



AgEcon SEARCH

RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.

Les coupures vertes de la métropole-jardin en val de Loire : rêve et réalité ?

Ph. Le Grontec

Citer ce document / Cite this document :

Le Grontec Ph. Les coupures vertes de la métropole-jardin en val de Loire : rêve et réalité ?. In: Économie rurale. N°120, 1977. Le devenir de l'espace rural - deuxième partie. pp. 26-33;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1977.2502>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1977_num_120_1_2502

Fichier pdf généré le 08/05/2018

Abstract

The green belts in the garden-cities in the Loire valley - The Loire Valley between Briare and Bourgueil, a densely populated zone near the Paris area, has for twenty years been greatly developed. Many of the most beautiful landscapes have been blighted by all sorts of buildings. Conflicts have arisen between the owners and the users of the land.

A basic plan has been worked out to organize this development, one of the main principles of which is that discontinuity should be respected in town-planning. This implies the setting up of a number of towns of different sizes separated by broad natural open spaces or « green belts » for farming, horticulture, wine-growing, forestry and leisure activities. A « charter » sums up the steps to be taken for the protection and use of these green belts.

What does this charter consist of ?

— it will apply to : 268 « communes » representing 780,000 inhabitants in 1975 and 570,000 hectares make up the area outlined provisionally by the three Conseils Généraux (County Councils) of Loiret, Loir-et-Cher, Indre-et-Loire until they receive the proposals of the « communes » concerned.

— among the protectionist measures appear the implementation of the « sensitive area » procedure of the Town Planning Code and the progressive application of the land use plans.

— the utilization possibilities proposed are the preservation and reinforcing of farming and forestry activities, the development of the river and the introduction of leisure activities.

The success of this programme depends above all on the support of the local council members and of the inhabitants themselves.

Résumé

Zone de fort peuplement à proximité de la région parisienne, la vallée de la Loire Moyenne de Briare à Bourgueil, a été l'objet, depuis une vingtaine d'années, d'un développement important. Beaucoup parmi les paysages les plus beaux ont été atteints par des constructions de toutes sortes. Des conflits se sont élevés entre détenteurs et utilisateurs du sol.

Un schéma d'aménagement a été mis au point pour organiser ce mouvement, dont l'un des principes essentiels est le respect de la discontinuité dans l'urbanisation. Ceci implique la constitution d'un ensemble de villes grandes et petites séparées par de larges espaces naturels ou « coupures vertes » à vocation agricole, horticole, viticole, forestière et récréative. Une Charte rassemble les mesures à prendre pour la protection et la mise en valeur de ces coupures vertes.

En quoi consiste cette Charte ?

• Le champ d'application : 268 communes représentant 780.000 habitants en 1975 et 570.000 ha font partie du périmètre sensible délimité provisoirement par les trois Conseils Généraux concernés (Loiret, Loir-et-Cher, Indre-et-Loire), en attendant l'avis des communes intéressées.

Parmi les mesures de protection, on peut noter : l'application de la procédure « périmètre sensible » du Code de l'Urbanisme, et la réalisation progressive des plans d'occupation des sols.

• Les possibilités de mise en valeur proposées sont : le maintien et le renforcement des activités agricoles et forestières, l'aménagement du fleuve, l'ouverture aux activités de loisirs.

La réussite de ce programme dépend avant tout de l'adhésion des élus locaux et des habitants eux-mêmes.

LES COUPURES VERTES DE LA MÉTROPOLE-JARDIN EN VAL DE LOIRE : RÊVE ET RÉALITÉ ?

Ph. LE GRONTEC

OREAC

Zone de fort peuplement à proximité de la région parisienne, la vallée de la Loire Moyenne de Briare à Bourgueil, a été l'objet, depuis une vingtaine d'années, d'un développement important. Beaucoup parmi les paysages les plus beaux ont été atteints par des constructions de toutes sortes. Des conflits se sont élevés entre détenteurs et utilisateurs du sol.

Un schéma d'aménagement a été mis au point pour organiser ce mouvement, dont l'un des principes essentiels est le respect de la discontinuité dans l'urbanisation. Ceci implique la constitution d'un ensemble de villes grandes et petites séparées par de larges espaces naturels ou « coupures vertes » à vocation agricole, horticole, viticole, forestière et récréative. Une Charte rassemble les mesures à prendre pour la protection et la mise en valeur de ces coupures vertes.

En quoi consiste cette Charte ?

- *Le champ d'application* : 268 communes représentant 780.000 habitants en 1975 et 570.000 ha font partie du périmètre sensible délimité provisoirement par les trois Conseils Généraux concernés (Loiret, Loir-et-Cher, Indre-et-Loire), en attendant l'avis des communes intéressées.

Parmi *les mesures de protection*, on peut noter : l'application de la procédure « périmètre sensible » du Code de l'Urbanisme, et la réalisation progressive des plans d'occupation des sols.

- *Les possibilités de mise en valeur* proposées sont : le maintien et le renforcement des activités agricoles et forestières, l'aménagement du fleuve, l'ouverture aux activités de loisirs.

La réussite de ce programme dépend avant tout de l'adhésion des élus locaux et des habitants eux-mêmes.

THE GREEN BELTS IN THE GARDEN-CITIES IN THE LOIRE VALLEY

The Loire Valley between Briare and Bourgueil, a densely populated zone near the Paris area, has for twenty years been greatly developed. Many of the most beautiful landscapes have been blighted by all sorts of buildings. Conflicts have arisen between the owners and the users of the land.

A basic plan has been worked out to organize this development, one of the main principles of which is that discontinuity should be respected in town-planning. This implies the setting up of a number of towns of different sizes separated by broad natural open spaces or « green belts » for farming, horticulture, wine-growing, forestry and leisure activities. A « charter » sums up the steps to be taken for the protection and use of these green belts.

What does this charter consist of ?

- *it will apply to : 268 « communes » representing 780,000 inhabitants in 1975 and 570,000 hectares make up the area outlined provisionally by the three Conseils Generaux (County Councils) of Loiret, Loir-et-Cher, Indre-et-Loire until they receive the proposals of the « communes » concerned.*
- *among the protectionist measures appear the implementation of the « sensitive area » procedure of the Town Planning Code and the progressive application of the land use plans.*
- *the utilization possibilities proposed are the preservation and reinforcing of farming and forestry activities, the development of the river and the introduction of leisure activities.*

The success of this programme depends above all on the support of the local council members and of the inhabitants themselves.

1) Une présentation plus détaillée de cet article a été publiée dans le *Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment*

I — UNE METROPOLE-JARDIN EN VAL DE LOIRE

Zone de fort peuplement à proximité de la région parisienne, la vallée de la Loire Moyenne de Gien à Langeais, a été l'objet depuis une vingtaine d'années d'un développement important.

La population des trois villes principales, Orléans, Tours, Blois, a crû très vite, aux dépens des régions rurales voisines. Les constructions de toutes sortes et les habitations se sont dispersées, s'emparant des bords de Loire, créant par endroits une véritable rue. Certains parmi les plus beaux paysages le long du fleuve et dans les vallées des affluents se sont « mités » peu à peu. Des conflits se sont élevés entre les détenteurs et les utilisateurs du sol : agriculteurs, horticulteurs, viticulteurs, carriers, promoteurs, industriels, etc...

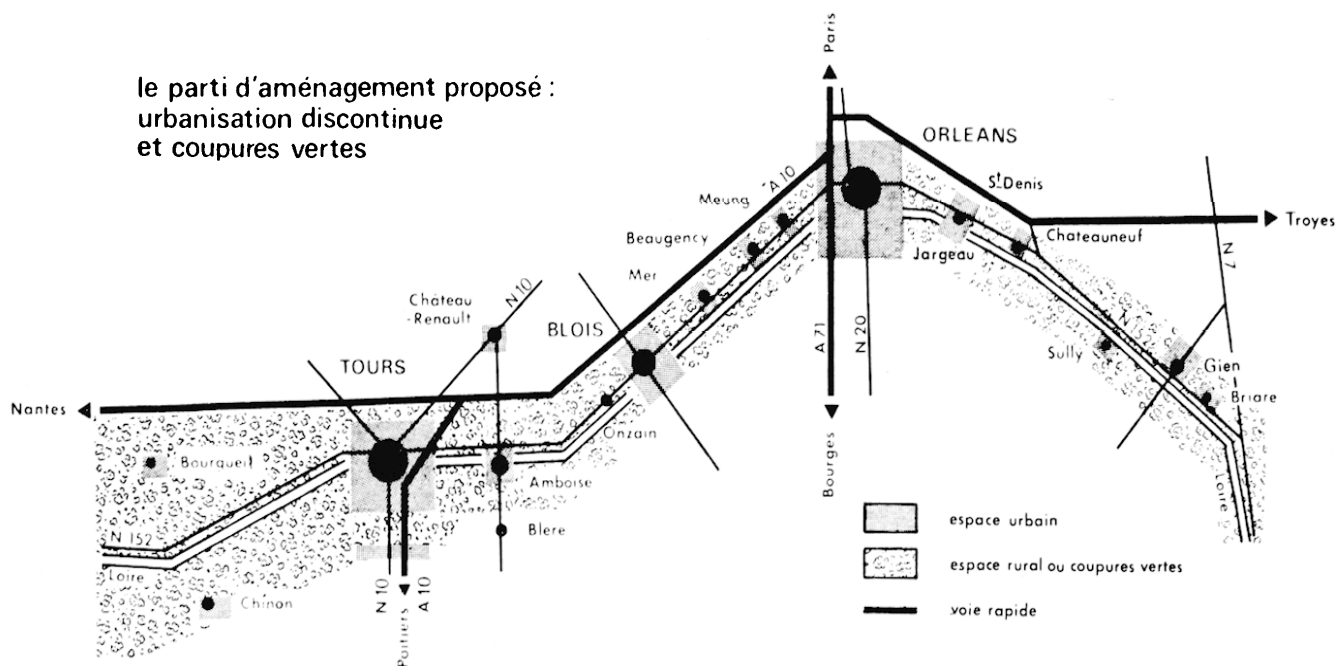
Ainsi est apparue la nécessité de maîtriser et organiser ce mouvement, conduisant le Gouvernement à 1968 à demander l'établissement d'un Schéma d'Aménagement de la Loire Moyenne, zone d'appui du Bassin Parisien. L'Organisa-

tion d'Etudes d'Aménagement de la Loire Moyenne, puis l'Organisation d'Etudes et d'Aménagement de la Région Centre ont mené cette tâche à son terme. Le Schéma ainsi élaboré a été approuvé en 1975 par le Gouvernement et les Assemblées Départementales et Régionales.

La démarche proposée « Vers la Métropole-Jardin », où il fait bon vivre, a été inspirée par le souhait ressenti et exprimé de trouver réunis, dans la vallée de la Loire, une « métropole » offrant la variété des services et des avantages des cités et un « jardin » présentant l'agrément de la campagne, ses villages, son patrimoine historique, l'harmonie des champs et des bois.

Le Schéma d'Aménagement, suivant cette aspiration, tend à la constitution d'un ensemble de villes, grandes et petites, séparées par de larges espaces naturels ou « coupures vertes », à vocation agricole, horticole, viticole, forestière et récréative.

le parti d'aménagement proposé :
urbanisation discontinue
et coupures vertes



« Equilibre des grandes et des petites villes », « cohésion de l'ensemble », « discontinuité dans l'urbanisation », « mise en valeur des paysages », tels sont les objectifs qu'implique l'orientation adoptée.

623 000 habitants en 1962, 727 000 habitants en 1968, 830 000 habitants en 1975, peut-être 1 200 000 vers l'an 2000, cette tendance incite à renforcer les petites villes afin d'éviter les excès dans les grandes et pour cela agir sur les emplois, les communications et l'habitat. Régulari-

ser et épurer la Loire constitue un élément de cohésion indispensable pour y parvenir.

Vouloir une politique rigoureuse de maîtrise de l'espace pour sa protection et sa mise en valeur a conduit à rechercher des solutions réalistes et pratiques. L'objet de cet article est de présenter plus spécialement les mesures adoptées dans la Région Centre pour l'application du principe de discontinuité dans l'urbanisation, en vue de parvenir au maintien des « coupures vertes » ainsi définies.

2 — COMMENT PROTEGER ET ENTREtenir LE JARDIN : LA CHARTE DES COUPURES VERTES

Le programme d'action proposé à cet effet dans le Schéma d'Aménagement de la Loire Moyenne indiquait les grandes lignes des mesures à prendre et proposait qu'une « Charte » précise les engagements respectifs de l'Etat, des Collectivités locales et des groupements professionnels au maintien des coupures vertes. Le projet de Charte mis au point par les services régionaux a été approuvé par les Assemblées régionales au début de 1976 puis par les Conseils Généraux (Loiret, Loir-et-Cher, Indre-et-Loire).

La procédure retenue est celle de la création d'un « périmètre sensible » entourant l'aire de la Métropole-Jardin.

268 communes font partie de ce périmètre de 780 000 habitants et 570 000 hectares (2). A l'intérieur de ce vaste ensemble, des zones d'actions prioritaires plus réduites ont été délimitées dans les coupures vertes les plus vulnérables et dans la coulée du Val inondable, sur une surface de 216 000 hectares : il s'agit surtout des espaces naturels (agricoles, viticoles et forestiers) les plus menacés à terme.

1. Les mesures de protection

● Le périmètre sensible (3)

L'avantage de la création d'un périmètre sensible est double :

- il facilite la protection contre les excès de l'urbanisation et les constructions anarchiques :
 - toutes les demandes de permis de construire sont soumises à l'approbation de la Commission Départementale d'Urbanisme ;
 - les espaces boisés sont protégés par arrêté préfectoral.

Ces dispositions s'exercent lorsqu'il n'y a pas de Plan d'Occupation des Sols (POS), en l'attente de leur publication. Elles sont particulièrement intéressantes à court terme, compte tenu des délais importants et des difficultés rencontrées pour l'établissement de ces POS.

- il permet des actions foncières :
 - un droit de préemption peut être exercé par le département sur les zones les plus vulnérables fixées par l'administration après accord des municipalités intéressées ;
 - une taxe départementale d'espaces verts est établie sur constructions, de 1 à 2 % de la valeur de l'ensemble immobilier (4).

(2) La délimitation actuellement provisoire sera définitive après un décret en Conseil d'Etat permettant d'appliquer cette législation aux trois départements concernés et après consultation des communes intéressées.

(3) Article L 142 du Code de l'Urbanisme.

L'assiette est la même que celle de la taxe locale d'équipement. Le produit est destiné à l'acquisition et l'aménagement de terrains en espaces verts incorporés au domaine public départemental.

● Les plans d'occupation des sols

La plus importante mesure de protection demeure la réalisation progressive des Plans d'Occupation des Sols. Bien que longs et difficiles à établir, ce sont cependant les seuls documents opposables aux tiers à l'échelle de la commune. Du fait des moyens de protection déjà appréciables apportés par la création du périmètre sensible, la mise au point des POS pourra s'effectuer avec une plus grande sérénité.

Dans les 268 communes du périmètre sensible, on trouve en octobre 1976 : 31 plans d'occupation des sols prescrits par arrêté préfectoral (5), 84 en cours d'étude, 21 publiés à l'enquête, 10 approuvés,

soit au total 146 communes touchées (55 %), représentant 87 % de la population concernée par le périmètre sensible. Ceci confirme que les communes les moins peuplées (communes rurales), n'ont pas encore de POS prescrit (6).

● Autres mesures

Le classement de certains sites, monuments, la délimitation de réserves naturelles, de chasse et de pêche constituent ces mesures.

2. La mise en valeur

Trois volets : maintien des activités agricoles et forestières, aménagement du fleuve, ouverture aux activités de loisirs.

En vue du maintien des activités agricoles et forestières sont proposés deux types d'actions complémentaires, sur le plan foncier et économique.

Actions foncières

Les actions foncières en Val de Loire ont été freinées par l'incertitude grandissante sur l'avenir de l'agriculture et la hausse du prix des terres. Cette ambiguïté levée dans les coupures vertes, l'application d'une politique d'améliorations foncières est désormais rendue possible.

(4) Cette disposition applicable à partir du 1^{er} mars 1977 a remplacé la redevance départementale d'espaces verts ou droit fixe prélevé sur les constructions, dans la nouvelle loi portant réforme de l'urbanisme approuvée par l'Assemblée Nationale en novembre 1976.

(5) La prescription du POS, décidée à la demande de la Municipalité, permet au Maire d'opposer un « sursis à statuer » à toute demande de permis de construire pendant un délai de deux ans.

(6) Une solution intermédiaire pourrait être l'institution de zones d'environnement protégé (nouvelle loi).

L'analyse du marché foncier en Loire Moyenne a été effectuée sur une période de trois ans (1972-1973-1974), à partir des notifications recueillies par la SAFER (7) du Centre, dans six petites régions agricoles et dix-sept communes choisies parmi les coupures vertes les plus intéressantes et les plus menacées.

La majorité des prix du marché agricole est située entre 15 000 F et 20 000 F/ha. Mais dans l'ensemble, l'ouverture des prix est beaucoup plus large pour les achats des non agriculteurs. Les agriculteurs dominent le marché en surface acquise, mais en nombre de transactions le poids des non agriculteurs devient plus important. Cela est dû au morcellement des propriétés mises en vente : plus des 3/4 des transactions de l'ensemble du marché dans les communes étudiées portent sur des propriétés de moins de 0,05 hectare. Cette exigüité des parcelles vendues, favorable à la construction, constitue une menace permanente.

L'action à mener pour le maintien des coupures vertes devrait tendre à renforcer le rôle de la SAFER. Celui-ci demeure faible actuellement du fait des prix élevés que n'hésitent pas à payer les non agriculteurs et du morcellement extrême préjudiciable à un regroupement rapide. Le droit de préemption bien que potentiellement important, est peu utilisé, la majorité des transactions s'effectuant à l'amiable.

La SAFER devrait exercer un rôle d'information, de conseil et d'orientation auprès des collectivités et des particuliers et acquérir, avec l'aide d'un financement spécial, des petites parcelles (8), qu'il serait possible de regrouper peu à peu, en prenant le temps nécessaire.

Dans de nombreux cas, le remembrement des terres a permis une amélioration sensible des conditions d'exploitation agricole. Mais il reste encore beaucoup à faire dans ce domaine.

Au 1^{er} janvier 1976, on comptait parmi les 268 communes du périmètre sensible : 107 communes remembrées dont 17 pour la deuxième fois, et 10 opérations en cours, soit au total 117 communes touchées (44 %).

Une partie de ces remembrements a été réalisée, il est vrai, à l'occasion du passage de l'autoroute A 10 Orléans-Tours et n'a concerné le plus souvent que les propriétés situées en bordure de Beauce, là où le parcellaire est le moins morcelé.

(7) SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural.

(8) Ce financement est demandé dans le cadre du programme d'action prioritaire de la Loire Moyenne (voir plus loin).

Il arrive même que dans certaines communes ou parties de communes, viticoles ou anciennement viticoles par exemple, le morcellement de la propriété et de la qualité des sols soit tel que le remembrement n'est pas souhaité et s'avère très difficile à réaliser.

Actions économiques

● A titre pilote, la coupure verte de « Meung-Beaugency » (Loiret) a été retenue pour y établir un programme d'action en vue de maintenir l'agriculture, demandé par les Elus locaux. Elle a donné lieu à l'élaboration des Plans d'Occupation des Sols après étude intercommunale et d'un programme de mise en valeur de l'agriculture par un groupe de travail mixte entre administrations, collectivités locales et organisations professionnelles.

65 % de la superficie cadastrée dans cette zone de 7 400 ha est cultivée (céréales, légumes, arbres fruitiers, vigne).

L'enquête agricole menée par la Chambre d'Agriculture du Loiret porte sur 220 exploitations dont 20 % seulement ont plus de 50 ha et 39 % moins de 20 ha : beaucoup de petites exploitations en faire-valoir direct. La vigne et l'arboriculture se trouvent principalement dans ces petites exploitations dont les chefs sont parmi les plus âgés et demeurent pour la plupart sans successeur familial. Une certaine réticence à s'équiper en commun alourdit les charges.

Presque partout le remembrement a déjà été effectué, notamment sur le passage de l'autoroute Orléans-Tours. Mais, nous l'avons vu, le remembrement ne résout pas le problème des multiples petites propriétés d'anciens vignobles.

Les structures de commercialisation existent (coopérative de Baule : fruits, vin) et doivent être soutenues. Mais les difficultés viennent surtout des variations de prix auxquelles les exploitants sont assujettis pour les fruits, légumes et vin.

L'objectif retenu étant la constitution d'unités d'exploitation viables pour assurer le maintien de l'agriculture dans la coupure verte, il est indispensable que les espaces nécessaires à l'activité agricole soient protégés, et que le minimum de revenu agricole soit assuré (des modèles d'exploitation ont été calculés).

D'où le programme d'actions économiques retenu par le groupe de travail :

● moderniser les petites et moyennes exploitations :

— intensifier la production par l'extension de la culture du tabac, des arbres fruitiers, des légumes de plein champ, sous réserve que les prix restent stables,

— inciter les exploitants à souscrire des contrats de six ans (plans de développement) octroyant des prêts bonifiés ;

● irriguer en créant des coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) après inventaire des ressources en eaux souterraines ;

● drainer les terres et pour cela mettre au point un programme d'assainissement des zones humides.

Parmi les moyens possibles pour réaliser ces actions, il y a le contrat régional d'aménagement rural, bénéficiant d'une aide de l'Etablissement Public Régional et une opération groupée d'aménagement foncier avec l'aide de l'Etat. Cette dernière implique des POS dans les six communes. Il y a enfin le programme d'action prioritaire de la Loire Moyenne élaboré pour la préparation du VII^e Plan (9).

● Les autres coupures vertes

Parmi les propositions d'action ainsi exprimées pour la coupure verte de Meung-Beaugency, beaucoup intéressent les autres coupures vertes. Elles se retrouvent par exemple dans le programme d'intervention mis au point avec la collaboration de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire dans la zone de Bléré-Montlouis entre le Cher et la Loire. Le vignoble de qualité prend une place de choix et les mesures à prendre tendent à le protéger contre l'invasion des « cabanons » : réorganisation foncière par remembrement et échanges amiables ; réencépagement ; modernisation des caves coopératives de vinification ; réalisation de plans de développement d'exploitations ; drainage, irrigation.

Un autre cas est celui du secteur de Mer-Saint-Laurent-des-Eaux (Loir-et-Cher), entre Beau-gency et Blois. L'urbanisation linéaire à laquelle on assiste actuellement en rive gauche, a pour double effet de peser lourdement sur les charges financières des communes, par suite de l'extension excessive des réseaux, et dénaturer les sites par la présence de villages-rues, les anciens bourgs étant reliés les uns aux autres par deux rangées de pavillons le long des routes.

Ces deux derniers exemples illustrent la difficulté plus grande, mais aussi la nécessité d'une intervention plus rapide encore que dans la zone de Meung-Beaugency, où le phénomène d'urbanisation anarchique n'est qu'à son début.

Dans le domaine forestier, il sera fait appel en priorité aux plans simples de gestion pour les propriétaires fonciers. L'intégrité des grands massifs forestiers de l'Etat sera préservée.

(9) Voir plus loin.

Aménagement du fleuve

La régularisation des débits (soutien d'étiage) et la protection contre les crues (écrêtage) font l'objet d'actions en cours qu'il convient d'accélérer : la construction des barrages sur les cours supérieurs de la Loire (Villerest-Serre de la Fare), de l'Allier (Naussac) et du Cher (Chambonchard) est une condition essentielle. Seuls les travaux du barrage de Villerest (Loire) viennent de commencer.

L'avenir de la Loire Moyenne dépend étroitement de ces travaux : la protection du Val contre les inondations par la construction de barrages écrêteurs et la réfection des levées écartera ce danger permanent, mais nécessitera en revanche une plus grande maîtrise de l'urbanisation. Le relèvement des étiages par les barrages de retenue assurera une meilleure alimentation en eau de la population, des activités industrielles (dont les centrales nucléaires) et agricoles. Les conséquences de la sécheresse de l'été 1976 le prouvent encore. La création de l'Institution interdépartementale pour la protection des Vals de Loire contre les inondations par neuf Conseils généraux en 1975, chargée de la maîtrise de Villerest, manifeste la volonté de tous les riverains pour y parvenir.

Les îlots et francs-bords boisés seront protégés et aménagés, certaines îles supprimées ou préservées selon leur intérêt touristique, écologique et paysager. On peut citer par exemple le classement récent de l'île de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin (Loiret) en réserve ornithologique utilisée pour la recherche scientifique. L'île d'Or à Amboise constitue une base de loisirs très attrayante.

Les dragages ou carrières de matériaux dans le lit mineur et majeur de la Loire feront l'objet de plans d'exploitation : le réaménagement des sites d'extraction sera conduit en fonction d'un objectif prévu à l'avance : agriculture, cultures spécialisées ou loisirs.

Enfin, un grand effort reste à accomplir dans le domaine de la lutte contre la pollution : accélération des programmes d'assainissement des agglomérations et surveillance accrue des rejets sans recyclage.

Les activités de loisirs

Les coupures vertes doivent être aussi des espaces privilégiés pour la détente, la récréation et l'éducation en contact avec la nature, sans nuire pour autant aux activités agricoles et fores-

tières. Les équipements à réaliser le long de la Loire seront légers, tels que : relais de canoë-kayak, balisage de sentiers pour les randonnées

pédestres, cyclistes ou équestres, aires de jeux sur les plages, campings, parkings, hangars à bateaux...

3 — UNE COUPURE VERTE PRIVILEGIEE : LE VAL D'ORLEANS

Le Val d'Orléans constitue la plus vaste et la plus riche de ces coupures vertes, convoitées à la fois pour la qualité de son sol par les agriculteurs spécialisés (pépinières, arbres fruitiers, maraîchage), par les exploitants des gisements de sables et graviers contenus dans le sous-sol et par les promoteurs à la recherche de terrains à bâtir. Il s'étend sur plus de 25 000 hectares d'Orléans à Sully-sur-Loire et représente près des 2/3 du potentiel d'exploitation des graviers de la Loire Moyenne.

Les cultures spécialisées, notamment la pépinière d'ornement et les cultures florales, semblent promises à un grand développement dans l'avenir.

Or, l'extension de l'agglomération d'Orléans vers le Sud, dans le Val, s'effectue aux dépens de ces cultures demeurées nombreuses à cet endroit. C'est pourquoi une concertation a été engagée pour étudier les possibilités de transfert des cultures spécialisées dans le Val d'Orléans. Une commission composée des Maires, des représentants des professions concernées et des Administrations responsables, sous la présidence du Préfet a été chargée d'examiner les points suivants.

Maintien ou transfert des cultures spécialisées dans l'agglomération orléanaise

Les professionnels concernés se sentant menacés par la croissance urbaine déjà trop avancée, n'ont pas accepté une protection totale sur de trop petites surfaces encore libres, mais ont demandé un « libéralisme surveillé ». Ils souhaitent qu'en adoptant un coefficient d'occupation du sol « raisonnable », toutes les possibilités leur soient permises :

- soit le maintien en place sans être gênés par les constructions voisines dont la hauteur et la densité seraient limitées,
- soit le transfert progressif sur un autre terrain plus éloigné,
- soit le départ en retraite dans des conditions acceptables, grâce à la vente du terrain à bâtir.

Ces principes (faible densité et hauteur de construction) ont été retenus dans l'établissement des plans d'occupation des sols, donnant à peu près satisfaction.

Coût du transfert et de la reconstitution d'exploitations spécialisées de divers types (pépinières, maraîchage, cultures florales)

Des expropriations pour des équipements collectifs (voirie, éducation, santé...) étant prévues par les municipalités au sud d'Orléans, il a été nécessaire d'analyser de plus près les conséquences de ces emprises sur les exploitations spécialisées. Cette étude faite avec le concours de la Chambre d'Agriculture, repose sur des bases de calcul et une méthode établies par les organisations professionnelles spécialisées.

Le but poursuivi est d'attirer l'attention des responsables sur la gravité des problèmes de reconstitution posés par les expropriations et les transferts d'exploitations horticoles et d'améliorer, s'il y a lieu, les estimations habituelles par la recherche de solutions plus proches de la réalité.

Cette approche est fondée non pas sur la valeur vénale du terrain à bâtir ni sur la valeur résiduelle des bâtiments et installations, mais sur la valeur de reconstitution de l'outil de travail de l'exploitant, comprenant :

- le coût de reconstitution, proprement dit, d'une entreprise à potentialités de production identiques (sol, bâtiments, installations), certains éléments étant non transférables, (serres, bâtiments, devant être reconstruits à neuf), d'autres transférables (stocks, matériel, mobilier);
- les préjudices dont l'évaluation sera adaptée à chaque cas particulier au moment de l'expropriation, tenant compte des problèmes sociaux, commerciaux, financiers, fiscaux, etc...

Si, en définitive, c'est le juge d'expropriation qui tranche, il pourra disposer ainsi d'un dossier complémentaire reposant sur la réalité des dépenses d'investissement nécessaires à la reconstitution de l'entreprise et sur un inventaire exhaustif des préjudices subis, établi indépendamment de toute spéculation foncière.

Conditions de réimplantation

Recherche de terres disponibles

Certains professionnels ont déjà leur position de repli. Beaucoup d'autres n'en ont pas et n'en trouvent pas, les terrains nécessaires n'étant pas disponibles.

Le Val d'Orléans convient à ce repli, mais la concurrence est très vive dès qu'il y a une terre à vendre et il y en a très peu. Les agriculteurs en place ne sont pas disposés à céder leur exploitation aux horticulteurs. Les prix montent très vite chaque année.

Une possibilité existe peut-être pour l'avenir dans le réaménagement agricole des carrières de sables et graviers qui seront peu à peu ouvertes dans le lit majeur de la Loire (le Val d'Orléans), le lit mineur n'étant plus suffisant pour subvenir à la demande de matériaux. A priori peu attirant, ce moyen n'est pas à rejeter et mérite d'être étudié.

Extraction de graviers et utilisation du sol

L'ampleur du problème a conduit l'Administration (Service des Mines, Directions Départementales de l'Équipement et de l'Agriculture, Organisation d'Études d'Aménagement de la Région Centre) à entreprendre un examen des compatibilités entre les différentes affectations possibles du sol.

4 — LES CHANCES DE SUCCES

Schéma, programme et charte ont reçu l'agrément des Assemblées Régionales, des Conseils Généraux et des Compagnies Consulaires.

Mais que vont en faire les élus municipaux, les propriétaires, les exploitants agricoles, tous ceux qui peuvent, par leur adhésion, appliquer les principes ainsi définis dans les coupures vertes ?

Avis des Elus

Lors de la présentation en 1974 du Schéma d'Aménagement, les maires avaient assisté en grand nombre aux réunions.

Une approbation quasi générale se dégagait dans les grandes lignes, seules quelques réserves dans le détail relatives à l'incertitude sur les obligations résultant de l'institution des coupures vertes.

Avis des propriétaires et exploitants agricoles

Les propriétaires se manifestent surtout à l'occasion des plans d'occupation des sols. Dans les coupures vertes, les avis sont partagés.

● les jeunes exploitants agricoles et ceux qui ont un successeur sont prêts à poursuivre l'agriculture et doivent être soutenus, la plupart

Un premier recensement des données disponibles (10) a permis de délimiter des zones de contraintes à exclure du champ d'exploitation des gisements de matériaux : les zones bâties, les réseaux de voirie, électricité, assainissement, drainage, les zones de captage des eaux, les cultures spécialisées (serres, pépinières, arbres fruitiers) en place à titre permanent, sites classés, réserves écologiques, espaces boisés...

Le rapprochement de ces contraintes avec les cartes établies à l'aide des sondages disponibles sur l'hydrogéologie et les gisements de sables et graviers (11) montre que les zones d'exploitations acceptables représentent seulement une faible part de la surface totale des bons gisements.

En vue d'apporter les précisions complémentaires indispensables à l'établissement ultérieur des plans d'occupation des sols, des investigations nouvelles sont en cours (12) :

- amélioration de la connaissance des gisements potentiellement exploitables,
- renforcement des données hydrogéologiques,
- poursuite des expériences de réaménagement agricole (13).

ayant de petites exploitations (10 à 50 hectares). Beaucoup parmi eux possèdent une partie de leurs terres et louent le reste. Les fermiers souhaitent évidemment conserver à l'agriculture les terres louées.

● les exploitants âgés et sans successeur sont à quelques années de la retraite, leur préoccupation principale devient souvent la réalisation un jour ou l'autre du capital qu'ils possèdent. La perspective de vendre une parcelle au prix du terrain à bâtir les rend très réticents à l'égard de la protection des zones naturelles contre la construction et des interventions de la SAFER.

● les propriétaires non exploitants réagissent selon la taille de leur propriété :

- en petite propriété, l'attitude est comparable à celle des exploitants âgés qui se retirent ;

(10) Réalisé par le Centre d'Études Techniques de l'Équipement et l'Organisation d'Études d'Aménagement de la Région Centre.

(11) Au Bureau de Recherches Géologiques et Minières et au Laboratoire Régional de l'Équipement.

(12) Ces études en cours ont pu être financées par le produit de la taxe parafiscale sur les granulats créée en 1975 (5 centimes par tonne extraite, en 1976).

(13) Confiées au Bureau pour le Développement de la Production Agricole.

— en grande propriété, (plusieurs fermes par exemple), une plus grande stabilité est observée, mais l'attrait du prix du terrain à bâtir n'est pas négligeable.

On peut en conclure que les coupures vertes tiendront d'autant mieux que l'agriculture y sera suffisamment rentable pour attirer les jeunes, entraîner un renouvellement des exploitants et ainsi exercer une pression pour écarter la tentation de la vente de terrains à bâtir.

Appui financier nécessaire

Les programmes de mise en valeur proposés dans la charte, nous l'avons vu, doivent servir de support à l'action entreprise. Quels sont les moyens nécessaires pour les financer et comment les trouver ?

Un programme d'action prioritaire « aménagement de la Loire Moyenne » a été établi visant à réaliser certains objectifs précis au cours du VII^e Plan. Si ce programme est accepté tel qu'il a été présenté, l'Etat garantirait de fournir les crédits nécessaires à sa réalisation, selon les procédures et les taux de subvention habituels. Les chances paraissent grandes qu'il soit financé, puisque le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire a « invité le Préfet de la Région Centre à présenter, dans le cadre de la préparation du VII^e Plan, un programme pour la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement de la Loire Moyenne ».

Le coût total des équipements prévus sur la période 1977-1980 est de 310 millions de francs se répartissant ainsi :

● le fleuve (renforcement de levées) ..	30 %
● les ponts routiers (Gien et Amboise) ..	15 %
● les agglomérations (agences d'urbanisme, programmes d'action foncière,	
● plans de circulation, assainissements	35 %
● les coupures vertes (action foncière, soutien de l'agriculture par le remembrement et les travaux connexes, l'hydraulique, l'aide aux coopératives, équipements légers de loisirs)	20 %
	100 %

Les participations attendues sont :

● Etat	35 %
● Etablissement Public Régional	10 %

● Collectivités locales	45 %
● Autres (Agence de Bassin, particuliers)	10 %
	100 %

En outre, le Comité Interministériel d'Action pour la Nature et l'Environnement a décidé la participation du Fonds qu'il gère au financement d'acquisition et d'aménagement d'espaces verts dans les villes de la Métropole-Jardin pour un montant de 2 400 000 F en 1976.

Ce Comité s'est engagé à intervenir ultérieurement sur le programme de mise en valeur des coupures vertes de la Loire Moyenne : acquisition ou aménagement d'espaces verts ou boisés (subventions de 20 à 35 %, prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations).

En vue d'une meilleure sensibilisation des responsables, un montage audio-visuel est préparé sur le thème de la charte des coupures vertes, et une édition illustrée de cette charte. De nouvelles actions d'animation vont être engagées pour établir de nouveaux programmes de mise en valeur ; en particulier, l'impact des centres nucléaires sur la population locale et les constructions pose de difficiles problèmes.

Rappelons enfin les expériences de chauffage de serre maraîchère par les eaux de rejet de la centrale nucléaire de Saint-Laurent-des-Eaux (Loir-et-Cher). Cette eau atteint 9 à 11° en hiver et nécessite un réchauffement complémentaire assez coûteux par une pompe à chaleur. Aussi a-t-on entrepris un autre essai consistant à faire circuler cette eau de rejet dans des canalisations souterraines pour réchauffer des terres placées sous tunnel en plastique.

A l'avenir, l'intérêt d'une telle méthode sera beaucoup plus grand puisque l'eau de rejet pourrait atteindre 25 à 30° en hiver dans les futures tranches de construction des centrales de Saint-Laurent-des-Eaux, Dampierre-en-Burly (Loiret) et Avoine (Indre-et-Loire).

CONCLUSION

Les conclusions de cet examen critique des « faits porteurs d'avenir » dans l'espace naturel de la Métropole-Jardin montrent qu'un grand pas a été fait par les responsables et que s'amorce la prise de conscience des risques encourus si le « développement » anarchique se poursuivait.