constructions et de la taille souvent haute des arbres.

La "Venise du Loiret" constitue un site de haut intérêt patrimonial et paysager. Les constructions nouvelles devront conserver les principes d'implantation et de volumétrie de l'habitat traditionnel. Les grands arbres seront conservés le plus longtemps possible et leur relève devra être préparée par des plantations nouvelles d'individus déjà assez forts.



arcs de  
eux mou-  
est la par-  
s fréquen-  
iefs desti-  
ulins. Cette  
-Samson à  
-Santin.

smen



## LE LAC

■ Cette séquence s'étend du Pont de la RN 20 jusqu'à la chaussée du Moulin Saint-Samson. Cette portion de rivière est relativement large et le courant y est quasiment nul, d'où cette comparaison avec un lac. Plusieurs temps forts caractérisent cette séquence : la "Venise du Loiret" et ses nombreux restaurants, le Poutyl et son parc, les châteaux du Val et du coteau, le Pont d'Olivet.

## LA FORÊT GALERIE

■ Elle s'étend de la source du Loiret (dans le Parc Floral d'Orléans-La Source) aux abords du Pont de la RN 20. Le nom de Forêt Galerie met en évidence les caractéristiques de cette portion amont du Loiret, les rives boisées créant une véritable galerie forestière. Cette ambiance intimiste est renforcée par l'absence de chemin piétonnier sur les berges. Seuls les ponts et quelques accès perpendiculaires à la rive permettent d'avoir une vue sur le Loiret.

*Pour en faciliter la lecture, cette carte a été réalisée en anamorphose (le rapport hauteur/largeur étant égal à 1,5).*

## ZPPAUP

quand tu nous tiens !!

Si l'ensemble des dispositions et réglementations de la ZPPAUP peuvent vous paraître lourdes et pénalisantes, il est également important de voir la valorisation que la zone peut apporter à votre propre patrimoine.

Patrimoine reconnu, c'est sa mise en valeur que l'on recherche à travers une démarche librement consentie par les communes riveraines du Loiret.

La ZPPAUP permet d'assurer une meilleure protection de votre patrimoine en l'adaptant à l'espace à protéger.

## S4 : Secteur "Jardin habité"

Il regroupe la plupart des zones urbanisées du périmètre : bourgs anciens, demeures bourgeoises mais aussi secteurs d'urbanisation plus récente.

L'organisation et le volume du bâti ancien (bourg perpendiculaire à la rivière, murs ceinturant les jardins, maisons dont le pignon donne sur la rue) doivent être préservés, en particulier le long de la route du Coteau (CD14)



Source : Plaquette : ZPPAUP : Rivière du Loiret, ADAPRILS\*, 1996

\*ADAPRILS : Association pour la Défense, l'Aménagement et la Protection de la Rivière du Loiret et de son Site, lieu de concertation pour la mise en place de la ZPPAUP à l'époque.

## S5 : Secteur de valeur paysagère à améliorer

Ce secteur est caractérisé par la présence de grands équipements : Auchan, zone industrielle de St-Pryvé-St-Mesmin, station d'épuration, usine de traitement de l'eau potable... Les relations entre ces équipements, leurs dépendances et le Loiret doivent être améliorées.

# Les grands principes



## Les effets sur les plans locaux d'urbanisme (PLU) :

Les ZPPAUP, comme toute servitude d'utilité publique, sont annexées aux PLU. Elles s'ajoutent à leurs dispositions.

cohérence du bâtiment avec son environnement, son histoire. Pour les constructions nouvelles, il conviendra de s'inspirer au maximum de la typologie de l'architecture locale traditionnelle (voir fiche A1).

## Intervention sur le patrimoine végétal :

Tout arrachage, abattage ou élagage nécessite une autorisation préalable qui peut prévoir des replantations compensatoires. Pour la gestion de ce patrimoine, voir fiche E2.

## Intervention sur les rives du Loiret

Des prescriptions spécifiques tendant à renforcer ou à rétablir le caractère de la rive pourront être imposées en fonction de la typologie de la berge. (Voir fiche E1).

## Trois objectifs

- Renforcer la protection du patrimoine urbain et rural
- Faire participer la population et les élus aux décisions concernant la protection d'un site
- Adapter la servitude des abords de monuments historiques aux lieux et lui donner un contenu (rapport de présentation, règlement et recommandations).

## Communes concernées

C'est l'ensemble des communes bordant la rivière qui sont concernées par la ZPPAUP : Mareau-aux-Prés, St-Hilaire-St-Mesmin, St-Pryvé-St-Mesmin, Olivet, Orléans et St-Cyr-en-Val.

## Les effets sur les sites inscrits et les monuments historiques :

La ZPPAUP, remplace les autres servitudes liées à la protection des monuments historiques et des sites inscrits situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP. C'est le cas par exemple de l'Eglise de St Hilaire St Mesmin par exemple.

## Effets sur le régime de la publicité extérieure :

La publicité est interdite de droit dans les ZPPAUP, mais elle peut être partiellement réintroduite sous la forme de zones de publicité restreinte. Cette interdiction ne vise pas les enseignes qui sont soumises à un régime d'autorisation.

## Intervention sur les voies et espaces publics :

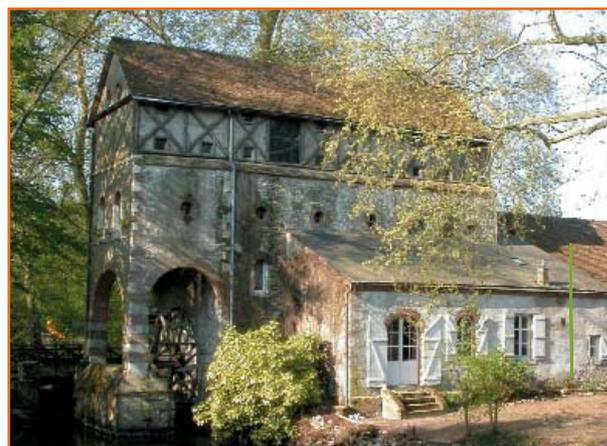
L'aménagement des voies et espaces publics doit être conduit de façon à valoriser le paysage environnant, en tenant compte de la vocation de la séquence ou du secteur.

## Intervention sur les constructions :

Tous les travaux sont soumis à autorisation : construction, démolition, mais aussi transformation ou simple modification d'aspect, abattage et élagage.

Ces autorisations spéciales sont délivrées par l'autorité compétente en matière de permis de construire (le plus souvent le maire), après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Pour le bâti ancien, il convient de veiller tout particulièrement à la



## IMPORTANT

Afin de vous assurer de la compatibilité des travaux que vous souhaitez mener avec les dispositions de la ZPPAUP et de raccourcir les délais d'instruction de votre dossier, nous vous conseillons, lors de l'élaboration de votre projet, de consulter le plus en amont possible le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et d'autres structures susceptibles de vous apporter des informations concrètes (voir fiche information correspondante).

N'hésitez pas à réaliser une série de prises de vue de l'état des lieux du périmètre dans lequel vous souhaitez intervenir pour imaginer votre projet.