



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement



CREATION D'UN ECO-QUARTIER SUR LA COMMUNE DE BLANZAY (86)

PROJET D'EXTENSION DU BOURG

BLANZAY – VIENNE - 86



SURREAUX Hélène
Stage de découverte
DA3 – 2012

Tuteur : DEMAZIERE Christophe



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement



UNIVERSITÉ
FRANÇOIS - RABELAIS
TOURS

CREATION D'UN ECO-QUARTIER SUR LA COMMUNE DE BLANZAY (86)

PROJET D'EXTENSION DU BOURG

BLANZAY – VIENNE - 86

SURREAUX Hélène
Stage de découverte
DA3 – 2012

Tuteur : DEMAZIERE Christophe

AVERTISSEMENT :

- Le PIND est un premier test qui vous permet de vous évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure votre motivation pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit vous permettre de problématiser un sujet en vous appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

REMERCIEMENTS :

Je tiens tout particulièrement à remercier les personnes et organismes suivants :

- M. Christophe DEMAZIERE, professeur au Département Aménagement de Polytech'Tours et tuteur de mon projet.
- M. Bernard CHEVALLIER, maire de la commune de Blanzay ainsi que Mlle Christelle AUCHER, secrétaire de mairie.
- M. Francis PHILBERT, chef du service énergie, climat, logement et aménagement à la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Poitou-Charentes.
- M. Fabrice MICHELET, maire de la commune de Chef-Boutonne (79).
- Mme Isabelle ORTEGA, chargée de développement à la Communauté de Communes de Civray.
- Les personnes de mon entourage, notamment mes parents et ma famille qui m'ont aidée et soutenue dans mon projet.

SOMMAIRE :

Avertissement.....	4
Remerciements.....	5
Introduction.....	8
 Partie I : BLANZAY, UNE COMMUNE RURALE SITUEE AU CŒUR DU POITOU-CHARENTES.....	9
1. Une commune du Sud du département de la Vienne	10
1.1. un territoire rural... ..	10
1.2. ...mais facile d'accès.....	13
1.3. un patrimoine préservé.....	16
1.4. Une vie de proximité riche	19
1.5. Un environnement naturel privilégié	22
2. Un territoire peu peuplé mais relativement dynamique.....	24
2.1. Une population en légère augmentation	24
2.2. Une dynamique économique « particulière »	31
 Partie II : ETAT DES LIEUX ET ENJEUX.....	43
1. L'immobilier sur la commune	43
1.1. Diagnostic urbain et architectural du bourg	43
1.2. Le marché de l'immobilier	47
2. Les enjeux et objectifs	49
2.1. Un projet pour qui ? Pourquoi ?	49
2.2. Les démarches et processus	50
2.3. Cadre de vie et usage	51
2.4. Le développement territorial.....	52
2.5. Préservation des ressources et adaptation au changement climatique.....	53
3. Le choix du terrain.....	55

Partie III : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT.....	59
1. les logements.....	60
1.1. Les caractéristiques des logements construits	60
1.2. La disposition des logements.....	62
2. la voirie et les espaces publics	63
2.1. La voirie et réseaux	63
2.2. Les espaces publics	63
2.3. La mise en place de déplacements doux.....	64
3. D'autres propositions d'aménagement.....	67
Conclusion.....	70
Bibliographie.....	71
Annexes.....	73

INTRODUCTION

Dans le cadre de cette première année en école d'ingénieur, nous devons travailler sur un projet d'aménagement individuel. Le sujet étant libre, j'ai décidé de me tourner vers les problématiques de ma commune, Blanzay, située dans le département de la Vienne (86). J'ai souhaité apporter des éléments de réponse en matière de logement mais aussi de développement durable.

Blanzay est une petite commune rurale située dans le Sud Vienne. Elle se situe à une heure de route environ des centres urbains les plus proches : Angoulême et Poitiers. Bien que cette commune soit isolée, elle affiche un dynamisme relativement important notamment grâce à la ville de Civray située à 7km. L'économie du village de Blanzay est essentiellement basée sur l'agriculture mais la commune bénéficie également d'une économie résidentielle croissante.

En effet, la commune de Blanzay voit son nombre de demandes en matière d'habitat augmenter et manque de logements au sein du bourg. De plus, cette commune souhaite aujourd'hui se convertir au développement durable. Dans un contexte de flambée du prix des énergies fossiles, d'explosion de la spéculation immobilière et de crise du logement social, innover en matière d'habitat devient une réelle priorité. Le manque de logement réduit inmanquablement la vitalité des territoires.

Comment remédier au manque de logements tout en mettant en œuvre une politique de développement durable au sein du bourg ?

Avec le Grenelle Environnement, les volontés des Pouvoirs Publics et les attentes citoyennes se rejoignent pour organiser autrement l'aménagement de nos villages, bourgs et villes. Ainsi, le développement des éco-quartiers s'inscrit au cœur des préconisations des développements urbains et ruraux.

PARTIE 1

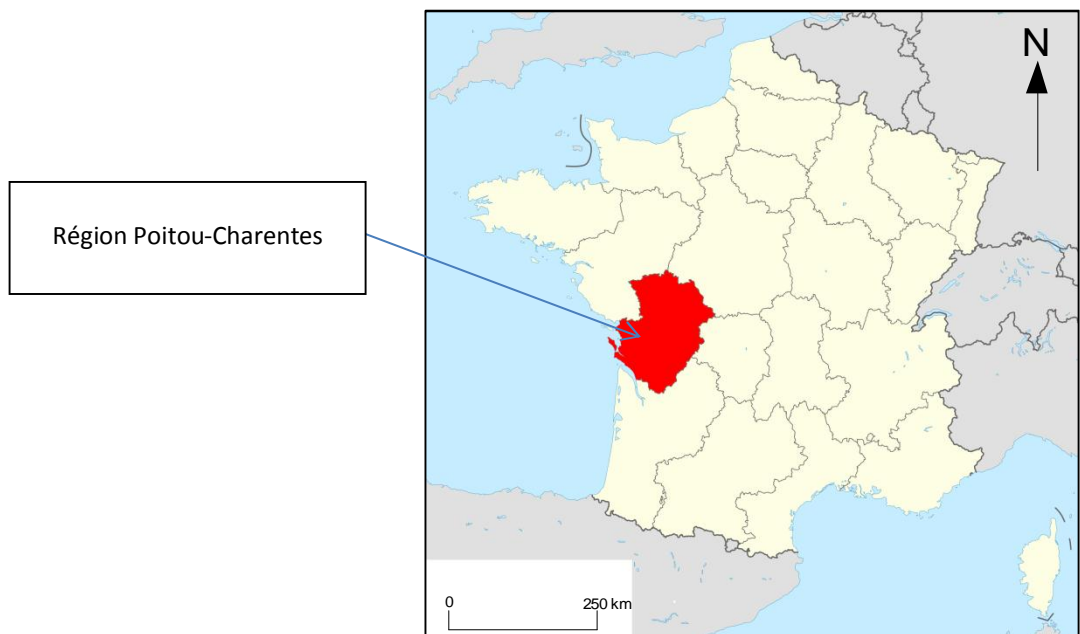
BLANZAY, UNE COMMUNE RURALE SITUEE AU CŒUR DU POITOU- CHARENTES

1. UNE COMMUNE DU SUD DU DEPARTEMENT DE LA VIENNE

1.1. UN TERRITOIRE RURAL...

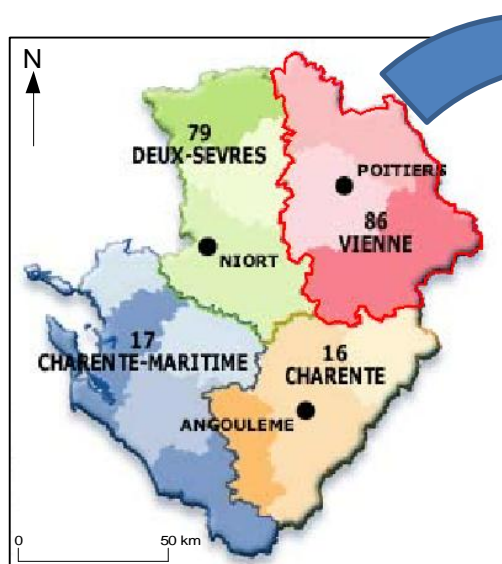
La région Poitou-Charentes est située au Centre-Ouest de la France et est composée de quatre départements : la Vienne, les Deux-Sèvres, la Charente et la Charente-Maritime. Elle regroupe une population de 1 760 575 habitants en 2009 répartie sur 25 809 km², soit une densité moyenne de 68 habitants par km². Le Poitou-Charentes a pour capitale régionale Poitiers, situé dans la Vienne qui est également la plus grande ville et la plus grande agglomération urbaine de la région.

Elle est bordée par les régions Centre et Pays de la Loire au nord, Limousin à l'est et enfin Aquitaine au sud. Sa façade ouest donne sur l'océan Atlantique.



Carte 1 : Localisation de la région Poitou-Charentes en France
Source : wikipedia.org Réalisation : Hélène Surreaux

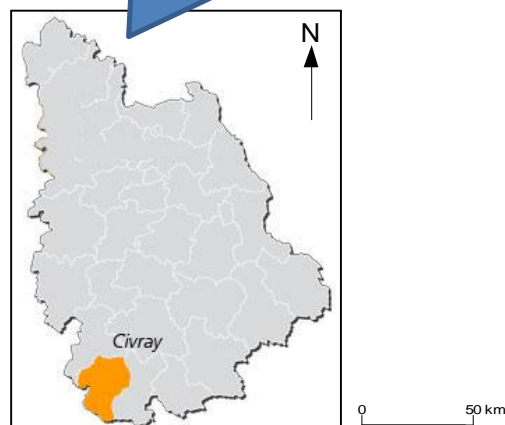
Le département de la Vienne occupe le quart Nord-est du Poitou-Charentes où il est le plus vaste des quatre départements qui composent cette région avec une superficie de 6990 km². Il se situe à l'Est du département des Deux-Sèvres et au Nord du département de la Charente. En 2008, le département de la Vienne compte 424 354 habitants, ce qui le classe au deuxième rang en Poitou-Charentes, loin derrière la Charente-Maritime mais nettement devant les départements des Deux-Sèvres et de la Charente.



Carte 2 : Localisation de la Communauté de Communes de Civray dans le département de la Vienne

Source : unionpoulavienne.fr

Réalisation : Hélène Surreaux



Carte 3 : Localisation de la Vienne au sein de la région Poitou-Charentes

Source : le-lutin-savant.com

Réalisation : Hélène Surreaux

Le canton de Civray est le plus méridional de la Vienne et sert de lien et de frontière avec les départements de la Charente et des Deux-Sèvres. La ville de Civray compte 3013 habitants d'après le recensement de 2009 et constitue la plus grande ville du canton. La première agglomération se développa autour d'un gué sur la Charente avec une petite église et un château fortifié. Dès 1030, Civray est considéré comme une des places fortes les plus puissantes du Poitou.

Blanzay est une commune qui s'étend sur 35,45 km², ce qui en fait la deuxième plus grande commune du canton.

Blanzay fait partie du Pays Civrasisien et de la Communauté de Communes du Civrasisien comprenant 12 communes : Blanzay, Champniers, Champagné-le-Sec, Linazay, Saint-Pierre-d'Exideuil, Savigné, Civray, Saint-Saviol, Saint-Macoux, Saint-Gaudent, Voulême et Lizant.



Carte 4 : Communauté de communes de Civray

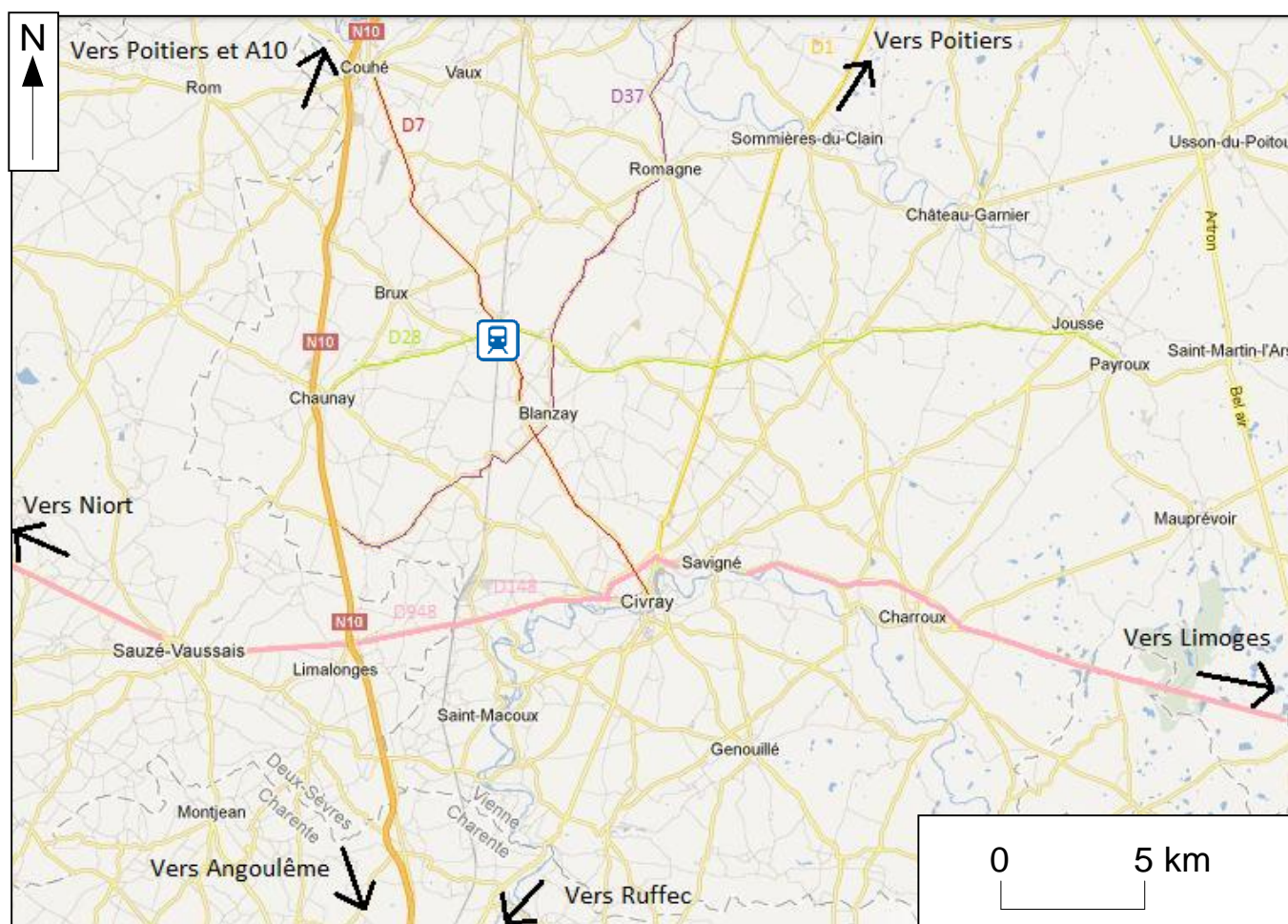
Source : unionpourlevienne.fr Réalisation : Hélène Surreaux

Synthèse : Cette analyse permet de rendre compte de l'isolement de la communauté de communes du Civrasisien par rapport aux unités urbaines régionales environnantes. Cependant, nous allons voir dans la suite de la présentation que le territoire est bien desservi par les infrastructures de transport de par sa position à un carrefour stratégique.

1.2. ...MAIS FACILE D'ACCES

La commune de Blanzay est située à 43 km au Sud-Ouest de Poitiers, à 7 km de Civray et 29 km de Ruffec (Charente). Blanzay est localisée sur un lieu de passage : sur l'axe La Rochelle-Niort-Limoges et sur l'axe Angoulême-Poitiers.

Concernant l'accès du territoire, quatre routes départementales traversent la commune (D7, D37, D28 et D98) dont deux desservent directement le bourg. La D7 (située à environ 700m du bourg) traverse le département de la Vienne reliant Civray à la ville de Richelieu (en Indre-et-Loire). La D7 permet également de relier Couhé-Vérac (chef-lieu de canton voisin situé à 10 km). La D1 passe à environ 5km du bourg on peut y accéder par la D28. Cette route traverse le département du Nord au Sud et permet d'atteindre les villes de Gençay ou encore Poitiers. Enfin, la D148 qui permet d'atteindre les villes de Limoges à l'Est et Niort et La Rochelle à l'Ouest dessert la ville de Civray.



Carte 5 : Principales voies de circulation qui desservent Blanzay et ses environs

Source : maps.google.fr

Réalisation : Hélène Surreaux

De plus, Blanzay dispose :

- d'un accès rapide à la RN10 (située à 9 km sur la commune de Chaunay) qui permet de rejoindre les villes de Poitiers et d'Angoulême.
- d'une gare à Epanvilliers (village situé sur la commune) desservie par la ligne TER qui amène à Poitiers centre en 30 minutes.



**Photo 1 : Train TER circulant sur la ligne SNCF Paris-Bordeaux
(commune de Blanzay)
Réalisation : Hélène Surreaux**

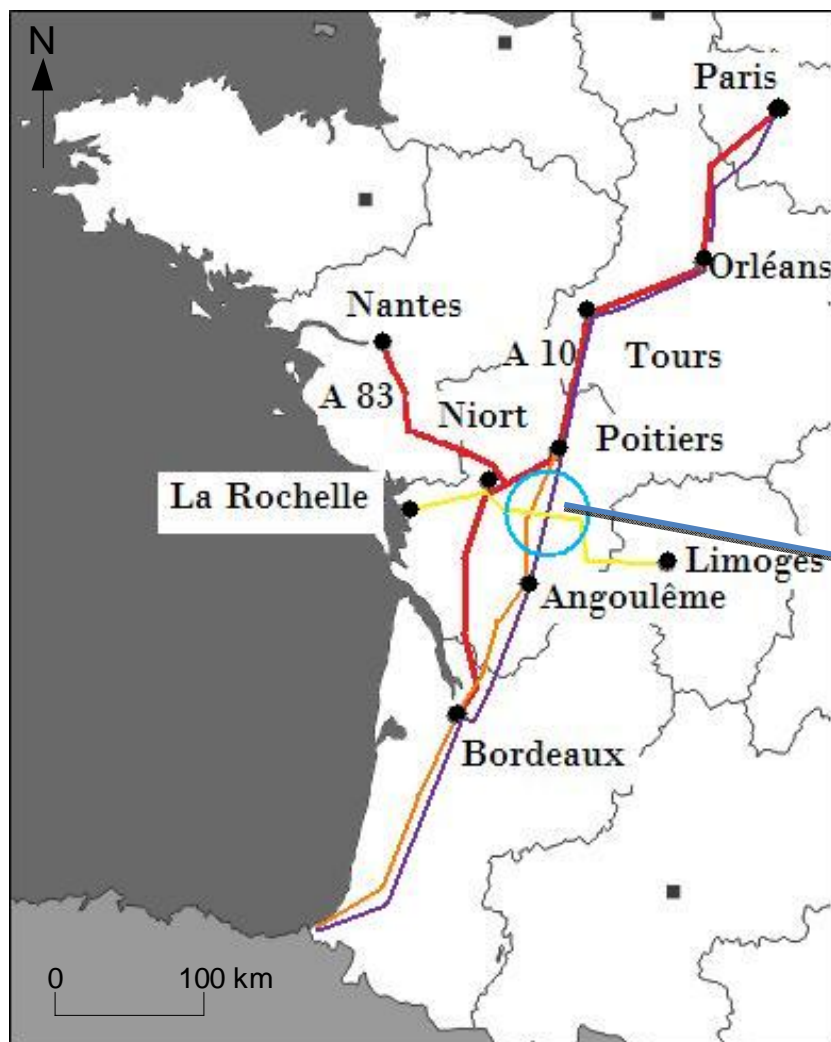


**Photo 2 : Panneau à la gare d'Epanvilliers
Réalisation : Hélène Surreaux**

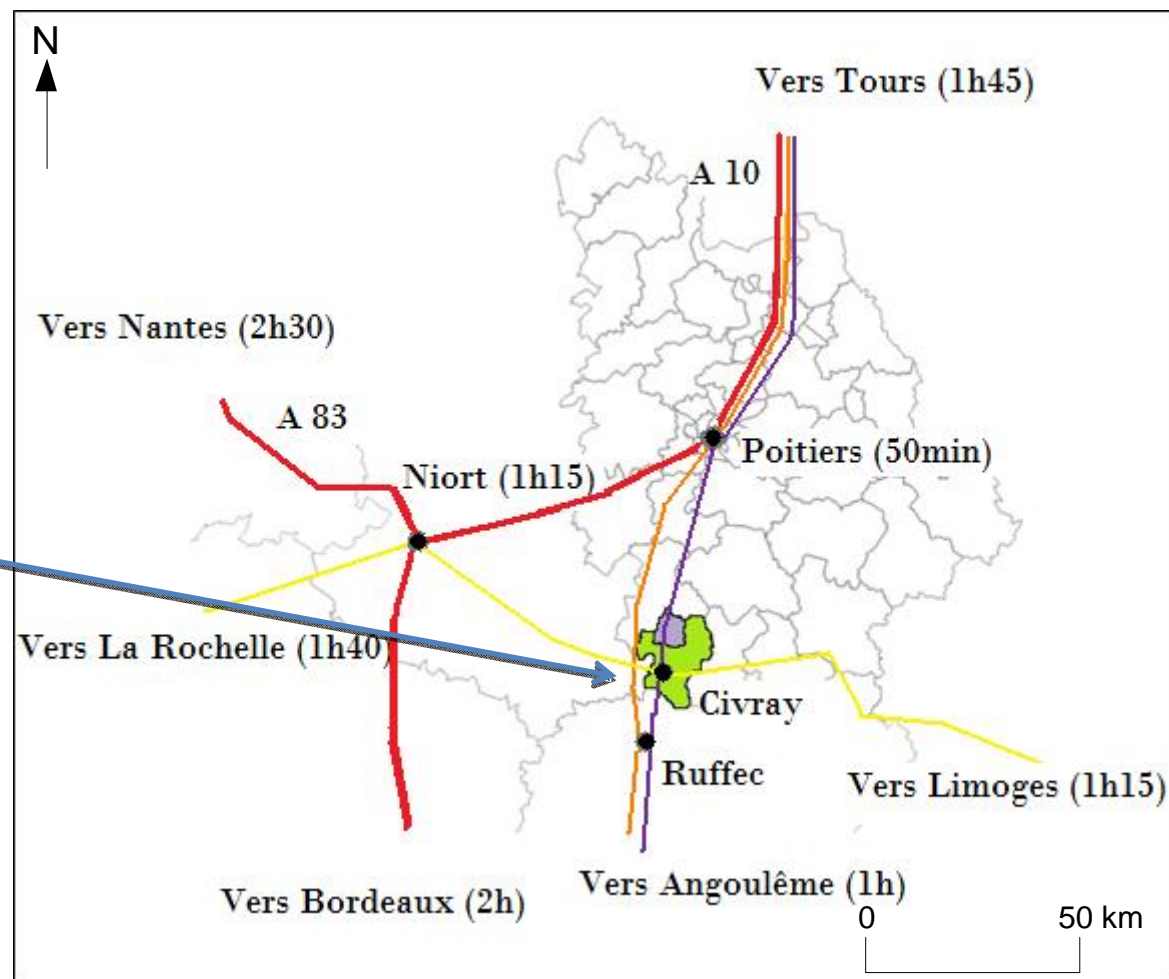
- de la gare de Saint-Saviol située à 13km desservie également par la ligne TER.

La gare TGV la plus proche se situe à Ruffec en Charente (29km).

Synthèse : Au niveau régional, Blanzay se situe proche des principales infrastructures. En effet, elle est située sur la ligne TGV Paris-Bordeaux (arrêt à 29km) et est desservie par le TER Poitou-Charentes (arrêt à 3km). De plus, la RN 10 permet d'atteindre les villes de Poitiers et d'Angoulême en environ 1 heure de temps. Ces voies de communication constituent un atout pour la commune. En effet, elles permettent aux résidents d'atteindre les villes qui concentrent la majorité des emplois en un minimum de temps.






Carte 6 : Principaux axes de communication traversant la région Poitou-Charentes
Source (fond de carte) : histgeo.ac-aix-marseille.fr Réalisation : Hélène Surreaux



Carte 7 : Principales infrastructures routières et ferroviaires qui desservent le territoire et indications des temps de trajets en voiture depuis Blanzay vers les villes régionales.

Source (fond de carte) : logiciel Cartes et données

Réalisation : Hélène Surreaux

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|  | Autoroutes |  | limites des cantons de la Vienne |
|  | Nationale 10 |  | limites de la communauté de communes et de la commune |
|  | route Niort-Limoges (RD 148) |  | Communauté de communes du Civraisien |
|  | voie ferrée Paris-Bordeaux |  | Commune de Blanzay |

1.3. UN PATRIMOINE PRESERVE

1.3.1. L'EGLISE DE BLANZAY



Photo 3 : Eglise Saint-Hilaire de Blanzay
Source : communes.com

L'église Saint-Hilaire de Blanzay est de style ogival et flamboyant et date du XV^{ème} siècle. Elle a été construite à deux reprises. Tout d'abord les deux travées du chevet construites en prolongement d'une église romane vétuste ou détruite. Les autres travées sont de briques et n'ont été construites qu'en 1873. Elles ont remplacé un tillage en bois qui tombait.

Récemment, l'église a subi deux programmes de rénovation et de restauration. Le premier a permis la reprise à neuf de la charpente et de la couverture. Le deuxième a vu le nettoyage de la façade, la restauration des pierres de taille et du beffroi ainsi que le jointement des pierres. La baie du cœur a été ouverte et un vitrail contemporain a vu le jour.

1.3.2. L'HUILERIE

En 1994, la commune fait l'acquisition d'une huilerie artisanale et la rénove complètement. Ce bâtiment, qui revit à chaque journée du patrimoine, peut-être visité. Autrefois, on y fabriquait de l'huile de noix. On peut voir la meule, qui, tirée par un animal écrasait les noix, la chaudière et la presse à vis, déjà témoins d'une technologie avancée.

1.3.3. LE CHATEAU DE LA MAILLOLIERE

Le plus ancien seigneur de la Maillolière dont le nom nous soit parvenu est Geoffroy de Pellis. Son fils, Jehan de Pellis est seigneur en 1405. Au XII^{ème} siècle, la famille Mailhou existe dans le civraisien. Le nom Maillolière a sans doute pour origine le nom de cette famille.

Le château est en vis-à-vis par de-là vallée au chevet de l'église St Hilaire et demeure aujourd'hui un trait distinctif du coteau. Il est inscrit au titre des monuments historiques depuis le 17 décembre 1990. C'est actuellement une propriété privée.

1.3.4. LE PETIT PATRIMOINE

La commune est dotée de nombreux monuments inscrits dans le petit patrimoine rural :

- les puits : Sur la commune, l'habitat est regroupé autour d'un puits ; en effet, l'eau n'étant pas disponible en surface, les riverains devaient creuser des puits de plusieurs dizaines de mètres de profondeur (15 à 30m) afin d'avoir accès à l'eau. Chaque hameau est donc organisé autour d'un puits.
- les fours
- les pigeonniers



Photo 4 : Pigeonnier (village de La Garde)

Réalisation : Hélène Surreaux

- les murs de pierres sèches : autrefois, ils délimitaient les parcelles. Avec l'aide du Syndicat Mixte du Pays Civraisien, ils ont été restaurés et soulignent les entrées du bourg et de certains villages.



Photo 5 : Mur de pierres sèches (La Garde)
Réalisation : Hélène Surreaux

- Quatre mares (la Garde, Le Jeune Balluc, Jesson et La Popinière) qui appartiennent à la commune ont été nettoyées et réhabilitées protégeant ainsi la faune et la flore spécifiques aux milieux humides.



Photo 6 : Mare de La Garde (mare au Grand Marché)
Réalisation : Hélène Surreaux

1.4. UNE VIE DE PROXIMITE RICHE

1.4.1. LES COMMERCE ET ARTISANS

Les habitants disposent des commerces suivants :

- une épicerie
- une boulangerie
- un salon de coiffure
- un salon d'esthétique
- un bar-restaurant
- un brocanteur



Photo 7 : Bar-restaurant de la commune
Réalisation : Hélène Surreaux



L'agriculture est le secteur d'activité dominante avec la présence de nombreuses exploitations agricoles (principalement la culture de céréales ainsi que l'élevage de chèvres). En effet, ce secteur détient 37,2% des emplois sur la commune. De plus, une coopérative agricole (COREA Poitou-Charentes) est implantée sur le territoire. Un élevage et vente d'escargots ainsi qu'une fromagerie sont également à la disposition de la population.

Photo 8 : Bâtiment de la coopérative agricole COREA (Epanvilliers)
Réalisation : Hélène Surreaux

Les artisans locaux offrent des services variés :

- une entreprise d'élagage-abattage
- une entreprise de maçonnerie
- une entreprise de menuiserie-charpente
- une entreprise d'informatique
- une entreprise d'encadrement
- un garagiste
- deux plombiers-chauffagistes

1.4.2. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES

La commune possède un cabinet médical et un cabinet de soins infirmiers. Blanzay dispose également des équipements suivants :

- une école (regroupée avec Champniers)
- une église (classée Monument historique)
- un cimetière
- une agence postale communale
- un gîte familial 3 épis d'une capacité de 15 personnes (propriété de la communauté de communes mais géré par la commune)
- une salle des fêtes



Photo 9 : Gîte familial de Blanzay
Réalisation : Hélène Surreaux



Photo 10 : Salle des fêtes de Blanzay
Source : civraisien.fr

- des équipements sportifs : un terrain de football ainsi qu'un court de tennis et un terrain de boules.

En outre, la commune de Blanzay assure un service de portage de repas à domicile. Les repas sont élaborés à la cantine scolaire. Ce service fonctionne toute l'année grâce au partenariat développé avec le Foyer Logement de Civray.

1.4.3. DES ACTIVITES CULTURELLES ET SOCIALES VARIEES

La commune compte sept associations dont le comité des fêtes qui tient une place importante dans la vie culturelle du village. Ainsi, sont organisées des manifestations comme la foire de printemps qui a lieu tous les ans début mai (brocante, vide grenier, artisans et produits régionaux ainsi que la dégustation d'une omelette géante préparée sur place) ou encore le rallye vélo. A l'occasion du téléthon, une soirée est organisée dans la salle des fêtes. Enfin, une troupe de théâtre communale se tient à la disposition des habitants intéressés.

Concernant le sport, l'Association Sportive Blanzéenne rassemble une équipe de football. De plus, un club de gymnastique a été créé il y a quelques années.

Synthèse : Les commerces implantés sur la commune permettent à la population du bourg d'accéder aux services de première nécessité sans avoir recours à la voiture. En outre, la présence d'un cabinet médical constitue un véritable atout pour la commune de Blanzay. En effet, c'est une des rares communes du canton à avoir un médecin à disposition. Enfin, les nombreuses animations citées contribuent à la dynamique de la commune.

1.5. UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRIVILEGIE

La commune est composée de nombreux bois et chemins de pierre qui lui confèrent un cadre de vie agréable.

1.5.1. OCCUPATION DES SOLS

Le territoire communal s'étend sur 35,45km² soit 3545ha, dont 2305 ha sont couverts par des terres agricoles. Les espaces naturels occupent donc près de 95% de la surface totale de la commune, y compris les terres cultivables.

1.5.2. CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

La commune est caractérisé d'une part par un paysage de bocages avec des prairies et bois et d'autre part par des paysages d'openfield constitués de plaines : les parcelles sont principalement recouvertes de blé et maïs mais aussi d'autres céréales comme le tournesol, l'orge, le colza ou encore les pois. Autrefois, les parcelles étaient délimitées par des haies ou des murs de pierres sèches ; depuis le remembrement, ces délimitations ont partiellement disparu.



Photo 11 : Champ d'orge bordé de coquelicots
Réalisation : Hélène Surreaux

1.5.3. DONNEES GEOLOGIQUES

La commune de Blanzay s'inscrit dans un secteur bocager de terre argilo-calcaire, en limite de terres rouges à châtaigner et de terres de groie (terrain argileux contenant des cailloux). La pierre calcaire est caractéristique de la commune ; des carrières sont d'ailleurs implantées sur le territoire. Autrefois, la pierre de taille était réputée ; l'exploitation a débuté en 1800. Cette pierre d'excellente qualité se retrouve en dallage, encadrement de fenêtre. Elle a notamment servi à l'encadrement des fenêtres de l'Hôtel de Ville de Paris !



Photo 12 : Encadrement d'une fenêtre en pierre de taille et œil de bœuf
Réalisation : Hélène Surreaux

1.5.4. CLIMATOLOGIE

Le climat dans la région Poitou-Charentes est de nature océanique aquitain pour la partie charentaise et océanique ligérien pour la partie poitevine. Bien que située dans le département de la Vienne, la commune de Blanzay est plus influencée par le climat océanique aquitain. Les précipitations, réparties sur l'ensemble de l'année, varient entre 650 et 750mm par an. Les hivers sont doux, les étés chauds mais sans excès. La région bénéficie d'un ensoleillement important (environ 2000 heures par an). Malgré des pluies réparties sur l'ensemble de l'année, l'évapotranspiration est élevée durant les mois d'été : de mai à septembre ; c'est pourquoi les étés sont relativement secs. La neige ne dure jamais longtemps, et les gelées sont de courte durée.

Synthèse : Dans ce territoire rural, l'environnement naturel est préservé et tient une place primordiale. En effet, le cadre de vie à la campagne est un atout important que doit mettre en avant la commune.

2. UN TERRITOIRE PEU PEUPLE MAIS RELATIVEMENT DYNAMIQUE

2.1. UNE POPULATION EN LEGERE AUGMENTATION

2.1.1. UNE REGION QUI CONNAIT UNE IMMIGRATION IMPORTANTE

En 2006, la population de la région Poitou-Charentes était de 1 724 123 habitants, soit 84 000 de plus qu'au dernier recensement de 1999. Depuis 1999, la région a progressé au rythme de 0,74 %, pourcentage dû essentiellement à l'immigration, l'accroissement naturel étant un des plus faibles du pays.

Ainsi en 2006, selon l'Insee, 165 000 personnes résidant dans la région n'y habitaient pas 5 ans auparavant, ce qui signifie que près de 10 % de la population résidente s'est installée dans la région depuis moins de 5 ans (soit 2 points de plus que la moyenne des régions de métropole).

Le Poitou-Charentes est ainsi la 3ème région française sur ce critère d'attractivité résidentielle. La région occupe d'ailleurs le 1er rang pour sa part de nouveaux arrivants pour les cadres, les artisans et les commerçants. Une forte proportion (87 %) des nouveaux résidents de la région viennent d'une autre région de France, et 21 000 viennent de l'étranger, dont 41% de ressortissants britanniques.

2.1.2. UN DEPARTEMENT DYNAMIQUE

La Vienne est le département le plus étendu de la région Poitou-Charentes. Grâce à sa capitale régionale Poitiers et aussi grâce à l'excellence de sa situation géographique sur l'axe Paris-Bordeaux-Espagne, il affirme un dynamisme certain et une forte vitalité économique. En témoigne le parc d'attraction du Futuroscope situé à Chasseneuil-du-Poitou qui constitue le principal pôle économique de la Vienne et qui a fait la renommée du département.

En outre, la population du département est en constante augmentation depuis 1968. Au sein du département, les villes les plus attractives demeurent Poitiers et ses environs ainsi que Châtellerauld ou encore Chauvigny (deux villes qui profitent de l'attractivité de la capitale régionale). Ainsi, jusqu'en 2000, les nouveaux arrivants s'installaient sur des territoires proches de Poitiers ou sur l'axe Poitiers-Tours et non dans le Sud du département. Ce phénomène était probablement dû au manque d'attractivité des communes du Civraisien.

Cependant, durant ces vingt dernières années, on observe un regain d'attractivité pour les territoires du Sud-Vienne et Nord-Charente notamment grâce à l'arrivée de la population anglaise dans les années 1990-1995.

2.1.3. BLANZAY : UNE COMMUNE QUI DEMEURE ATTRACTIVE MALGRE UNE POPULATION VIEILLISSANTE.

Dans le bassin de vie de Civray, la baisse de la population est ancienne et relativement régulière. En effet, la communauté de communes du Civraisien a perdu 11% de sa population entre 1968 et 1999. Cependant, la CdC connaît, depuis 1999 une nouvelle attractivité¹. Le solde migratoire devient légèrement positif et le déclin démographique est plus faible que dans les périodes intercensitaires précédentes.

La population de la commune de Blanzay représente 9,9% de la population de la Communauté de Communes. Sur la Communauté de Communes, on compte une augmentation de 284 habitants entre 1999 et 2008 pendant que la commune de Blanzay a vu sa population augmenter de 19 habitants sur cette même période. On en déduit que près de 7% des nouveaux arrivants dans la CdC se sont installés à Blanzay. Cela montre l'attractivité de Blanzay.

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2009
Population (en nombre d'habitants)	989	915	840	804	798	826	832

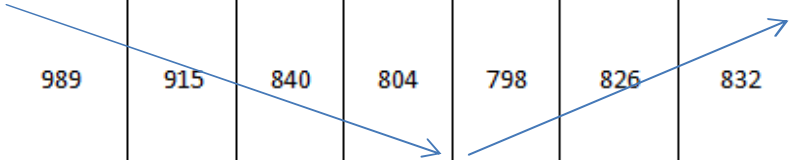
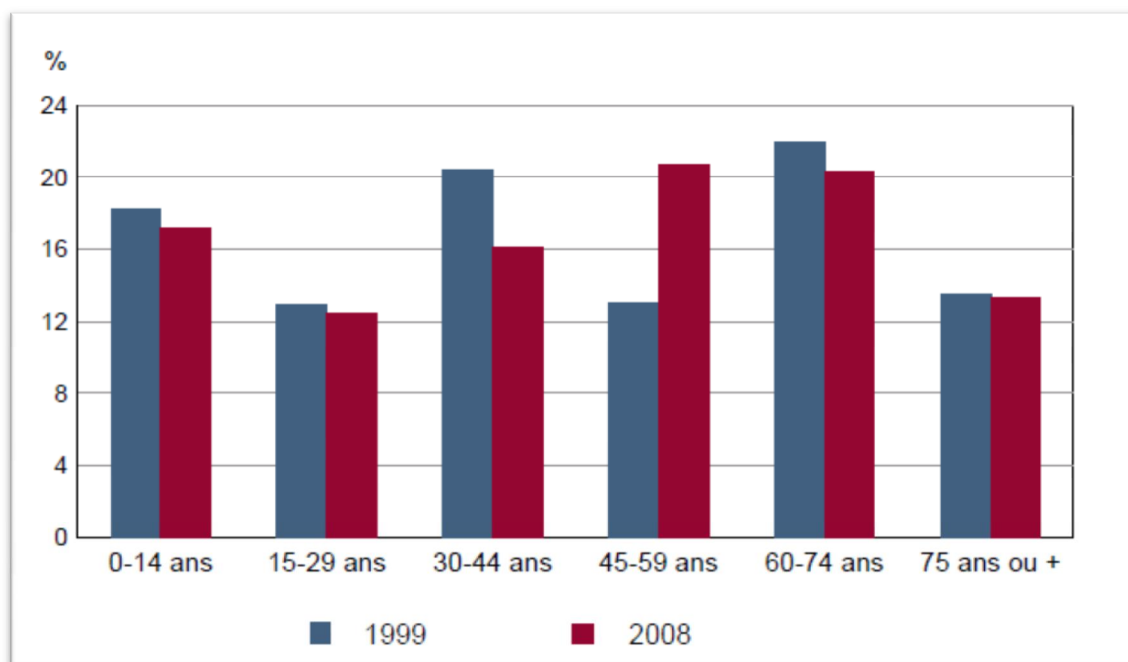


Tableau 1 : Evolution de la population sur la commune de Blanzay
Source : données INSEE Réalisation personnelle

La commune compte 832 habitants avec une densité de 23,3 habitants par km² en 2009. Blanzay a connu une hausse de 3,5% de sa population entre 1990 et 2008. Jusqu'en 1990, la commune est victime de l'exode rural (elle perd 185 habitants). En l'espace de 18 ans, Blanzay a connu une légère augmentation de sa population (804 habitants en 1990 contre 832 aujourd'hui). Ceci est dû à un solde migratoire positif (+0,6) qui compense très largement le solde naturel qui demeure négatif (-0,2). En effet, en quinze ans, de nombreux nouveaux arrivants sont venus s'installer sur la commune.

¹ Voir Annexe 1



Graphique 1 : Répartition de la population par tranche d'âge

Source : données INSEE (2008)

D'après ce diagramme en bâton, la tranche d'âge la plus représentée sur la commune est la tranche 45-59 ans suivie de près par la section des 60-74 ans. On remarque que Blanzay accueille une part importante d'enfants (0 à 14 ans) ; ceci peut être dû à la présence d'une école communale qui incite les couples avec enfant(s) à s'installer sur la commune. En effet, sur le canton de Civray, certaines communes n'ont pas d'école sur leur territoire. Le territoire profite également des collèges et lycées présents à Civray ; des bus de ramassage scolaires circulent quotidiennement. Blanzay est desservie par la ligne Poitiers-Gençay-Civray. Les horaires des bus sont adaptés aux horaires des cours des collèges et lycées durant la période scolaire et cette même ligne circule également durant les vacances scolaires. Cependant, après l'âge de 18 ans, les jeunes doivent quitter la commune le plus souvent pour poursuivre leurs études ou trouver du travail en grande ville. Cette catégorie des 15-29 ans est donc relativement faible de par l'éloignement des grandes villes. Si certains jeunes reviennent s'installer sur la commune après avoir trouvé du travail, ce n'est pas le cas de tous.

Synthèse : Blanzay a su conserver son attractivité en atteignant en 2008 un nombre d'habitants similaire à celui des années 1980. La population, après un déclin dû à l'exode rural, connaît une augmentation légère mais continue, due pour l'essentiel au solde migratoire. Malgré le vieillissement de la population à Blanzay, la commune apparaît comme relativement dynamique notamment grâce à une volonté d'acteurs et d'habitants impliqués dans le développement de la commune et de ses activités.

2.1.4. L'ARRIVEE DES ANGLAIS SUR LE TERRITOIRE

Il y a une vingtaine d'années, des familles de Britanniques sont venues s'installer dans les campagnes de certaines régions de France (Provence-Alpes-Côte-D'azur mais aussi Poitou-Charentes, Aquitaine et Midi-Pyrénées). En quinze ans, le nombre de Britanniques installés dans leur résidence principale en France a été multiplié par dix, pour passer de 50000 en 1990 à 500 000 en 2006. Dans la plupart des cas, ils vendent les biens qu'ils possèdent au Royaume-Uni, achètent une propriété en France, et utilisent le surplus pour la rénover ou pour prendre leur retraite avant l'heure. Le Sud-Ouest/Centre-Ouest reste leur terre de prédilection. Le développement de cet engouement serait par ailleurs favorisé par les tarifs attractifs consentis par certaines compagnies aériennes : 100 000 passagers par an en moyenne sur la ligne Poitiers-Londres.

Les principales raisons de leur arrivée en France sont :

- Le cadre de vie préservé qu'ils estiment meilleur qu'Angleterre
- Le climat plus ensoleillé
- Les biens immobiliers des campagnes françaises qui sont meilleur marché (On évoquera la hausse des prix de l'immobilier due à l'arrivée massive de cette population dans la 2^{ème} partie du projet).
- La culture, l'art de vivre mais aussi l'architecture à la française

La commune de Blanzay n'a pas été épargnée par ce phénomène ; en effet, en 2000, 40% de la population blanzéenne était d'origine britannique. Dans l'ensemble, la population locale observe cette forte expatriation d'un œil bienveillant. C'est d'ailleurs grâce à eux que la vie a repris dans certains villages français. De plus, en rénovant d'anciennes fermes, ils ont redonné vie à certaines d'entre elles, vouées à l'abandon.

Or en 2008, face à l'euro, la livre sterling a perdu environ un tiers de sa valeur et a entraîné une perte de pouvoir d'achat pour ceux qui perçoivent leurs revenus en monnaie britannique. C'est le cas des retraités mais aussi de ceux qui, vivant dans nos villages, travaillent outre-Manche. À cela s'ajoute une envolée des prix en France touchant notamment les denrées alimentaires. La vie est brusquement devenue trop chère pour nombre de ces étrangers. Les Anglais sont donc contraints de revenir dans leur pays d'origine pour cause de problèmes financiers. Après avoir fortement augmentée entre 1990 et 2000, la population Britannique diminue dans bon nombre de communes.

2.1.5. LE PHENOMENE DE « RETOUR A LA CAMPAGNE »

Après avoir connu l'exode rural, les communes rurales comme Blanzay affichent désormais un solde migratoire positif et, leur population augmente relativement plus que dans les villes. Ce phénomène est dû à l'arrivée de nouveaux résidents dans les espaces ruraux appelés les néo-ruraux. En effet, les facilités de communication permettent d'aller travailler dans les grandes villes, pas nécessairement celles de la région mais aussi des régions limitrophes (Tours, Bordeaux, Nantes, Paris). Les années 1960 et 1970 étaient caractérisées par une croissance de la banlieue proche des grandes villes régionales. Or depuis 1980, on observe un déplacement de cette croissance en périphérie de plus en plus éloignée jusqu'à parfois dans les campagnes isolées. En effet, certaines petites communes rurales non périurbaines assistent aujourd'hui à un décollage démographique.

Pour les citoyens qui décident de partir vivre en milieu rural, un tel projet d'installation doit reposer sur :

- un projet professionnel (le territoire d'accueil doit être assez dynamique économiquement et en mesure de proposer des offres d'emploi aux nouveaux arrivants)
- un projet de vie (celui-ci doit être en cohérence avec les secteurs d'activités que veut développer le territoire)
- un territoire (ce choix repose sur des objectifs définis au départ)

POURQUOI PARTIR VIVRE A LA CAMPAGNE ?

En général, la motivation première des citoyens pour venir s'installer à la campagne est d'échapper au stress de la ville et avoir une vie plus posée, tranquille ; les principales raisons qui poussent les citoyens à ce changement de vie sont :

- être quotidiennement en contact avec la nature
- élever ses enfants au grand air, les voir s'épanouir dans des communes, quartiers, écoles à taille humaine
- s'éloigner du bruit et de la pollution
- avoir une maison entourée d'un jardin
- pouvoir profiter d'un foncier moins cher qu'en ville
- créer une entreprise plus facilement qu'en ville : nécessité d'étudier le marché
- avoir une profession proche de la nature (agriculteur, éleveur...)
- vivre plus simplement

Certains critères peuvent influencer le choix du territoire :

- L'accès à un logement : facilités d'achat offertes
- Le rapprochement du milieu familial
- Les perspectives d'emploi
- La convivialité, le calme, la qualité de vie
- Un environnement sain

UN CHOIX DE VIE

Certains néo-ruraux souhaitent devenir porteur de projet c'est-à-dire qu'ils viennent vivre et travailler à la campagne dans l'objectif d'y créer une nouvelle activité. Cela peut également concerner les personnes déjà installées en milieu rural qui souhaitent y développer un projet. Les porteurs de projets en milieu rural peuvent être des personnes cherchant à créer leur activité, souvent en projetant de faire évoluer une exploitation agricole existante, parfois sans point de chute défini à l'avance. Ce peut être aussi des agriculteurs qui veulent se réorienter vers d'autres activités économiques (transformation, vente, accueil à la ferme...) ou prendre davantage en compte des aspects environnementaux.

D'autres choisissent de se mettre à leur compte ou de garder leur emploi en exerçant à leur domicile. Ainsi sont apparues de nouvelles formes de travail : télétravail, travail à domicile, coworking, travail collaboratif, mobilité, temps partagé, groupement d'employeurs, auto entrepreneurs... Toutes ces formes de travail permettent de travailler à distance. Il s'agit de travail à distance rendu possible par l'essor du téléphone, du fax et d'Internet... Le télétravail comporte de nombreux avantages: moins de temps dans les transports, diminution du stress, baisse de la fatigue, davantage de moments à consacrer à sa famille... C'est aussi une baisse du trafic sur les routes et la diminution de la pollution et des émissions de CO².

Enfin, un nombre important de jeunes retraités choisissent aussi la campagne pour réaliser leur projet de vie. Souvent, ils optent pour l'engagement bénévole afin de s'intégrer à leur milieu d'adoption. Leur implication génère de nouvelles ressources humaines, de nouvelles expertises et de nouveaux réseaux de contacts. Elle permet de développer de nouvelles activités répondant à leurs besoins et à leurs intérêts.

Suite à ces deux observations : d'une part la volonté croissante d'individus souhaitant s'installer à la campagne et d'autre part, des territoires constatant ou recherchant un apport de populations nouvelles, des associations ont été créées. Le Collectif Ville Campagne par exemple conseille, informe et oriente les néo-ruraux dans leur projet. La fondation Raoul Follereau –Service ruralité donne la possibilité à des professionnels motivés de créer leur emploi en puisant dans le rural une réponse aux problèmes d'emploi. D'autres associations comme France Initiative, Source ou L'esprit village permettent aux personnes désirant s'installer à la campagne de réaliser leur souhait.

L'AVIS DES NOUVEAUX ARRIVANTS

Les néo-ruraux viennent pour la plupart de villes d'importance régionale comme Angoulême, Poitiers ou Niort. Habitant dans la couronne périurbaine de ces villes régionales, ils mettaient souvent 1/2h ou 3/4h en voiture avant d'arriver sur leur lieu de travail situé en centre-ville c'est-à-dire le temps que met le TER pour relier ces villes depuis la commune de Blanzay. Ce n'est pas forcément un gain de temps pour les ménages mais le trajet peut paraître moins fastidieux et le tarif est plus intéressant pour les personnes qui prennent un abonnement de train (voir tarifs SNCF). Pour certains, le cadre de vie est plus agréable qu'en milieu périurbain, propice à l'épanouissement des enfants : les parents préfèrent souvent voir grandir leurs enfants dans une maison avec jardin. Les loyers ou maisons à vendre sont meilleur marché. Les ménages peuvent se permettre d'acheter plus grand.

Cependant, la plupart des communes rurales ont peu de logements à faible coûts et offrent plutôt un choix plus large en vieilles maisons. Ce projet aurait donc pour principal objectif de permettre à de jeunes ménages de s'installer dans des logements neufs, à moindre coût tout en respectant l'environnement. Concernant les commerces, la commune de Blanzay offre un éventail de services de proximité : école, épicerie, boulangerie, médecin, salon de coiffure et d'esthétique... auxquels les futurs habitants auront accès sans utiliser leur voiture (ce qui est plutôt rare dans le périurbain). Cependant l'éloignement des grandes villes constitue un frein à l'installation des ménages dans ces communes. C'est pourquoi la présence de transports en commun est primordiale. A ce sujet, la gare TER d'Epanvilliers ainsi que le ramassage scolaire pour les collégiens et lycéens constitue un véritable atout pour la commune.

Synthèse : Cette nouvelle population permet d'apporter de la vie supplémentaire au village. Le défi réside dans la possibilité de joindre les intérêts de développement économiques des résidents permanents avec ceux des touristes et des néo-ruraux établis à la campagne pour la tranquillité et la qualité de l'environnement.

2.2. UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE « PARTICULIERE »

2.2.1. UNE REGION AGRICOLE MAIS QUI COMPORTE AUSSI D'AUTRES RICHESSES

Peu industrialisée, la région Poitou-Charentes tire l'essentiel de ses richesses de la terre (Cognac, agriculture), de la mer (ostréiculture) et du tourisme (Charente-Maritime).

La région Poitou-Charentes occupe une place importante dans l'agriculture en France aussi bien au niveau de la production céréalière qu'au niveau de l'élevage. En effet, elle détient 7,4% de la production totale céréalière française ; la région se situe aux premières places des producteurs français pour le lait de chèvre, le blé, le tournesol, le tabac et les graines de plantes fourragères.

En Poitou-Charentes, 66,9% des terres sont cultivées (la moyenne en France est de 58%). La région détient 7,8% des terres arables en France. Par ailleurs, parmi les produits d'appellation d'origine contrôlée, on peut citer le Beurre des Charentes-Poitou, le Chabichou du Poitou, le Cognac, le Pineau des Charentes ou encore les Huîtres de Marennes-Oléron.

Au niveau régional, le département de la Vienne arrive en 1ère position concernant la surface de sol utilisée pour la production de céréales. En effet, le département de la Vienne compte 550 000ha de SAU ce qui représente près de 79% du territoire départemental.

L'industrie agroalimentaire se place à un niveau convenable dans la région, de part la production de beurre, de fromages et de produits dérivés. Sur les bords du fleuve Charente, l'industrie papetière subsiste principalement dans la région Angoumoisine. Les roches sédimentaires (calcaire) sont exploitées pour en faire de la pierre de taille, des matériaux de terrassement ou du ciment (trois cimenteries sont implantées sur la région). On peut compléter la liste des activités régionales avec les industries des matériaux de construction, les industries mécaniques et électroniques.

Les transports tiennent également une part très importante dans une région située sur l'axe Paris-Bordeaux. En effet, observe un récent développement des activités liées aux transports et à la logistique, activités portées par l'explosion des échanges entre les pays de l'Europe de l'Est avec l'Espagne. Sur les deux axes transversaux les plus importants de la région Poitou-Charentes (A10 et N10), le trafic moyen est de l'ordre de 6000 poids-lourds/jour.

Parmi les projets qui recruteront à l'avenir, on peut parler de la ligne LGV Sud Europe Atlantique qui reliera les villes de Tours à Bordeaux en passant par Poitiers et Angoulême. Le territoire sur lequel je travaille est concerné par ce projet car la future ligne passera sur les communes de Brux (limitrophe à Blanzay) et Chaunay. En termes d'emploi, 4500 personnes seront présentes sur le chantier lors du pic d'activité de génie civil et de terrassement en 2013. Parmi eux, on pourra compter 1300 nouveaux embauchés, dont 400 issus de l'insertion professionnelle. De nombreux postes sont d'ailleurs à pourvoir. Les travaux, commencés en mars 2012, devraient être terminés d'ici début 2015.



Photo 13 : Chantier de la LGV à l'entrée Est de Sauzé-Vaussais (79)
Réalisation : Hélène Surreaux

Synthèse : Les activités agricoles occupent donc la majeure partie du territoire que se soit au niveau départemental ou régional. Elles influencent de manière non négligeable à la fois l'économie, la société et l'environnement de la région.

2.2.2. LE BASSIN D'EMPLOI DU MONTMORILLONNAIS

Avant 2011, la commune de Blanzay, étant située sur le canton de Civray, faisait partie du bassin d'emploi de Haute-Charente. Située à cheval sur deux départements, elle couvrait le nord de la Charente et le sud de la Vienne. Or en décembre 2011, de nouvelles zones d'emploi ont été définies sur le territoire français pour tenir compte des évolutions démographiques et économiques. Ainsi, le bassin d'emploi de Haute-Charente a été scindé en deux parties Nord et Sud qui sont délimitées par la frontière entre les départements de la Vienne et de la Charente. Par conséquent, le canton de Civray fait désormais partie de la zone d'emploi de Poitiers.

Ce zonage, défini par la Direction statistique du Ministère en charge du travail et de l'emploi, et l'INSEE, avec l'appui de la DATAR, assimile donc le canton de Civray à l'agglomération de Poitiers. Or, les données relatives à ces territoires ne sont pas assimilables de par leur démographie et leur économie. Le territoire étudié sera donc par la suite pris indépendamment du bassin d'emploi (de Poitiers) tout en tenant compte de l'influence des villes les plus proches.

CHOMAGE

Dans la zone d'emploi de Montmorillon, le taux de chômage était de 7,1% à l'issu du 4^{ème} semestre de l'année 2010. Au niveau départemental, la moyenne sur cette même période atteint 8,2%. Le taux de chômage a atteint 9,5% dans le secteur de Châtelleraut ou encore 10% à Angoulême. La moyenne nationale était de 9,2% sur cette même période. En Poitou-Charentes, on remarque que ce sont les grandes villes régionales qui ont été le plus touchées par la crise économique alors que les territoires ruraux affichent des taux de chômage moins importants. En effet, la Haute-Charente et le Sud-Vienne ont été relativement épargnés par la crise économique qui a touché la région.

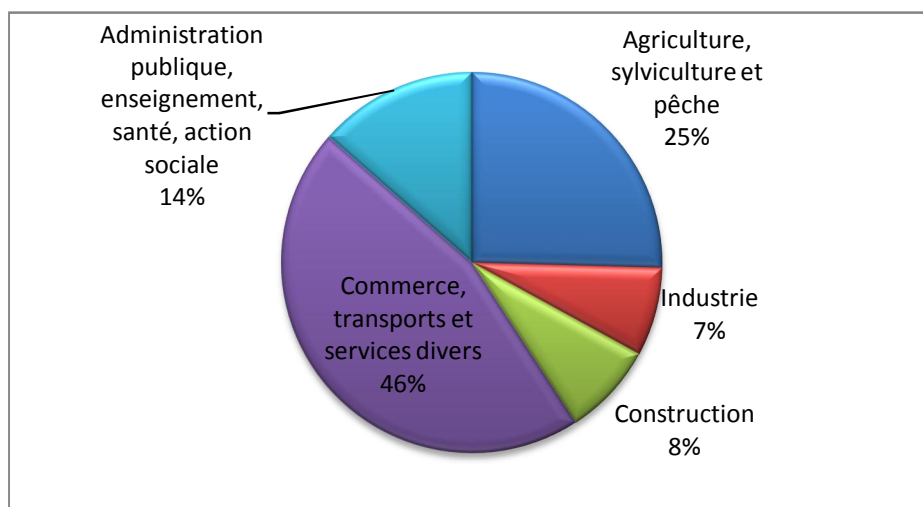
RECRUTEMENT

Sur le bassin de Montmorillon, près d'un établissement sur cinq envisage de recruter. Ce résultat est identique au département et à la région. Il reste proche de 2010. Les employeurs recrutent principalement dans les secteurs des services (42% des projets de recrutements), de l'industrie agroalimentaire (27%) et du commerce (23%). Le métier d'ouvriers non qualifiés de l'emballage et manutentionnaires arrive en force dans la liste des métiers recruteurs. Le taux de saisonnalité des projets est le plus élevé du département (61%), et arrive en 3^{ème} place au niveau régional. Dans la liste des 10 métiers les plus recherchés, arrivent en tête : ouvrier agricole, manutentionnaire, serveur de café/restaurant, animateur socio-culturel, agent d'entretien ou encore aide-soignant. Sur le bassin d'emploi, certains métiers sont qualifiés de « métiers en tension » selon Pôle Emploi c'est-à-dire des métiers pour lesquels l'offre d'emploi est largement supérieure à la demande. Il s'agit de métiers issus du secteur primaire notamment l'élevage ovin ou caprin, la polyculture, mais aussi du secteur tertiaire avec la vente en alimentation, la coiffure, l'animation, etc.

2.2.3. LE BASSIN DE VIE CIVRAISIEN

Civray constitue, d'après l'INSEE, un bassin de vie autonome en matière de recours aux services et d'emploi. En effet, Civray est pourvue de zones commerciales qui peuvent être découpés en trois parties : le centre ville, la zone artisanale de Savigné-Civray et la zone de la Pierre du Teil. Au 31 décembre 2009, Civray comptait 276 établissements actifs.

LES SECTEURS D'ACTIVITE



Graphique 2 : Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2009 (canton de Civray)
Source : données INSEE
Réalisation : Hélène Surreaux

Les entreprises spécialisées dans le secteur du commerce, transports et services occupent une place importante ; le secteur de l'agriculture rassemble ¼ des établissements. Le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale arrive en 3^{ème} position (ce taux est d'ailleurs supérieur à celui du département). La part des industries atteint 7, % (la moyenne départementale atteint 50%). Sur le Civraisien, le principal pôle industriel se trouve à Saint-Pierre-d'Exideuil. Celui-ci accueille des entreprises comme Citergaz (fabrication de bouteilles de gaz), PBL (fabrication de lames pour appareils de motoculture) ou encore de nombreux établissements spécialisés dans le transport routier. Concernant les services, le centre ville est composé de nombreuses banques, assurances et agences immobilières.

La zone artisanale de Savigné-Civray est un pôle d'attraction important. Le Civraisien est relativement éloigné de Niort, Angoulême et Poitiers et constitue ainsi un de principaux pôles d'attractivité entre ces trois villes régionales. Une zone commerciale forte a donc été développée en 1996 dans le Sud-Vienne qui permet de drainer une clientèle dans un rayon de 25 à 30km. Aujourd'hui, cette zone s'étend de part et d'autre de la D148 entre Civray et Savigné.

Concernant l'agriculture, des entreprises spécialisées dans l'agroalimentaire sont présentes sur le territoire ; la coopérative agricole COREA Poitou-Charentes (dont le siège social se situe à Civray) assure la collecte des céréales alors les laiteries Eurial Poitouaine à Chaunay et Lescure-Bougon (GLAC) à Saint-Saviol procèdent aux étapes de collecte du lait et de transformation en fromage.

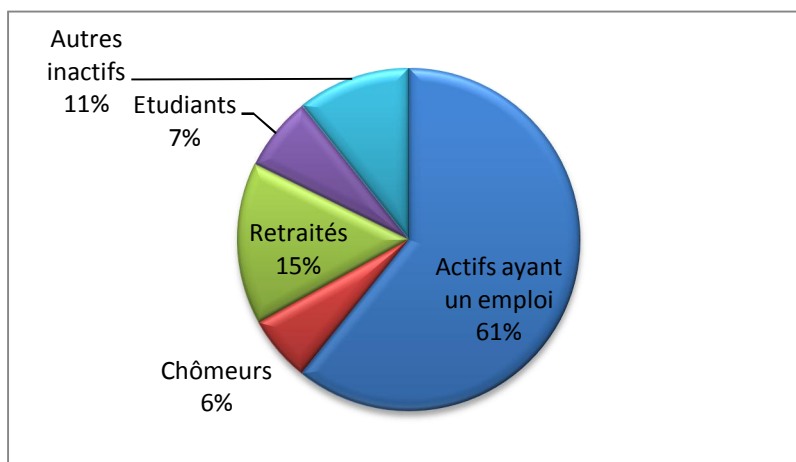


Figure 1 : Logos des entreprises GLAC et Eurial

Sources : glac.fr ; eurial.eu

L'EMPLOI

Le taux de chômage sur le canton de Civray était de 9,3% en 2008 ; pour comparaison ce taux a atteint 10,2% la même année sur le département de la Vienne. Ces deux taux restent supérieurs à la moyenne nationale. L'indicatif d'emploi dans le canton est de 114,6 (la moyenne est de 98,5 dans la Vienne) ; il correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Ce taux est supérieur à 100, on en conclut donc qu'une partie des actifs qui travaillent sur le canton résident ailleurs. En effet, de nombreux professionnels font le choix de venir travailler à Civray bien qu'ils habitent Poitiers ou son agglomération. Cette mobilité est possible grâce aux infrastructures de transport évoquées précédemment.



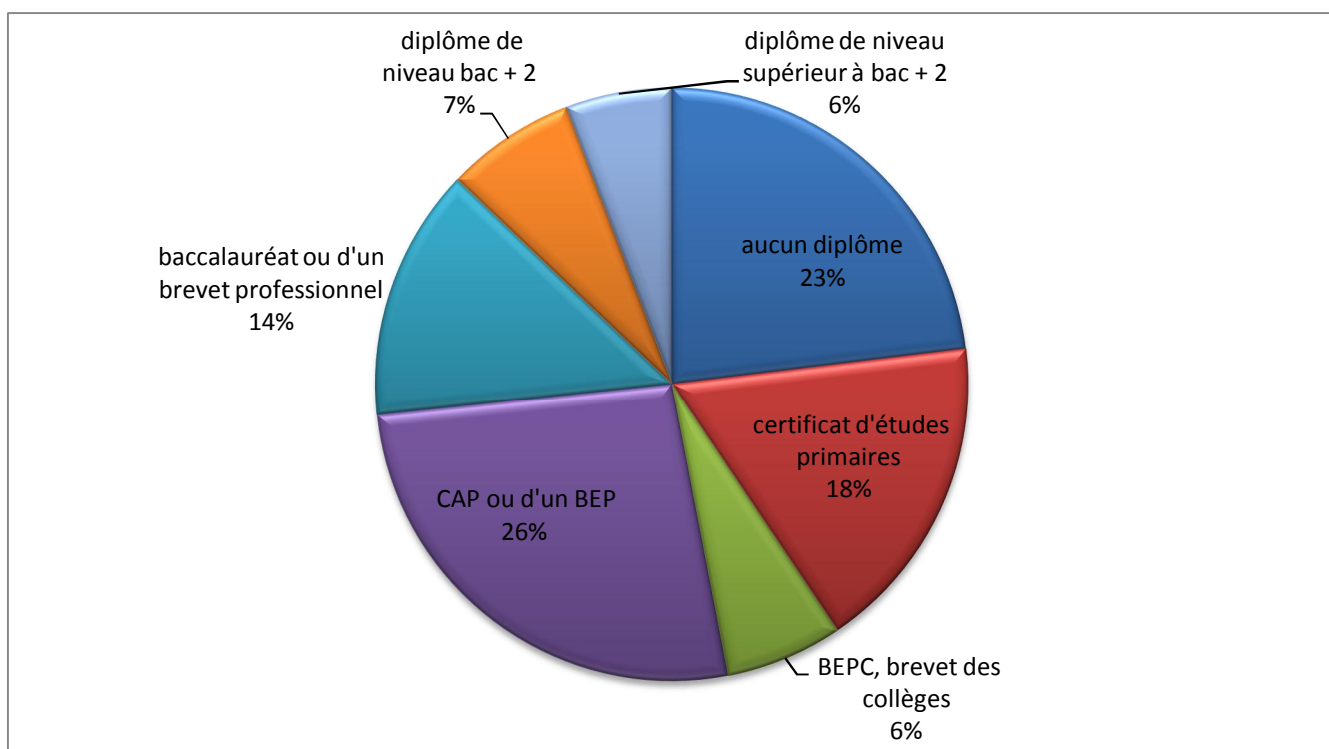
Graphique 3 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2008 (canton de Civray)

Source : données INSEE

Réalisation : Hélène Surreaux

LA FORMATION

Concernant l'offre de formation, la ville de Civray dispose des établissements scolaires suivants : une école maternelle et primaire publique, une école primaire et collège privés (Jeanne d'Arc), un collège public (Camille Claudel), un lycée d'enseignement général et technologique (filière STG) public (André Theuriet), un lycée d'enseignement professionnel (Les Terres Rouges).



Graphique 4 : Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2008 (canton de Civray)

Source : données INSEE

Réalisation : Hélène Surreaux

Concernant les diplômes et formation de la population du canton de Civray, la plupart ont un niveau CAP ou BEP, certains n'ont aucun diplôme ou un certificat d'études. La population est donc faiblement diplômée. On remarque également que les femmes sont souvent moins diplômées que les hommes.

LES PERSPECTIVES D'AVENIR

Le nombre d'entreprises créées a considérablement augmenté à partir de 2008 sur le canton de Civray comme au niveau départemental. Parmi les activités marchandes (hors agriculture), 51 entreprises ont été créées en 2010 la plupart dans le secteur du commerce et services divers.

Les domaines d'activités qui recrutent le plus sur le canton (comme au niveau du bassin d'emploi) sont : l'agriculture, l'hôtellerie/restauration, la santé et les services à la personne.

En outre, la communauté de communes du Civraisien envisage des travaux de restructuration et de couverture de la piscine de Civray (afin de pouvoir en profiter durant la saison d'hiver) ainsi que la construction d'une maison de la santé sur la commune de Civray.

Synthèse : Les trois communes de Savigné, Civray et St Pierre d'Exideuil représentent un pôle d'attractivité fort tant au plan commercial qu'industriel ou de services. Elles constituent donc un atout pour Blanzay qui profite de la proximité de ce pôle pour accentuer son dynamisme démographique et économique.

2.2.4. L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE BLANZAY

On a vu précédemment que différents commerces et services étaient à la disposition des habitants. Les commerçants et artisans sont pour la plupart des résidents de la commune. Après l'agriculture qui rassemble 42,6% des établissements actifs, c'est le secteur du commerce, transports et services divers qui compte le plus grand nombre d'établissements (37,7). Les autres secteurs ont une part inférieure à 10%.

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION BLANZEENNE

La population blanzéenne âgée de 15 à 64 ans comporte 65,8% d'actifs dont 61,1% d'actifs ayant un emploi.

La part d'actifs a plus augmenté sur la commune de Blanzay que dans la CdC du Civraisien entre 1999 et 2008. La part d'actifs ayant un emploi est plus importante à Blanzay que sur la CdC et le taux de chômage est plus bas (4,7% contre 6,2% dans la CdC). On en déduit que la population blanzéenne est d'une manière générale plus dynamique que la moyenne de la communauté de communes du Civraisien. Blanzay a également connu une importante baisse du chômage entre 1999 et 2008, période de dynamisme important pour la commune. Aussi la plupart des blanzéens travaillent sur une commune autre que leur commune de résidence.

LA PLACE DE L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE

L'agriculture constitue le secteur d'activité le plus représenté à Blanzay. En effet, 42,6% des établissements actifs de la commune sont des exploitations agricoles. Cependant, ce secteur emploie peu de salariés.

Comme partout ailleurs en France, l'agriculture en Poitou-Charentes a beaucoup évolué au cours des dernières décennies.

A Blanzay, les exploitations sont des exploitations de grandes cultures. Leur nombre a diminué : il est passé de 55 en 1988 à 38 en 2000 alors que la surface agricole utile (SAU) a augmenté durant cette même période passant de 38 à 61ha par exploitation soit 2084ha en 1988 contre 2305ha en 2000. On peut déduire de ces données que de moins en moins d'exploitations agricoles utilisent des surfaces de plus en plus grandes.

Ce phénomène est principalement dû aux progrès techniques et à l'amélioration des rendements, à l'existence d'une politique agricole de prix élevés et de débouchés garantis, à la diminution de la main d'œuvre disponible (le nombre d'exploitants agricoles sur la commune est passé de 65 en 1988 à 46 en 2000) ainsi qu'au maintien de revenus suffisants pour l'agriculteur ; ceci conduit à l'intensification de l'agriculture et à la spécialisation des productions.

LIEU DE TRAVAIL DE LA POPULATION

	En 2008 (en %)	En 1999(en %)
Travaillent :		
• Dans la commune de résidence	27,7	34,9
• Dans une autre commune que la commune de résidence	72,3	65,1
○ Située dans le département de résidence	63	56,8
○ Située dans un autre département de la région de résidence	7,6	7,5
○ Située dans une autre région de France	0,7	0,8
○ Située à l'étranger (hors de France métropolitaine)	1	0

Tableau 2 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la commune
Source : données INSEE
Réalisation : Hélène Surreaux

La plupart des blanzéens (72,3%) travaillent dans une autre commune que Blanzay. Parmi eux, une part importante travaille dans le département de la Vienne (probablement dans le Pays civraisien).

On remarque que de moins en moins de personnes travaillent dans leur commune de résidence (27,7 en 2008 contre 34,9% en 1999). Ceci est dû aux facilités de communication (TGV, TER, N10 ou autoroutes A10) qui permettent aux blanzéens d'aller travailler dans les grandes villes (principalement Poitiers mais aussi Angoulême).

2.2.5. UNE ATTRACTIVITE TOURISTIQUE TOUJOURS PRESENTE

Le Pays Civraisien², qui rassemble les Communautés de Communes de Gençay, Civray, Charroux et Couhé, travaille en étroite collaboration avec les Offices de Tourisme de chaque communauté auxquels il consacre une dotation annuelle de fonctionnement de 42000 €, ainsi que des soutiens ponctuels dans le cadre du développement d'actions communes. Concernant les lieux touristiques les plus visités, on peut citer la Vallée des Singes, le Parc Floral de la Belle, le parcours scénique du Vieux Cormenier, l'Abbaye de Charroux, mais aussi de nombreuses bases de loisirs dont les Iles de Payré, les grottes du Chaffaud, des fermes équestres, des musées...



La vallée des singes est un parc animalier qui rassemble 350 singes en liberté sur un territoire de 16ha ; ce territoire constitue le plus grand d'Europe qui héberge des chimpanzés. Dernièrement, le parc a accueilli un groupe de bonobos (une exclusivité en France) Il est situé sur la commune de Romagne (limitrophe à Blanzay).

Figure 2 : Affiche publicitaire du parc de La Vallée des Singes
Source : blue-com.fr



Le Parc de la Belle à Magné (à 20km de Blanzay) est un domaine de 10ha de jardins. Les visiteurs peuvent profiter d'un nombre considérable d'espèces végétales à découvrir. Par ailleurs, le parc offre la possibilité de passer quelques jours dans les arbres !

Figure 3 : Cabane dans les arbres au Parc de la Belle
Source : parcdelabelle.com

² Voir Annexe 2



Photo 14 : Panneau indicatif des sentiers de randonnée
Source : Le Civraisien, magazine d'information de la Communauté
de communes de Civray, N°5 mars 2008

Le Pays Civraisien met à la disposition des marcheurs et cyclistes quelques 800 kilomètres de circuits de randonnées maillant tout son territoire et permettant d'organiser des balades d'une durée de quelques heures à une semaine. Ces circuits ont été tracés autour des vallées de la Charente, du Clain, de la Dive et du Clouère.

Synthèse : Ces lieux touristiques constituent une source économique importante pour le territoire. Au niveau du tourisme, la ville de Civray comporte deux hôtels et un camping de 68 emplacements.

Conclusion première partie :

Après avoir analysé les caractéristiques de la commune de Blanzay et de ses environs, nous allons dans un deuxième temps cerner les enjeux et objectifs pour la construction d'un tel quartier.

PARTIE 2

ETAT DES LIEUX ET ENJEUX

1. L'IMMOBILIER SUR LA COMMUNE

1.1. DIAGNOSTIC URBAIN ET ARCHITECTURAL DU BOURG

1.1.1. UNE ORGANISATION AUTOUR DE L'ÉGLISE



Photo 15 : photographie aérienne du bourg de Blanzay

Source : maps.google.fr

Dans la partie Ouest du bourg, on observe que le bâti est organisé en tas. Les maisons sont plus ou moins jointives et ne s'ordonnent pas. Cependant, dans la partie Est, les bâtiments forment une ellipse autour de l'église qui met en valeur ce monument. On a donc ici deux grandes formes d'organisation du bâti avec un habitat plutôt regroupé notamment autour du carrefour entre la route du bois qui chante et la route du savoir à l'Ouest, et un bâti en forme de cercle à l'Est qui donne une impression de protection de l'église. Autrefois, la vie des blanzéens s'organisait donc plutôt autour de l'église. Aujourd'hui, la place de l'église reste un lieu de vie important mais un autre pôle s'est constitué sur la place Baillargé (entre l'école et la salle des fêtes).

Pour la construction de ce nouveau quartier, on tiendra à développer un urbanisme économe en ressources foncières et en lien avec le village existant. Il est important de conserver la forme du village en limitant l'extension du bâti. On tiendra également à prendre en compte les différents pôles qui organisent le village. Ce quartier devra donc se trouver près d'une de ces deux places. L'objectif étant surtout d'éviter l'expansion linéaire (le long des routes) de la commune afin de conserver le caractère groupé ; ces choix étant conformes aux politiques actuelles en matière d'aménagement.

1.1.2. LES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

CATEGORIES DE LOGEMENTS

	Nombre en 2008	% en 2008	Nombre en 1999	% en 1999
Ensembles des logements :	476	100	469	100
• Résidences principales	352	73,9	333	71
• Résidences secondaires et logements occasionnels	89	18,7	93	19,8
• Logements vacants	35	7,4	43	9,2

Tableau 3 : Evolution des catégories et types de logements sur la commune de Blanzay entre 1999 et 2008
Source : données INSEE
Réalisation : Hélène Surreaux

Le parc est constitué de 73,9% de résidences principales avec 87% de propriétaires et 11,8% de locataires. (Vienne : 60% de propriétaires et 37,7% de locataires, et canton de Civray: 77,2% de propriétaires et 12,7% de locataires. On note une absence d'appartements sur la commune.

On observe une légère tendance à la hausse concernant la part de résidences principales sur la commune. Le nombre de résidences secondaires a légèrement diminué entre 1999 et 2008. Ces chiffres s'expliquent probablement par le fait que certaines résidences secondaires sont devenues des résidences principales pour les nouveaux arrivants.

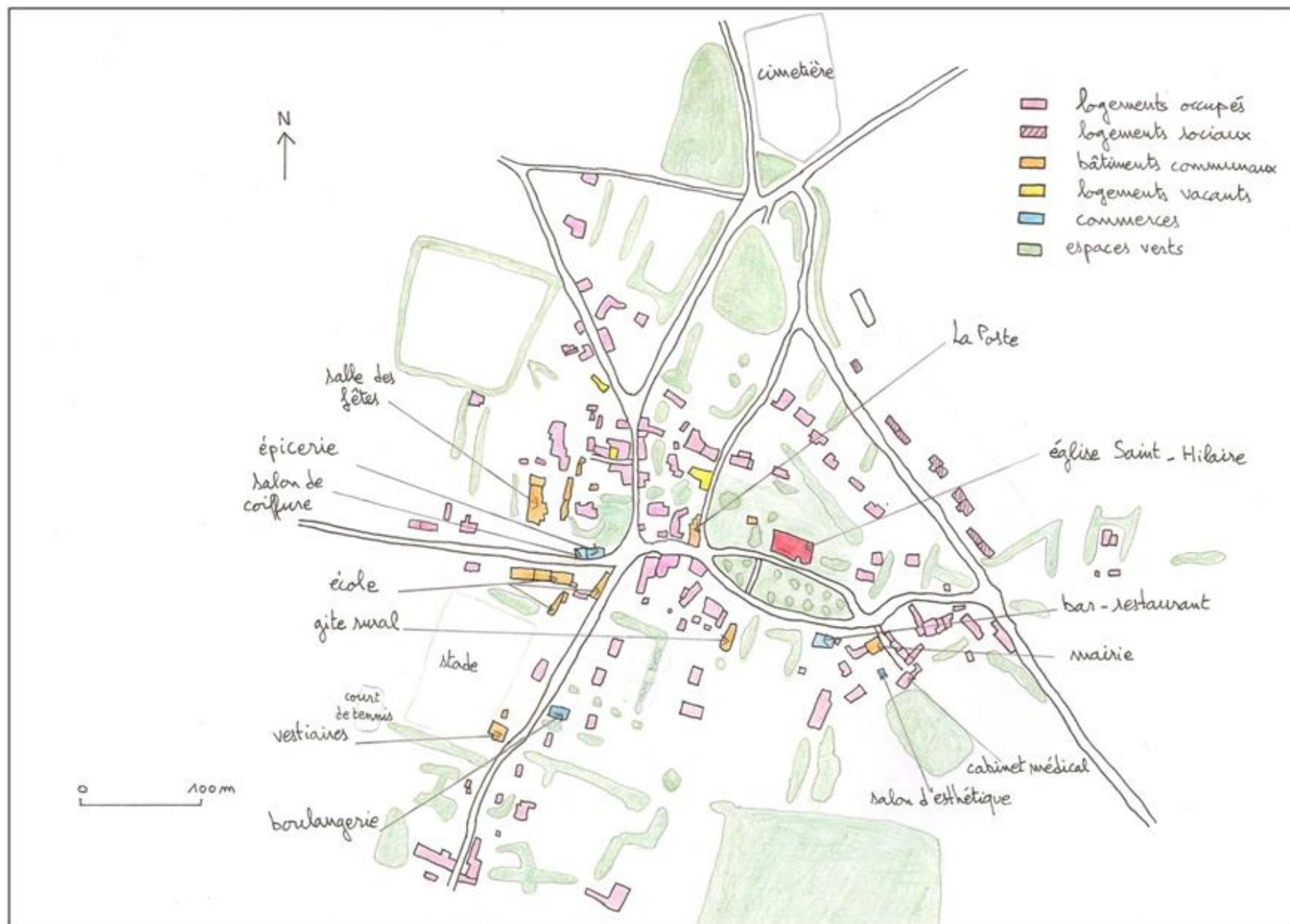


Figure 2 : Schéma des caractéristiques du bâti sur la commune de Blanzay
Source : geoportail.fr Réalisation : Hélène Surreaux

D'après le plan ci-dessus, trois maisons vacantes sont répertoriées dans le bourg ; ces logements sont actuellement à vendre. La part du nombre de logements vacants a diminué ces dernières années (elle est passée de 9,2% en 1999 à 7,4% en 2008). Selon mes observations, ce nombre est plus élevé des les hameaux du village que dans le bourg. Le nombre de logements vacants sur la commune de Blanzay reste inférieur à celui de la plupart des autres communes du canton ; ceci grâce à une bonne gestion de l'habitat.

Dans la commune, il arrive que certains logements soient inoccupés pour cause de départ en maison de retraite des occupants. Souvent, ces maisons ne sont pas mises en vente par les familles qui espèrent revoir les personnes âgées réintégrer leur logement.

Enfin, près de 10% des résidents de la commune étaient, cinq ans auparavant, résidents d'une autre commune de la Vienne. Ceci confirme bien l'attractivité résidentielle de Blanzay.

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Le parc de logements est plutôt ancien sur la commune (près de 70% des résidences principales ont été construites avant 1949). De fait, la réalisation de travaux importants est parfois nécessaire pour la rénovation. Une grande partie des maisons sont d'anciennes fermes qui ont été rénovées par leurs propriétaires. On observe cependant un nombre important de logements construits entre 1975 et 1989. Les logements sont individuels pour la plupart.

Les 8 logements locatifs sociaux sont gérés par Habitat 86 dont l'antenne se situe à Gençay. Ces logements individuels se situent dans le lotissement des Ouches ; ils datent de 1995 et 1997. A Blanzay, 74% des ménages est éligible au logement social.

En moyenne, quatre à cinq nouveaux permis de construire sont autorisés sur la commune. L'année dernière quatre nouveaux logements individuels ont été construits près de la boulangerie. Les occupants actuels de ces logements étaient pour la plupart déjà locataires sur la commune. Ces maisons nouvellement construites ont donc permis aux blanzéens d'accéder à la propriété.

Synthèse : Sur la commune, le parc immobilier est souvent relativement ancien. De plus les maisons ont une superficie moyenne importante qui est d'environ 150 m². Or, les personnes susceptibles de correspondre à de nouveaux locataires/acquéreurs recherchent des logements confortables, modernes et accueillants, souvent de superficie inférieure aux logements existants. En offrant un certain nombre d'avantages recherchés par les citoyens, l'aménagement de l'espace rural permet à ce dernier de se revitaliser.

1.2. LE MARCHE DE L'IMMOBILIER

1.2.1. LES CONSEQUENCES DE LA CRISE IMMOBILIERE

Les offres qui l'on peut trouver en agences immobilières sont principalement des maisons anciennes (construites avant 1949). Selon, les agents immobiliers de Civray, les prix des logements ainsi que le nombre de transactions ont considérablement diminué depuis la dernière crise de l'immobilier datant de quatre à cinq ans. Dans le Sud-Vienne, les maisons sont meilleur marché que dans le reste du département.

Sur la commune de Blanzay, l'achat au m² dans l'ancien revient à 982,45€ ; ce prix a très largement baissé ces dernières années.

	Prix constatés	Variation sur 3 mois	Variation sur 6 mois	Variation sur 1 an
Prix le plus bas	923,00 p	-6,39 %	-4,12 %	-6,39 %
Prix le plus haut	1067,00 p	-3,94 %	-6,00 %	-3,94 %
Moyenne	982,45 p	-6,41 %	-5,88 %	-6,41 %

Tableau 3 : Evolution du prix du m² dans l'achat de logements anciens à Blanzay
Source : pap.fr Réalisation : Hélène Surreaux

A Civray, le prix moyen est de 1046,07 € par m², à Champniers (commune limitrophe à Blanzay), 1089,11 €. Le prix du logement dans les autres communes de la Communauté de communes est souvent plus élevé ; en effet, les communes situées aux alentours de Civray sont plus chères qu'à Blanzay ; de plus, au Sud de Civray, le prix du foncier est plus important de par la proximité du fleuve Charente.

Le prix des maisons à Blanzay est donc relativement bas par rapport aux communes situées aux alentours.

1.2.2. CONSEQUENCES DE L'INSTALLATION DE LA POPULATION ANGLAISE EN FRANCE

Avec l'arrivée de la population Anglaise, la concurrence immobilière s'est intensifiée, on a donc assisté une hausse des prix de l'immobilier qui, souvent, rendait inaccessible aux gens du pays l'accès à la propriété. Ainsi, la plupart des vieilles bâtisses mises en vente entre les années 1995 et 2005 sur la commune ont été achetées et rénovées par des Britanniques. Aujourd'hui, ce phénomène s'étant atténué, les prix des logements se sont amoindris.

Le rachat de maisons anciennes par les étrangers et la restauration de vieilles bâtisses traditionnelles a permis la revitalisation de certains hameaux de la commune.

Synthèse : Concernant le marché de l'immobilier, nous nous trouvons sur un territoire où les logements sont peu chers par rapport au reste de la région Poitou-Charentes. Après avoir connu une nette hausse avec l'arrivée des Anglais, les prix des logements sont repartis à la baisse durant ses dernières années.

2. LES ENJEUX ET OBJECTIFS

Cette partie a été rédigée à partir de la Notice Explicative de la Grille EcoQuartier de 2011 avec l'aide de la Règlementation Thermique 2012.

2.1. UN PROJET POUR QUI ? POURQUOI ?

2.1.1. UN PROJET POUR REpondre A DES BESOINS...

La demande de logement de la part des habitants de la commune mais aussi de nouveaux arrivants est importante. Comme on a pu le constater, la plupart des logements présents sur le territoire sont de vieilles maisons construites avant les années 1950 et rénovées. Il y a quelques années, les néo-ruraux recherchaient plutôt des maisons anciennes à rénover. Or, depuis environ 5 ans, on remarque une tendance à la construction de maisons neuves (voir bâti existant sur la commune). Dernièrement, quatre maisons neuves ont été construites au sein du bourg de Blanzay. De plus, la commune de Blanzay voit sa population vieillir. Les personnes âgées qui souhaitent changer de logement pourront le faire grâce à la conception de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite/personnes handicapées.

L'accès au foncier et à l'immobilier restent enfin un des principaux freins à l'installation. C'est pourquoi il est important d'informer les personnes susceptibles de vouloir s'installer. Des logements neufs et peu coûteux sont plutôt rares à la campagne et seraient susceptibles d'intéresser d'éventuelles personnes.

2.1.2. ...MAIS AUSSI EN SUSCITER

On peut penser que la création de ce type de quartier dans une commune rurale isolée n'est pas justifiée. Or, toute commune doit pouvoir être aidée dans la conception d'habitats durables. C'est un choix écologique et économique qui est à la portée de tous. L'objectif est donc ici double : il s'agit à la fois de construire de manière durable et d'intégrer ce quartier durable dans une petite commune mais aussi, de par cette action, d'inciter une population ciblée à venir s'installer à Blanzay. La construction de logements neufs permettrait de redynamiser une commune rurale qui « se bat » pour conserver ses commerces et services.

La création de cet éco-quartier permettrait de donner une bonne image à la commune et de promouvoir le cadre de vie agréable et la tranquillité du bourg de Blanzay. Ce serait donc une façon d'inciter les ménages de néo-ruraux qui recherchent un logement dans une commune de campagne de venir s'installer à Blanzay plutôt que sur une autre commune.

2.2. LES DEMARCHES ET PROCESSUS

2.2.1. LES ACTEURS DU PROJET

Un engagement des élus locaux dans ce projet est indispensable. La création de cet éco-quartier doit être une volonté de la part de la commune et de la communauté de communes. Les collaborations et partenaires peuvent être élargis.

Il faudra bien entendu associer au projet les riverains, les futurs habitants ainsi que les usagers ; les informer à chaque étape de l'élaboration du projet puis de la conception du chantier. Des commissions de concertation seront organisées afin de demander l'avis aux blanzéens et de les associer à la définition, conception et évolution de leur lieu de vie. La mobilisation de l'ensemble des partenaires publics (autres collectivités locales, Etat, SEM comme par exemple la Sorégies fournisseur distributeur d'électricité et de gaz de la Vienne), privés (agences d'urbanisme, aménageurs, promoteurs, fournisseurs), institutionnels (ADEME) ou associatifs).

2.2.2. LES LOGEMENTS

Pour la construction, on aura recours à des matériaux locaux et respectueux de l'environnement (écoconstruction). Le plan masse du quartier sera organisé de manière à limiter les nuisances. On donnera la priorité à des logements traversants, lumineux, ventilés, avec espaces extérieurs privés et communs. On tiendra à ce que la conception des nouveaux logements soit adaptée à leurs occupants favorisant l'intimité, la qualité visuelle, la sécurité. On prendra en compte les besoins actuels et futurs liés au vieillissement de la population pour cela, on s'engagera à construire des logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées (respectant les normes handicapées), anticiper des besoins de services à la personne et de proximité (portage des repas déjà mis en place sur la commune), favoriser le maintien des populations âgées à domicile (maisons de plein pied). On pensera à prévoir des possibilités de division/extension des logements de manière à anticiper l'évolution des bâtiments. Une prévision des aménagements réversibles sera encouragée. Ces travaux s'inscrivent dans le cadre du volet planification du Grenelle Environnement qui préconise l'utilisation économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain. Avec un taux important de maisons individuelles, les réponses à trouver pour limiter la consommation d'espace, sont une priorité pour la région Poitou-Charentes.

L'objectif étant de concilier gestion économe des espaces et satisfaction des besoins en logement. Ainsi, la création d'un lotissement écologique constitue une solution pour rendre compatible maison individuelle et développement de l'habitat écologique et durable.

2.3. CADRE DE VIE ET USAGE

2.3.1. PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE...

Pour renforcer les liens sociaux, on adaptera le projet aux pratiques des habitants en créant des lieux de rencontre favorisant les échanges intergénérationnels. (La présence de l'école à proximité constitue un atout sur ce plan). Il faudra créer des espaces communs pour les futurs riverains. On fera en sorte que l'espace public soit facilement accessible à tous : enfants, personnes âgées, handicapés, etc.

Les espaces publics sont des lieux de rencontre, de sociabilité et de mixité. Ils permettent de **rassembler les habitants** dans une atmosphère favorable aux bonnes relations de voisinage. De plus, ils assurent des liaisons entre les différents espaces et constructions, ils permettent de **structurer l'espace** et de **garantir une continuité entre le bâti et le paysage**.

Cet éco-quartier aura pour but de **réduire l'usage de la voiture au sein du bourg de la commune** : les commerces sont en effet accessibles à pied. Cependant, les ménages ne pourront pas se passer complètement de leur véhicule personnel à cause de l'éloignement des commerces spécialisés (autres que ceux déjà présents à Blanzay). Les personnes travaillant à Civray ou dans ses environs devront aussi utiliser la voiture pour se déplacer.

2.3.2. ...MAIS AUSSI UN CADRE DE VIE AGREABLE ET SAIN

La valorisation du patrimoine local sera encouragée. En effet, dans cette commune rurale, le patrimoine tout comme la valeur foncière tiennent une place importante et se transmettent parfois de générations en générations. Aujourd'hui, la commune s'efforce de restaurer son patrimoine bâti ; par exemple, récemment, 500 mètres de murets de pierres sèches ont été reconstruits grâce au concours du Pays Civraisien.

On cherchera à promouvoir des **activités culturelles** comme vecteur d'animation pour le quartier (partenariat avec l'association des aînés ruraux). Pour cela, un cheminement piétonnier jusqu'à la salle des fêtes sera prévu. L'église Saint-Hilaire sera elle aussi prise en compte dans l'aménagement, elle est d'ailleurs classée monument historique. Ainsi, l'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté pour tout projet situé dans un périmètre de protection de 500 mètres (instauré par la loi de 1943) autour d'un monument historique. Le futur éco-quartier étant situé dans ce périmètre protection, des précautions devront être prises quant aux choix architecturaux.

L'adoption de styles de vie plus sains sera encouragée : alimentation équilibrée (en incitant la population à produire les fruits et légumes eux-mêmes), limitation des déplacements polluants, encouragement aux activités sportives, etc.

En outre, la gare TER d'Epanvilliers (située à 3km environ du bourg) fait de Blanzay un véritable secteur à enjeux pour la mobilité. En effet, la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 tient à « renforcer le principe d'une organisation urbaine moins consommatrice d'espace et prenant mieux en compte les opportunités offertes par les réseaux structurants de transport collectif. » En effet, face à l'allongement des distances domicile-travail dans la majorité des régions urbaines françaises, et au poids de l'automobile dans les déplacements quotidiens, le transport ferroviaire de voyageurs est amené à jouer un rôle clé dans l'aménagement des territoires ruraux. Posséder une gare sur son territoire constitue une véritable opportunité foncière pour l'accueil de nouveaux habitants susceptibles d'avoir recours au TER pour leurs déplacements quotidiens.

L'éco-quartier devra être adapté au contexte : la densité ainsi que le nombre de logements élaborés doivent **être en cohérence avec le tissu existant**. De plus, le quartier sera organisé de sorte à donner la priorité aux « courtes distances ». Ainsi, les nouveaux logements seront assez proches les uns des autres et du bâti existant tout en respectant une certaine intimité et un cadre de vie agréable. Les règles d'implantation des bâtiments devront être définies en amont selon les caractéristiques du terrain (topographie, climat, exposition au vent et au soleil, etc.)

Il faudra également organiser le quartier en fonction de son accessibilité aux transports en commun (ramassage scolaires, bus Rapides du Poitou). En outre, le quartier devra être implanté en relation avec un point nodal du réseau (à Blanzay, intersection entre les deux principales rues : la route du bois qui chante et la route du savoir). L'aménagement de places de stationnement pour voitures devra être pensé. De plus, des dispositions spécifiques pourront être prises afin d'assurer une meilleure **cohabitation des modes de déplacement** au sein de l'espace public.

2.4. LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Il est important d'inscrire le projet dans la dynamique du développement local. Ce projet devra contribuer à **l'attractivité du territoire** et devra s'intégrer aux zones d'influence des commerces et services existants. Il aura également pour rôle de stimuler la vitalité économique du territoire pour le long terme. L'attractivité du territoire pourra par ailleurs être renforcée en s'appuyant sur les ressources locales (ressources humaines, patrimoine naturel et paysager, ressources foncières, qualité de vie, culture, financement et épargne locale).

On essaiera de privilégier les circuits courts de production, de distribution et de consommation. On viellera à ce que les actions en faveur de la création de filières courtes de

commercialisation soient soutenues en multipliant les opportunités de rencontres entre producteurs et consommateurs afin de favoriser la consommation de produits issus de l'agriculture locale.

Enfin, une attention particulière sera portée au milieu agricole qui tient une place importante au sein de la commune. On continuera à préserver les bois présents sur la commune en mettant en place la pratique du reboisement systématique afin de bien gérer l'équilibre forestier. La préservation de la viabilité économique des exploitations avec un soutien à l'installation et au maintien des exploitations agricoles.

2.5. PRESERVATION DES RESSOURCES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

2.5.1. UTILISER LES ENERGIES RENOUVELABLES

Pour réduire la pollution via la combustion d'énergies fossiles, la consommation liée au chauffage sera réduite. Aussi, les bâtiments seront isolés pour **limiter les pertes en énergie**. Pour les logements du parc existant, une rénovation thermique pourra être envisagée. Concernant la climatisation et le chauffage, nos choix seront portés sur des **équipements peu consommateurs d'énergie**. Les équipements publics pourront eux aussi profiter de ces équipements. C'est grâce à des actions volontaristes de maîtrise de l'énergie pour les bâtiments publics et autres actions exemplaires de la part des collectivités locales que les citoyens seront sensibilisés à une gestion plus raisonnée et durable dans le temps.

2.5.2. UNE GESTION DE L'EAU RAISONNEE

Concernant les ressources en eau, on veillera à en assurer une gestion qualitative et économe. L'objectif étant, de la part des résidents de **réduire leur consommation en eau**. Pour les espaces verts, on fera le choix d'une végétation peu demandeuse d'eau ; seulement des essences végétales locales seront plantées. Les eaux pluviales et eaux de ruissellement devront être gérées localement. On utilisera pour le revêtement de la voirie des sols perméables. On veillera également à développer des dispositifs de rétention d'eaux pluviales et de ruissellement afin de les réutiliser pour l'arrosage des jardins ou pour le nettoyage des installations de génie urbain (égouts, trottoirs, etc.) Pour traiter les eaux usées, des plantes ou jardins filtrant pourraient avoir un rôle d'assainissement de l'eau.

2.5.3. LA REDUCTION DES DECHETS

En outre, les ressources non renouvelables seront utilisées de manière raisonnée : les habitants seront incités à **produire moins de déchets**. Durant la construction, une collecte sélective sera organisée sur le chantier ; les déchets de chantier pourront être revalorisés. Les déchets ménagers sont déjà collectés sur la commune par le SIMER (syndicat interdépartemental mixte pour l'équipement rural). La plupart des blanzéens sont déjà sensibilisés au tri sélectif, ils trient leurs déchets : déchets recyclables (plastique, carton, papier, verre, etc.) et déchets organiques dont ils se servent pour faire du compost. Les logements seront adaptés au tri des déchets et un compost collectif sera mis à la disposition des habitants.

2.5.4. PRESERVER LA BIODIVERSITE

Une pédagogie concernant la biodiversité sera mise en place afin de développer la connaissance de la biodiversité locale et de ses fonctions écologiques. Le grand public sera sensibilisé sur le patrimoine écologique, environnemental et paysager de la commune et sur les pressions qui s'exercent sur ce patrimoine.

On veillera aussi à **préserver et à valoriser la biodiversité ordinaire remarquable** qui tient déjà une place très importante sur ce territoire rural. Le bâti pourra être végétalisé de manière durable : on aura bien sûr recours à des essences locales adaptées au climat du site du projet. L'installation de végétalisation au pied des bâtiments ou sur les façades et les toitures sera envisagée. Enfin, l'entretien naturel des espaces collectifs sera encouragé et la place donnée aux citoyens dans la gestion de ces espaces sera renforcée. Les riverains devront se sentir impliqués dans cet éco-habitat.

3. LE CHOIX DU TERRAIN

Le terrain choisi pour la construction de ce nouveau quartier devra remplir certaines conditions. Tout d'abord, il doit être situé à proximité du centre du village de sorte que tout déplacement soit possible à pied : ainsi les commerces et services devront être facilement accessibles. De plus, il ne devra pas présenter de contraintes environnementales (relief, surface, forme, pente, etc.). Les raccordements aux différents réseaux d'alimentation (eau, électricité, ADSL) devront également être pris en compte. Enfin, il devra offrir un cadre de vie agréable aux résidents.

Concernant la réglementation, la commune ne possède aucun document d'urbanisme. Par conséquent, le MARNU (modalités d'application du règlement national d'urbanisme) permet de prendre des décisions en matière d'occupation du territoire communal.

Le terrain acquis par la commune situé au Nord-est du bourg conviendrait à cet aménagement car il rassemble toutes les conditions citées ci-dessus. En effet, il est situé près de la salle des fêtes, de l'école, du salon de coiffure et de l'épicerie ; aussi, les lieux dédiés au sport (state de football, terrain de tennis) se trouvent à proximité du terrain choisi. De plus, il ne présente pas de contrainte particulière.



Photo 16 : Terrain acquis par la commune de Blanzay
Source : Mairie de Blanzay Réalisation : Hélène Surreaux

- limite du terrain acquis par la commune
- terrain concerné par le projet d'aménagement



Figure 3 : Situation du terrain au sein du bourg
 Source : geoportail.fr Réalisation : Hélène Surreaux

La commune a acheté ce terrain dans l'objectif d'y construire un éco-quartier il y a un an et demi. Cependant, la superficie du terrain acquis par la commune est très importante et tout ne sera dédié à la construction de l'éco-quartier. J'ai donc choisi de n'utiliser que la partie située la plus proche du bourg. Aujourd'hui, le projet n'est pas réalisé car la commune a prévu d'autres projets, notamment l'aménagement du bourg pour que les commerces et services soient accessibles aux personnes handicapées et à mobilité réduite. La commune a donc repoussé l'élaboration du projet d'éco-quartier à l'année prochaine. Aujourd'hui, le terrain est toujours cultivé (des colzas y ont été semés cette année).

Photo 17 : Terrain à aménager vu depuis la rue des Alouettes
Réalisation : Hélène Surreaux



Conclusion deuxième partie :

La commune de Blanzay possède à la fois des atouts et des faiblesses pour accueillir cet éco-quartier.

Points forts :

- Une population en légère augmentation
- Projet en continuité avec la politique de construction, de logements et de densification du bourg
- Un bourg avec un bâti relativement dense et regroupé donc favorable aux déplacements doux
- Bourg calme, cadre de vie agréable

Points faibles :

- Une population peu diversifiée et vieillissante (majorité de 45-59 ans)
- Dépendance de la commune aux pôles alentours (Civray)
- Prépondérance du véhicule personnel
- Concurrence d'autres communes à proximité

De nombreuses demandes de logements sont en instance à Blanzay et la commune affirme sa volonté de protéger l'environnement et de devenir un modèle en matière d'habitat durable.

La construction d'un éco-quartier constituerait une réelle opportunité pour la commune et permettrait d'attirer une population jeune et sensible aux problèmes environnementaux. Un des objectifs de la commune étant d'aider de jeunes couples locataires à acquérir un nouveau logement, ceci serait possible grâce à des logements à la fois peu coûteux et respectueux de l'environnement.

PARTIE 3

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Dans cette dernière partie, je ferai part de mes propositions d'aménagement en évoquant les caractéristiques des logements, l'organisation des espaces publics et de la voirie ; enfin, les choix en matière de sensibilisation à la population feront l'objet de la dernière sous-partie.

1. LES LOGEMENTS

1.1. LES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS CONSTRUITS

Le projet d'aménagement consistera en la construction de **six maisons individuelles basse consommation d'énergie**. Elles devront être harmonieusement réparties dans l'espace et respecteront l'environnement et le paysage, pour garantir un cadre de vie agréable aux résidents. On choisira une densité similaire aux lotissements déjà existant. Les matériaux et les différentes teintes devront également être en accord avec le bâti environnant, afin de s'intégrer dans le paysage. Les maisons seront basses (2,70 m de hauteur), sans étage

Trois types de logements seront présents sur ce terrain : deux maisons de 64m² destinées à une ou deux personne(s), deux autres de 96m² destinées à des couples sans enfant ou avec un enfant, et deux maisons de 152m² pour des familles de quatre personnes ou plus. Les maisons individuelles seront exposées Est-Ouest. Chaque logement sera doté d'une terrasse couverte à l'Ouest (hachurée sur le plan masse). Les logements seront accompagnés d'un terrain allant de 550m² à 1080m² (bâti compris).

Pour les façades des bâtiments, on utilisera du bardage bois. En effet, ce produit a bénéficié d'innovations récentes qui lui confèrent durabilité et esthétique.



Photo 18 : Maisons dotée d'une façade en bois (commune de Chef-Boutonne)
Réalisation : Hélène Surreaux

Pour la conception de ces maisons, le promoteur devra respecter un cahier des charges BBC (Bâtiment Basse Consommation) donc une consommation énergétique 50% inférieure à la réglementation actuelle. On appliquera donc la réglementation Thermique 2012 qui s'étendra à tous les bâtiments résidentiels à partir du 1er janvier 2013.

Les toits seront recouverts de tuiles et on installera des panneaux photovoltaïques afin de fournir l'électricité aux ménages. (Pour un logement de 150m², il faut prévoir environ 15m² de panneaux photovoltaïques). On installera également des velux qui permettront une meilleure pénétration de la lumière dans les bâtiments.



Photo 19 : Toit d'une maison doté de panneaux photovoltaïques
Source : panneauxphotovoltaïques.com

On favorisera du triple vitrage, pour un isolement thermique optimal, ainsi que des matériaux respectueux de l'environnement et en accord avec les politiques de développement durable. Ainsi concernant les isolants, on utilisera des matériaux écologiques tels la ouate de cellulose ou la fibre de bois. De plus, les logements seront bien ventilés de façon à optimiser le système de chauffage.

Le chauffage sera collectif : une chaudière à haute technologie fonctionnant aux granulés de bois pourra chauffer les six logements du quartier ainsi que la salle des fêtes de la commune située à proximité.

Les garages seront collectifs et indépendants des maisons de sorte que les voitures ne puissent pas circuler au sein de l'éco-quartier. On prévoira trois bâtiments, chacun séparé en deux parties. Les garages seront positionnés de façon à être relativement proches des logements. Les bâtiments accueillant les garages des résidents seront équipés d'un toit végétalisé. L'implantation de végétaux sur un bâtiment comporte en effet de nombreux avantages :

- permettre une bonne isolation
- améliorer la qualité de l'air
- freiner le rayonnement UV et les fortes variations de températures
- fixer les poussières
- décorer le quartier et améliorer la qualité de vie
- améliorer l'intégration du bâti dans l'espace



Photo 20 : Exemple de toit végétalisé
Source : rustica.fr

Les toits des garages seront plats ; on utilisera un système de végétation extensive, à base de végétaux ne nécessitant qu'une faible épaisseur de substrat et capables de résister à l'absence d'irrigation donc demandant peu d'entretien.

La commune mettra à disposition de chaque ménage une cuve de récupération d'eau de pluie. De plus, on conseillera fortement aux résidents de cultiver un jardin sur leur parcelle, ce qui leur permettra de disposer de légumes de saisons pour leur consommation personnelle.

1.2. LA DISPOSITION DES LOGEMENTS

Les maisons seront disposées de manière à former un espace public situé au centre du terrain. Chaque parcelle aura un accès direct à cet espace vert. Les parcelles seront délimitées entre elles par des chemins piétonniers, où les habitants pourront circuler à pied ou à vélo.

On fera en sorte que les logements de grande superficie (152m²) soient placés dans la partie Sud du terrain donc proche de l'allée qui aboutit près de l'école communale. En effet, ces logements seront probablement habités par des familles avec enfant(s) donc on prévoit un accès rapide et sécurisé à l'école.

Il faudra prévoir également deux espaces recouverts de gravier (situés chacun près des deux entrées du quartier) ; ces derniers pourront servir de places de parking pour les résidents mais aussi pour les visiteurs.

Synthèse : Grâce à la mise en place de ces dispositions, les logements nouvellement construits devraient être exemplaires en matière de développement durable et de respect de l'environnement. L'objectif est de se positionner comme une référence sur le marché de la performance énergétique. Ainsi, pour la réalisation de ce projet, on devra s'appuyer sur des savoir-faire innovants, maîtrisés par les entreprises locales pour favoriser le développement d'un logement social durable.

2. LA VOIRIE ET LES ESPACES PUBLICS

2.1. LA VOIRIE ET RESEAUX

Deux entrées permettront d'accéder au terrain :

- Le chemin situé au Nord-est débouchera sur la rue des Alouettes
- Au Sud-ouest, une voie pour les voitures ainsi qu'un chemin piétonnier seront aménagés, cette voie mènera sur la route du Savoir

Les voitures pourront circuler autour du quartier sur un chemin de 3,33m de largeur (en blanc sur le plan masse) ; ce dernier sera recouvert d'un revêtement de pierres calcaires concassées. Ce même revêtement sera utilisé pour les chemins piétonniers (en jaune sur le plan).

Le cheminement piétonnier permettra de rallier le centre du village ainsi que les commerces depuis le quartier. On fera en sorte à ce que les trottoirs soient sécurisés. Ainsi, les enfants des futurs riverains pourront aller à l'école à pied. Pour les jeunes scolarisés à Civray, l'arrêt de bus se situe au croisement entre la route du savoir et la route du bois qui chante.

L'éco-quartier sera situé dans un cadre agréable, champêtre et à proximité des services (école, épicerie, mairie, etc.)

2.2. LES ESPACES PUBLICS

Des espaces verts seront aménagés au centre du quartier. Cet espace commun sera accessible à tous. On y plantera des arbres d'essences locales : châtaigniers, hêtres, chênes, frênes, etc. (Cette liste n'est pas exhaustive) ; on pourra s'inspirer du règlement intérieur de l'éco-quartier créé à Chef-Boutonne³. On veillera à y installer des bancs pour favoriser la rencontre des riverains. Des chemins accessibles aux piétons et cyclistes seront tracés au sein de cet espace.

L'aire de jeux pour enfants située dans la partie Sud-ouest du terrain sera composée de jeux en bois et aluminium. Le sol sera recouvert d'un revêtement amortissant en caoutchouc. La commune ne possède pas d'aire de jeux au sein du bourg (mis à part dans la

³ Voir Annexe 3

cour de l'école primaire), cette aire de jeux sera donc destinée aux enfants des résidents du quartier mais aussi aux autres enfants de la commune.



Photo 21 : Exemple d'aire de jeux pour enfants

Source : www.issy.com

Un verger collectif sera planté dans la partie Nord-ouest du quartier. Cerisiers, poiriers, pommiers, pruniers et pêchers seront à la disposition des résidents. On veillera à choisir plusieurs essences d'arbres. Ainsi, les habitants pourront récolter des fruits. Un système de récupération d'eau de pluie permettra d'arroser les arbres durant la période estivale. En outre, un point de compost collectif sera mis à disposition des habitants sur le terrain accueillant le verger ; les résidents pourront y déposer leurs déchets organiques et récupérer le compost pour leurs plantations.

2.3. LA MISE EN PLACE DE DEPLACEMENTS DOUX

Dans cet éco-quartier, les déplacements doux seront bien évidemment favorisés. Ainsi des rues (jusqu'alors réservées aux voitures) devront être aménagées pour être accessibles à la fois aux piétons et aux cyclistes. Le projet d'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes à mobilité réduite étant en cours de réalisation, l'aménagement que je propose ne concerne que la liaison de l'éco-quartier au reste du village. (Voir Figure 4 ci-dessous) La voirie à aménager correspond aujourd'hui à une route multifonctionnelle. L'objectif sera donc de sécuriser la voirie existante en réalisant des accotements qui seront réservés aux piétons et cyclistes.

Concernant les transports en commune, Blanzay se situe sur la ligne de bus Poitiers-Civray. Des bus circulent toute l'année. De plus, certains nouveaux habitants de la commune qui travaillent à Angoulême ou à Poitiers peuvent profiter de la gare d'Epanvilliers, accessible à vélo ou en voiture depuis la rue des Alouettes (3km). En effet, posséder une gare sur son territoire constitue un véritable atout pour la commune.



Figure 4 : Plan masse du quartier
Réalisation : Hélène Surreaux



— Voirie à aménager

Figure 5 : Vue aérienne du bourg avec le plan du nouveau quartier
Réalisation : Hélène Surreaux

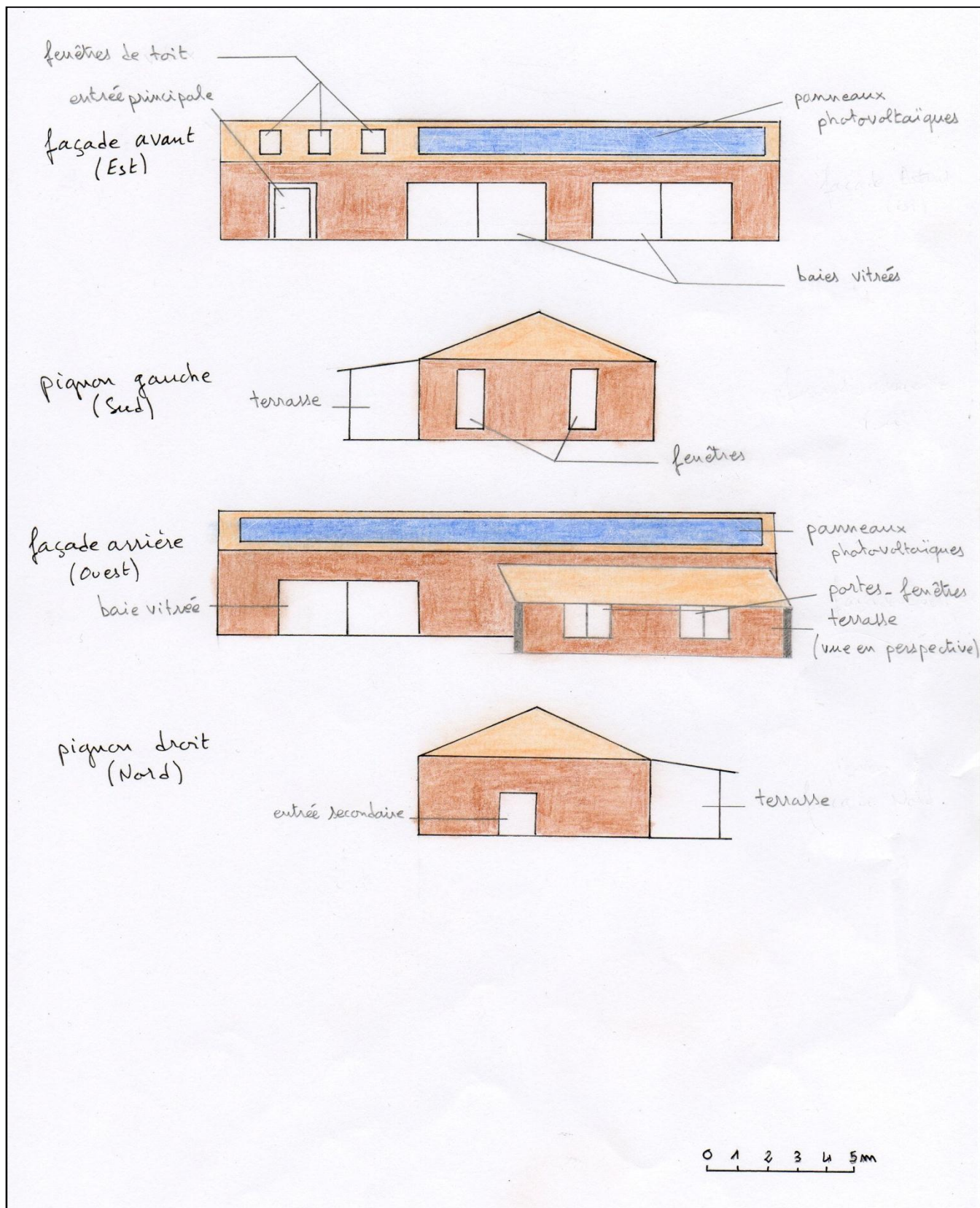


Figure 6 : Schémas d'une maison type de l'éco-quartier
Réalisation : Hélène Surreaux

3. D'AUTRES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

En complément des aménagements « physiques », on tiendra à développer un certain nombre d'actions répondant aux enjeux précédemment soulevés.

Le développement de dispositifs pédagogiques et éducatifs sur le quartier est envisageable. En effet, on pourrait créer un partenariat avec les enfants de l'école de Blanzay-Champniers qui consisterait à faire découvrir aux enfants les différents points forts de ce quartier. Cette mesure aurait pour objectif de sensibiliser les jeunes au développement durable. Des sorties à l'initiative des enseignants pourraient être envisagées afin de leur faire connaître la biodiversité de la commune. Ainsi, une journée pourra être consacrée à la plantation des arbres du futur verger collectif.

On tiendra à favoriser le recours à la boucle alimentaire locale. La mise en place d'un marché (une fois par mois) permettrait aux producteurs locaux de venir vendre leurs produits sur la place Baillargé par exemple (place de la salle des fêtes). Ainsi, la population pourrait profiter de cette journée pour acheter des produits cultivés ou fabriqués dans la commune (fromage, pain, escargots, etc.)



Photo 22 : Panneau à proximité du village de Villaret
Réalisation Hélène Surreaux

On pourra organiser des visites du projet d'éco-quartier. Sensibiliser la population au changement climatique est en effet un des rôles de la DREAL en lien avec la DDT qui a créé début 2010 un atelier régional « ville et quartier durables ». L'objectif étant pour Blanzay de montrer que les choix d'aménagement de la commune sont au cœur des volontés politiques de l'Etat et de l'ensemble des citoyens en matière de logement.

On pourra également proposer à la commune de Blanzay d'élaborer un Atlas de la biodiversité communale. Cette démarche, qui vise à impliquer les élus et la population, est destinée à recenser, cartographier et valoriser les différentes composantes de la faune et de la flore locales. Il a pour but de mieux connaître la biodiversité sur le territoire d'une commune afin de faciliter la mise en place de politiques communales.

CONCLUSION

Ce projet d'aménagement a pour principal objectif de répondre aux besoins de la population en améliorant sa qualité de vie. En construisant cet éco-quartier, on intègre les besoins de la population (demande de nouveaux logements) tout en prenant en compte la protection de l'environnement. En effet, le principal enjeu pour la commune de Blanzay est d'accroître son attractivité tout en conservant son caractère rural. Pour la commune, l'objectif est de réussir à démontrer que qualité de vie et écologie sont deux concepts complémentaires.

Aménager le territoire en espace rural est indispensable même si les actions entreprises doivent rester modérées et limitées afin de préserver le foncier qui représente une richesse considérable pour un village rural. Cette forme d'habitat qui allie préservation du foncier, éco-construction et mixité sociale rassemble donc tous les critères correspondant à l'éco-quartier. En effet, le quartier créé est à la fois un lieu fonctionnel et un cadre de vie agréable, de par ses nombreux espaces verts qui le mettent en valeur. En outre, bien que la majorité des logements qui seront construits soient des logements individuels, la création d'une aire de jeux et d'un parc central permet aux résidents de se retrouver. D'ailleurs, en ce qui concerne l'évolution de ce nouveau quartier, l'idéal serait d'en faire un lieu de solidarité entre les personnes de générations et de milieux sociaux différents.

Par la suite, on sera soucieux des impacts de ce projet sur la commune. En effet, on fera en sorte que l'attractivité de Blanzay soit renforcée tout en veillant à la satisfaction des riverains. A l'avenir, ce quartier pourra subir une extension. Ainsi, d'autres maisons pourraient voir le jour d'ici quelques années. Ces futures maisons devront être aussi performantes énergétiquement voire plus performantes encore. Ainsi, on pourrait envisager la construction de maisons BEPOS (Bâtiments à Energie Positive). La caractéristique de ces bâtiments étant de produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages :

BOUTET, Didier.- *Pour un urbanisme rural*.- Editions L'Harmattan, 2004.- 226 pages.

KAYSER, Bernard.- *Naissance de nouvelles campagnes*.- Datar La Tour-d'Aigues.- Editions de l'Aube, 1993.- 174 pages.

Articles :

Le Civraisien : magazine d'informations de la communauté de communes de Civray, n°5, mars 2008.

« Accompagner des projets agri-ruraux ». *Dossier Transrural*, n°337, 03/07/07, www.installation-campagne.fr

« Habitat rural : sous les vieux murs, la plage ». *Dossier Transrural*, n°326, 30/01/07, www.installation-campagne.fr

MIGET, Stéphane.- « De l'innovation dans le bardage bois en façade ». *Le Moniteur*, 09/05/12.

DEFAWE, Jean-Philippe.- « Six maisons Bepos à coûts maîtrisés en construction à Nantes ». *Le Moniteur*, 26/04/12.

NEGRONI, Angélique.- « Les Anglais de France retournent chez eux ». *Le Figaro*, 23/01/09, www.lefigaro.fr

V. Fauvel.- « Ecoquartiers : Le risque en France serait de se contenter d'un effet vitrine », interview de Catherine Charlot-Valdieu (présidente du Réseau européen pour un développement urbain durable). *La gazette de communes*, 10/04/09, www.lagazettedescommunes.com

« Un changement de paysage : Recherche exploratoire sur l'impact de l'arrivée de néo-ruraux à partir du cas de Brome-Missisquoi ». *Les néo-ruraux*, www.installation-campagne.fr

Documents :

Appel à projets EcoQuartier 2011, Notice explicative de la grille EcoQuartier.- Sous la direction de Franck FAUCHEUX. Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. Source : DREAL Poitou-Charentes.

Appel à projets « Urbanisme et Quartiers Durables » 2010-2012 Poitou-Charentes.- ADEME Poitou-Charentes et Région Poitou-Charentes Service Maîtrise de l'Energie-Energies Renouvelables-Air. Source : mairie de Blanzay.

Eco-quartiers : les Entreprises publiques locales innovent : « Le Grand Hameau au Havre ».- Département aménagement et développement économique de la Fédération des Entreprises publiques locales. www.lesepl.fr

BRIDIER, Gilles, BUSSANG, Philippe, DORION Anne-Noémie, GARIBAL, Michel, HAGÈGE, Anna, LEMOINE, Anne, ROUSSEAU, Hervé, SALVANT, Catherine.- « Des Anglais en France ». *Le Figaro*, 11/11/07.

Règlement intérieur, Aménagement du lotissement « La Garenne du Bois aux Pins » sur la commune de Chef-Boutonne (79), *Demande de permis d'aménager*, 26/03/09. Source : mairie de Chef-Boutonne.

Réglementation thermique 2012 : Un saut énergétique pour les bâtiments neufs.- Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement avec l'aide de l'ADEME, avril 2011. www.developpement-durable.gouv.fr

Stratégies foncières et gare TER « Mettre les gares TER au cœur des stratégies territoriales : pourquoi ? comment ? ».- département urbanisme & habitat du Certu (Centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques), mars 2012. www.certu.fr

Sites internet :

www.insee.fr

- Commune de Blanzay, Mise à jour le 18 octobre 2011.
- Canton de Civray, Mise à jour le 30 juin 2011.
- Aire urbaine de Civray, Mise à jour le 30 juin 2011.

www.blanzay.fr

www.pole-emploi.fr

- Service Statistiques Etudes Evaluations. « Enquête Besoins en main-d'œuvre 2011 Bassin d'emploi de Montmorillon », avril 2011.
- Service Statistiques Etudes Evaluations. « Liste des métiers en tension 2011 Bassin d'emploi de Montmorillon », mars 2011.
- Service Statistiques Etudes Evaluations. « Taux de chômage localisés par zone d'emploi, en moyenne trimestrielle », avril 2011.

www.geoportail.fr

www.installation-campagne.fr : Portail National de l'installation en milieu rural.

www.connaissancedesenergies.org : Bâtiments : quelles différences entre RT 2012, BBC et HQE ?

www.vertpack.fr : Intérêts de la toiture végétalisée.

www.photovoltaique-voio.com : Informations sur les énergies positives.

ANNEXES :

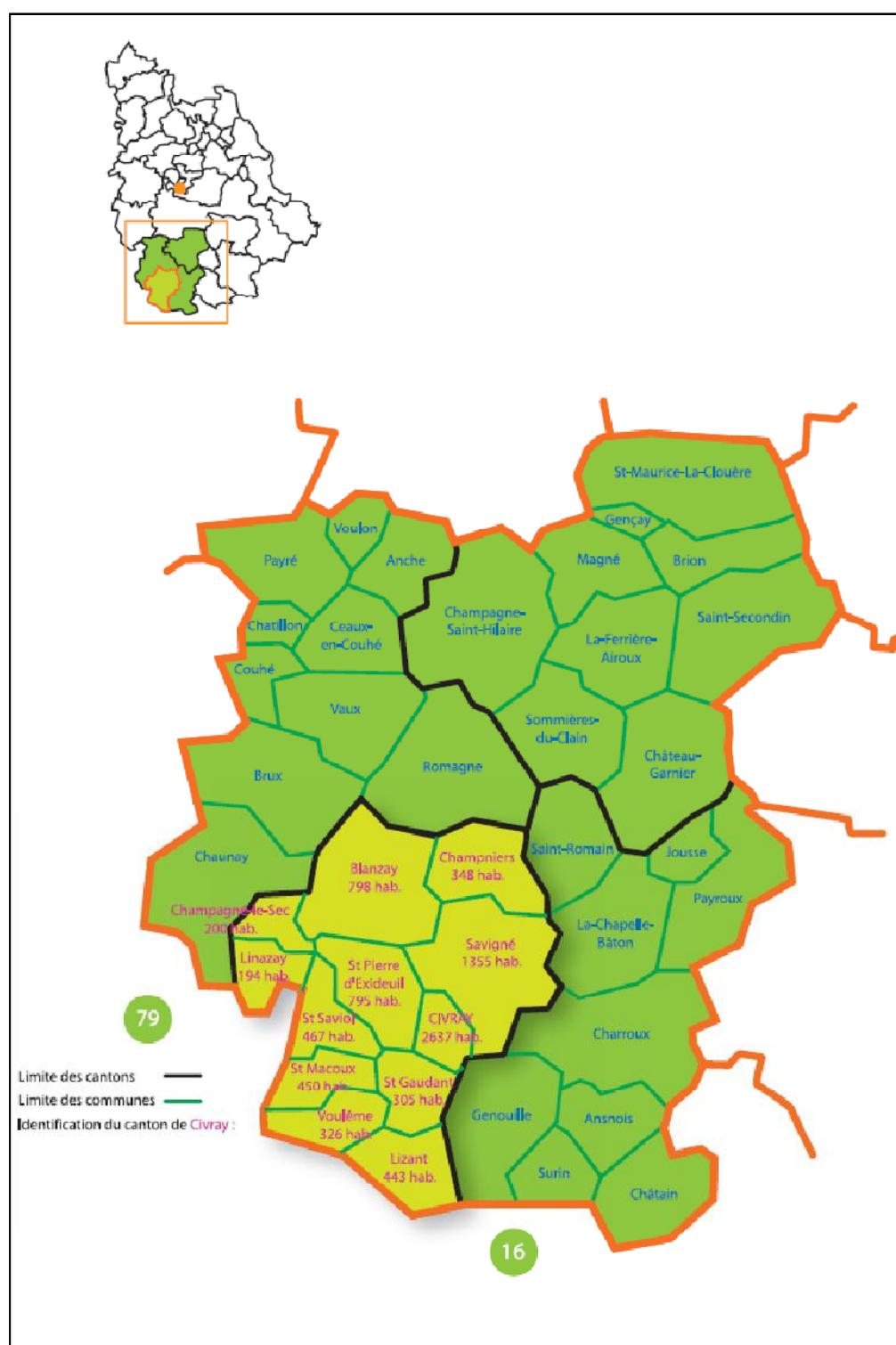
ANNEXE 1

Évolution de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Blanzay	989	915	840	806	823	852
CdC du Civraisien	9358	9087	9020	8751	8318	8602
Vienne	340 256	357 366	371 428	380 005	399 130	418 453
Taux de variation de la population		De 1968 à 1975	De 1975 à 1982	De 1982 à 1990	De 1990 à 1999	De 1999 à 2008
Blanzay		-1,1	-1,2	-0,5	-0,1	+0,4
Du au solde naturel		-0,4	-0,7	-0,7	-0,4	-0,2
Du au solde migratoire		-0,7	-0,5	+0,2	+0,3	+0,6
CdC du Civraisien		-0,4	-0,1	-0,4	-0,6	+0,4
Du au solde naturel		-0,1	-0,3	-0,5	-0,5	-0,6
Du au solde migratoire		-0,3	+0,2	+0,1	0	+1

Evolution de la population entre 1968 et 2008 à différentes échelles du territoire.

Source : données INSEE Réalisation : Hélène Surreaux

ANNEXE 2



Les communes du Pays Civraisien

Source : Le Civraisien, magazine d'information de la Communauté de communes de Civray, N°5 mars 2008

ANNEXE 3

4. PALETTE VEGETALE

1. Palette végétale conseillée pour les haies champêtres

Les haies devront comporter au moins trois espèces parmi la liste suivante :

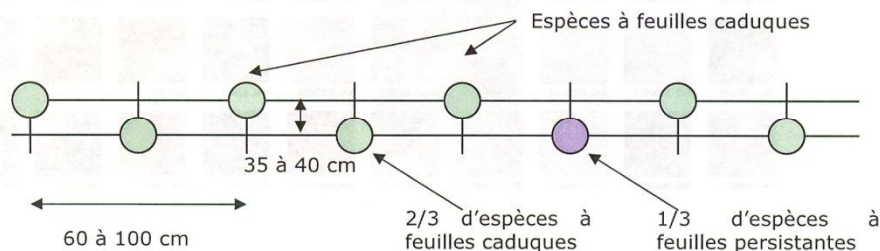
Espèces caduques

Amélanchier
Cerisier fleurs
Cerisier Sainte Lucie
Charme
Cornouiller sanguin
Fusain d'Europe
Lilas
Néflier
Nerprun
Noisetier
Seringat
Sureau noir
Viorne lantane
Viorne obier

Espèces persistantes

Buis
Troène
Laurier tin

En limite d'espace public (voirie, coulée verte, sente piétonne), les haies champêtres devront être composées sur deux rangs selon le schéma suivant :



En limite séparative de parcelle, un seul rang peut être implanté. Les sujets seront alors implantés tous les 50 cm environ. Afin de conserver une masse végétale en hiver, une proportion d'espèces à feuillage persistant peut composer la haie. Les différentes essences seront disposées de manière aussi aléatoire que possible en évitant les alternances d'essences régulières.

2. Liste d'espèces adaptées aux espaces libres

Espèces caduques de haut jet recommandées

Alisier torminal
Charme commun
Chêne pubescent
Erable champêtre
Frêne commun
Merisier
Noyer commun
Orme champêtre

Cette liste est non limitative mais les essences locales sont vivement recommandées. La plantation de conifère est à éviter.

Figure 1 : Palette végétale issue du règlement intérieur de l'éco-quartier de Chef-Boutonne

TABLE DES MATIERES :

Avertissement.....	4
Remerciements.....	5
Introduction.....	8
 Partie I BLANZAY, UNE COMMUNE RURALE SITUEE AU CŒUR DU POITOU-CHARENTES.....	9
 1. Une commune du Sud du département de la Vienne.....	10
1.1. Un territoire rural.....	10
1.2. ...mais facile d'accès.....	13
1.3. Un patrimoine préservé	16
1.3.1. L'église de Blanzay	16
1.3.2. L'huilerie.....	16
1.3.3. Le château de la Maillolière.....	17
1.3.4. Le petit patrimoine	17
1.4. Une vie de proximité riche	19
1.4.1. Les commerces et artisans	19
1.4.2. Les équipements publics et services	20
1.4.3. des activités culturelles et sociales variées	21
1.5. Un environnement naturel privilégié	22
1.5.1. Occupation des sols	22
1.5.2. Caractéristiques paysagères.....	22
1.5.3. Données géologiques.....	23
1.5.4. Climatologie.....	23
2. Un territoire peu peuplé mais relativement dynamique.....	24
2.1. Une population en légère augmentation	24

2.1.1.	Une région qui connaît une immigration importante	24
2.1.2.	Un département dynamique	24
2.1.3.	blanzay : une commune QUI DEMEURE ATTRACTIVE malgré une population vieillissante.....	25
2.1.4.	L'arrivée des anglais sur le territoire.....	27
2.1.5.	Le phénomène de « retour à la campagne »	28
2.2.	Une dynamique économique « particulière »	31
2.2.1.	une region agricole mais qui comporte aussi d'autres richesses.....	31
2.2.2.	le bassin d'emploi du montmorillonais	33
2.2.3.	Le bassin de vie Civraisien	34
2.2.4.	L'activité économique de Blanzay.....	38
2.2.5.	Une attractivité touristique toujours présente.....	40
Partie II ETAT DES LIEUX ET ENJEUX.....		43
1.	L'immobilier sur la commune	43
1.1.	Diagnostic urbain et architectural du bourg	43
1.1.1.	Une organisation autour de l'Eglise	43
1.1.2.	Les logements sur la commune	44
1.2.	Le marché de l'immobilier	47
1.2.1.	Les conséquences de la crise immobilière.....	47
1.2.2.	Conséquences de l'installation de la population anglaise en France	47
2.	Les enjeux et objectifs	49
2.1.	Un projet pour qui ? Pourquoi ?	49
2.1.1.	un projet Pour répondre à des besoins... ..	49
2.1.2.	...mais aussi en susciter	49
2.2.	Les démarches et processus	50
2.2.1.	Les acteurs du projet.....	50
2.2.2.	Les logements.....	50

2.3.	Cadre de vie et usage	51
2.3.1.	Promouvoir la mixité sociale.....	51
2.3.2.	...mais aussi un cadre de vie agréable et sain.....	51
2.4.	Le développement territorial.....	52
2.5.	Préservation des ressources et adaptation au changement climatique.....	53
2.5.1.	Utiliser les énergies renouvelables	53
2.5.2.	Une gestion de l’eau raisonnée	53
2.5.3.	La réduction des déchets.....	54
2.5.4.	Préserver la biodiversité.....	54
3.	Le choix du terrain.....	55
Partie III PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT.....		59
1.	les logements.....	60
1.1.	Les caractéristiques des logements construits	60
1.2.	La disposition des logements.....	62
2.	la voirie et les espaces publics	63
2.1.	La voirie et réseaux	63
2.2.	Les espaces publics	63
2.3.	La mise en place de déplacements doux.....	64
3.	D’autres propositions d’aménagement.....	67
Conclusion.....		70
Bibliographie.....		71
Annexes.....		73



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement

35 allée Ferdinand de Lesseps

37200 TOURS

SURREAUX Hélène

Stage de découverte

DA3 - 2012

Tuteur : DEMAZIERE Christophe

CREATION D'UN ECO-QUARTIER SUR LA COMMUNE DE BLANZAY (86)

PROJET D'EXTENSION DU BOURG

Résumé :

Blanzay est une commune rurale située au Sud du département de la Vienne. Malgré une population vieillissante, Blanzay demeure très attractive dans le Civraisien. En effet, elle a su profiter d'une situation géographique avantageuse puisque ce territoire est situé à la frontière entre trois départements (Vienne, Charente et Deux-Sèvres). Localisée à proximité des principales infrastructures routières et ferroviaires de la région, cette commune constitue donc un lieu de passage de la population Picto-Charentaise.

Le bourg de Blanzay s'avère être un territoire idéal pour de jeunes ménages souhaitant s'installer à la campagne. Fort de ses treize commerces et artisans, le village de Blanzay allie sérénité (grâce à un cadre de vie agréable) et fonctionnalité de par la présence de services de proximité. Aujourd'hui, la commune s'est fixée comme objectif de créer de nouveaux logements sur son territoire afin de conserver son attractivité.

Dans le cadre du développement durable et en cohérence avec le marché du logement, mon choix d'aménagement s'est tourné vers la création d'un quartier durable. Cette forme d'habitat permet ainsi d'apporter des solutions à plusieurs enjeux actuels tels que la maîtrise de l'énergie, la mixité sociale ou encore la gestion des déplacements. De plus, face à une demande de logements croissante et une offre immobilière peu diversifiée, la création d'un éco-quartier permettrait à des ménages d'acquérir ou de louer un logement tout en participant à la préservation de l'environnement. Soucieuse de préserver ses ressources naturelles et sa biodiversité, un des objectifs de Blanzay est de devenir un modèle en matière de développement durable.

Mots clés : éco-quartier, logement, développement durable, éco construction, mixité sociale, biodiversité.

Blanzay, Vienne (86), Poitou-Charentes.