



POLYTECH[®]
TOURS
Département Aménagement



Projet d'aménagement pour la zone des « Châtaigniers Sud » dans la commune de La Chaussée Saint-Victor

Conditions d'ouverture à l'urbanisation pour une zone 2AU

LA CHAUSSEE SAINT-VICTOR – Loir-et-Cher – 41



DELONIN Florian

Stage de découverte

DA3-2013/2014

Tutrice : GUITEL Sabine

Projet d'aménagement pour la zone des « Châtaigniers Sud » dans la commune de La Chaussée-Saint-Victor

Conditions d'ouverture à l'urbanisation pour une zone 2AU

LA CHAUSSEE SAINT-VICTOR – Loir-et-Cher – 41

DELONIN Florian

Stage de découverte

DA3-2013/2014

Tutrice : GUITEL Sabine

Avertissement

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'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 lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont aidé dans le cadre de ce projet individuel, sans lesquelles l'élaboration de ce travail aurait été impossible :

- Madame GUITEL, professeur associé à l'école Polytechnique de l'Université François Rabelais de Tours et tutrice de mon projet, que je remercie pour m'avoir encadré et conseillé dans la construction de ce projet en palliant mon manque d'expérience dans la réalisation d'opérations d'urbanisme
- Madame BOITARD, chargé de projet au service urbanisme de la commune de La-Chaussée-Saint-Victor,
- Monsieur BAUDU, maire de la commune de La Chaussée Saint-Victor
- Monsieur VERNEAU, technicien au sein du service urbanisme de la ville de Blois participant à l'élaboration du PLH
- Monsieur DOUTRELEAU, responsable du service développement de l'Office Public d'Habitat : Terre de Loire Habitat
- Monsieur FROGER, responsable du service aménagement de la société d'Economie Mixte : 3 Vals aménagements

SOMMAIRE

Avertissement	3
Remerciements	4
Introduction	7
PARTIE I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	8
I- La Chaussée Saint-Victor – une ville périurbaine en plein essor	9
1) Situation géographique	9
2) Historique communal	10
3) Commune périurbaine située au sein de la communauté d’agglomération blésoise	11
4) Une ville disposant d’une facilité d’accessibilité	13
5) Démographie d’une commune périurbaine.....	14
II- Dynamisme communal	17
1) Caractéristiques de l’emploi.....	17
2) Fiscalité locale	19
3) Les équipements communaux	20
4) Le Patrimoine historique et paysager	21
III- Les perspectives d’évolution de la commune	28
1) Les orientations des documents d’urbanisme au niveau intercommunale	28
a. SCoT	28
b. Le PADD	29
2) Les orientations des documents d’urbanisme au niveau communale.....	30
PARTIE II - Diagnostic ciblé sur la zone d’étude.....	33
I- Analyse typo-morphologique de la zone d’étude	34
1) Une zone d’étude située dans un quartier d’habitation	34
2) Topographie et géologie.....	35
3) Hydrographie et hydrogéologie	37
4) Etude parcellaire	38
5) Trame viaire.....	39
6) Trame végétale.....	42
7) Etude paysagère de la zone d’étude et description des contraintes	43
II- Analyse de la politique d’habitat et du marché local.....	46

III- Cadre juridique	54
IV- Les enjeux et objectifs du réaménagement de la zone d'étude	55
PARTIE III - Propositions d'aménagements	58
I- Montage d'une opération d'habitat et de logements.....	59
1) Programme d'aménagement	59
2) Politique foncière et maîtrise du foncier.....	73
3) Choix de procédure	73
4) Conditions d'ouverture à l'urbanisation	75
5) Etude d'impact	76
6) Synthèse	79
Conclusion	80
Bibliographie	81
Index des sigles.....	84
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	85
Annexes	89
TABLE DES MATIERES	98

Introduction

Le projet individuel réalisé au cours de la troisième année du cycle ingénieur au sein du département aménagement de Polytech' Tours, traite l'aménagement d'une zone de 9ha située en zone 2AU (zone à urbaniser après révision du Plan Local d'Urbanisme) dans la commune de La Chaussée Saint-Victor proche de mon lieu de résidence : Blois. C'est une commune ligérienne, membre de la communauté d'agglomération blésoise : Agglopolys.

La superficie du territoire communal est particulièrement petite par rapport à celle des autres villes de l'agglomération. De plus, elle se situe directement en proximité du pôle urbain : Blois, elle constitue un pôle urbain relais au sein de l'agglomération pour les politiques de développement économique, d'équipements publics, d'habitat,... Le problème étant, du fait de sa petite superficie, elle dispose de peu de réserves foncières pour mener à bien ces objectifs de développement à l'échelle communale et intercommunale et notamment en termes d'espaces dédiés pour l'implantation de nouveaux quartiers d'habitations.

La commune ne possède désormais plus qu'une seule zone 2AU sur son territoire, cette zone des « Châtaigniers Sud » est ma zone d'étude. Cet espace représente donc une véritable zone à enjeux. De plus, du fait de sa situation dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune, je devrai étudier les conditions d'ouverture à l'urbanisation pour pouvoir réaliser des études et opérations dans ma zone d'étude.

L'enjeu majeur de mon projet est d'étudier l'environnement extérieur de cette zone à différentes échelles afin de pouvoir proposer des orientations d'aménagement permettant de respecter les politiques mis en place au niveau de la commune et de l'agglomération en gardant une perspective d'aménagement sur le long terme.

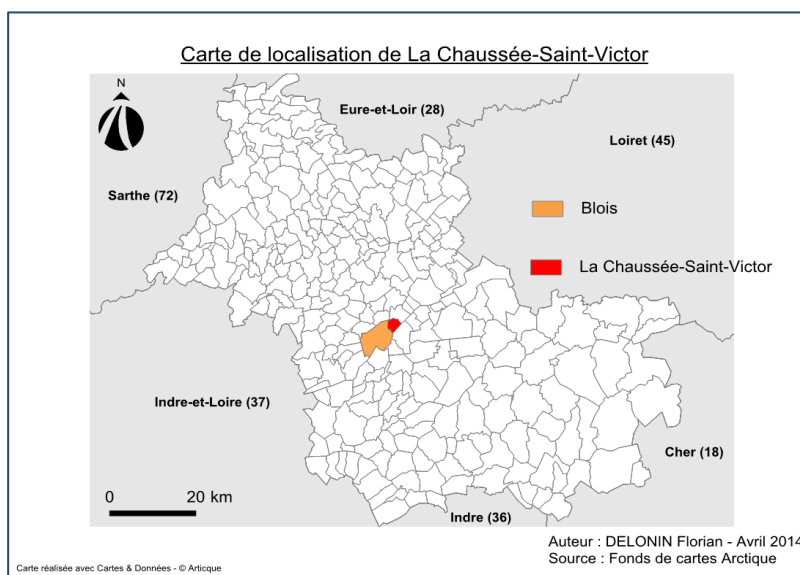
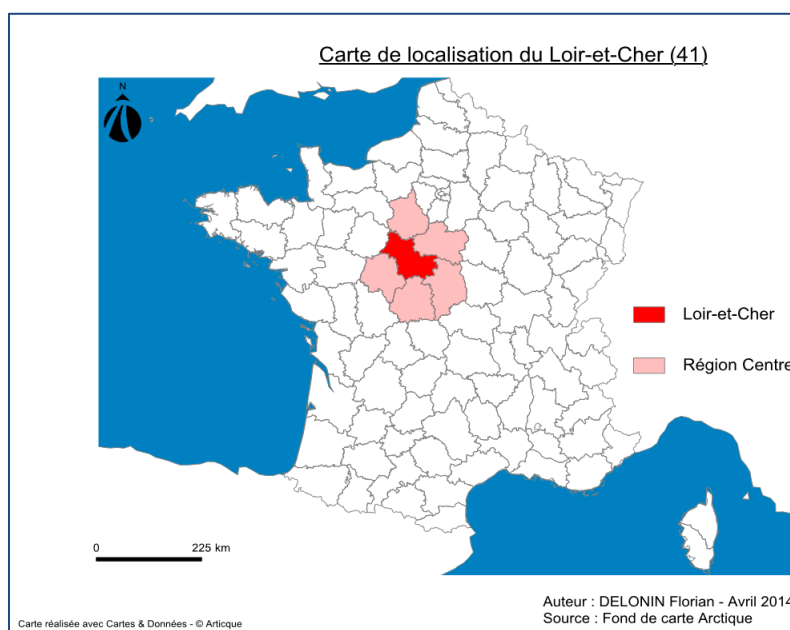
Pour pouvoir réaliser mes travaux, je réaliserai dans un premier temps un diagnostic territorial de la commune, puis dans un second temps un diagnostic ciblé sur ma zone d'étude afin de pouvoir déterminer les atouts et faiblesses de son environnement et d'en dégager les enjeux pour ensuite, déterminer des propositions d'aménagements

PARTIE I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I- La Chaussée Saint-Victor – une ville périurbaine en plein essor

1) Situation géographique

La Chaussée Saint-Victor est une commune qui se situe dans la région Centre, dans le département du Loir-et-Cher (41). Cette ville se situe dans la communauté d'agglomération de Blois : Agglopolys.



2) Historique communal

Le nom du village situé au bord de Loire a pour origines :

- « La Chaussée » qui ferait référence à la voie romaine antique
- « Saint Victor » en référence à l'ermite qui vécut en ce lieu au 6^e siècle.

Vers 820, Louis Le Débonnaire fit construire des digues pour endiguer les eaux de la Loire. Un port fût ensuite construit afin de permettre les échanges de différentes marchandises comme les blés de Beauce, les vins de Touraine, bois, sels, ardoises d'Angers...

Les caprices du fleuve entraînèrent cependant une lente désaffectation de Saint Victor au profit d'un hameau situé en rebord de coteau : La Chaussée. Vers 1406, une chapelle y fut édifiée. L'activité agricole et viticole florissante, le hameau se développa. Puis l'extraction de la pierre pour édification d'édifices publics affirma le bourg du coteau.

L'année 1788 marqua la Chaussée par une succession de catastrophes économiques : hivers rigoureux, grêle, fortes inondations. Agriculture, viticole et commerce fluvial furent durement touchés. La disette qui s'abattit sur toute la France annonça les troubles révolutionnaires de 1789, au cours de la Révolution française, la commune porta provisoirement les noms de Victoire, Victor ou de Victor-la-Chaussée. Cette période marqua la fin du village du Val (démolition de l'église) au profit du bourg du coteau. La route Blois-Ménars fut ouverte (RN152).

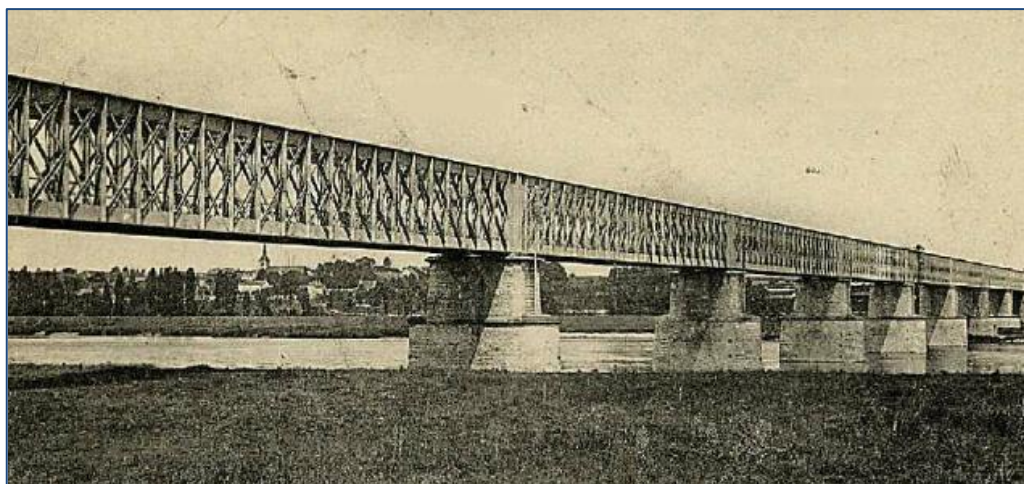
En 1790, La Chaussée comptait environ 615 habitants.

Le calme revenu, le bourg se développa. La pierre de carrière permis d'alimenter la construction de nombreuses maisons. Cette abondance de matériaux servit à l'édification de tous ces murs qui aujourd'hui constituent l'originalité du bourg.

C'est au XIX^e siècle que la vie et l'histoire de La Chaussée, bourg du coteau, allait s'affirmer. Bien que les crues de 1846, 1856, 1866 furent très importantes, le plateau vit se construire le chemin de fer Orléans-Tours en 1847. Adrien Thibault céramiste réputé vint s'installer vers 1870.

La fin du XIX^e siècle fut moins propice. En 1885, le vignoble fut très fortement touché par le phylloxéra. La route nationale attirait de nouveaux commerces. Sauf interruptions liées aux guerres de 1914-1918 et 1939-1945, le dynamisme de la commune fut constant. Le bourg poursuivit son essor : nouvelle mairie, nouvelle poste, écoles...

Durant la Seconde Guerre Mondiale entre le 29 janvier 1939 et le 8 février, plus de 3 100 réfugiés espagnols fuyant l'effondrement de la République espagnole devant Franco, arrivent dans le Loir-et-Cher. Devant l'insuffisance des structures d'accueil, 47 villages sont mis à contribution, dont La Chaussée-Saint-Victor. De plus, le pont du chemin de fer sur la Loire est détruit par l'armée française en juin 1940 pour ralentir l'avancée allemande.



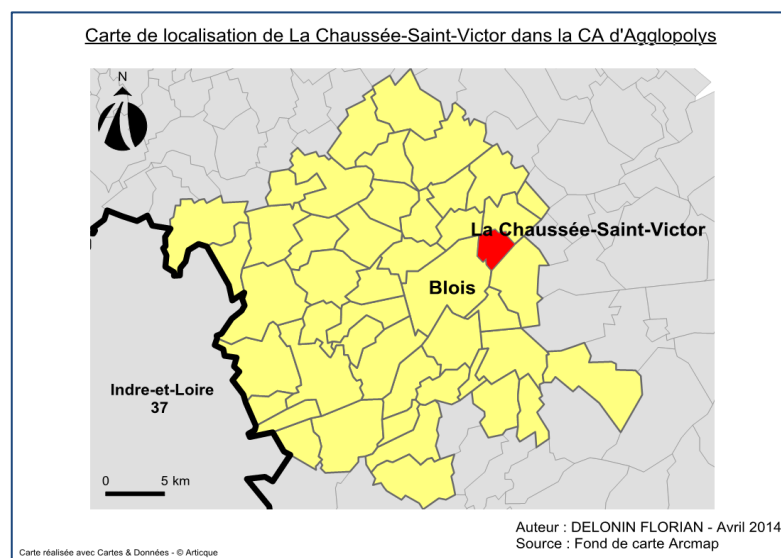
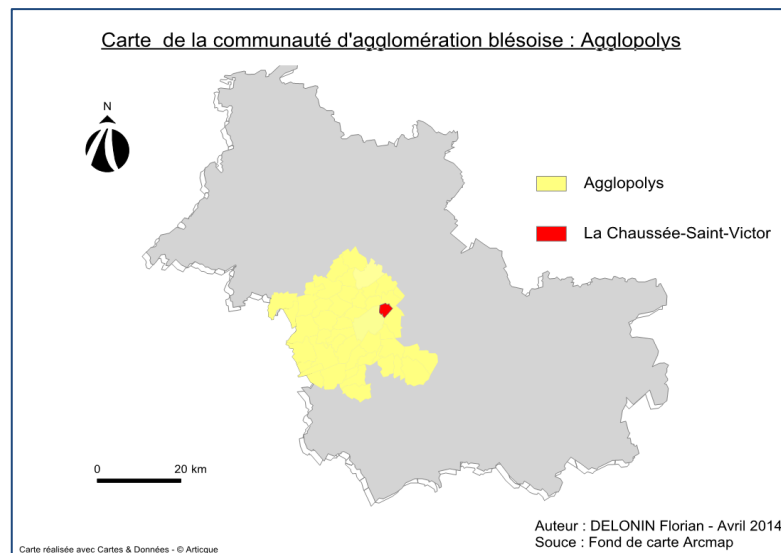
Photographie 1 : Pont de chemin de fer de La Chaussée-Saint-Victor
 Source : archives départementales

A partir de 1958, l'image du bourg traditionnel appuyée sur l'activité essentiellement agricole, laissa une place de plus en plus grande à la réalisation d'un tissu pavillonnaire résidentiel des actifs blésois. Puis des opérations organisées de programmes immobiliers offrirent un autre aspect dans le paysage urbain local. Parallèlement, l'axe RN152 s'affirmait comme vitrine commerciale d'abord par des implantations spontanées puis par des opérations organisées. Puis l'autoroute A10, permettant de relier Paris à Bordeaux, implanta une bretelle d'autoroute en 1974 (située sur le territoire communal), afin de pouvoir desservir l'agglomération blésoise et de favoriser l'implantation de nombreuses entreprises.

3) Commune périurbaine située au sein de la communauté d'agglomération blésoise

La commune est peuplée de 4470 chausséens au 1^{er} janvier 2014. Elle se situe à l'Est de Blois. La superficie communale est de 663ha, c'est l'une des plus petites communes du département et de la communauté d'agglomération (44^e sur 48 communes). Elle possède une densité de 674 habitants/km² et constitue le canton « Blois 1 » avec 5 autres communes : Blois, Saint-Denis-sur-Loire, Villerbon et Villebarou. Le territoire communal s'étend de l'autoroute A10 et la limite avec la commune de Villebarou au Nord, jusqu'à la Loire au Sud. Ainsi que jusqu'à la limite de Blois (quartier Hôpital) à l'Ouest à la ville de Saint-Denis-sur-Loire à l'Est.

La ville de La Chaussée Saint-Victor se situe depuis 2003 à l'Est de la communauté d'agglomération de Blois : Agglopolys. En termes de population, elle occupe le 3^e rang derrière Blois (46 390 hab en 2011) et Vineuil (7214 hab en 2011). Les 48 communes formant cette communauté d'agglomération sur une surface de 732 km², compte 107 856 habitants ce qui en fait la cinquième de région Centre.



Du fait de l'appartenance de la commune à cet EPCI, le développement urbain de La Chaussée-Saint-Victor doit ainsi respecter les objectifs et réglementations des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune (Plan Local d'Urbanisme, Plan Local d'Habitat) mais aussi à ceux du SCoT de l'agglomération blésoise et de la communauté d'agglomération de Blois : Agglopolys (PADD, PDU), que je détaillerai par la suite.

4) Une ville disposant d'une facilité d'accessibilité

La commune est bien desservie en termes de voirie (*voir ANNEXE 1*). Les axes routiers) principaux sont :

- La RD2152 : axe majeur réalisant la liaison Blois-Orléans, traversant la commune sur toute son étendue sur un axe Est-Ouest
- l'autoroute A10 : reliant Paris à Bordeaux en passant par Orléans, Tours, Poitiers qui passe au nord du territoire communal, avec un échangeur situé à quelques minutes du centre-ville et favorisant l'accès direct aux zones d'activités
- la RD952A : appelé également Boulevard des cités Unies formant l'axe nord-sud entre Blois et La-Chaussée-Saint-Victor, à l'ouest de la commune. C'est également l'artère principale permettant de relier les communes situées au Nord et au Sud de la communauté d'Agglomération de Blois.
- les départementales : RD 50 et RD 204

La commune possède également une gare ferroviaire située au Nord du territoire, ce n'est en réalité qu'un point d'arrêt non géré (PANG) à entrée libre desservie par des Trains Express Régionaux (TER) de la région Centre circulant entre Blois et Orléans.

La Chaussée-Saint-Victor est également desservie par le réseau de transports de l'agglomération blésoise : AZALYS.

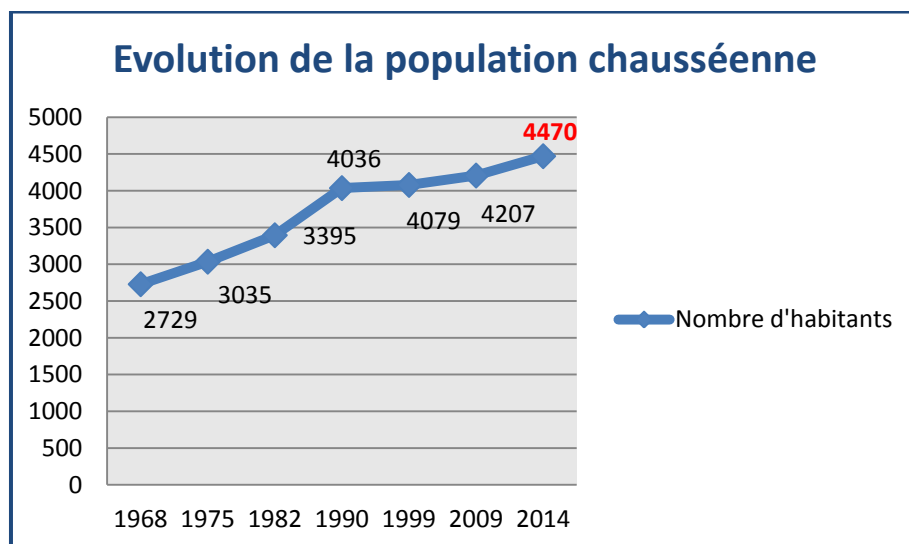
- Ligne A : partant de la Polyclinique se situant au nord du territoire, passant par le centre-ville de Blois puis allant jusqu'à Vineuil (*voir ANNEXE 2*)
- Ligne C : partant du quartier Moulin-Chouard situé à l'ouest de la commune puis passant par le centre-ville blésois allant jusqu'au quartier de la Taille aux Moines (Saint-Georges) situé à l'ouest de Blois.
Cette ligne emprunte principalement la RD2152 et ne passe pas dans les voies de circulations secondaires (*voir ANNEXE 3*)
- Ligne G : partant du parc d'activités des Gailletrous situé au nord de la commune rejoignant la gare SNCF de Blois (*voir ANNEXE 4*)

Ces lignes de bus permettent le passage d'un bus toutes les 20 minutes dans les 2 sens (30 minutes pour la ligne G). AZALYS propose également un système de service de transport à la demande où l'utilisateur peut réserver et élaborer son trajet au préalable.

De plus, du fait de sa proximité avec la Loire au sud du territoire communal, un itinéraire cyclable, « La Loire à Vélo » emprunte des chemins goudronnés situés en bordure du fleuve afin que les 800 000 cyclistes qui l'empruntent annuellement puissent continuer de parcourir les 800 kilomètres de cette « croisière en roue libre ».

5) Démographie d'une commune périurbaine

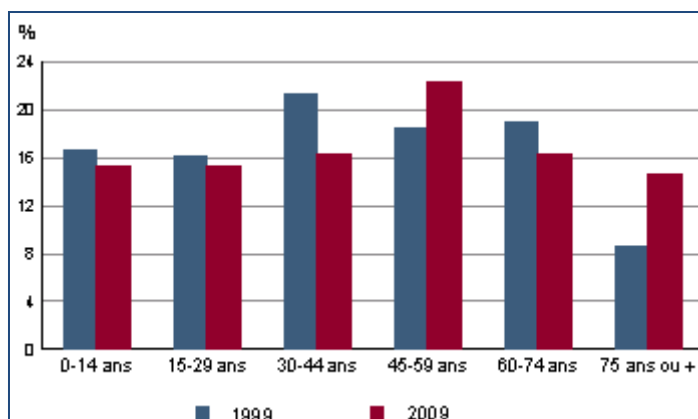
Une population en augmentation constante



Graphique 1 : évolution de la population communale en nombre d'habitants de 1968 à 2014
Source : INSEE 2009 et ressources communales

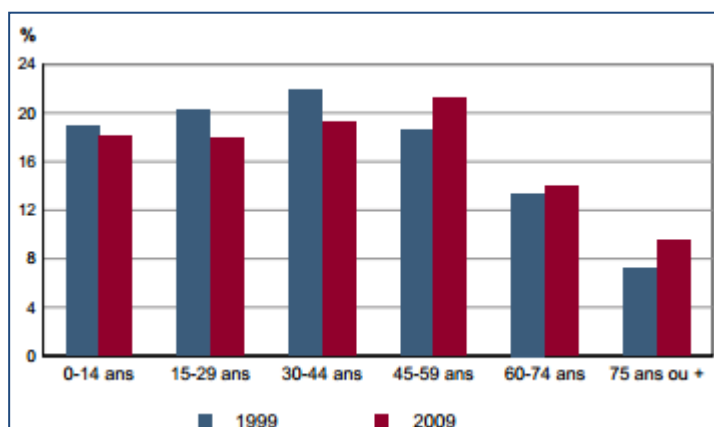
La population de La Chaussée-Saint-Victor a augmenté de manière significative (+48%) sur une période de 22 ans entre 1968 et 1990 puis une augmentation moins exponentielle (+11%) depuis 25 ans. Ce gain constant d'habitants et notamment celui des dernières années malgré un solde naturel légèrement négatif (-0,3% entre 1999 et 2009), peut s'expliquer par la perte d'attractivité du pôle urbain blésois et une perte de population permanente depuis les années 2000 (-6%) : cette perte de population est due à la perte de l'offre d'emplois sur la commune blésoise et l'attractivité des villes périphériques pour ces habitants.

Une population vieillissante



Graphique 2 : Répartition de la population communale par tranche d'âge entre 1999 et 2009

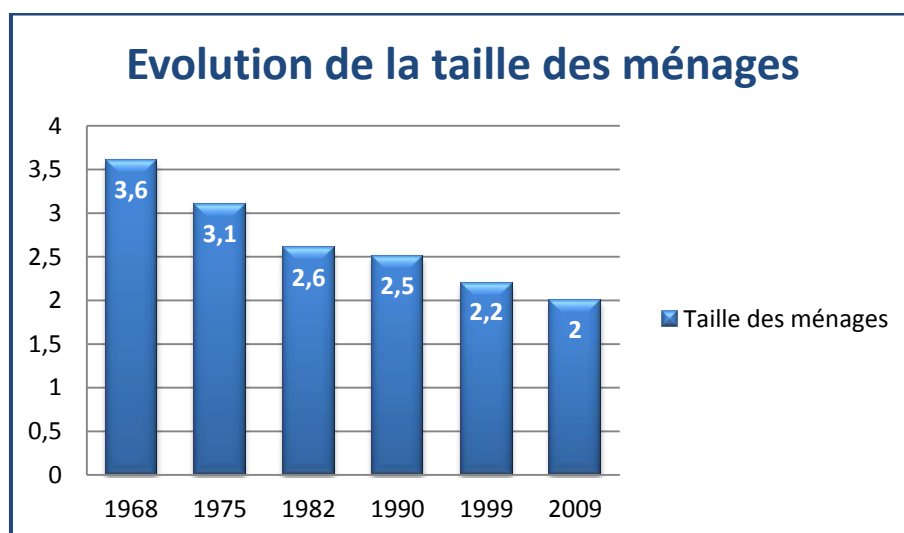
La population chausséenne possède en 2009 quasiment le double de personnes âgées de 75 ans ou plus qu'en 1999, on note aussi que le nombre d'habitants âgés de 45 à 59 ans croît également. Toutes les tranches inférieures et comprenant celle de 30-44 ans, ont vu leurs effectifs diminuer. Cette commune est donc représentative de la tendance nationale de vieillissement de population mais elle l'est également au niveau de la communauté d'agglomération Agglopolys, en témoignent les chiffres suivants :



Graphique 3 : Répartition de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2009 au sein d'Agglopolys
Source : INSEE 2009

La commune possède une maison de retraite en proximité du bourg, la présence de cette structure affecte directement la moyenne d'âge des chausséens en accueillant 99 personnes âgées.

Des ménages qui évoluent avec un bon niveau de vie



Graphique 4 : évolution de la taille des ménages de 1968 à 2014
Source : INSEE 2009

La taille des ménages chausséens diminue depuis 1968 (3,6) pour atteindre seulement 2 personnes par foyer. Cette diminution est également observée à l'échelle nationale (moyenne française en 2010 : 2,27) et au sein d'Agglopolys (moyenne passant de 3,0 en 1968 à 2,2 en 2009). Les principaux facteurs influant sur cette évolution sont :

- le vieillissement des ménages car les personnes âgées n'ont plus d'enfants à charge et représentent en moyenne la tranche d'âge (plus de 65 ans) vivant seule donc ces ménages sont plus petits que la moyenne
- les comportements familiaux et les phénomènes de cohabitation, en effet au sein des familles chausséennes, le nombre de couples sans enfants a augmenté de 12% entre 1999 et 2009, c'est également le cas pour les familles monoparentales dont on observe une augmentation de 16% sur cette même période tandis que le nombre de familles avec enfants diminue de 12%. Il faut également ajouter que les ménages vivant en couple possédant un ou plusieurs enfants (en 2009, 43,8% dont 20,6% possédant un seul enfant) sur le territoire sont inférieurs aux ménages dont la famille se compose uniquement d'un couple (57,2% en 2009).

Enfin le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2009 est de 27 426 euros annuel tandis qu'à Blois il est de 19 604 euros, les ménages sont plus modestes et de 23 047 euros en moyenne dans Agglopolys.

Localité	La Chaussée-Saint-Victor	Blois	Loir-et-Cher	France
Revenu médian net mensuel par ménage (en €)	2717	1916	2379	2395

Tableau 1 : Tableau de comparaison des revenus médian net mensuel par ménage
Source : www.salairemoyen.com

Tous ces chiffres démontrent que la population de La Chaussée-Saint-Victor paraît donc aisée et possédant un bon niveau de vie.

En résumé nous pouvons dire que les caractéristiques démographiques de La Chaussée-Saint-Victor sont les suivantes :

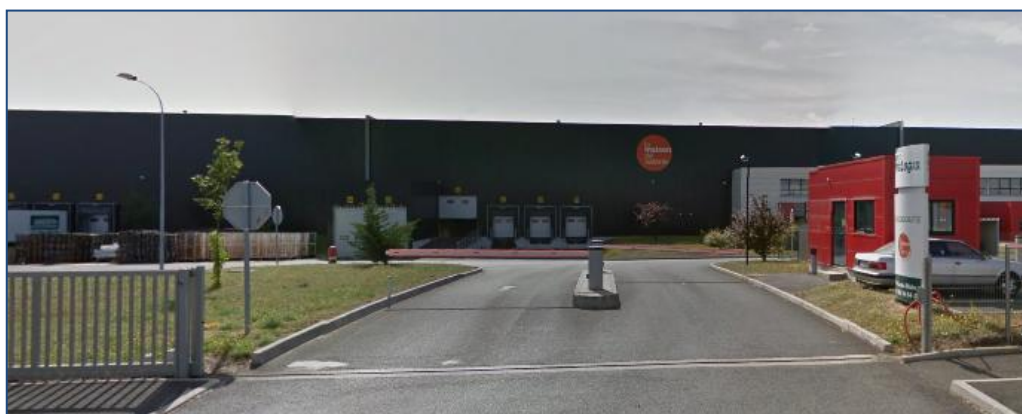
- Augmentation de la population
- Vieillissement de la population
- Diminution de la taille des ménages
- Population possédant des revenus permettant un bon niveau de vie

Nous allons maintenant détailler ce qui crée le dynamisme et l'attractivité locale, c'est-à-dire l'emploi, les activités, la fiscalité, les équipements présents sur la commune et le patrimoine paysager et culturel de ce territoire.

II- Dynamisme communal

1) Caractéristiques de l'emploi

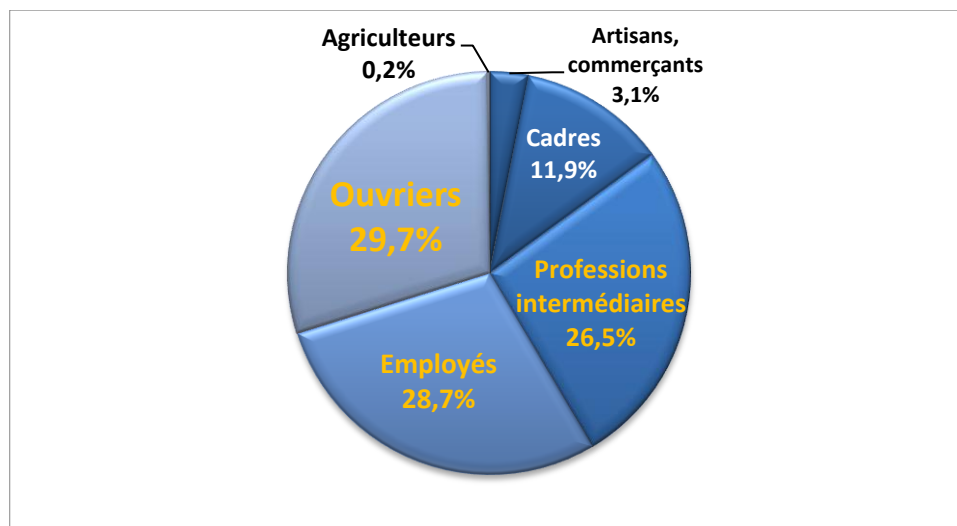
La population active en 2009 est de 2513 chausséens soit 76,8% de la population contre 72% en 1999. Le taux de chômage y est relativement faible : 8,4% en 2009 tandis que celui de Blois avoisine les 17% et que la moyenne est de 11,7% dans l'agglomération blésoise. Ce chiffre est relativement moins élevé qu'au sein de l'aire urbaine car le nombre d'emplois dans la zone est de 3 726 en 2009 et cela représente une augmentation de 1 500 emplois en 10 ans. De plus, 26% des ces actifs résident sur La Chaussée-Saint-Victor mais c'est principalement la présence de 442 établissements en 2011 (produisant des biens et des services géographiquement individualisées) dont 340 entreprises (plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision). Tout le tiers nord de la commune est occupé par des zones et parc d'activités (ex : Parc d'activité des Gailletrous) et représente un endroit stratégique pour l'implantation d'entreprises au sein de l'agglomération.



Photographie 2 : Entrepôts de la « Maison de Valérie » implantés sur le parc d'activité des Gailletrous
Source : DELONIN Florian

Dominante du secteur tertiaire

Le secteur tertiaire (service, commerce, administration publique,...) représente 80% des emplois proposés sur la commune, il a augmenté de 13% entre 1999 et 2009. Cela peut s'expliquer par la présence de grandes infrastructures de santé comme la Polyclinique au Nord du territoire qui comptabilise 370 employés tandis que le CHU de Blois en compte 2600.



Graphique 5 : Répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2009
Source : INSEE 2009

La présence du secteur tertiaire entraîne une forte présence d'employés et de professions intermédiaires parmi les catégories socioprofessionnelles des chausseens, cependant ce sont bien les ouvriers qui forment la catégorie la plus représentée avec 29,7% des habitants qui travaillent dans le secteur industriel qui ne représente que 12,9% des emplois communaux. Nous pouvons donc dire que cette classe participe aux migrations entre lieux de résidence et lieux de travail (dans le cas échéant : Blois) car cela représente au total, 74,4% de la population qui effectue des migrations journalières pour se rendre sur des lieux de travail extérieurs.

Présence d'un grand nombre de personnes retraitées

L'une des principales caractéristiques socioprofessionnelle de la commune est la présence de nombreux retraités. Certes la présence de la maison de retraite peut contribuer à ce phénomène, cependant avec le phénomène de vieillissement de la population, ils représentent 32,6% des CSP en 2009. Depuis la création des quartiers d'habitations pavillonnaires dans les années 70, les personnes y habitant n'ont que très peu migré vers d'autres communes périphériques ; cela traduit un cadre de vie agréable et un nombre d'équipements et de services adéquats pour que ce type de population reste habiter dans la commune.

2) Fiscalité locale

	Montant	Montant / habitant	Moyenne nationale/ habitant
Produits de fonctionnement	5 013 000€	1156€	885€
Charges de fonctionnement	3 853 000€	888€	681€
Ressources d'investissement	1 952 000€	423€	471€
Emplois d'investissement	1 719 000€	373€	466€
Encours de la dette	739 000€	160€	596€

Tableau 2 : Chiffres clés du budget municipal de la commune en 2012

Source : www.journaldunet.com

Le budget de la commune est de 8,9 millions d'euros, les principales spécificités du budget sont que :

- La commune investie peu par rapport aux frais de fonctionnement
- Ceci permet d'expliquer le faible encours de la dette car ces recettes permettent de mener une politique souhaitée par la commune de remboursement d'emprunts.

	Taux communal pour 2012 (%)	Taux moyens au niveau départemental	Taux plafonds en 2012 (%)
Taxe d'habitation	15,11	25,74	64,35
Taxe foncière bâti	21,44	24,64	61,60
Taxe foncière non bâti	54,48	49,35	123,38

Tableau 3 : Chiffres de la fiscalité municipale

Source : « Les Nouvelles – Magazine de La Chaussée-Saint-Victor » N°31 Juin 2012

Bien que la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) versée par l'Etat soit faible pour la commune : 107€ par habitant, tandis qu'elle est de 183€ par habitant en moyenne pour les communes de la même catégorie démographique au niveau départemental, la municipalité a décidé de maintenir des taux de taxes relativement en-dessous de la moyenne départementale (sauf pour la taxe foncière non bâti).

Dans la conjoncture économique actuelle, la fiscalité peut apparaître comme un élément clé d'attractivité d'un territoire pour l'implantation de nouveaux ménages. La Chaussée-Saint-Victor possède des taux d'impôts locaux avantageux qui permettent le maintien de sa population mais aussi l'attractivité pour de nouveaux ménages.

3) Les équipements communaux

La Chaussée-Saint-Victor possède de nombreux équipements publics, sportifs et culturels mais aussi des équipements intercommunaux. Elle possède une école primaire et élémentaire située dans le bourg, la mairie qui accueille les locaux de la police municipale, une salle polyvalente, un centre d'accueil, une maison de retraite, un foyer pour les personnes âgées, un local jeune, une poste, des aires de jeux et une école de musique. Tous ces équipements se situent à la proximité du bourg. D'autres équipements comme la déchetterie se situent dans le parc d'activité des Gailletrous. Les équipements sportifs quant à eux se situent en zone inondable proche de la Loire : un gymnase, des terrains de football et de tennis, un centre équestre et un site d'escalade.

Au total, plus de 34 associations culturelles et sportives sont présentes sur la commune, 1200 adhérents participent à la vie dynamique associative de La Chaussée-Saint-Victor.

La ville dispose également d'équipements qui ont une influence à l'échelle de l'agglomération entière, il s'agit :

- Du parc des Mées : espace de loisirs accueillant des aires de jeux, des cours de tennis, un mini-golf, une pataugeoire...

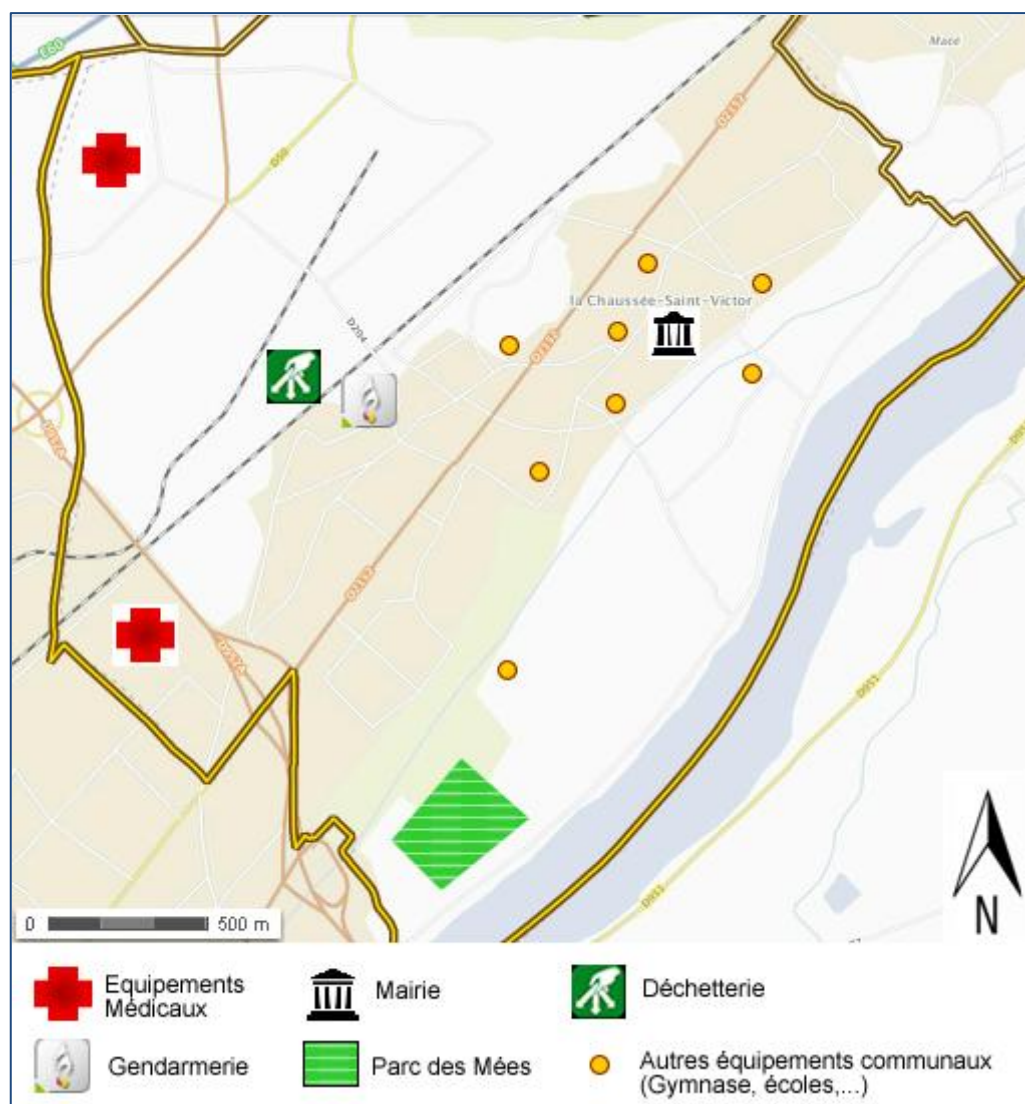


Photographie 3 : Parc des Mées
Source : Agglopolys

- D'une gendarmerie
- Du Centre Hospitalier et Universitaire de Blois
- De la polyclinique située au nord du territoire communal



Photographie 4 : Polyclinique de Blois
Source : clinique-Blois.com



Carte 5 : Carte des équipements
Source : Plan IGN
Réalisation : DELONIN Florian

4) Le Patrimoine historique et paysager

La commune se situe sur le site classé « Val de Loire » au patrimoine mondial de l'UNESCO, elle doit donc préserver un équilibre entre nature, histoire et urbanisation.

Monuments historiques et qualités architecturales

Dans la commune de La-Chaussée-Saint-Victor il n'y a pas d'édifices protégés au titre des « Monuments Historiques » (loi du 31 décembre 1913). Cependant certains édifices non classés présentent un intérêt architectural qui mériterait une inscription au titre de l'article L123-1-5 (III-2°) du code de l'urbanisme¹ :

¹ *Art.123.1 alinéa 7* : les P.L.U peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, les îlots, immeubles espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

- L'église Saint-Victor datant du XVe siècle
- Le Moulin Chouard
- La chapelle du cimetière



Photographie 5 : vestige du Moulin Chouard
Source : DELONIN Florian

De plus, certains éléments patrimoniaux non protégés sont néanmoins remarquables notamment les portails, les murs et cours de fermes. Le circuit pédestre de « L'Histoire au fil des rues » avec ses différents panneaux descriptifs, agrémentés d'anciennes photos de La Chaussée Saint-Victor, permet une excellente connaissance de la commune. Il permet aussi d'apprécier les petites rues encastrées entre les murs de pierre et de découvrir de très beaux portails. A l'Ouest de la commune, à l'arrière du gymnase municipal, où se trouve la carrière de Montprofond, on découvre un front de taille très intéressant du point de vue géologique (calcaire de Beauce).

D'un point de vue architectural, les constructions de la vallée de la Loire sont toutes entières tenues dans l'unité du calcaire blanc, calcaire de Beauce ou tuffeau, élégant, abondant, que l'on retrouve sur les châteaux comme sur les plus humbles apprentis de maisons. L'ardoise semble globalement dominer dans les toitures, mêlée à la tuile qui lui a été antérieure. Sur les toits d'ardoise de Blois (que l'on retrouve dans la commune de La Chaussée-Saint-Victor), les cheminées de brique rouge ajoutent une touche de couleur dans les sages et douces tonalités dominantes de blanc et de gris. La richesse générée par l'activité fluviale se lit aux détails soignés d'architecture, dans la sculpture d'un linteau, d'un corbeau, d'une encoche, et jusque dans l'inclusion dans la pierre de motifs d'ardoise taillée.



Photographie 6 : Vue depuis la rue de la Poste dans le bourg
Source : DELONIN Florian

Evolution de l'occupation des sols

L'histoire de l'agglomération blaisoise a influencé l'organisation du territoire de La Chaussée-Saint-Victor. Les traces de cette histoire se retrouvent aussi bien dans la destination générale des sols que dans la typologie du bâti. Il est essentiel de prendre en compte cette organisation et les perceptions que l'on en a dans les choix d'aménagements futurs de la commune.

L'urbanisation de la commune s'est réalisée par l'extension du bourg (*voir ANNEXE 6*) qui s'étire le long d'une ligne de crête, limitée dans sa partie nord par les terres agricoles cultivées de la Beauce et dans la partie sud par la vallée de la Loire. Le territoire se décompose en 3 grandes entités :

- Les zones urbaines
- Les zones agricoles et naturelles
- Les zones naturelles dont la Loire

La commune subit les contraintes physiques du relief et des infrastructures tels que :

- Le coteau de la Loire et son val inondable bloquent toute extension urbaine au sud du territoire communal
- La RD2152 est un obstacle entre les quartiers exclusivement pavillonnaires au nord, et les quartiers variés (pavillonnaires, collectifs, habitat ancien) au sud
- La voie ferrée Paris Bordeaux qui jadis marquait la limite entre le domaine agricole et le domaine urbain (POS 1988), continue d'être un séparateur d'identité urbaine avec l'implantation exclusive du parc d'activité dit « parcA10 » au nord et les quartiers d'habitations au sud de cet axe

Le plateau de Beauce

Constitué d'un calcaire lacustre et recouvert de limon, la Beauce est d'un caractère plat, qu'accentue encore son immense parcellaire de culture agricole intensive. Les villages beaucerons sont groupés comme des îles, ils s'organisent régulièrement sur la surface du plateau, avec des routes relativement discrètes. Le plateau est parcouru par des vallées sèches cultivées. Il n'y a pas de massifs forestiers dominants, ce sont plutôt des petits bois ou des bosquets qui, avec les pylônes, les silos à grains et les villages ponctuent l'horizon.

Aux abords de Blois, la tendance des villages périphériques est de croître le long des routes en étoile, jusqu'à s'agglomérer successivement avec la ville centre. Contrairement aux autres communes du secteur (hormis Blois) où l'agriculture et la forêt composent l'essentiel du territoire, La Chaussée-Saint-Victor est en passe de transformer la quasi totalité de son domaine agricole en zone d'activité (Parc A10, les Gailletrous 1 et 2). L'entité rurale du plateau de Beauce sera bientôt inexistante sur ce territoire.

La plaine alluviale de la Loire

La plaine de la Loire couvre trois aspects : l'eau, la berge et la plaine inondable:

- La Loire est l'identité première de cette plaine. Elle marque la limite entre la Sologne (au sud) et la Beauce (au nord). Loin d'offrir l'image figée d'un plan d'eau immuable, tenue par ses deux rives, elle est perçue comme une figure vivante, changeante. Des rivières, des méandres, des îlots la composent.
- Les berges et les îlots offrent eux aussi un paysage changeant, par une végétation sauvage soumise au rythme saisonnier du niveau des eaux. Le patrimoine végétal est celui des bords d'eau.
- La plaine est couverte d'alluvions fertiles, c'est pourquoi l'activité agricole y est dominante, de Ménars à Blois, sous forme tantôt de culture, tantôt de maraîchage ou encore de jardins potagers. La plaine porte les traces culturelles de l'Homme sur son territoire : pont, digues, maraîchages, typologie d'habitat, etc.

La particularité de La Chaussée-Saint-Victor est que sa plaine accueille de multiples activités telles que le parc de Loisirs (le parc des Mées 35 ha), l'aire de détente dite « aire de Liberté », le complexe sportif (football, tennis, pétanque), le cimetière et les jardins potagers ainsi que le circuit interrégional « la Loire à vélo ».

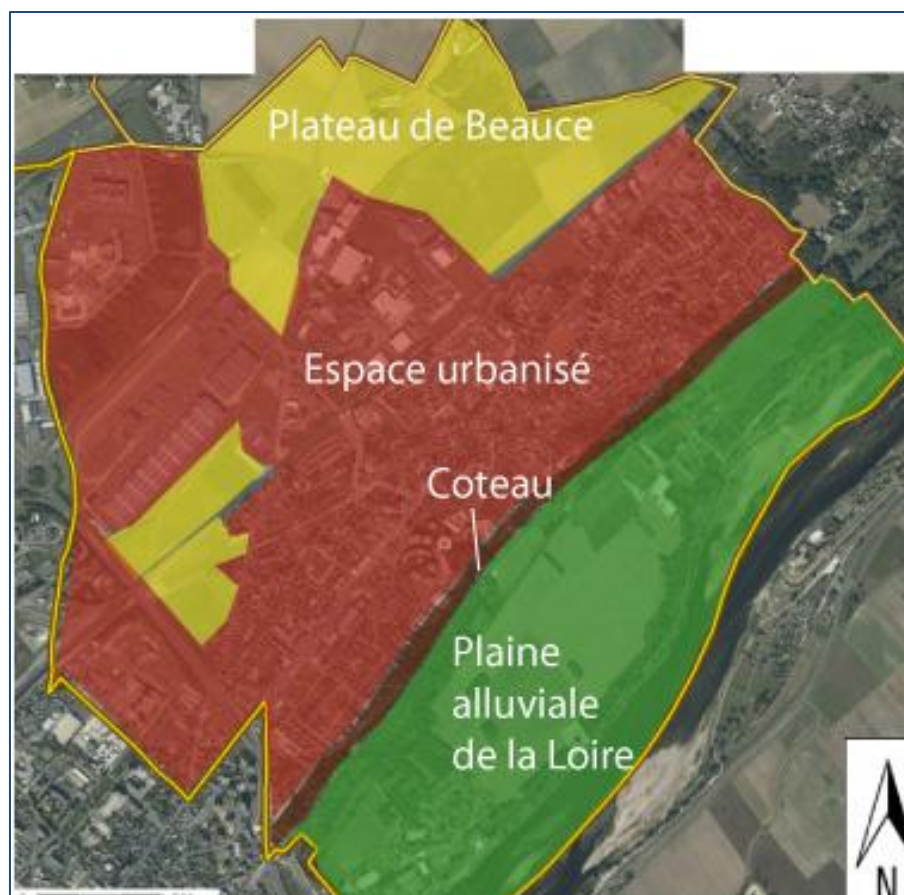
La zone inondable et la Loire représentent un tiers du territoire chausséen soit environ 193 ha.

Le coteau

De façon très générale, si l'on considère la Loire d'Orléans à Blois, on a une rive droite abrupte taillée dans les calcaires de Beauce et une rive gauche se raccordant

plus doucement aux sables de Sologne. En conséquence, en amont comme en aval, le coteau de la rive droite y est plus haut et la plaine plus étroite qu'en rive gauche. Le coteau est un trait d'union essentiel entre la plaine de la Loire naturelle et le haut du coteau habité et minéral.

Au niveau de La Chaussée-Saint-Victor, le coteau est légèrement festonné, haut de 20 à 30m, avec quelques abrupts absorbés par de hauts murs de soutènements (rue des Roches par exemple) dans le centre-bourg ou par les boisements sur le reste du linéaire pentu. Ces boisements permettent de calmer un enchaînement trop brutal entre la plaine et les constructions parfois hors échelle (l'Hermitage : complexe de grands immeubles).



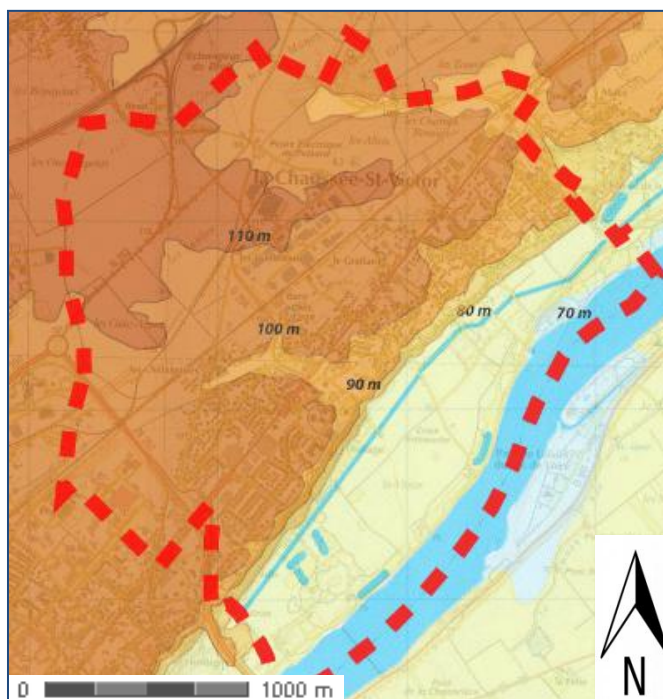
Carte 6 : Unités paysagère sur le territoire communal
Source : Fond de carte Géoportail
Réalisation DELONIN Florian

Topographie du site

La Loire marque une limite nette entre deux régions naturelles : au nord, la Beauce et au sud, la Sologne. Le territoire communal est caractérisé par un net dénivelé. Le relief est marqué par trois entités : le val de Loire, le coteau et la plaine de la Beauce.

Les côtes de terrain naturel varient entre 74 mètres (au sud du territoire) et 119 mètres (au nord du territoire), soit une amplitude altitudinale de 40 mètres.

Le territoire de la Commune de La Chaussée-Saint-Victor est typique d'un site de coteau, modelé et façonné par l'érosion des couches superficielles de calcaire, qui a progressivement mis à nu les calcaires et marnes de Beauce et dont la solidité a permis le développement d'une activité d'extraction à fin de production de calcaire de pierre de taille et d'empierrement.



Carte 7 : Topographie de La Chaussée-Saint-Victor

Source : PLU

Réalisation : DELONIN Florian

Caractéristiques du territoire communal

La disposition du territoire communal possède une caractéristique majeure à prendre en compte pour analyser l'urbanisation au sein de la ville. En effet, cet espace se découpe en 3 zones majeures :

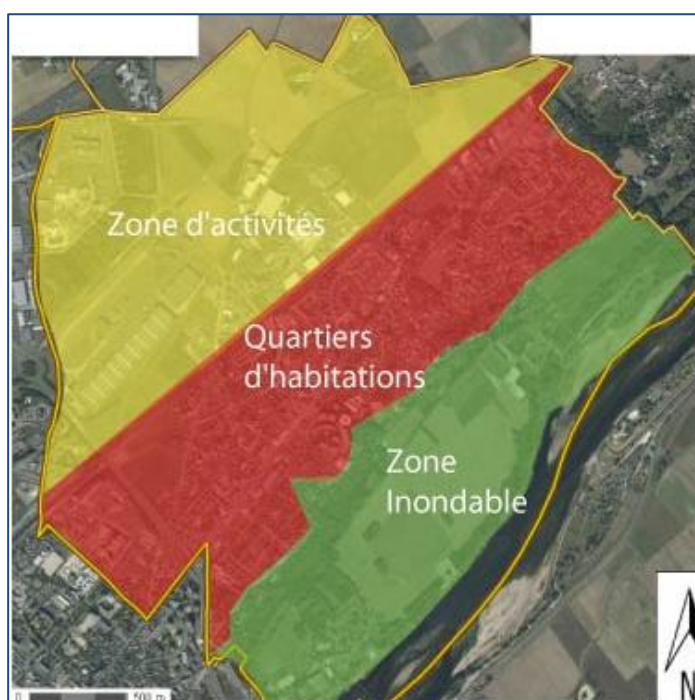
- Au Nord : un tiers du territoire est exclusivement réservé aux zones d'activités, elle représente l'entité urbaine d'activité de la commune mais aussi celle de l'urbanisation dans laquelle 30% de l'espace sera placé en espace paysager afin de valoriser l'entrée de ville.
- Au centre : se situe le bourg et les quartiers d'habitations de grands ensemble (l'Hermitage) et pavillonnaires (le Clos Furet) sur une surface de 214 hectares soit un tiers du territoire communal.

Quartier	Superficie (ha)
CENTRE BOURG	54 ha
HOPITAL	25 ha
CLOS FURET	44 ha
CHATEAU D'EAU	13 ha
CROIX CALTEAU	10 ha
BUISSON HENRY	10 ha
MOULIN CHOUARD	18 ha
HERMITAGE	11ha
TOURMALINE	6 ha
BETRIER	23 ha

Tableau 4 : Liste et superficies des différents quartiers d'habitations de la commune
Source : PLU

Synthèse

La Chaussée-Saint-Victor se situe dans un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, cela a entraîné des exigences particulières en termes d'urbanisme afin de préserver le cadre paysager et architectural de cette zone. Le territoire communal se découpe partage de manière équitable entre zone d'activité, d'habitation et inondable. La superficie de la commune étant particulièrement petite, un tiers se trouvant en zone inconstructible, les zones de réserves foncières sont rares et deviennent des zones stratégiques pour le développement communal.



Carte 8 : Zones majeures du territoire communal
Source : Fond de carte Géoportail
Réalisation : DELONIN Florian

III- Les perspectives d'évolution de la commune

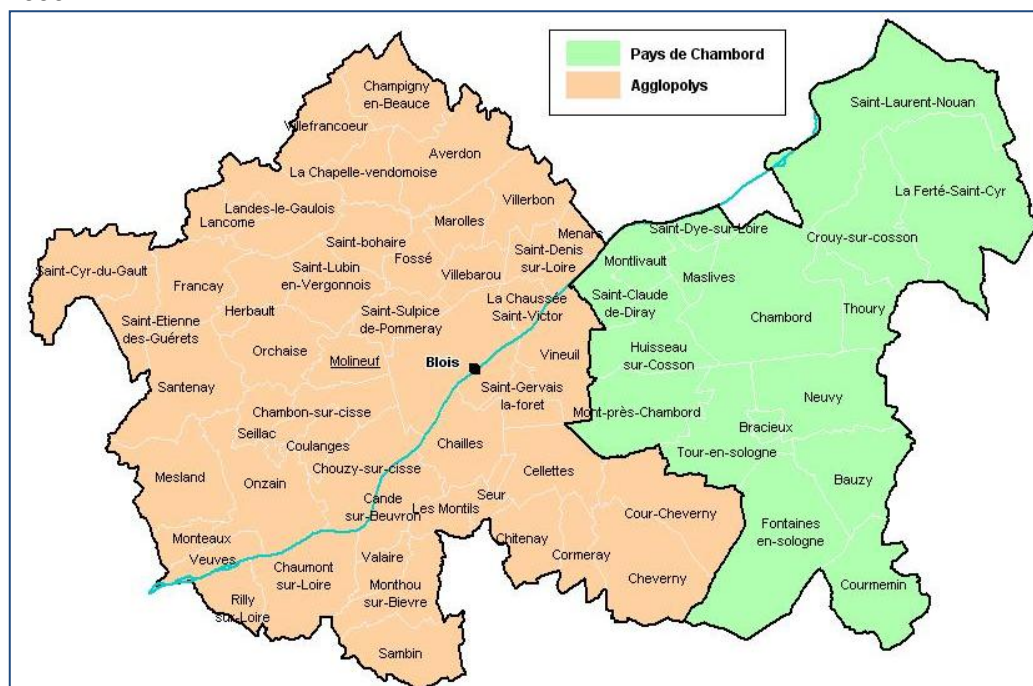
1) Les orientations des documents d'urbanisme au niveau intercommunale

a. SCOT

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), institué par la loi N°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), constitue une nouvelle approche de la planification tant en terme de développement durable que de participation des citoyens, à destination des collectivités territoriales. Le SCOT du Blésois s'étend sur 1026 Km² et comprend 62 communes. Celles-ci sont regroupées en différents EPCI :

- Une communauté d'agglomération : Agglopolys
- Une communauté de communes : Pays de Chambord

Le SCOT concerne aujourd'hui plus de 113 000 habitants (108 011 habitants au RGP de 1999). Ce projet de territoire est piloté par le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB) recouvrant ce même périmètre, il a été finalisé en 2006.



Carte 9 : territoire du SCOT du blésois
Source : www.molineuf.fr

Les orientations de développement projetées au niveau de l'ensemble du territoire de ce document sont décrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

b. Le PADD

Le PADD traduit avant tout un projet politique au sens où il s'agit de servir les intérêts et les choix de la population qui habite et travaille dans le territoire. Cette ambition politique est déclinée en trois axes stratégiques :

- **Répondre aux besoins des populations actuelles et futures**
- **Promouvoir une organisation spatiale harmonieuse et cohérente**
- **Développer le territoire en s'appuyant sur la qualité de l'environnement et des paysages**

Répondre aux besoins des populations actuelles et futures

Outre l'aspect économique, il est nécessaire de mettre en place une politique de l'habitat ambitieuse au sein du territoire du SCoT en favorisant la mixité sociale et générationnelle et en diversifiant l'offre de logement notamment celle en logements sociaux.

Promouvoir une organisation spatiale harmonieuse et cohérente

Dans cet axe stratégique, il s'agit principalement d'assurer une meilleure répartition de la population sur le territoire, d'endiguer l'étalement urbain et de mettre en œuvre des modes de déplacements qui s'inscrivent dans une logique de développement durable. Par exemple pour endiguer l'étalement urbain, le PADD stipule que pour permettre une plus grande densité urbaine il faut rechercher des modes de construction alternatifs à la maison individuelle en proposant de nouvelles formes d'habitat qui permettent d'occuper une plus petite surface en préservant certains avantages de l'habitat individuel et devant s'inscrire dans le respect du cadre paysager et architectural du territoire.

Développer le territoire en s'appuyant sur la qualité de l'environnement et des paysages

Il faut promouvoir et garantir la qualité de vie, préserver et valoriser les espaces agricoles et mieux gérer les ressources naturelles et faire face aux risques. Il s'agit donc de limiter les friches agricoles ou encore de réduire l'exposition des populations aux risques. Sur la commune de La Chaussée-Saint-Victor s'étend le Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) du blésois. Nous avons vu précédemment qu'un tiers du territoire communal se situe en zone inondable.

présents et futurs en matière d'habitat, d'activité économique et équipements

- du principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine. Cela passe également par la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, la réduction des nuisances sonores, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, d'écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, préservation des risques et des nuisances de toute nature.
- Le diagnostic général du PLU a permis d'exposer les atouts et faiblesse du territoire et de proposer des perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune au sein du PADD du PLU communal (voir ANNEXE 5)

FORCES FAIBLESSES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RETENUES AU TITRE DU PADD		
Situation		
- L'appartenance à une communauté d'agglomération dynamique - Un cadre privilégié - Un développement accru par de nombreux projets	- Un site contraint par la zone inondable en bord de Loire (1/3 de la superficie du territoire communal) - Un territoire coupé par les infrastructures - Une pression foncière importante	LA LIGNE DIRECTRICE EST « L'EQUILIBRE ET L'UNIFICATION DU TERRITOIRE »
Population – Habitat		
- Une population en augmentation - Une commune attractive pour les actifs - Un bon niveau d'équipements (santé, sportifs, loisirs, ...) - Un tissu associatif dynamique	- Un solde migratoire en régression depuis 1990 - Une faible part de logements sociaux - Un vieillissement de la population (entraînant une diminution du taux d'activité) - Une forte proportion de déplacements domicile-travail	PROTECTION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN
Environnement		
- Un espace naturel majeur : le Val de Loire (classé dans le patrimoine mondial de	- Le Val de Loire : une zone inondable contraignante - Une structure	

l'UNESCO) - Un coteau offrant de belles percées visuelles sur le Val, les espaces agricoles et la Loire - Un bâti ancien de caractère - Des activités implantées hors de la ville, sur le plateau de Beauce	paysagère incomplète (un manque de valorisation des axes, des coulées vertes ou des places publiques) - La disparition progressive du domaine agricole de la Beauce	PROTECTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL
Déplacements		
- Une bonne desserte routière et ferroviaire - De nombreux projets d'aménagements routiers - Présence de circulations douces (la Loire à Vélo, pistes et bandes cyclables, sentes piétonnes)	- Des coupures urbaines (voies ferrées, RD,...) - Des entrées de ville peu mises en valeur - Des points noirs de circulation : nationales et centre-bourg - Faiblesse de l'utilisation des transports en communs	MAITRISE DES DEPLACEMENTS
Activités économiques		
- Des activités économiques fortement développées au nord du territoire communal - Une activité commerciale importante sur la RD2152 et la présence de commerces de proximité	- Un manque de valorisation des activités le long de la RD2152 - Une implantation paysagère défailante autour des Gailletrous II	SOUTIEN ET MAINTIEN DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Tableau 5 : Atouts et faiblesses de la commune
Source : PLU

L'enjeu principal de la commune est d'assurer un développement harmonieux et équilibré en tenant compte des différentes entités : du bourg aux zones d'activités. C'est à dire : de palier l'effet de transit et renforcer le rayonnement de La Chaussée-Saint-Victor notamment en unifiant le territoire de part et des axes de communication qui représentent des fractures.

PARTIE II - Diagnostic ciblé sur la zone d'étude

I- Analyse typo-morphologique de la zone d'étude

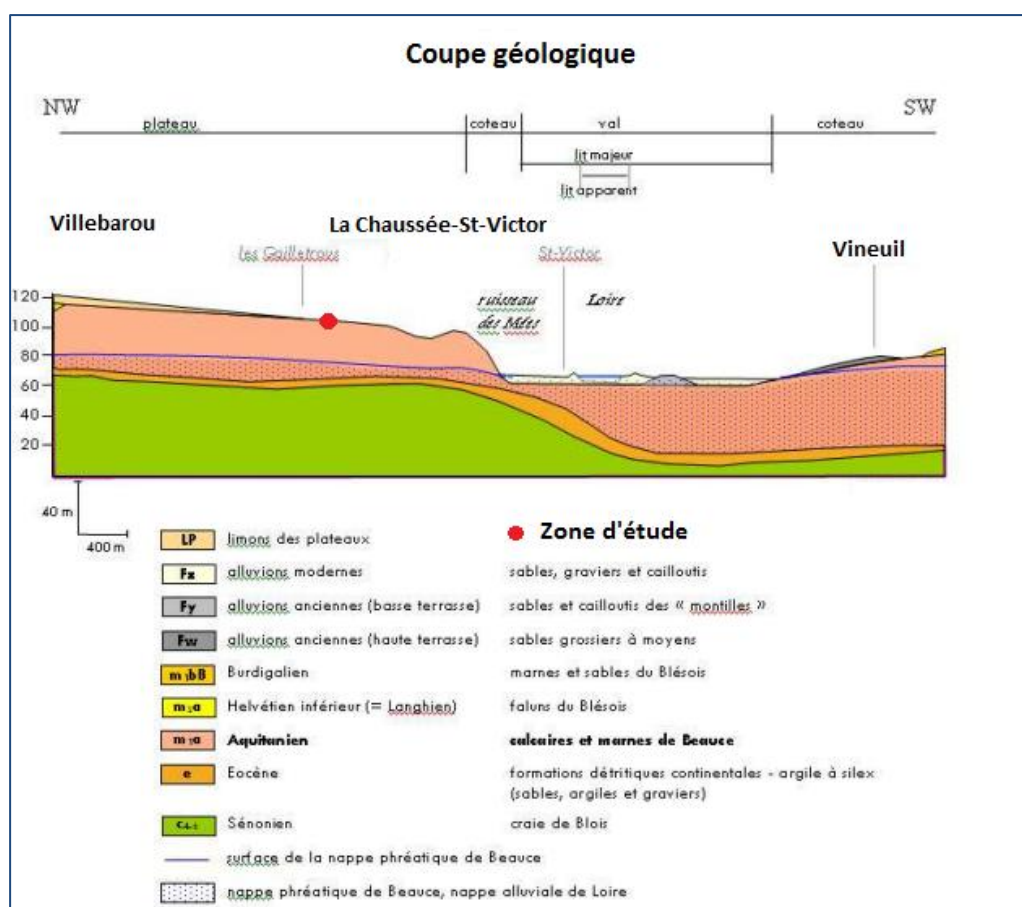
1) Une zone d'étude située dans un quartier d'habitation

La zone d'étude s'étend sur 9 hectares dans le quartier du Clos Furet. Après le centre bourg, c'est le quartier d'habitation le plus étendu (44ha). On y trouve du bâti pavillonnaire varié sur du parcellaire confortable (600 à 800 m² en moyenne) : pavillons joints, doubles ou isolés au milieu de la parcelle, petits collectifs. La percée visuelle sur les champs devenu friche agricole depuis la rue de Villerbon est un rappel du domaine agricole (*voir carte 16*). La servitude induite par le passage des réseaux apporte une succession d'espaces verts participant à la mise en valeur d'une entrée de ville. On observe également une coulée verte au sein de la rue des Ormeaux. Au total, 217 logements sont implantés dans la partie Ouest de ce quartier (27 hectares dont 9 sur laquelle se situe la zone d'étude non bâtie) dont 67 locatifs aidés, c'est le quartier le moins dense de la commune avec en moyenne 12 logements par hectare. Cela traduit l'utilisation de l'espace par les pavillons datant des années 60-70, symbole de l'accession à la propriété de maison individuelle. Ce quartier a été très consommateur d'espace lors de son développement dans les années 60 ayant pour objectif d'accueillir les nouveaux actifs blésois souhaitant profiter d'habitat plus grand et d'un cadre vie moins urbain (moins de nuisances, plus d'espace de vie).



Carte 11 : Localisation du quartier Clos Furet - Source : PLU

2) Topographie et géologie



Coupe 1 : Coupe géologique de la commune

Source : www.orsleanstours.apbg.free.fr

Réalisation : DELONIN Florian

La zone d'étude se situe sur la rive nord de la Loire est constituée par le plateau installé sur le calcaire de Beauce, calcaire dur autrefois utilisé pour l'édification d'ouvrages publics et de constructions. Les terrains superficiels sont constitués par la formation quaternaire, éolienne des limons des plateaux dont l'épaisseur peut atteindre plus de 2,00 m. Ces limons recouvrent les marnes et calcaires aquitaniens du calcaire de Beauce (les Calcaires de Beauce appartenant à l'étage Aquitainien)

Les Formations Quaternaires :

- 1) **Lims des plateaux (LP)** : il s'agit d'une formation superficielle éolienne, lœssique, argilo-limoneuse, de teinte brun-clair, sans calcaire. Les limons des plateaux reposent sur la formation de Beauce par l'intermédiaire d'un colluvium d'altération (niveau graveleux peu épais à petits silex usés), l'ensemble donnant un sol très fertile. Les épaisseurs de limon sont de l'ordre d'au moins 1 m et presque 2m dans le secteur de La Chaussée-Saint-Victor
- 2) **Alluvions modernes (Fz)** : Dans la vallée de la Loire, elles sont principalement formées de sables grossiers et de graviers surmontés de sables plus fins. Elles renferment des grains de quartz hyalin roulés, des feldspaths colorés, des micas et des minéraux lourds (grenat, tourmaline Zircon, corindon,

staurodite). Les graviers et cailloutis comprennent essentiellement des silex, des éléments de roches granitiques ou de roches volcaniques. Elles sont la plupart du temps limoneuses en surface.

Les Formations tertiaires :

- 1) **Aquitaniens (m1a) - Calcaires et marnes de Beauce :** cette formation a fait l'objet d'études détaillées eu égard à la densité des ouvrages réalisés dans le bassin lacustre d'une part, et aux problèmes d'hydrogéologie et de pollution de nappes sur toute la plaine de la Beauce d'autre part. Les Calcaires de Beauce présentent des faciès extrêmement variables, différenciés en 2 faciès principaux :
 - marne blanc-crème à la base, chargée en fragments de calcaire siliceux ou silex, de quelques mètres d'épaisseur,
 - au-dessus, bancs de calcaire siliceux sublithographiques, avec intercalations marneuses, en surface les calcaires apparaissent disloqués, noyés dans la masse marneuse ("tuf").

Souvent des couches d'argile verte sont intercalées dans l'ensemble du calcaire massif. L'épaisseur de cette formation décroît d'Est en Ouest, elle est estimée à une puissance de 30-40 mètres sur le territoire d'étude. Les formations sous-jacentes sur lesquelles reposent les Calcaires de Beauce sont en général détritiques et datées de l'Eocène.

- 2) **Sables du Blésois :** ils concernent essentiellement la rive gauche de Loire où ils se présentent sous forme d'épandages détritiques de sables et marnes. Pour mémoire on rappellera qu'il s'agit de sables fluviatiles verdâtres, moyens à grossiers, intercalés avec des argiles grises ou beiges.
- 3) **Marnes du Blésois :** sous-jacentes aux sables, les Marnes du Blésois apparaissent sous forme d'une marne argileuse verdâtre et d'argiles vertes. Elles sont parfois directement en contact sur le calcaire.
- 4) **Eocène (e) :** le faciès de l'Eocène le plus fréquemment rencontré accuse un caractère détritique. Il se présente sous la forme d'un complexe argileux (kaolin) plus ou moins riche en sable, contenant des silex plus ou moins émoussés. Généralement le passage de l'Eocène détritique aux Argiles à silex est progressif, et on distingue difficilement les deux formations en forage. L'épaisseur de la formation éocène est très variable (de quelques mètres à 10 mètres).
- 5) **Formations crétacées Argile à silex (Rs) :** cette argile occupe la position terminale du Sénonien sur une épaisseur variable du fait de sa nature altéritique, de quelques mètres à 30 mètres. Elle est constituée d'une matrice argileuse blanchâtre à gris- verdâtre mélangée à de nombreux gros silex à patine blanche, peu remaniés.

- 6) **Sénonien crayeux (C6-4)** : la craie blanche du Sénonien contient le même type de silex que les argiles sus-jacentes auxquelles elle est souvent associée. En forage elle apparaît souvent sableuse « gréseuse » accompagnée de cherts au sommet.

D'après la composition géologique du sol et sous-sol de la zone d'étude, aucune contrainte n'est à déplorer pour permettre l'urbanisation sur cette zone.

3) Hydrographie et hydrogéologie

Le réseau hydrographique à l'exception du ruisseau des Mées qui coule en pied de coteau est dominé par un fleuve puissant : la Loire. Elle connaît au long des saisons un régime des eaux très accentué. Période de hautes eaux au printemps dont les crues longtemps dévastatrices ont amené à réaliser certains aménagements sur le cours du fleuve. Ces derniers assurent également une fonction de soutien des débits d'étiages faibles (35m³/seconde).

Les Nappes de Calcaires de Beauce constituent le réservoir d'une importante nappe aquifère qui a été longtemps exploitée par des puits particuliers ou communaux, ainsi que par des forages industriels, mais qui, du fait de la pollution azotée, n'est plus sollicitée par les forages AEP.

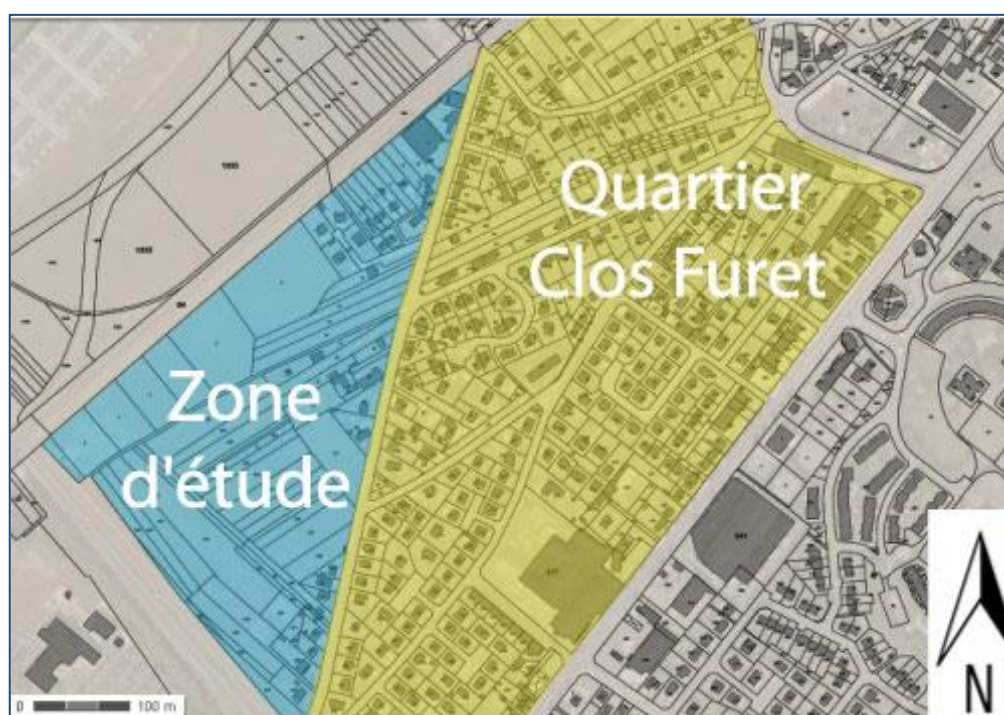
Le réservoir est plus ou moins cloisonné par des niveaux marneux à argileux, pouvant rendre ponctuellement la nappe captive ou partiellement peu ou pas productive. En règle générale les débits fournis sont relativement importants, avec des débits spécifiques de l'ordre de 10 à 20 m³/h/m. Cette ressource est maintenant peu utilisée dans la région étudiée. Avant la mise en œuvre du réseau collectif AEP, cette eau était exploitée par les particuliers pour leur consommation propre, comme en témoigne l'existence de nombreux puits. Actuellement ces puits sont pour la plupart rebouchés, condamnés, à l'abandon ou encore inutilisés.

L'écoulement dans les Calcaires de Beauce est un écoulement de type fissural à karstique compte tenu de la nature même des matériaux constituant le réservoir. Le sens d'écoulement des eaux est sensiblement N-NW à S-SE. L'esquisse piézométrique de la nappe de Beauce (qui englobe les aquifères du Calcaire et de la Craie) témoigne d'un écoulement des eaux de la nappe en direction de la Loire avec un phénomène de drainage vers le fleuve.

Le débit et l'écoulement de l'eau dans le sol et sous-sol n'entraîne ni mouvements de terrain ni gonflement d'argile à silex. De plus les eaux sont drainées naturellement vers le fleuve. Ces eaux s'écoulent sur un axe Nord-Sud dans la zone d'étude pour une altitude allant de 107 mètres d'altitude (Nord de la zone) à 101 mètres altitude en dénivellement progressif en allant vers le sud de la zone. D'après ces données, l'urbanisation est possible sur la zone d'étude, il faudra cependant à veiller à la gestion des eaux pluviales (noues, bassin de rétention,...).

4) Etude parcellaire

En observant le cadastre de ce quartier et en connaissant son histoire, on peut affirmer que son aménagement s'est fait de manière diffuse au cours du temps avec l'implantation successives de lotissements et que l'implantation du bâti est discontinue (séparée par les jardins et la voirie). On peut également ajouter qu'au vu la taille quasiment régulière des parcelles, le découpage cadastral s'est réalisé de manière régulière et équivalente pour céder des lots libres afin de construire des maisons individuelles.

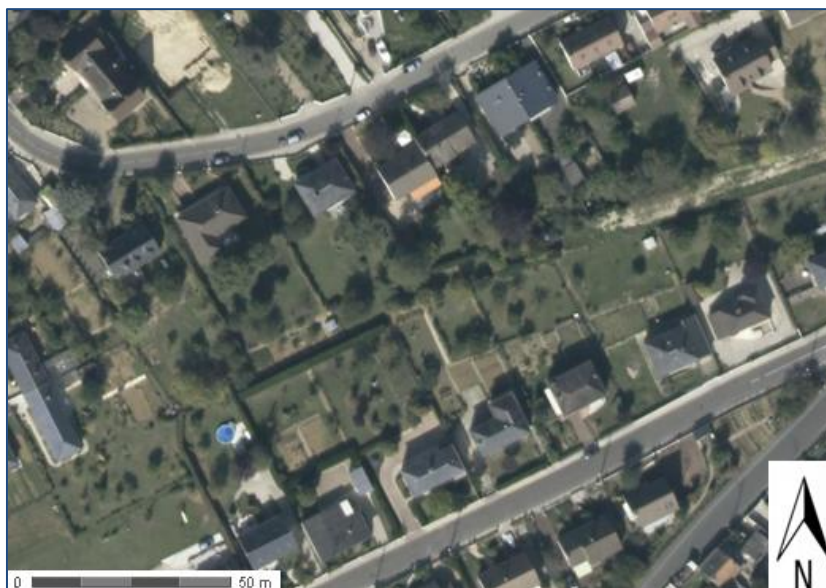


Carte 12 : Cadastre de la zone d'étude et du quartier Clos Furet

Source : Géoportail

Réalisation : DELONIN Florian

On observe aussi que l'implantation du bâti sur la parcelle se fait généralement en recul par rapport à la voirie afin de respecter le règlement du PLU (retrait de 5 mètres en zone Urbanisée). De plus, l'espace bâti occupe une faible partie de la parcelle et les espaces libres sont importants correspondant aux jardins.



Photographie 7 : Vue aérienne d'une partie du quartier Clos Furet
Source : Googlemap

La typologie de bâtiment dominante est la maison individuelle avec garage (pavillon) cependant on trouve dans ce quartier également un logement d'habitat collectif mais de faible hauteur (R+2) pour maintenir la hauteur du bâti dans la zone. On observe aussi une diversité des décors (clôtures, portails, haies,...) selon les goûts de chaque propriétaire pour respecter l'intimité par rapport au voisin et à la voirie.



Photographie 8 : Pavillon avec garage dans le quartier Clos Furet
Source : DELONIN Florian

5) Trame viaire

La voirie

Dans le quartier Clos Furet, on observe un maillage des voies denses et qui permet une forte connectivité entre toute la voirie du quartier et de la ville. Dans cette zone, le réseau viaire est hiérarchisé selon les usages, on dénombre :

- 2 voies primaires ou artérielles qui possèdent une fonction de circulation prépondérante au sein de la ville mais aussi de l'agglomération permettant de connecter les espaces fonctionnels et possédant un fort débit de circulation :
 - La RD2152 : véritable axe majeur de la ville permettant de relier tout les quartiers de La Chaussée-Saint-Victor et représente la voie principale pour accéder au centre de Blois
 - La RD952A ou Boulevard des Cités Unies, cette route 2x2 voies passe à l'ouest de la zone d'étude et possède une bretelle reliant la RD2152 juste à l'entrée de la commune
- Plusieurs voies secondaires ou de distribution dont la rue de Villerbon qui en proximité directe de la zone d'étude, c'est une des colonnes vertébrales du quartier, elle permet de rejoindre le Clos Furet au restant de la ville et en étant reliée à la RD2152
- Des voies tertiaires ou de dessertes présentent dans le quartier, reliées aux voies secondaires elles permettent de desservir les habitations
- De rares chemins piétonniers et bandes cyclables, ceux-ci sont plutôt présent au sud de la commune, en bord de Loire, formant des espaces de balades et rejoignant les équipements de loisirs



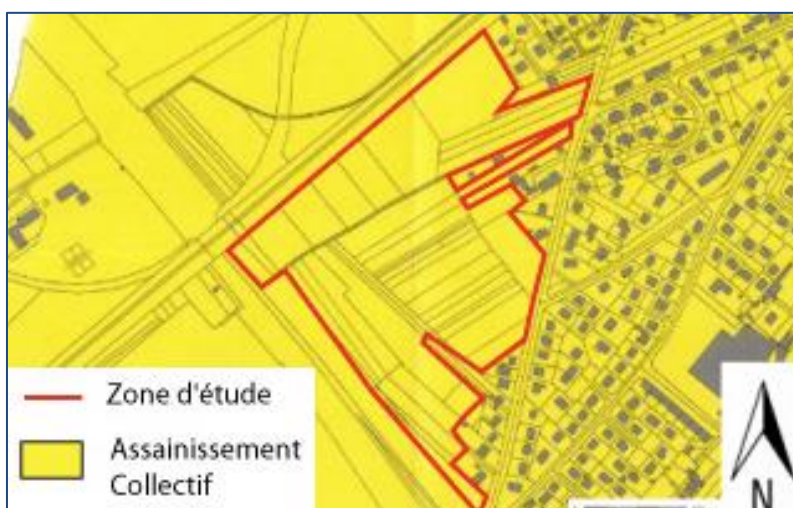
Carte 13 : Trame Viaire du Clos Furet

Source : Fond de carte Géoportail

Réalisation : DELONIN Florian

Les réseaux

La zone d'étude est reliée au réseau d'assainissement collectif qui est connecté à la station d'épuration de Blois.



Carte 14 : Réseau d'assainissement

Source : Annexes PLU

Réalisation : DELONIN Florian

En bordure de la zone d'étude, des réseaux d'eau potable, de gaz de ville et d'électricité permettent d'approvisionner les bâtiments environnants. Aucun réseau n'est actuellement en place sur la zone en elle-même mais des extensions semblent réalisables du fait de l'installation proche des réseaux existants. Aucune informations complémentaires à propos des réseaux ne m'ont pu être apportées.

6) Trame végétale



Carte 15 : Trame végétale du Clos Furet
Source : Fond de carte Géoportail
Réalisation : DELONIN Florian

L'ambiance générale du quartier Clos Furet est plutôt végétale mais cela est dû principalement à la grande surface des jardins occupés sur les parcelles des maisons individuelles. De plus, la zone d'étude est actuellement une zone de friche agricole, occupée à certains endroits par des prairies temporaires et qui était auparavant une zone d'agriculture peu intensive. Le principal espace végétalisé public se situe rue des Ormeaux formant une courte et singulière coulée verte sans mobilier urbain (banc) qui n'est pas reliée au reste de son environnement végétal se situant plus majoritairement vers la route nationale (RD2152).

Le quartier est totalement dépourvu d'espaces publics (place, parc,...), cela respecte la perspective d'un quartier d'habitat individuelle où l'intimité visuelle et sonore par rapport voisinage est recherchée par chacun des nouveaux arrivants lors du

développement du Clos Furet. Les relations sociales entre habitants du quartier ne relève que du voisinage, il n'y pas de lieux de rencontres et d'échanges.

L'ambiance générale du quartier est donc végétal, calme (peu de nuisances) et intime.



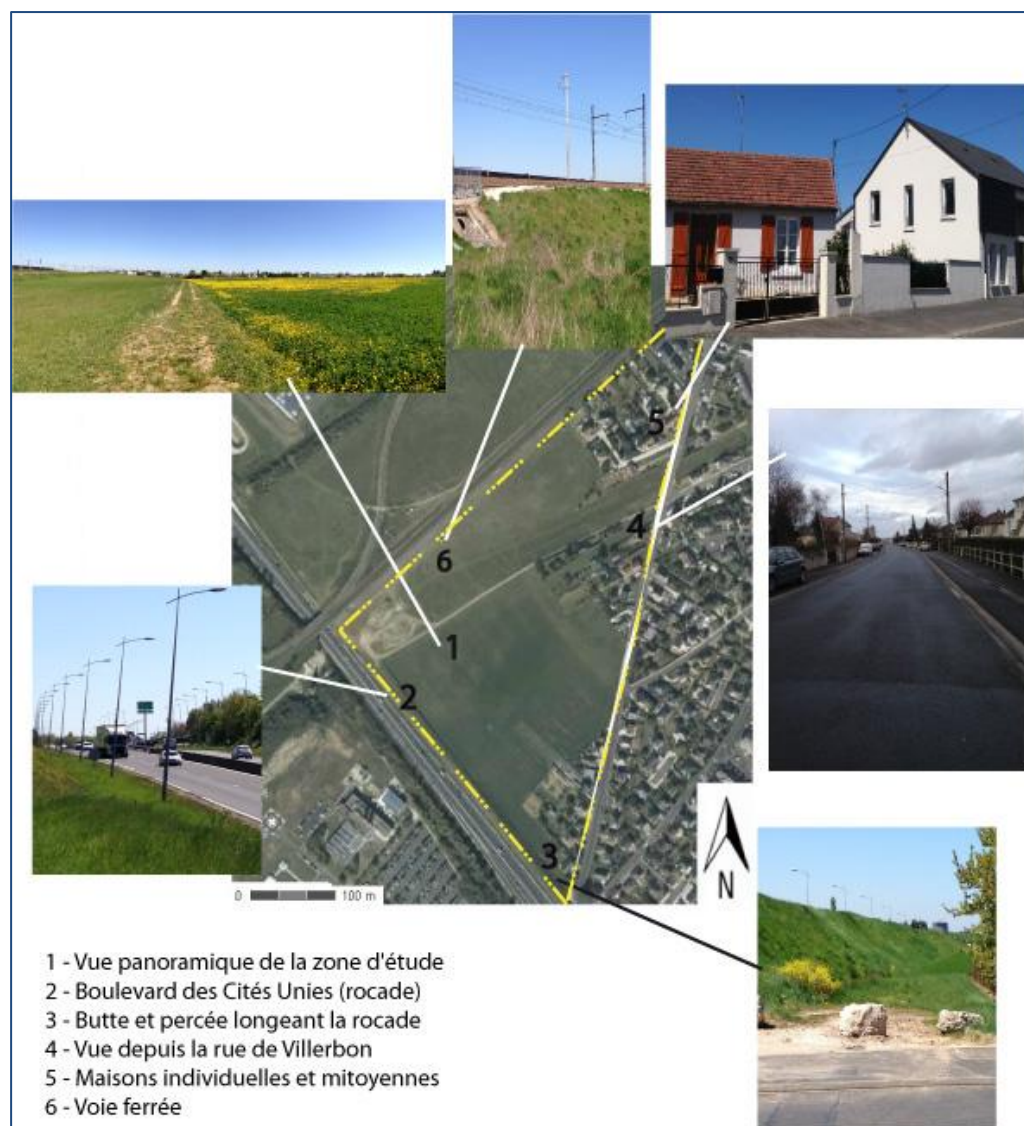
Photographie 9 : Coulée verte rue des Ormeaux
Source : DELONIN Florian



Photographie 10 : Végétation de la zone d'étude
Source : DELONIN Florian

7) Etude paysagère de la zone d'étude et description des contraintes

La zone d'étude est majoritairement une zone de friche agricole avec une végétation peu dense et sauvage (vue1). Elle se situe directement à proximité de la rocade de l'agglomération blésoise (vue2) et de la voie ferrée d'axe Blois-Orléans, on peut observer qu'il n'y a aucune protection (barrières) pour ne pas accéder aux rails (vue6). La zone est également bordée par la rue de Villerbon qui est une voie secondaire permettant de relier plusieurs voies tertiaires de dessertes et long de laquelle c'est continuée l'urbanisation avec différents types de bâti d'époques différentes.



Carte 16 : Vues paysagères de la zone d'étude
 Source : Géoportail
 Réalisation : DELONIN Florian

Il n'existe pas de percée paysagère dans cette zone, car elle est entourée d'axes de communication majeurs (à l'ouest et au nord) et du tissu urbain déjà existant du quartier du Clos Furet.

Le Boulevard des Cités Unies (rocade : RD952) et la voie ferrée représentent des contraintes techniques. En effet, elles font l'objet de servitude aux bruits et sont classées par niveaux sonores par arrêté préfectoral : le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). La voie ferrée possède une zone affectée par le bruit dans un bandeau de 300 mètres tandis que le Boulevard des Cités Unies (qui est une Route à Grande Circulation) possède ce bandeau de nuisances sonores sur 250 mètres de part et d'autre de l'axe. La principale contrainte, représente la rocade car elle est considérée comme RGC (Route à Grande Circulation), ce fait les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de cette route. Cette interdiction ne s'applique pas aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Des règles différentes peuvent néanmoins être retenues dans les documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme ou carte communale) lorsqu'une étude spécifique a été faite et après accord du Préfet. Cette étude doit justifier, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Carte 17 : Nuisances sonores des axes de communications
 Source : www.carto.geo-centre.fr/1/ddt41_portail_urbanisme.map
 Réalisation : DELONIN Florian

Catégorie	Niveau sonore Référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore Référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	300 mètres
2	76<L<81	71<L<76	250 mètres
3	70<L<76	65<L<71	100 mètres
4	65<L<70	60<L<65	30 mètres
5	60<L<65	55<L<60	10 mètres

Tableau 6 : Classements sonores des infrastructures
 Source : www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-Publiques/Environnement/Bruit/Classement-Sonore-des-Infrastructures-de-Transport-Terrestre

II- Analyse de la politique d'habitat et du marché local

Caractéristiques et chiffres du logement local

Catégories/Types de logements	2010	Pourcentage %	1999	Pourcentage %
Ensemble	2247	100	1859	100
Résidences principales	1989	88,5	1758	94,6
Résidences secondaires	44	2,0	33	1,8
Logements vacants	214	9,5	68	3,7
Maisons	1503	66,9	1290	69,4
Appartements	726	32,3	524	28,2

Tableau 7 : Evolution des catégories et types de logements
Source : INSEE RP 1999 et 2010

La commune possédait 2247 logements en 2010 dont 88,5% sont des résidences principales. Ce pourcentage a reculé depuis 2010 car le taux de vacance, à quant à lui augmenté de 5,8% en 11 ans. Deux tiers des logements implantés sur la commune sont des maisons, on peut toutefois noter que depuis plus de 10 ans ce nombre a diminué car proportionnellement, plus d'appartements ont été construits sur cette même période.

En 2010	Nombre résidences Principales	%	Population	Ancienneté moyenne d'emménagement en années(s)
Ensemble	1989	100	4129	15,9
Propriétaire	1279	64,3	2647	21,7
Locataire	643	32,3	1331	5,7
Dont dans le parc social	174	8,7	470	6,9

Tableau 8 : Résidences principales selon le statut d'occupation
Source : INSEE RP 2010

	2010	%	1999	%
Ensemble	1989	100	1758	100
1 pièce	56	2,8	63	3,6
2 pièces	193	9,7	160	9,1
3 pièces	341	15,8	331	18,8
4 pièces	612	30,8	533	30,3
5 pièces ou +	814	40,9	671	38,2
Nombre moyen de pièces				
Maison	4,9		4,6	
Appartement	3,0		3,2	

Tableau 9 : Résidences principales selon le nombre de pièces
Source : INSEE RP 1999 et 2010

La plupart des résidences principales du territoire communal appartiennent à des propriétaires (64,3%), malgré l'absence de données IRIS pour le quartier Clos Furet, ces chiffres sont représentatifs du statut d'occupation des résidences de ce quartier, car nombreux sont les propriétaires de maisons individuelles. De plus, il est important de préciser que l'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires de maisons est d'environ 22 ans (19,6% pour un emménagement datant de plus de 30 ans), ce qui signifie que la plupart des personnes ayant fait construire leur habitat l'habite toujours : les résidents sont donc globalement satisfaits de la qualité de bâti et du cadre de vie du quartier.

Enfin, on constate que la taille des résidences de la commune a tendance à augmenter pour les maisons qui possèdent majoritairement plus de 4 pièces, tandis que la taille des appartements diminue depuis une dizaine d'années et atteindre en moyenne 3 pièces. Ces chiffres sont représentatifs des évolutions de la structure démographique de la commune. D'une part, la taille des maisons augmentent car les ménages avec enfant(s) s'installent en périphérie du pôle urbain comme à La Chaussée-Saint-Victor et d'autre part, la taille des ménages diminue au niveau communal, c'est pourquoi les ménages sans enfants et monoparentales se dirigent vers des logements plus petits comme des appartements.

Evolution du marché immobilier

Les offres de ventes que l'on peut trouver en agences immobilières sont principalement des maisons individuelles destinées à la vente. L'offre de logements en termes de location est beaucoup plus restreinte car le nombre de logements loués est nettement inférieur à celui des logements achetés. De plus, les locataires restent longtemps dans leurs biens (en moyenne 6 ans sur la commune), ce qui a pour incidence de proposer peu de locations sur le marché de l'immobilier.

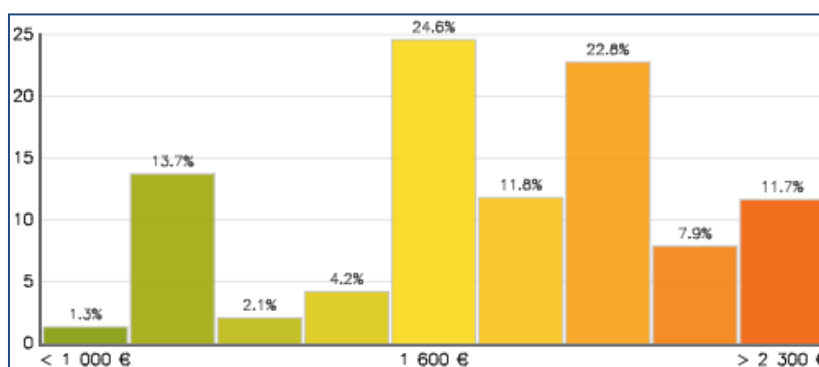
2014	Prix m ² le plus bas	Prix m ² moyen	Prix m ² le plus haut	Variation prix sur 3 mois
La Chaussée				+2%
Maison	561€	1759€	2202€	
Appartement	1365€	1586€	2091€	
Blois				-1,65%
Maison	989€	1628€	2318€	
Appartement	932€	1476€	2120€	
Vineuil				-1,45%
Maison	368€	1665€	2306€	
Appartement	1294€	1522€	1751€	

Tableau 10 : prix de vente immobilier à La Chaussée-Saint-Victor
Source : www.meilleursagents.com

L'immobilier de la commune a subi les effets de la crise, les prix et les transactions ont continuellement diminués entre 2009 et 2012. Le prix moyen d'une maison à La Chaussée-Saint-Victor est de 1759€ par m² et se situe dans une fourchette de prix assez large, celui d'un appartement est de 1586€. Ces prix sont supérieurs à ceux proposés (en moyenne) au pôle urbain blésois et à une commune possédant la même situation : Vineuil, pôle relais urbain au sein de l'agglomération. Mais il est

important de noter que sur les 3 derniers mois et globalement sur l'année 2013, les prix de l'immobilier chausséens ont augmenté tandis que ceux des 2 autres communes (Blois et Vineuil) ont diminué. Cela montre que la demande en matière de logement sur La Chaussée-Saint-Victor augmente.

Les nouveaux arrivants sur la commune devront déboursier en moyenne entre 1600 et 2000€ par m² car 58,9% des biens sont estimés dans ces prix.



Graphique 6 : Distribution des biens sur La Chaussée-Saint-Victor par prix au m²
Source : www.efficacity.com

D'après le Plan local Habitat, la moyenne de construction annuelle sur la commune de La Chaussée-Saint-Victor est de 44 logements et prévoit une perspective de nombre de construction équivalente jusqu'en 2017. Nous allons dresser une étude de marché selon différents secteurs afin de cibler quelle type de logements font l'objet d'offre et de demande :

Le marché de l'accession à la propriété

Pour le marché de la revente on observe une baisse des transactions entre 2006 et 2010 : la crise a impacté le marché local, l'offre en revente est importante, les stratégies des ménages semblent avoir évolué, notamment du fait de l'augmentation des coûts de déplacement (7 transactions répertoriées de reventes d'appartements et 11 de maisons sur La Chaussée-Saint-Victor en 2010).

La crise a également impacté la production neuve mais les prix au m² ont continué d'augmenter progressivement surtout dans les communes en continuité urbaine de Blois : à La Chaussée-Saint-Victor, la surface moyenne de terrains viabilisés en lotissements est de 583m² (alors qu'il était de 876m² en 2006) pour un prix moyen de 70000€ soit 120€/m² (contre 94€/m² en 2006) tandis qu'à Vineuil il est plus cher : 131€/m²(en 2011). Les chiffres les plus récents (2012) estiment qu'à La Chaussée Saint-Victor, le prix est de 89 €/m² pour un terrain viabilisable et toujours dans une fourchette de 100 à 120€/m² pour les terrains viabilisés.

On observe que la part des particuliers parmi les maîtres d'ouvrage pour la réalisation des nouvelles opérations augmente de plus en plus et celles-ci peuvent être aussi portées par des sociétés privées.

	Logements collectifs 2006-2010	Logements individuels 2006-2010	Objectifs constructions 2012-2017
La Chaussée Saint-Victor	20	22	250
Vineuil	20	66	520
Blois	17	65	1080

Tableau 11 : Moyennes annuelles de constructions neuves

Source : PLH

Le profil des accédants à ces constructions neuves sont majoritairement issus du territoire d'Agglopolys (En moyenne 62% pour les appartements : 62%, 72% pour les acheteurs de terrains: 72% et de 67% pour les maisons neuves). Cela démontre que les migrations résidentielles sont très importantes entre les habitants de la communauté d'agglomération sur ce même territoire. Au niveau des tranches d'âges, 56% des acheteurs de maisons individuelles neuves et 48% de terrains ont moins de 49 ans (37% des acquéreurs de terrains sont âgés de 40 à 49 ans et sont généralement en milieu de parcours résidentiel). Plus de 50% des acquéreurs de moins de 30 ans achètent des biens anciens nécessitant généralement des travaux. Cette tendance se confirme également chez les retraités, ils représentent un quart des acquéreurs de biens anciens sur le territoire de l'agglomération bloise. Pour les autres catégories sociaux-professionnelles, les ouvriers et employés achètent majoritairement des terrains à bâtir tandis que les CSP supérieures et cadres se procurent des biens dans le marché du neuf (45% pour les appartements et 24% pour les maisons neuves).

De plus en 2010, 490 Prêt à Taux Zéro (PTZ) étaient mis en vigueur sur le territoire du PLH dans le parc de logements anciens tandis que seulement 192 ont été mis en place pour celui du neuf. Les ménages mobilisant un PTZ entre 2005 et 2010 l'ont particulièrement fait pour des logements individuels (82% contre 18% pour le collectif). L'évolution du PTZ en 2012, avec sa suppression dans l'ancien, risque d'impacter ce marché et de réduire voire empêcher les projets d'acquisition des ménages modestes.

Parc locatif privé

Le marché du locatif privé est concentré sur Blois et les communes pôles représentant 19,6% du parc de logement de l'agglomération total dominé par les appartements (84%) de petites typologies (T1/T2 : 64%) plus faciles à louer que les maisons en location peu présentes sur le marché. Au niveau de La Chaussée Saint-Victor les loyers restent abordables avec en moyenne 9,1€/m² : 24% des chausséens se logent dans le parc locatif privé.

	Nombre de logements sociaux (2010)	En % par rapport aux résidences principales	Evolution 2017 En %
La Chaussée Saint-Victor	179	9,2%	12,2%
Vineuil	229	8,1%	10,4%
Territoire PLH	9387	20,8%	20,8%

Tableau 12 : Chiffres et taux de logements locatifs sociaux en 2010 et évolution pour 2017

Source : PLH

Sur le territoire du PLH, les communes de La Chaussée Saint-Victor et Vineuil sont en situation de rattrapage au regard de l'article 55 de la loi SRU. Pour la ville d'étude, il manque 190 logements parmi le parc de logements pour atteindre 20% de logements sociaux, c'est pourquoi dans le cadre du PLH, elle a l'obligation de construire 29 logements sociaux entre 2010-2012 (cet objectif a été rempli).

Il existe 3 bailleurs sociaux principaux sur le territoire :

- OPH : Terre de Loire Habitat : 31% du parc des logements sociaux
- ESH : Loir-et-Cher logement : 33%
- ESH : JACQUES GABRIEL (filiale du groupe 3F) : 32%

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Répartition en %	5%	18%	34%	36%	12%

Tableau 13 : Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces

Source : PLH

Le parc est composé de logements plutôt grands, collectifs et anciens (2 tiers construits avant 2000). Le taux de vacance est environ de 9% et 86% des logements sociaux ont un loyer inférieur 3,5 €/m² contre 9,1€/m² dans le locatif privé. Pour les constructions sociales neuves, Terre de Loire Habitat propose à titre d'exemple sur La Chaussée Saint-Victor (32 logements) des loyers de 5,15€/m² en moyenne de surface utile (surface habitable + la moitié de la surface annexe).

Les logements sociaux sont occupés par des ménages modestes (87% éligible au PLUS et 24% au PLAi) et leurs occupants sont relativement jeunes mais la population du parc est vieillissante cela nécessite donc un besoin d'adaptation de ces logements.

La proportion de petits ménages (isolés, couples sans enfants, familles monoparentales) est importante dans l'occupation du parc social et, très demandeuse de petits logements entre T1 et T3.

Aujourd'hui, dans le parc social, il y a une inadéquation entre l'offre, la demande et le profil des ménages occupants.

Le Plan Local Habitat regroupe 48 communes à l'échelle d'Agglopolys pour répondre aux besoins des habitants en logements et leur permettre d'évoluer dans leur parcours résidentiel. L'évaluation quantitative des besoins annuels de logements s'est mesurée selon 3 composantes :

- **Les besoins des ménages en résidences principales** : c'est le résultat de l'accroissement démographique et concomitamment, de l'évolution des structures familiales : le desserrement des ménages (réduction du nombre de personne par ménage)
- **Les besoins du parc** : c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien qui est un facteur important à prendre en compte
- **Les besoins de fluidité** : c'est la traduction de la part de logements vacants et celle des résidences secondaires utiles à la fluidité du marché, cela représente au plus, 10% des constructions supplémentaires

L'objectif pour 2017, est de mettre en marché chaque année en moyenne 600 logements sur le territoire de l'agglomération, les grandes familles de produits de logements sont déclinées de la manière suivante :

- **les logements locatifs aidés très sociaux** : de type PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds du locatif aidé. Pour mémoire sur Agglopolys, cela représente environ 25% des ménages
- **les logements locatifs aidés sociaux de type PLUS (Prêt locatif à Usage Social)** : il s'agit de « l'offre standard » en logement social, qui va accueillir 30% des ménages. C'est le type de financement principal pour la reconstitution des logements démolis dans le cadre du PRU des quartiers nord de Blois
- **les logements locatifs intermédiaires**, qui sont des produits aidés, mais destinés à des ménages aux revenus un peu supérieurs. Dans la gamme des logements sociaux ils correspondent au PLS (Prêt Locatif Social). Ces logements sur l'agglomération peuvent notamment être à destination des publics spécifiques (personnes âgées notamment).
- **l'accession sociale** : avec des produits spécifiques à développer, constituant une réponse que les ménages devraient pouvoir trouver dans les opérations d'aménagement, au travers notamment du prêt social location-accession (PSLA) proposé par les bailleurs sociaux
- **les produits d'accession intermédiaire** : qui correspondent à un besoin des ménages en évolution de cursus résidentiel. Il peut s'agir, dans certaines communes où le foncier est cher, d'opérations réalisées en secteur d'aménagement, avec un maitrise des prix de sortie par la collectivité ou de ménages accédant sur tout type d'opération neuve, bénéficiant du PTZ (Prêt à Taux Zéro)

- **le champ du marché libre**, qui est en fait large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession privée libre individuelle (lotissement, détachements parcellaires...) que le collectif en accession, ou encore le locatif libre avec entre autre quelques investissements locatifs.

		Intitulé des produits	Prix maximum du m ²
Locatif aidé	Très social	PLA d'insertion	4,68€/m ²
	Social	PLUS	5,27€/m ²
	Intermédiaire	PLS	7,90€/m ²
Accession maitrisée	Sociale	PSLA	Vente < 2330€/m ²
	maîtrisée	PTZ	Montant plafond total < 172000€
Marché libre en accession ou en location		Accession sans aide	Pas de plafond

Tableau 14 : Produits et prix plafonds de l'offre de logement au sein du PLH
Source : PLH

La commune de La Chaussée-Saint-Victor est considérée comme un pôle urbain relais à Blois en terme de dynamique de l'habitat. En effet, elle possède des caractéristiques urbaines avec un poids de population relativement important, une accessibilité aux transports collectifs et une offre en service importante. Les pôles urbains relais comme Vineuil ou Villebarou doivent aussi consolider leur dimension urbaine en veillant à la mixité sociale.

Les enjeux en matière d'habitat sont :

- **Diversifier l'offre de logements** et permettre ainsi la réalisation des parcours résidentiels: la production en locatif social est un enjeu fort sur ces communes, du fait de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) pour certaines et de la reconstitution de l'offre en locatif social dans le cadre de l'ANRU, mais plus largement afin de permettre la réalisation des parcours résidentiels. La production d'une offre en accession sociale et maitrisée doit également y contribuer. Pour ce faire, le développement d'opérations d'aménagement est nécessaire.
- **Anticiper la production de logement de demain** : il s'agira de prospecter et constituer des réserves foncières pour être en capacité de produire du logement à plus long terme et de proposer des types et formes de bâti respectant le principe de développement durable.

Il est inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme que les politiques d'habitat menées sur le territoire communal devront respecter les objectifs du Plan Local Habitat.

Synthèse

Le marché de l'immobilier et les dynamiques résidentielles de la commune possèdent plusieurs caractéristiques :

- Beaucoup de résidences principales dans le parc de logement
- Beaucoup de propriétaire parmi ces résidences
- Stabilité résidentielle des propriétaires et des locataires de logements dans la commune
- Le taux de vacance des logements augmentent ces dernières années
- Attractivité de nouveaux ménages
- Augmentation du prix du foncier et de l'immobilier
- Malgré une baisse des transactions immobilières
- Inadéquation entre l'offre et la demande en fonction du profil des ménages

Les programmes d'aménagement ayant pour vocation l'habitat, devront proposer une offre de logements qui puisse satisfaire la demande des ménages souhaitant s'installer ou déménager sur un nouvel espace du territoire communale.

Il est ainsi nécessaire:

Pour le parc locatif :

- Proposer une offre plus importante de maisons destinées à la location (non sociale) pour compenser la commune au profit de la construction d'appartement
- Rattraper le retard du nombre de logements sociaux sur la commune (intégrer au moins 20% de logements sociaux sur chaque opération d'habitat)
- Proposer des typologies adaptées aux ménages dominants de ce parc (jeunes ménages, familles monoparentales, personnes âgées) c'est-à-dire des logements de plus petites tailles (forte demande d'appartements de type T1 à T3) et adaptés (normes pour personnes âgées, à mobilité réduite)

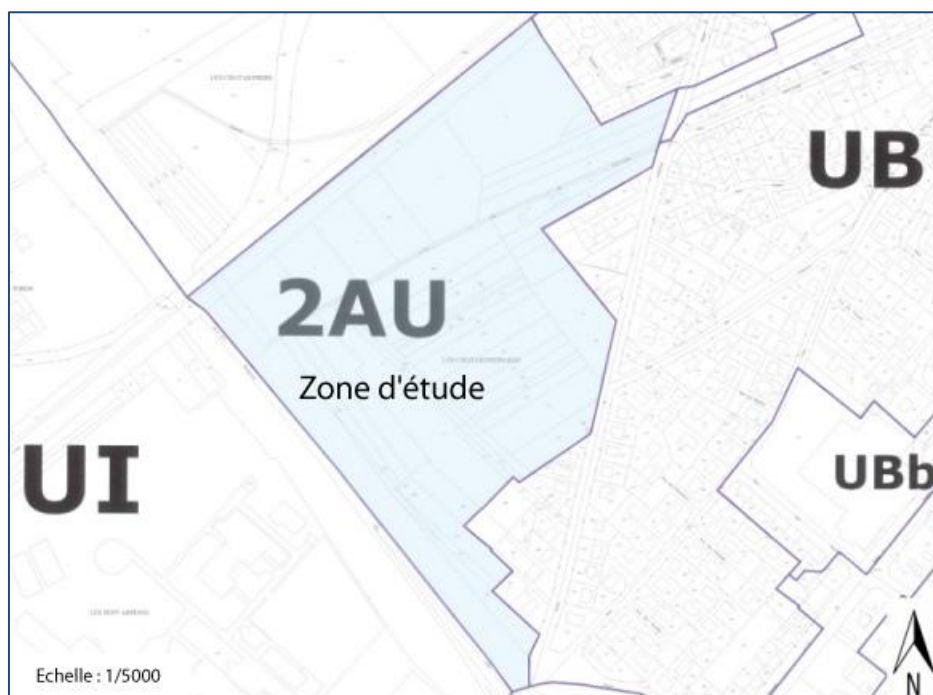
Pour le parc de l'accession à la propriété :

- Proposer des lots à bâtir (de surface raisonnable) pour les ménages souhaitant s'installer pour la première fois sur le territoire communal (CSP ciblés : ouvriers et employés)
- Proposer une offre de maisons individuelles (plus de 4 pièces) pour l'accueil de nouvelles familles (CSP ciblées : cadres et CSP supérieure)

Les opérations de construction de logement devront répondre aux orientations des documents d'urbanisme locaux et intercommunaux.

III- Cadre juridique

La zone d'étude de 9 hectares située à l'Ouest de la commune se situe sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de La Chaussée Saint-Victor en zone 2AU (Voir ANNEXE 8). C'est une zone mixte à urbaniser à terme après modification du PLU. Elle ne fait l'objet d'aucune étude ni d'orientations d'aménagement pour le moment, le PLH ne prévoit pas d'opérations d'urbanisation avant la révision de ce document c'est-à-dire en 2017.



Carte 18 : Plan de zonage du terrain d'étude du PLU

Source : PLU

Réalisation : DELONIN Florian

Présentation de la zone mixte 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée à vocation mixte, destinée à l'urbanisation future après modification du PLU. Elle se situe au lieu-dit « Les Châtaigniers Sud » entre le boulevard des Cités Unies à l'Ouest, la ligne SNCF au nord et le rue de Villerbon à l'Est (auparavant classé en 1NAt et NA) c'est la poche d'habitat nouvelle la plus importante couvrant environ 9 hectares.

Justifications des règles adoptées dans la zone 2AU

Seuls les articles ayant un caractère obligatoire sont réglementés : soit les articles 1, 2, 6, 7. Les autres articles seront réglementés lors de la modification du PLU.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU-2 sont interdites (article1).

Certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2). Dans la zone 2AU, sont admis les constructions, ouvrages ou équipements à caractère d'intérêt général et collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal, les affouillements et exhaussement de sol liées aux implantations admises ou aux équipements d'infrastructures.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) dans l'ensemble de la zone sera de 5 mètres par rapport l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7). Dans l'ensemble de la zone: toute implantation se fera en retrait (minimum de H/2). Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative.

IV- Les enjeux et objectifs du réaménagement de la zone d'étude

Synthèse

En synthèse de la première partie portant sur le diagnostic territorial au niveau de la commune de La Chaussée Saint-Victor nous avons pu dégager les atouts, faiblesses et enjeux de ce territoire. Nous allons en faire de même pour la zone d'étude des « Châtaigniers Sud » :

Atouts de la zone d'étude	Faiblesses de la zone d'étude
Des équipements de qualités à proximité	Axes de communications représentant des nuisances et des fractures urbaines
Facilité d'accès	Vieillesse de la population
Cadre de vie agréable et calme	Peu de pistes cyclables et sentiers piétonniers
Zone peu dénivelée	Peu d'espaces publics
Loyers abordables	Pression foncière
Fiscalité locale	Peu de logements sociaux

Tableau 15 : Tableau récapitulatif du diagnostic de la zone d'étude

D'après le diagnostic réalisé, cette zone représente la dernière zone de réserve foncière du territoire de la commune : c'est un territoire à enjeux. Il est désormais important de réfléchir à son devenir.

Du fait de sa proximité avec l'hôpital, une possibilité d'extension avec une passerelle au dessus du Boulevard des Cités Unis aurait pu être envisagée mais les équipements de santé implantés sur le territoire communal sont performants et la rocade représente une fracture importante pour relier les 2 espaces.

Il aurait pu en être de même avec la proximité de la zone d'activité (Parc d'activité des Gailletrous), cependant des espaces réservés au développement économique sont encore disponibles. De plus, la voie ferrée représente une barrière importante pour la circulation et relier les espaces de part et d'autre de l'axe de communication.

Le diagnostic réalisé précédemment montre qu'il y a une pression foncière sur la commune de La Chaussée Saint-Victor en termes d'habitat et de logements, elle est attractrice et propose un cadre de vie agréable.

Enjeux

La zone d'étude représente un véritable espace à enjeux car c'est la dernière réserve foncière de la commune. La question qui se pose est de savoir ce que l'on fait de cette dernière réserve. Plusieurs cas de figures peuvent être envisagés si l'on souhaite développer les zones de réserves foncières (zone d'étude, dents creuses,...).

Soit on décide d'ouvrir cette zone d'urbanisation et de choisir de maintenir un mode développement qui tiendrait compte des dynamiques territoriales actuelles (démographie, emploi, logements,...) tout en anticipant les besoins de demain.

Soit on peut réfléchir à un mode de développement alternatif en privilégiant le renouvellement urbain en mettant au cœur des projets la question de densification et d'utilisation des espaces libres de bâti sur la partie urbanisable de la commune. La principale limite à ce développement est que La Chaussée Saint-Victor dispose de peu d'espaces, d'opportunités pour réaliser ce genre de projet.

Enfin, la zone peut être maintenue en zone de réserve foncière et suivre les orientations du PLH, c'est-à-dire qu'aucune opération ni étude n'est prévue avant 2017 sur ce territoire. Il faudrait ainsi attendre la révision des documents d'urbanisme (PLU, PLH) pour qu'un programme d'aménagement réalisé en concertation puisse être initialisé. Cette zone pourrait suivre les évolutions du marché de l'immobilier et notamment jusqu'à temps qu'il supporte une densité plus forte. Ce choix pourrait représenter un frein aux objectifs donnés à la commune par les orientations du PLH, à savoir la construction de 250 logements d'ici 2017 car les espaces disponibles pour l'urbanisation sont rares sur le territoire de la ville.

Afin de respecter les consignes du PIND, c'est-à-dire en étant capable de réaliser des propositions d'aménagement et de les développer, je vais proposer un programme d'habitat qui permettrait de répondre aux besoins en termes de logements sur la commune à partir des enjeux définis grâce à l'analyse du diagnostic réalisé et de l'étude du marché immobilier. Après avoir réalisé le programme de l'opération d'aménagement, je développerai les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Objectifs

Les orientations d'aménagements proposées porteront donc sur des programmes d'habitat et la construction de logements cela sera rendu possible en ouvrant cette zone à l'urbanisation (mise en comptabilité du PLU,...). Cependant, cette zone et son programme possèdent plusieurs objectifs :

- **Répondre aux besoins des populations actuelles et futures (anticiper la production de logements de demain)**
- **Promouvoir et garantir une qualité de vie (maintenir un cadre architectural et paysager de qualité)**
- **Diversifier l'offre de logement en fonction du profil des demandeurs en respectant le principe de mixité**
- **Unifier le territoire (permettre une liaison du quartier Hôpital situé à l'ouest du Boulevard des Cités Unis qui représente une fracture urbaine avec le reste du territoire)**

PARTIE III - Propositions d'aménagements

I- Montage d'une opération d'habitat et de logements

1) Programme d'aménagement

Présentation des principes d'aménagement

➤ **Proposer une urbanisation endogène**

L'implantation de logements, dans cette dernière réserve foncière de la commune a été initiée dans le but d'endiguer l'étalement urbain. En effet, l'extension de la ville de Blois provoque l'augmentation du trafic, de la pollution et des déplacements automobiles. L'objectif est de proposer des formes urbaines acceptables en termes d'impact sur l'environnement et d'exigences d'économie d'espace.

Les propositions la traduisent en termes de forme urbaine, de paysages et de produits immobiliers : diversité de typologies d'habitat, traitement des espaces privatifs extérieurs, aménagement des seuils entre les espaces domestiques et l'espace public.

Le projet s'appuie sur la délimitation de futures zones d'habitat en évitant l'institution de friche (cette zone est une friche agricole).

Il s'agit donc de permettre l'accueil d'une nouvelle population à venir dans un souci de complémentarité et de mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle.

➤ **Unifier le territoire communal**

Du fait de son extension croissante au début des années 60 se poursuivant dans les années 70, l'agglomération blésoise s'est pourvue d'une rocade la traversant sur axe Nord-Sud. Cette infrastructure a permis de réduire les temps de trajets pour traverser l'agglomération mais représente également une réelle fracture. C'est le cas sur la commune de La Chaussée Saint-Victor, la RD952A (rocade) ceint le territoire littéralement en deux entre le quartier hôpital à l'ouest de cet axe et le reste des quartiers de la ville et notamment celui du Clos Furet. Un projet de passerelle multimodale de transports doux (piétons et cyclable) permettra d'unifier les quartiers et une voie piétonne et cyclable sera construite dans le bandeau d'inconstructibilité de 75 mètres de la Route à Grande Circulation : la rocade ou RD952A, des voies cyclables et piétonnes traversant la zone de projet seront également édifiées pour rejoindre cette passerelle.

➤ **Prolonger le tissu urbain de manière harmonieuse et durable**

La qualité paysagère et environnementale d'un nouveau quartier est liée à son inscription dans son territoire géographique. Le projet porte un regard particulier sur les articulations avec la ville existante et les espaces naturels en ayant une réflexion sur la continuité du réseau viaire, la mise en valeur et le maintien d'un cadre de vie agréable.

L'image du projet s'appuiera sur la géographie et l'histoire rurale des lieux en proposant d'en trouver un prolongement contemporain. Les formes urbaines

proposées dans le projet des « Châtaigniers Sud » sont en continuité du tissu existant longeant la rue de Villerbon, il se composera de différentes formes urbaines de hauteurs croissantes (R+0 à R+2) en allant vers la partie ouest de la zone où se situe la rocade. Elles posséderont de hautes performances énergétiques et disposeront d'une architecture moderne tout en respectant la juridiction du Plan Local d'Urbanisme.

La compacité du bâti projeté est agencée de manière à trouver un équilibre de cadre de vie entre les espaces publics et privés.

➤ **Promouvoir des mobilités durables**

La gestion de la mobilité, dans un souci de qualité environnementale, privilégie les déplacements plus respectueux du développement durable. Il s'agit de réduire les distances et d'implanter les services quotidiens (commerces, transports en communs,...) le plus proche de cette zone d'habitation. Un réseau de circulation douce, continue et confortable, encourage les habitants à se déplacer autrement qu'en automobile.

Des voies secondaires, aux gabarits restreints pour éviter la circulation de transit, sont prévues afin de desservir le quartier. Ces voiries seront traitées de manière à favoriser et privilégier les déplacements doux (vélos, piétons,...). La logique de « zone 30 » prévaudra à l'aménagement du site (vitesse ralentie pour les véhicules, actions sur les revêtements et ambiances,...).

Un réseau de sentiers piétonniers existe sur le territoire communal articulant plaine, coteau et plateau, cependant, il n'est pas très lisible, et les dessertes piétonnes ne sont pas clairement identifiées dans le paysage. L'enjeu du projet est de prolonger ce réseau et d'améliorer la lisibilité de ces voies ; il en va de même pour les pistes cyclables qui sont principalement présentes au sud du territoire dans le cadre du projet « La Loire à Vélo ». Le projet de passerelle au dessus du boulevard des Cités Unies est inscrit dans le schéma départemental des itinéraires cyclables.

Dans le cadre du projet, une nouvelle piste cyclable ainsi qu'un nouveau sentier piétonnier seront installés pour faciliter l'accès à la zone et relier les quartiers communaux par les moyens de transports doux.

D'autre part, la traversée des Châtaigniers Sud par les transports collectifs n'est pas envisagée mais les cheminements piétonniers permettront d'accéder à la RD2152 où se situent les arrêts de bus desservis par Ligne C du réseau Azalys (voir ANNEXE 3).

➤ **Aménager une trame verte et bleue**

Trame bleue

La gestion alternative de l'eau pluviale, dans un souci de respect de l'environnement et d'économie de ressource, constitue un élément important dans la conception du projet. Elle se traduit par la mise en valeur de la topographie du site, une organisation paysagère autour de l'écoulement naturel des eaux.

Pour les espaces publics, l'infiltration se fait sur site et le rejet trop plein dans le réseau existant : ses systèmes seront mis en place. La gestion alternative de l'eau pluviale s'organise autour d'un dispositif naturel qui met en réseau des noues.

Les eaux de toitures sont traitées sur la base de deux principes par infiltration au moyen de tranches drainantes et/ou création de noues ou de caniveaux permettant d'évacuer l'eau.

Les modes d'assainissement sont coûteux en infrastructure et en maintenance (linéaire important de tuyaux et station d'épuration) et peu respectueux de l'environnement et de la santé. Des systèmes alternatifs, plus proches des sources d'émission, permettraient de limiter le linéaire du cheminement des eaux à épurer et de proposer un assainissement biologique (le lagunage) ou bactériologique. La municipalité étudiera la possibilité d'un mode de gestion des eaux usées alternatifs aux rejets des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif. Une concertation sera menée avec Agglopolys qui est la collectivité territoriale compétente en gestion de ces eaux sur la commune, et l'aménageur qui aura en charge la réalisation du projet et la commune.

Trame verte

L'accueil d'une nouvelle population ne doit pas se faire au détriment du cadre de vie. Dans le cadre du développement durable, il faut préserver la qualité des espaces urbanisés, cela se traduit par la création d'espaces de respiration au sein du bâti.

Le projet intègre ce principe en proposant un espace paysager au cœur de la zone des Châtaigniers Sud et une trame végétale s'appuyant sur le réseau des voies, des noues et de la passerelle multimodale.

➤ **Diversifier les usages et les types d'habitats**

En 2009, 26% de la population chausséenne était âgée de plus de 65 ans, il apparaît donc primordial de favoriser le renouvellement des tranches les plus jeunes de la population en développant les « produits logements » permettant la fixation des décohabitants dans un premier logement.

Le projet propose différents modèles d'habitat, tous étudiés dans un cadre économique afin de répondre aux besoins de la ville. Il offre un panel de choix allant de petits logements collectifs (R+1+C) à la maison individuelle (R+0), chacun déclinés selon différentes superficies et types de budgets. Cette multiplicité de choix laisse une grande ouverture dans la mixité générationnelle et sociale du nouveau quartier.

➤ **Promouvoir des formes urbaines économes en énergie**

La conception architecturale intègre des objectifs sur la consommation d'énergie, la gestion de l'eau, les modes d'assainissement, tout en proposant un environnement bâti attrayant, fonctionnel et confortable. Le projet propose des maisons individuelles mitoyennes ou de petits bâtiments collectifs « collés », cette compacité du bâti permet de limiter les déperditions de chaleur ; ce type de construction permet également de mutualiser les coûts de construction et d'énergie.

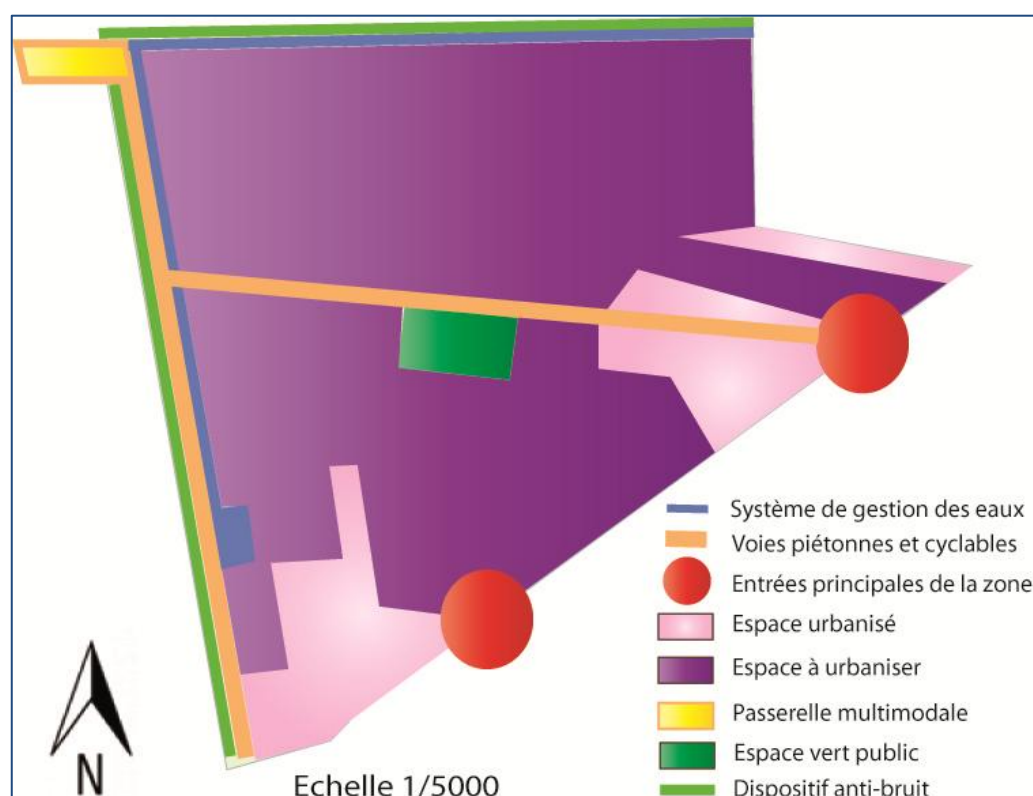
L'utilisation des énergies renouvelables est demandée de même que l'emploi de matériaux peu émissifs dans la construction des habitations (triple vitrage, isolation renforcée de la toiture : toit végétalisé,...). Le choix des matériaux tiendra compte du recyclage, des impacts sur la santé et l'environnement et des conditions d'entretien.

Les performances énergétiques des bâtiments devront répondre au minimum, aux prérogatives de la RT 2012.

Les autres exigences environnementales sont :

- Les rapports au site : le projet doit composer avec la topographie du site. Les ajustements techniques (pente pour les personnes à mobilité réduite) se réaliseront sur la voirie et le bâti que par des mouvements de terrains (nivellement)
- La gestion des déchets : le projet doit optimiser les implantations de bornes de collecte et adapter les parcours et gabarits des voies au passage des bennes de collecte.
- La gestion des nuisances : c'est-à-dire assurer l'intimité de chaque logement ou parcelle et favoriser les bons rapports de voisinage ainsi que réduire les nuisances sonores des infrastructures de transports environnantes sur l'environnement des parcelles et bâtiments.
- Le fonctionnement ultérieur du site : le projet urbain, de par ses caractéristiques et préconisations (matériaux, végétaux, implantation du mobilier urbain,...) doit permettre une gestion simple, à coût réduit, des espaces publics en particulier.

Les orientations générales et objectifs pour cette zone peuvent se schématiser de la manière suivante :



Carte 19 : Schéma d'orientation générale de la zone d'étude
Réalisation : DELONIN Florian

Programme global prévisionnel des constructions

Le projet produira de l'ordre de 260 logements pour l'accueil d'environ 650 habitants.

Le programme de logements répond aux objectifs suivants :

- Diversifier l'offre de logements
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Trouver un équilibre entre logements sociaux et offre locative et en accession
- Proposer des typologies alternatives à la maison individuelle « pure » (type pavillon) pour permettre une plus grande densité urbaine, dans le respect de l'identité architecturale et paysagère

Sur l'ensemble du périmètre défini (zone AU des Châtaigniers Sud), il sera réalisé environ 260 logements offrant une diversité de typologie d'habitat :

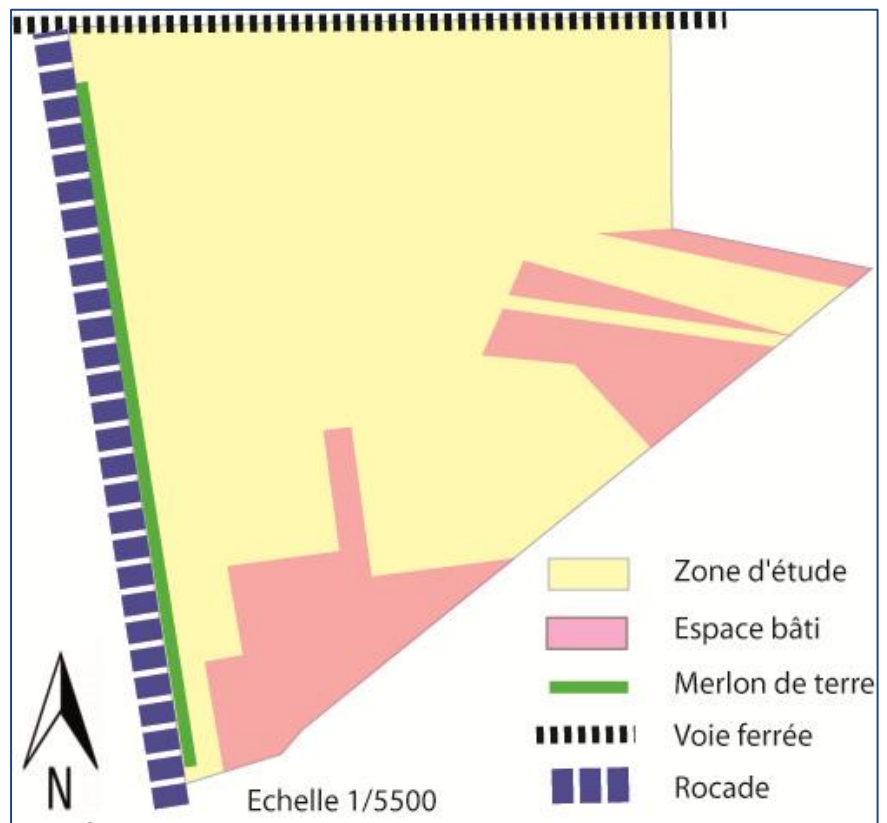
- 125 logements en petit collectif (R+1+C ou R+2 selon typologie : hauteur ne dépassant pas 9 mètres) pour la création de logements à destination de personnes âgées (logements du rez-de-chaussée possédant des normes adaptées), des familles monoparentales ou jeunes couples et de personnes vivant seule
- 120 logements en habitat groupé sous forme de maisons en bande accolées et de maisons jumelées correspondant à des budgets variables. Les logements situés en rez-de-chaussée seront constitués également d'un jardin privatif
- 21 logements individuels type villa à haute performance énergétique sur des parcelles plus grandes (entre 500 et 750 m²) pour l'implantation d'un jardin permettant de proposer quelques lots à bâtir ou des logements en accession à la propriété si un promoteur réalise une opération de plusieurs de ce type d'habitat.

Un total de 25% de logements locatifs sociaux (soit 65 logements) seront implantés parmi les opérations d'habitat des maisons en bande et des petits collectifs afin de contribuer à la mixité sociale du quartier, à la reconstitution de l'offre sociale liée au programme ANRU de l'agglomération blésoise, au renouvellement de la population, aux besoins de desserrement (jeunes décohabitants, divorces, séparations,...).

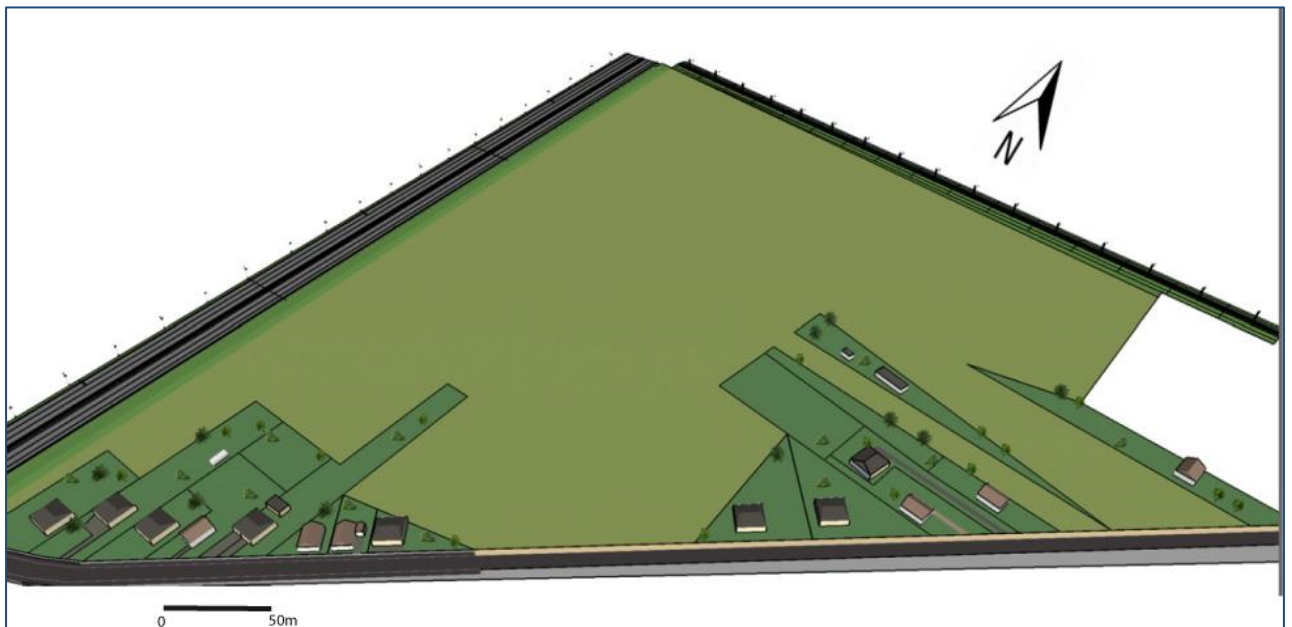
Description et organisation des étapes d'aménagement de la ZAC

Il est important de noter que les formes et types de bâtiments ne sont que de simple propositions, une concertation avec différents cabinets d'architecte sera établie afin de travailler les formes et l'architecture urbaines de cette zone.

➤ Etat initial de la zone :



Carte 20 : Plan masse initiale de la zone
Réalisation : DELONIN Florian



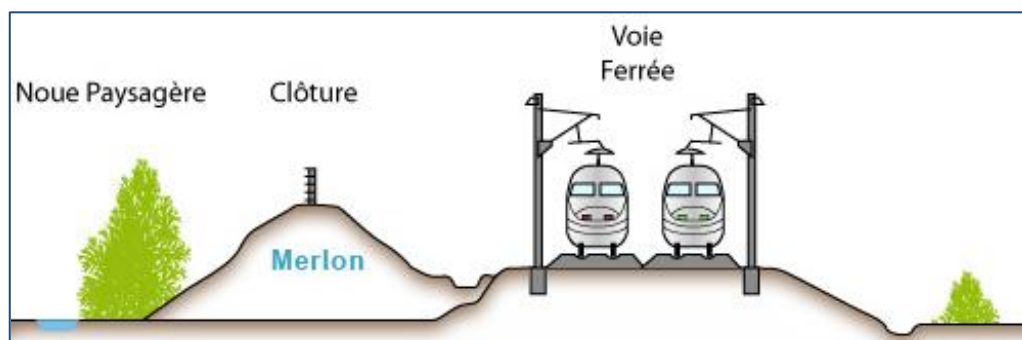
Modélisation 1 : Représentation 3D initiale de la zone d'étude
Réalisation : DELONIN Florian

➤ Première étape d'aménagement

La première phase d'aménagement consistera à implanter la VRD (Voierie et Réseaux Divers) sur la zone ainsi que les premiers logements qui se présenteront sous la forme de maisons individuelles.

Aucunes informations techniques ne m'ont pu être fournies au niveau de l'extension des réseaux (gaz, eau, électricité, assainissement). Un raccord avec les réseaux du quartier Clos Furet est possible. Il faudra cependant veiller à ce qu'ils soient aux normes pour desservir un nouveau quartier d'habitation de 270 logements.

La végétalisation n'a aucun effet sur l'absorption des ondes sonores. En effet, sur une longueur donnée d'arbres, il faut que sa largeur soit de 10 mètres pour atténuer le son d'1 décibel. C'est pourquoi, un merlon de terre sera également créé à proximité de la voie ferrée pour réduire les nuisances sonores (dispositif efficace déjà mis en place le long de la rocade) comme indiquer dans l'article 6 du règlement du PLU de zone AU.



Coupe 2 et 3 : Représentation du dispositif réduisant les nuisances sonores des voies de transport

Source : www.rff.fr/fr/developpement-durabledes-projetslutter-contre-le-bruit

Réalisation : DELONIN Florian



Au niveau du cadre paysager, l'installation de noues à proximité des merlons de terre permettant de réduire les nuisances sonores des infrastructures de transport permettront de contribuer à l'amélioration du cadre paysager du site en instaurant une trame verte et bleue, ce dispositif permettra également d'évacuer les eaux pluviales vers un bassin de rétention des eaux de pluies.

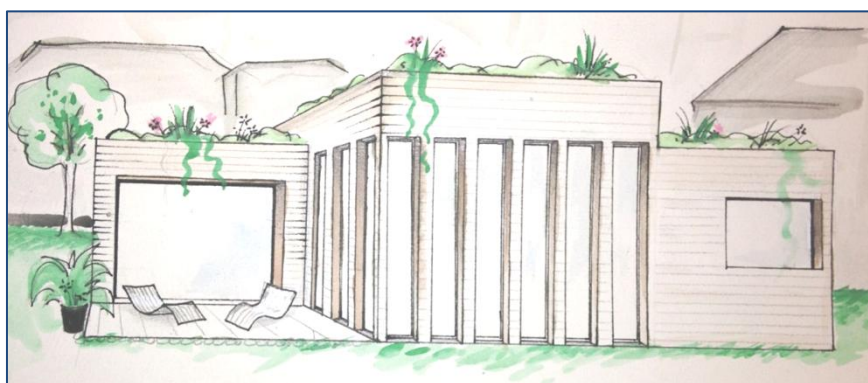


Photographie 11 : Noue paysagère
Source : www.gestiondifferentiee.org

La ZAC des Châtaigniers sud possédera 2 entrées principales adjacentes à la route de Villerbon. Elles respecteront les règles en vigueur sur la zone (gabarit des voies pour accueillir les bennes de collectes) et seront accompagnées de plantation d'arbres sur les trottoirs la vitesse sera limitée à 30km/h dans la plupart de la zone.

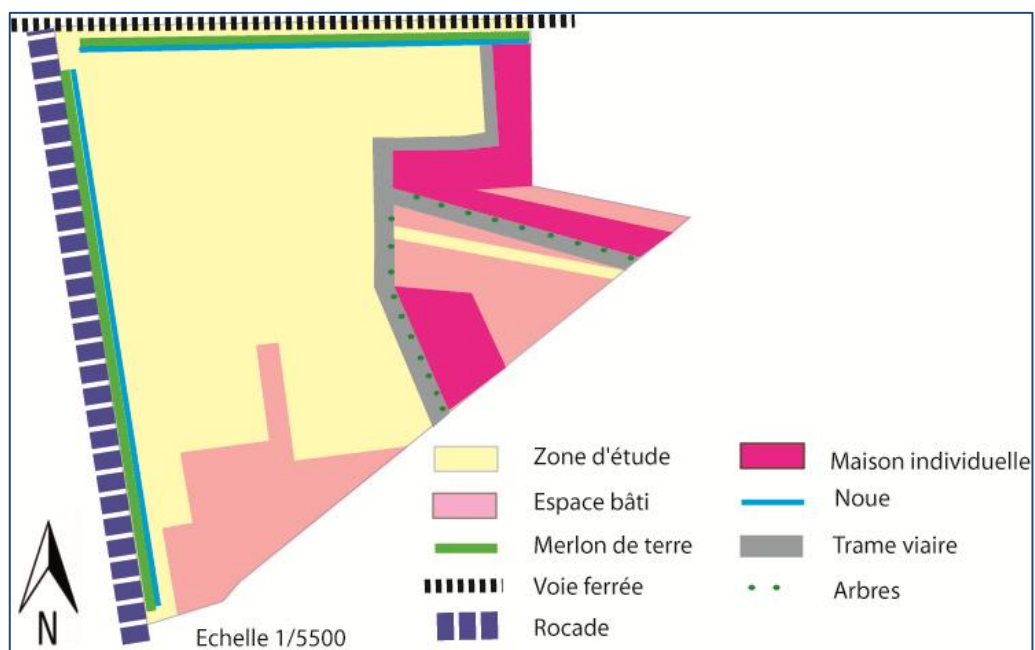
Les maisons individuelles seront implantées sur des parcelles n'excédant pas 700m², elles représentent le type d'habitat le moins dense de la zone mais participera à la diversité des typologies des logements, celles-ci seront en accession et devront posséder de haute performances énergétiques et répondre aux exigences de la RT 2012 tout en respectant les règles du PLU.

Ambiance et typologie souhaitée :

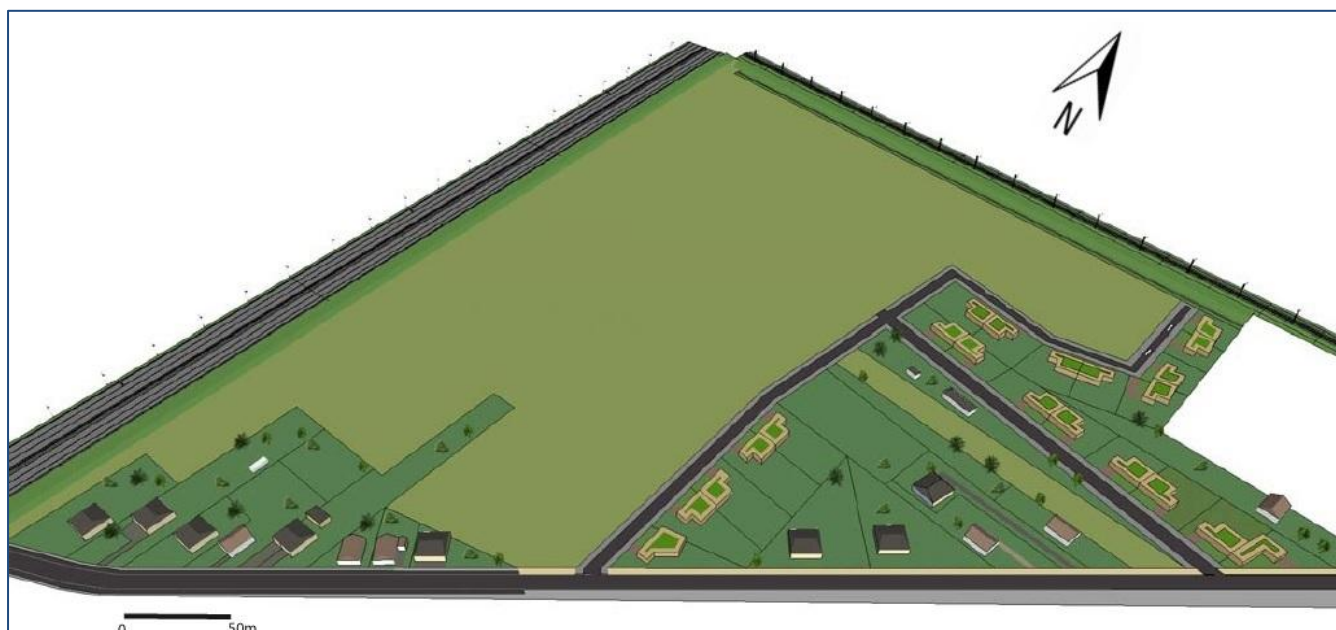


Croquis 1 : Esquisse de maison individuelle avec toit végétalisé
Réalisation : DELONIN Florian

Visualisation de la ZAC des Châtaigniers après la première étape d'aménagement :



Carte 21 : Plan masse de la zone après première étape d'aménagement



Modélisation 2 : Représentation 3D de la zone après la première étape d'aménagement
Réalisation : DELONIN Florian

➤ Deuxième étape d'aménagement

La deuxième phase d'aménagement aura pour but d'implanter les petits logements collectifs avec leurs places de stationnement (et extension de la voirie pour leur desserte), la création d'un espace végétal public au cœur de la ZAC des Châtaigniers sud et d'une coulée verte accueillant des voies piétonnes et cyclables traversant l'ensemble de la zone pour accéder jusqu'à la passerelle multimodale.

Les logements collectifs ne devront pas dépasser 2 étages (R+2 ou R+1+C), chaque bloc sera composé de 4 à 6 logements dont 2 en rez-de-chaussée qui devront respecter les normes pour personnes à mobilités réduites (ouverture de portes permettant le passage d'un fauteuil,...) et l'accès au bâtiment devra respecter ces mêmes normes (pente inférieure à 5% pour permettre la montée de personne en fauteuil roulant). Les logements situés aux étages s'organiseront sous la forme de duplex ou de petits studios s'adressant à des ménages cherchant des logements en locations. Environ 30% de ce type de logements soit 35 logements seront réservés au parc locatif social. Ces logements ne disposant pas de jardin privé, des pelouses avec du mobilier urbain seront installées autour des bâtiments. 10 places de stationnement (dont 2 places handicapées) seront réservées pour le stationnement des occupants de chacun de ses bâtiments. Afin de conserver l'ambiance végétale du site, ces places seront également végétalisées.



Photographie 12 : Places de parking végétalisées
Source : www.sol-air.org

Typologie souhaitée :



Photographie 13 : Logements sociaux sous forme de maisons mitoyennes, rue de Villerbon
Source : DELONIN Florian



Photographie 14 : Logements collectifs
Source : www.architectes.org

Ambiance souhaitée :

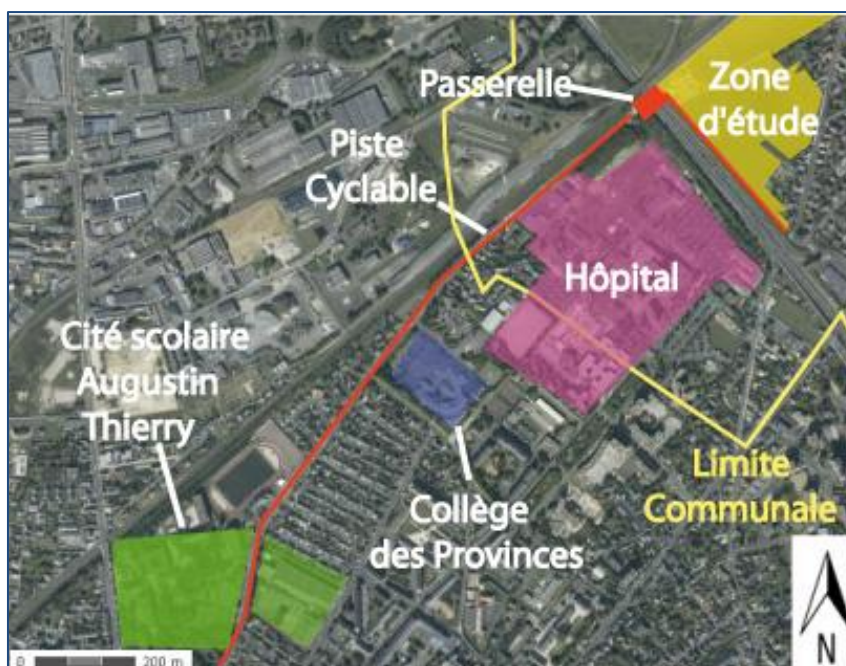


Modélisation 3 : Représentation 3D d'un espace public

Réalisation : DELONIN Florian

L'espace public permettra à personnes résidentes dans des logements ne disposant pas de jardins privés de pouvoir profiter d'un cadre agréable et végétal. Une aire de jeux sera installée ainsi que du mobilier urbain (bancs, tables de pique-nique).

De plus, la passerelle multimodale devra faire l'objet d'une réalisation architecturale particulière, afin qu'elle puisse s'affirmer dans le paysage urbain et devenir une infrastructure importante de la commune mais également de l'agglomération blésoise. En effet, elle permettra de lier le quartier Hôpital à tous les autres de la commune. Les infrastructures, notamment scolaires ne se trouveront plus qu'à moins de 2 kilomètres (distance jusqu'au collège et lycée Augustin Thierry) et permettront aux collégiens et lycéens de se rendre à leurs lieux d'études par des moyens de transports doux (piéton et vélo) pour un temps de trajet ne dépassant pas 30 minutes depuis la zone d'étude.

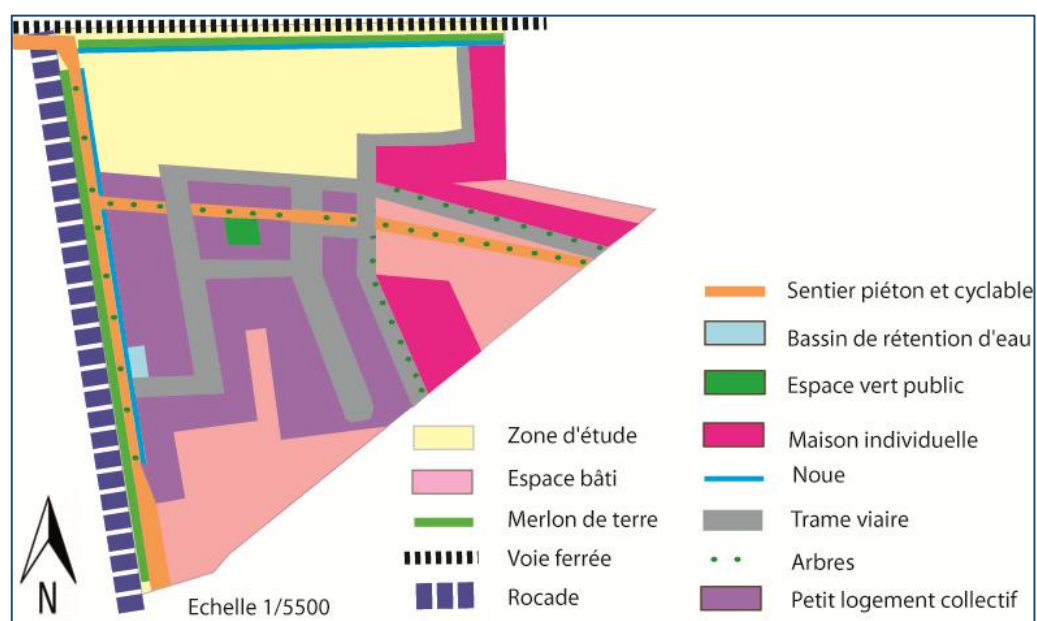


Carte 22 : Identification spatiale des infrastructures

Source : Géoportail

Réalisation : DELONIN Florian

Visualisation de la ZAC des Châtaigniers après la deuxième étape d'aménagement :



Carte 23 : Plan masse de la zone après la deuxième étape d'aménagement
Réalisation : DELONIN Florian



Modélisation 4 : Représentation 3D de la zone après la deuxième étape d'aménagement
Réalisation : DELONIN Florian

➤ Troisième étape d'aménagement

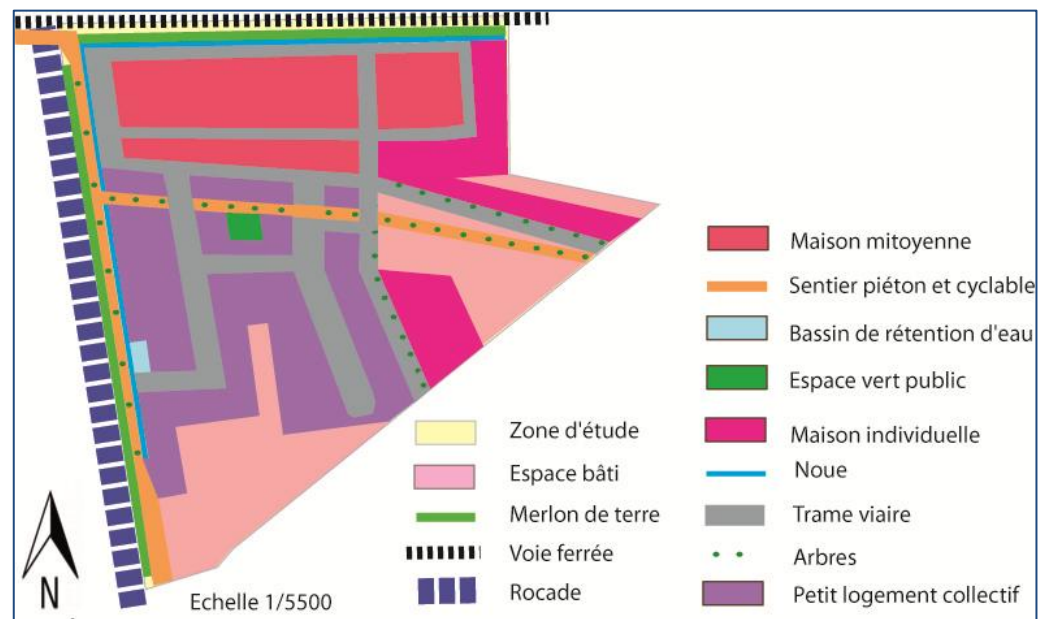
La troisième étape d'aménagement finalisera le projet de la ZAC des Châtaigniers Sud. Le foncier disponible restant sera occupé par des maisons individuelles mitoyennes. Les maisons individuelles du rez-de-chaussée posséderont un garage individuel ainsi qu'un jardin privatif derrière le bâtiment. Tandis que les maisons se trouvant à l'étage (on peut y accéder par un escalier extérieur qui se présente sous forme de passerelle) posséderont des combles aménageables et également d'un garage individuel. Ces maisons auront pour objectif de répondre à la demande de logements en location de maisons individuelles. Le projet prévoit l'implantation de 120 nouveaux logements de ce type, 25% d'entre eux (soit 30 logements) feront partis du parc locatif social. Des places de stationnement végétalisées seront également disponibles pour les ménages résidants dans ces bâtiments et qui possèdent plus d'un véhicule. La voirie et les réseaux seront raccordés aux nouveaux bâtiments.

Typologie souhaitée :



Photographie 15 : Maison mitoyenne à étage (quartier des 2 Lions -Tours)
Source : DELONIN Florian

Visualisation de la ZAC des Châtaigniers après la troisième étape d'aménagement :



Carte 24 : Plan masse final de la zone
Réalisation : DELONIN Florian



Modélisation 5 : Représentation 3D finale de la zone
Réalisation : DELONIN Florian

2) Politique foncière et maîtrise du foncier

L'élaboration d'une politique foncière permet à une commune de déterminer les parcelles intéressantes à maîtriser et l'action foncière permet ainsi de maîtriser les projets d'aménagements et assurer leur cohérence, d'anticiper les besoins. Pour cela, la commune a utilisé par délibération du conseil municipal le droit de préemption urbain. La collectivité se porte premier acquéreur des biens mis en vente (terrains) dans la zone dite des « Châtaigniers sud ». Les propriétaires dont les biens sont compris dans ce périmètre sont tenus de présenter une Déclaration d'Intention d'Aliéner mentionnant le prix de la cession de son bien. Le prix est fixé de gré à gré entre le propriétaire et la commune, ou bien s'il y a désaccord, les parties peuvent demander un arbitrage en saisissant le juge du tribunal de Grande Instance.

3) Choix de procédure

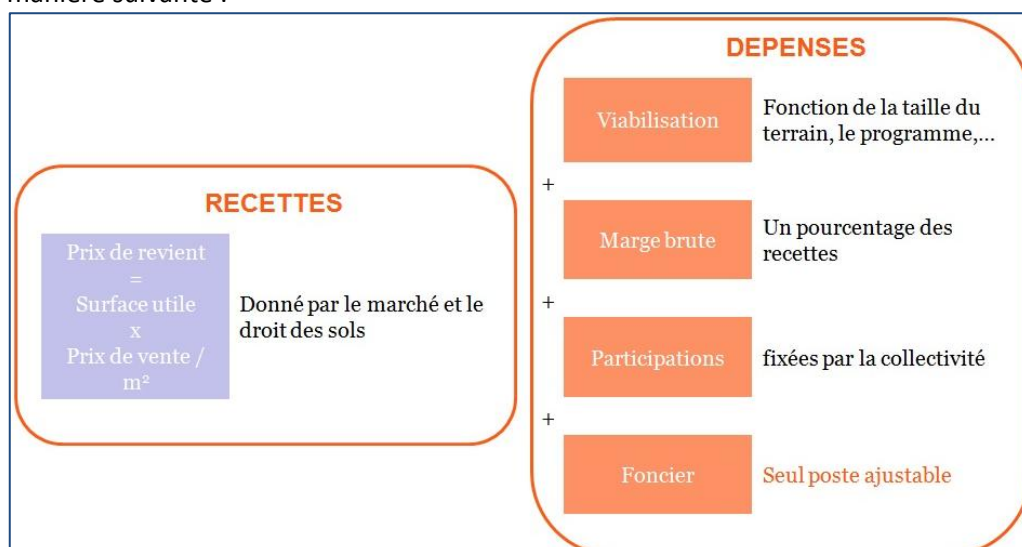
Une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est une opération d'aménagement qui résulte d'une initiative publique à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public ayant vocation (OPH, SEM,...) décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrain, notamment ceux qui seront acquis en vue de les céder ou de les concéder à des opérateurs publics ou privés. Elles permettent des réhabilitations de quartiers ou la création de nouveaux quartiers et n'imposent pas une unité géographique. De plus, le réalisateur du projet ne doit pas être obligatoirement le propriétaire intégral du foncier. Elle établit un partenariat entre des partenaires publics et privés. La commune peut déléguer la maîtrise d'ouvrage de la ZAC à un opérateur public (ex : SEM) ou privé ; mais c'est une opération qui met du temps à se réaliser, ce qui permet de réaliser son aménagement par tranche. Le but de ce type de zone est de réaliser en concertation une urbanisation différenciée qui a vocation de s'intégrer dans le tissu urbain existant.

Voici les différentes phases de création de la ZAC:

- Détermination du périmètre de la zone : approuvé par le conseil municipal de la commune
- Détermination de l'aménageur si la commune délègue sa maîtrise d'ouvrage
- Conduire les études préalables : réalisation d'un diagnostic, ébauche du projet urbain,...
- Organiser la concertation préalable : réunions publiques, annonce de la concertation dans la presse écrite,...
- Constituer le dossier de création : rapport de présentation, plan de situation, plan de délimitation, étude d'impact
- Délibération de création de la ZAC : délimitation définitive du périmètre, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone
 - ➔ Cet acte de création de la ZAC doit être affiché en mairie pendant 1 mois et être mentionné dans un journal diffusé dans le département de la ZAC

L'exploitant sera chargé de réaliser une étude de maîtrise d'œuvre, c'est-à-dire d'étudier la faisabilité technique du projet et d'estimer les coûts de réalisations des

travaux. Ensuite, il réalisera une consultation d'entreprises, puis les travaux de viabilisation du site commenceront, puis les lots de la ZAC pourront être commercialisés une fois l'opération achevée (liquidation d'opération). Un bilan financier sera dressé à la fin de l'opération par l'aménageur qui peut se résumer de la manière suivante :



Equilibre budgétaire prévisionnel de l'aménageur
Source : CAUE 27

La charge foncière est déterminée par la différence entre le prix de revient et la somme des autres dépenses (viabilisation, participations, marges brutes) :

$$\text{Charge foncière} = \text{Prix de revient} - (\text{viabilisation} + \text{marge brute} + \text{participations})$$

Le mode de réalisation de l'aménagement de la ZAC des Châtaigniers Sud peut se réaliser en régie, ou en concession d'aménagement, c'est-à-dire que l'aménageur (l'exploitant qui peut être public ou privé) investira des frais de départ (viabilisation,...) et la commune possédera la gestion effective du site : il y a rétrocession des emprises publiques à la collectivité.

Dans ce cadre, il convient d'engager une procédure d'expropriation, le cas échéant pour acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de cette ZAC. La commune devra monter un dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et un dossier d'enquête parcellaire. L'acte déclarant d'utilité publique les acquisitions des terrains situés dans la zone d'aménagement concerté, prévoira que l'expropriation sera réalisée par l'aménageur : la collectivité délègue son droit d'expropriation.

Une ZAC est une opération qui se fait en concertation entre l'aménageur et la commune. L'exploitant propose un projet d'aménagement qui sera approuvé ou modifié par la commune, le règlement en vigueur dans la zone doit être adapté en fonction du projet réalisé mais doit respecter les objectifs et orientations des documents d'urbanisme. De plus, il y a concertation entre l'aménageur et la commune pour négocier la gestion des voiries et réseaux, pour la création du projet, ces deux partis devront trouver une entente au niveau fiscal du montage de l'opération.

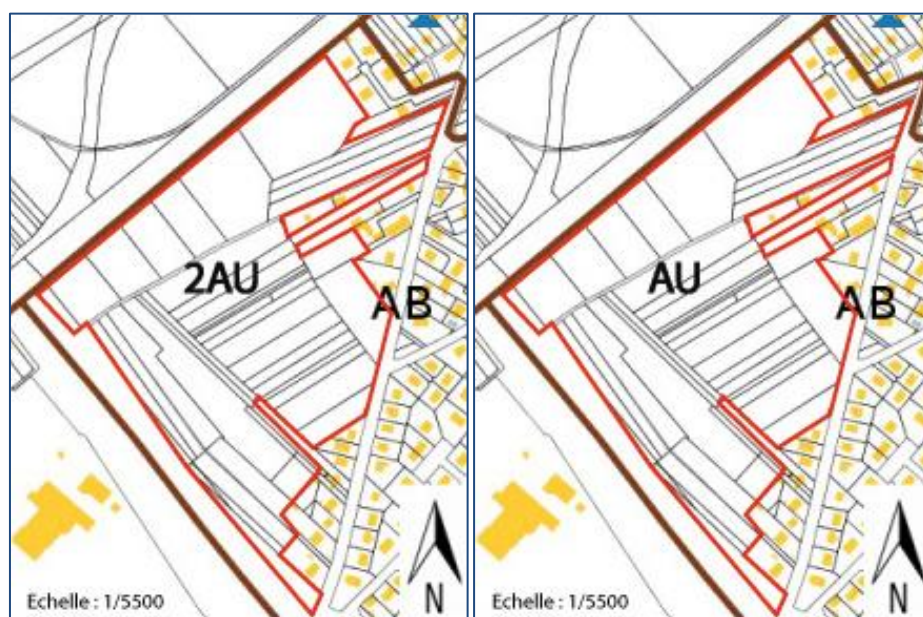
4) Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Pour rendre compatible les dispositions du plan Local d'Urbanisme avec le projet d'aménagement de la zone des Châtaigniers Sud, il convient d'engager une procédure de mise en comptabilité du PLU.

Le PLU est rendu compatible avec le projet urbain en faisant l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique par une procédure de mise en comptabilité du PLU régie par les articles L. 123-16 et R 123-23-1 du Code de l'Urbanisme.

L'objet de la modification du PLU afin de rendre le projet compatible avec le document d'urbanisme, est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU qui se traduit par le changement de zonage de la zone 2AU en zone AU : cela induit le changement de règlement appliqué actuellement dans la zone. Le projet sera également compatible avec les orientations d'aménagements du PADD de la commune de La Chaussée Saint-Victor ainsi que celui du SCoT du Blésois.

Pour rendre compatible la modification du PLU, il faut également procéder à la modification du plan de zonage. Les parcelles concernées par la modification sont celles se situant sur la zone 2AU, ainsi que le chemin Saint-Lazare et une partie de la voirie rue de Villerbon. L'ensemble des parcelles seront reclassées en zone AU avec une application du règlement correspondant.



Cartes 25 et 26 : Modification du plan de zonage avant et après la mise en compatibilité du PLU
Source : www.cadastre.gouv.fr
Réalisation : DELONIN Florian

La zone AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension de la commune sous la forme d'opération d'aménagement à vocation principale. Le règlement s'appliquant à la ZAC des Châtaigniers Sud pourra être réalisé en concertation entre la commune et l'aménageur afin qu'il s'adapte au projet sur cette zone : il peut être différent des autres zones AU de la commune.

5) Etude d'impact

Evolution des parties urbanisées après l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Comme indiqué auparavant la zone des Châtaigniers sud représentait la dernière zone de réserve foncière de la commune, il n'y a plus de zone 2AU sur le territoire communal.

Superficie Totale en Hectares dans le nouveau PLU	
UA	19 ha
UB	133 ha
UI	84 ha
Total des zones urbaines	236 ha
AU	23 ha
AUI	151 ha
AUS	15 ha
2AU	0 ha
Total zones à urbaniser	189 ha
A	71 ha
N	91 ha
NJ	23 ha
NS	53 ha
Total zones naturelles	238 ha
TOTAL COMMUNE	663 ha

Tableau 16 : tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU de la commune

Source : PLU

Impacts sur la structure urbaine et paysagère

Le projet prévoit l'aménagement d'un quartier dans une opération de type Zone d'Aménagement Concertée avec la construction de logements d'habitation, d'espaces publics sur un espace aujourd'hui agricole ce qui va sensiblement modifier le paysage actuel et la vision des riverains. Ce projet prévoit la conservation de l'ambiance visuelle du quartier en implantant des bâtiments de faible hauteur et d'espaces végétalisés : tout est agencé de manière à ce que ce dessein se confonde avec les aménagements existants en périphérie et d'endiguer l'étalement urbain en proposant des typologies plus denses que celles existantes actuellement dans le quartier Clos Furet.

Le projet ne présente pas d'incidence sur ce patrimoine architectural car il intègre un choix architectural adapté au site où les espaces publics seront traités avec un mobilier urbain de qualité.

Impacts sur la topographie, la géologie et l'hydrologie

Le projet ne prévoit pas de terrassements profonds pour la construction de parcs de stationnements enterrés, le projet n'est pas de nature à modifier, de manière

significative, la topographie ou la géologie du secteur. Les principales contraintes géologiques proviennent des phénomènes de retrait-gonflement des argiles sachant que ce secteur se situe en zone d'aléa faible. Le projet sera calé au plus près du terrain naturel de manière à limiter les terrassements.

Le projet peut interférer avec la nappe phréatique avec des impacts en termes de pollutions des eaux sous l'effet des rejets issus des systèmes d'épuration et des voiries. Il implique une imperméabilisation de sols correspondant auparavant à des zones de cultures. Les eaux de ruissellement seront maîtrisées au mieux, les eaux transitant sur les voiries et espaces publics seront traitées à l'aide de noues agrémentées de plantes épuratrices puis évacuées vers les réseaux existants extérieurs au site.

Impact sur la végétation et le milieu naturel

Aucun espace protégé, tels ZNIEFF ou Natura 2000, n'est recensé sur le terrain d'accueil du projet, lors du diagnostic, aucune espèce remarquable ou protégée n'est présente sur le site du projet. Le projet d'aménagement se situe dans le périmètre du Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le projet présente une absence d'impact visuel vis-à-vis de ce site classé puisqu'il se situe plus au nord du territoire vers les plateaux de Beauce.

Le projet prévoit l'aménagement d'espaces verts privés et publics pouvant compenser les habitats détruits lors des travaux et dus à la modification d'usage de cet espace (auparavant friche agricole).

Impact sur la qualité de l'air et de l'eau

Un apport de population engendre un besoin en eau potable, donc une sollicitation accrue de la ressource en eau. Le captage est suffisamment dimensionné pour alimenter en eau potable les aménagements, il n'est pas attendu de mesures compensatoires. L'analyse détaillée des effets et mesures sera présentée dans le dossier « Loi sur l'eau ».

Des sondages devront être réalisés pour déterminer la profondeur de la nappe plus précisément (estimation à 35 mètres d'après la coupe géologique) pour assurer une sécurité vis-à-vis des eaux en infiltration.

Au droit des espaces perméables, les eaux pluviales s'infiltreront naturellement, l'impact sur les nappes reste limité compte tenu de sa profondeur et des niveaux pédologiques traversés, ceux-ci permettant d'assurer une filtration.

Aucun des équipements prévus sur la zone n'engendrera d'émissions gazeuses polluantes autres que celles usuellement observées en zone urbaine. Le projet va entraîner une augmentation de la circulation dans le secteur en raison de l'arrivée de nouveaux habitants et occupants. Afin de contribuer au maintien de la qualité de l'air, les constructions mettront en œuvre les isolations nécessaires et des équipements énergétiques performants afin de minimiser les consommations énergétiques et les rejets dans l'atmosphère.

Impact sur l'environnement sonore

Le projet prévoit d'accueillir un programme de logements ce qui ne génère pas de nuisances sonores particulières. Seule une augmentation du trafic liée à l'arrivée des nouveaux habitants risque de générer de nouvelles sources de bruit.

L'agencement des bâtiments (hauteurs) se situant proches de la voie ferrée source de fortes nuisances sonores permettront de réduire le bruit au sein de la ZAC des Châtaigniers Sud, de plus la RD952A ou rocade classée Route à Grande Circulation ne permet pas les constructions dans un bandeau de 75 mètres de part et d'autre de cet axe de communication. C'est pourquoi des espaces publics (voies piétonnes et cyclables) seront installés dans cette zone pour réaliser la jonction avec la passerelle multimodale.

Impact sur le parc de logements et de la population

La commune de La Chaussée Saint-Victor connaît une évolution croissante de sa population, de la demande en logements et notamment les habitations principales.

Le projet prévoit la construction de typologies de bâtiments différentes permettant de développer une offre diversifiée en termes de logements afin qu'une population de différentes classes sociales et générationnelles puissent s'installer dans des bâtiments corrects, économes en énergie, confortables, adaptés et profiter du même cadre de vie.

La création de la ZAC des Châtaigniers Sud entraînera une augmentation du nombre de résidences principales et le nombre de logements en général recensés sur la commune.

Impact sur l'emploi, les activités et les commerces

L'arrivée d'un nouveau flux de population entraîne des besoins au niveau des services du quotidien et notamment des commerces. 2 hypermarchés se situent à moins de 500 mètres de la zone d'étude, l'offre en commerce est donc satisfaisante. En termes de services (poste, mairie,...) ils se situent principalement dans le bourg à environ 1,5 km. La proximité de route nationale (RD2152) permet d'accéder rapidement aux autres quartiers de la ville. La commune dispose également d'écoles maternelles et élémentaires pour accueillir les jeunes enfants des nouvelles familles.

6) Synthèse

Au regard du changement apporté par la modification de la zone AU des Châtaigniers Sud, le présent projet de modification du PLU répond en tout point aux prescriptions des articles L. 123-16 et R 123-23 du code de l'urbanisme.

La modification du PLU contribue ainsi dans son ensemble à une prise en compte de l'environnement et n'aggrave en rien l'impact que pouvaient avoir les objectifs de la commune et même ceux du Schéma de Cohérence Territoriale du Blésois. Les modifications s'intègrent parfaitement dans ces objectifs et respectent de plus, les grandes orientations définies dans le Plan Local Habitat de l'agglomération blésoise.

A terme, ce projet d'habitat aura permis de :

- **Ouvrir cette zone à l'urbanisation**
- **Répondre aux besoins des populations actuelles et futures**
- **Promouvoir et garantir une qualité de vie**
- **Diversifier l'offre de logement en fonction du profil des demandeurs en respectant le principe de mixité sociale et intergénérationnelle**
- **Unifier le territoire (permettre une liaison du quartier Hôpital situé à l'ouest du Boulevards des Cités Unis qui représente une fracture urbaine avec le reste du territoire par l'intermédiaire d'une passerelle multimodal)**

Conclusion

L'enjeu de ce projet était d'avoir une réflexion sur le mode de développement de la commune au travers d'une zone de friche agricole de 9 hectares étant également la dernière zone de réserve foncière sur le territoire communal.

Les trois grands étapes de ce projet ont été la réalisation d'un diagnostic territorial de la commune dans un premier temps, puis d'un diagnostic ciblé sur la zone d'étude et enfin de proposer des propositions d'aménagement à partir des travaux réalisés.

La commune de La Chaussée Saint-Victor possède une évolution de population croissante et cela est notamment dû à l'attractivité de cette ville située en périphérie du pôle urbain blésois, qui possède un cadre de vie agréable et de nombreux équipements et services.

A partir de ce diagnostic, il a fallu déterminer et analyser les atouts, faiblesses de la zone d'étude et de la commune. La pression foncière croissante de ces dernières années et l'inadéquation entre l'offre et de la demande de logement proposée sur le territoire communal nécessite la création d'une zone d'aménagement dédié au logement. Cette zone représentant la dernière réserve foncière de la commune, l'opération menée sur ce territoire doit s'inscrire dans la longévité c'est-à-dire proposer une offre de logement en fonction du profil des ménages voulant s'installer à la commune sur La Chaussée Saint-Victor et respectant le principe du développement durable.

Dans un premier temps, il a fallu proposer un programme d'aménagement respectant les objectifs des documents d'urbanisme. Ensuite, j'ai décrit la démarche à suivre pour ouvrir cette zone à l'urbanisation en mettant en comptabilité le Plan Local d'Urbanisme avec le changement de zonage (2AU en AU) de cet espace sachant que la commune est prioritaire pour l'accession des ses parcelles lorsque les propriétaires voudront les céder car elle a instaurée son Droit de Préemption Urbain. Un choix de procédure a également été réalisé, il s'agit d'une Zone d'aménagement Concertée dénommée « ZAC des Châtaigniers Sud ». C'est opération d'urbanisme permettant d'urbaniser cette zone par étape et par conséquent, d'accueillir les constructions et la population de manière continue au cours du temps. Cela a pour avantage de pouvoir modifier les orientations d'aménagement sélectionnées si depuis l'élaboration de ce projet les dynamiques locales ont évolué.

Bibliographie

Ouvrages imprimés :

- MUMFORD, Lewis. – *La cité à travers l'histoire*. Agone, 2011.- 922p
- GEHL, Jan. – *Pour des villes à échelles humaines*. – Edition Écosociété, 2010.- 212p
- PAQUOT, Thierry. – *Repenser l'urbanisme*. – Edition INFOLIO, 2013.- 161p

Ouvrages électroniques :

- LES NOUVELLES : *Le magazine de La Chaussée Saint- Victor*.-juin 2012.- N°31.
http://www.lachausseesaintvictor.fr/uploads/news/id323/Nouvelles31_ok_BD.pdf
- LES NOUVELLES : *Le magazine de La Chaussée Saint- Victor*.-avril 2012.- N°29.
http://www.lachausseesaintvictor.fr/uploads/news/id264/Nouvelles29_ok_BD.pdf
- APBG régionale Orléans-Tours : *Plateau calcaire de Beauce et val de Loire à la Chaussée-Saint-Victor*
<http://orleanstours.apbg.free.fr/IMG/pdf/chausseevictor.pdf>
- INSEE Références.- *Dossier Local : CA Blois-Agglompolys [En ligne]*.-Mise à jour le 28/12/2012
http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=EPCI-200030385
- INSEE Références.- *Dossier Local : Blois[En ligne]*.-Mise à jour le 28/12/2012
http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-41018
- INSEE Références.- *Dossier Local : La Chaussée Saint-Victor [En ligne]*.-Mise à jour le 28/12/2012
http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=COM-41047

Articles de périodiques imprimés :

- BALDERAS, Yves. -«Le patrimoine local réservé ». *La Nouvelle République*, Edition du 29/04/2014.- p12
- BALDERAS, Yves. -« Neuf logements remis à leurs locataires ». *La Nouvelle République*, Edition du 24/03/2014.- p10

Mémoires, thèses, rapports inédits :

- Service Urbanisme – Mairie de La Chaussée Saint-Victor.- *Commune de La Chaussée Saint-Victor, Le Clos du Bourg*
Dossier de mis en compatibilité du plan local d'urbanisme. 2013

Sites Web consultés :

- Géoportail, [références du 18/20/2013 (25/04/2014)],
<http://www.geoportail.gouv.fr/>
- Pilote41, [références du 01/01/2014 (20/04/2014)],
www.pilote41.fr
- Cartorisque, [références du 20/01/2012 (20/04/2014)],
<http://cartorisque.prim.net/dpt/41>
- Portail d'urbanisme du droit des sols en Région centre, [références du 01/01/2013 (18/04/2014)],
http://carto.geo-centre.fr/1/ddt41_portail_urbanisme.map
- Les services de l'Etat en Indre-et-Loire, [références du 01/01/2014 (26/04/2014)], <http://www.indre-et-loire.gouv.fr/%20Politiques-Publiques/Environnement/Bruit/Classement-Sonore-des-Infrastructures-de-Transport-Terrestre>
- Les services de l'Etat en Loir-et-Cher, [références du 01/01/2014 (23/04/2014)], <http://www.loir-et-cher.gouv.fr>
- Réglementation thermique bâtiment, [références du 01/01/2014 (05/05/2014)], <http://www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/presentation.html>
- Cadastre, [références du 01/01/2012 (28/04/2014)],
<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>
- Portail en ligne de la communauté d'agglomération Agglopolys, [références du 01/01/2014 (19/04/2014)], <http://www.agglopolys.fr/>
- Transports en communs de l'agglomération blésoise, [références du 01/01/2014 (22/04/2014)], <http://www.azalys-blois.fr/>
- Archives départementales du Loir-et-Cher [références du 01/01/2014 (20/04/2014)], <http://archives.culture41.fr/archive/recherche/icono>
- Portail en ligne de la commune de La Chaussée Saint-Victor, [références du 01/01/2014 (14/04/2014)], <http://www.lachausseesaintvictor.fr/>
- Meilleursagents.com, [références du 01/01/2014 (23/04/2014)],
<http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/la-chaussee-saint-victor-41260/>
- Base données Beyond , [références du 01/01/2012 (23/04/2014)],
http://developpementdurable.bsocom.fr/statistiques/ReportFolders/reportFolders.aspx?sCS_referer=&sCS_ChosenLang=fr
- Portail en ligne de la BRGM, [références du 01/01/2014 (29/04/2014)],
<http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do#>
- Portail en ligne di SCoT du blésois, [références du 01/01/2014 (17/04/2013)],
<http://www.scot-blaisois.fr/2-Le%20SCoT/2Documents%20SCoT%202006/SCoT2006.php>
- Efficity, [références du 01/01/2014 (23/04/2014)],
http://www.efficity.com/prix-immobiliers/centre/loir-et-cher/prefecture-blois/la-chaussee-saint-victor_z95100/#11.00/47.6113/1.3578

- Polyclinique de Blois, [références du 01/03/2014 (18/04/2013)],
<http://www.clinique-blois.com/pcb/index.php>

Index des sigles

CA : Communauté d'Agglomération

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PADD : Projet d'Aménagement et Développement Durable

PPR : Plan de Prévention des Risques

PPBE : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

RGC : Route à Grande Circulation

PLH : Plan Local Habitat

ANRU : agence National de Rénovation Urbaine

OPH : Office Public de l'Habitat

ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat

PLAi : Prêt Locatif Aidé d'intégration

PLUS : Prêt Locatif à Utilité Social

PTZ : Prêt à Taux Zéro

DPU : Droit de Préemption Urbain

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

RT 2012 : Réglementation Thermique 2012

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte :

- Carte 1 : Carte de localisation du Loir-et-Cher
Source : Fond de carte arctique
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 2 : Carte de localisation de La Chaussée Saint-Victor
Source : Fond de carte arctique
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 3 : Carte de la communauté d'agglomération blésoise : Agglopolys
Source : Fond de carte arctique
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 4 : Localisation de La Chaussée Saint-Victor dans la CA d'Agglopolys
Source : Fond de carte arctique
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 5 : Carte des équipements
Source : Plan IGN
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 6 : Unités paysagère sur le territoire communal
Source : Fond de carte Géoportail
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 7 : Topographie de La Chaussée-Saint-Victor
Source : PLU
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 8 : Zones majeures du territoire communal
Source : Fond de carte Géoportail
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 9 : territoire du SCoT du blésois
Source : www.molineuf.fr
- Carte 10 : Carte PPRI
Source : www.cartorisque.prim.net/dpt/41
- Carte 11 : Localisation du quartier Clos Furet
Source : PLU
- Carte 12 : Cadastre de la zone d'étude et du quartier Clos Furet
Source : Géoportail
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 13 : Trame Viaire du Clos Furet
Source : Fond de carte Géoportail
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 14 : Réseau d'assainissement
Source : Annexes PLU
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 15 : Trame végétale du Clos Furet
Source : Fond de carte Géoportail
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 16 : Vues paysagères de la zone d'étude
Source : Géoportail
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 17 : Nuisances sonores des axes de communications
Source : www.carto.geo-centre.fr/1/ddt41_portail_urbanisme.map
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 18 : Plan de zonage du terrain d'étude du PLU
Source : PLU
Réalisation : DELONIN Florian

- Carte 19 : Schéma d'orientation générale de la zone d'étude
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 20 : Plan masse initial de la zone
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 21 : Plan masse de la zone après première étape d'aménagement
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 22 : Identification spatiale des infrastructures
Source : Géoportail
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 23 : Plan masse de la zone après la deuxième étape d'aménagement
Réalisation : DELONIN Florian
- Carte 24 : Plan masse final de la zone
Réalisation : DELONIN Florian
- Cartes 25 et 26 : Modification du plan de zonage avant et après la mise en compatibilité du PLU
Source : www.cadastre.gouv.fr
Réalisation : DELONIN Florian

Graphique :

- Graphique 1 : évolution de la population communale en nombre d'habitants de 1968 à 2014
Source : INSEE 2009 et ressources communales
- Graphique 2 : Répartition de la population communale par tranche d'âge entre 1999 et 2009
Source : INSEE 2009
- Graphique 3 : Répartition de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2009 au sein d'Agglopolys
Source : INSEE 2009
- Graphique 4 : évolution de la taille des ménages de 1968 à 2014
Source : INSEE 2009
- Graphique 5 : Répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2009
Source : INSEE 2009
- Graphique 6 : Distribution des biens sur La Chaussée-Saint-Victor par prix au m²
Source : www.efficity.com

Photographie :

- Photographie 1 : Pont de chemin de fer de La Chaussée-Saint-Victor
Source : archives départementales
- Photographie 2 : Entrepôts de la « Maison de Valérie » implantés sur le parc d'activité des Gailletrous
Source : DELONIN Florian
- Photographie 3 : Parc des Mées
Source : Agglopolys
- Photographie 4 : Polyclinique de Blois
Source : clinique-Blois.com
- Photographie 5 : vestige du Moulin Chouard
Source : DELONIN Florian
- Photographie 6 : Vue depuis la rue de la Poste dans le bourg
Source : DELONIN Florian
- Photographie 7 : Vue aérienne d'une partie du quartier Clos Furet
Source : Googlemap
- Photographie 8 : Pavillon avec garage dans le quartier Clos Furet
Source : DELONIN Florian
- Photographie 9 : Coulée verte rue des Ormeaux
Source : DELONIN Florian
- Photographie 10 : Végétation de la zone d'étude
Source : DELONIN Florian

- Photographie 11 : Noue paysagère
Source : www.gestiondifferentiee.org
- Photographie 12 : Places de parking végétalisées
Source : www.sol-air.org
- Photographie 13 : Logements sociaux sous forme de maisons mitoyennes, rue de Villerbon
Source : DELONIN Florian
- Photographie 14 : Logements collectifs
Source : www.architectes.org
- Photographie 15 : Maison mitoyenne à étage (quartier des 2 Lions -Tours)
Source : DELONIN Florian

Tableaux :

- Tableau 1 : Tableau de comparaison des revenus médian net mensuel par ménage
Source : www.salairemoyen.com
- Tableau 2 : Chiffres clés du budget municipal de la commune en 2012
Source : www.journaldunet.com
- Tableau 3 : Chiffres de la fiscalité municipale
Source : « Les Nouvelles – Magazine de La Chaussée-Saint-Victor » N°31 Juin 2012
- Tableau 4 : Liste et superficies des différents quartiers d'habitations de la commune
Source : PLU
- Tableau 5 : Atouts et faiblesses de la commune
Source : PLU
- Tableau 6 : Classements sonores des infrastructures
Source : www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-Publiques/Environnement/Bruit/Classement-Sonore-des-Infrastructures-de-Transport-Terrestre
- Tableau 7 : Evolution des catégories et types de logements
Source : INSEE RP 1999 et 2010
- Tableau 8 : Résidences principales selon le statut d'occupation
Source : INSEE RP 2010
- Tableau 9 : Résidences principales selon le nombre de pièces
Source : INSEE RP 1999 et 2010
- Tableau 10 : prix de vente immobilier à La Chaussée-Saint-Victor
Source : www.meilleursagents.com
- Tableau 21 : Moyennes annuelles de constructions neuves
Source : PLH
- Tableau 12 : Chiffres et taux de logements locatis sociaux en 2010 et évolution pour 2017
Source : PLH
- Tableau 13 : Répartition des logements sociaux selon le nombre de pièces
Source : PLH
- Tableau 14 : Produits et prix plafonds de l'offre de logement au sein du PLH
Source : PLH
- Tableau 15 : Tableau récapitulatif du diagnostic de la zone d'étude
- Tableau 16 : tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU de la commune
Source : PLU

Croquis :

- Croquis 1 : Esquisse de maison individuelle avec toit végétalisé
Réalisation : DELONIN Florian

Coupe :

- Coupe 1 : Coupe géologique de la commune
Source : www.orianstours.apbg.free.fr
Réalisation : DELONIN Florian
- Coupe 2 et 3 : Représentation du dispositif réduisant les nuisances sonores des voies de transport
Source : www.rff.fr/developpement-durablenos-projetslutter-contre-le-bruit

Réalisation : DELONIN Florian

Modélisation :

- Modélisation 1 : Représentation 3D initiale de la zone d'étude
Réalisation : DELONIN Florian
- Modélisation 2 : Représentation 3D de la zone après la première étape d'aménagement
Réalisation : DELONIN Florian
- Modélisation 3 : Représentation 3D d'un espace public
Réalisation : DELONIN Florian
- Modélisation 4 : Représentation 3D de la zone après la deuxième étape d'aménagement
Réalisation : DELONIN Florian
- Modélisation 5 : Représentation 3D finale de la zone
Réalisation : DELONIN Florian

Annexes

ANNEXE 1 : Carte de déplacement et d'accessibilité

ANNEXE 2 : Carte de la ligne A du réseau de transports en communs AZALYS

ANNEXE 3 : Carte de la ligne C du réseau de transports en communs AZALYS

ANNEXE 4 : Carte de la ligne G du réseau de transports en communs AZALYS

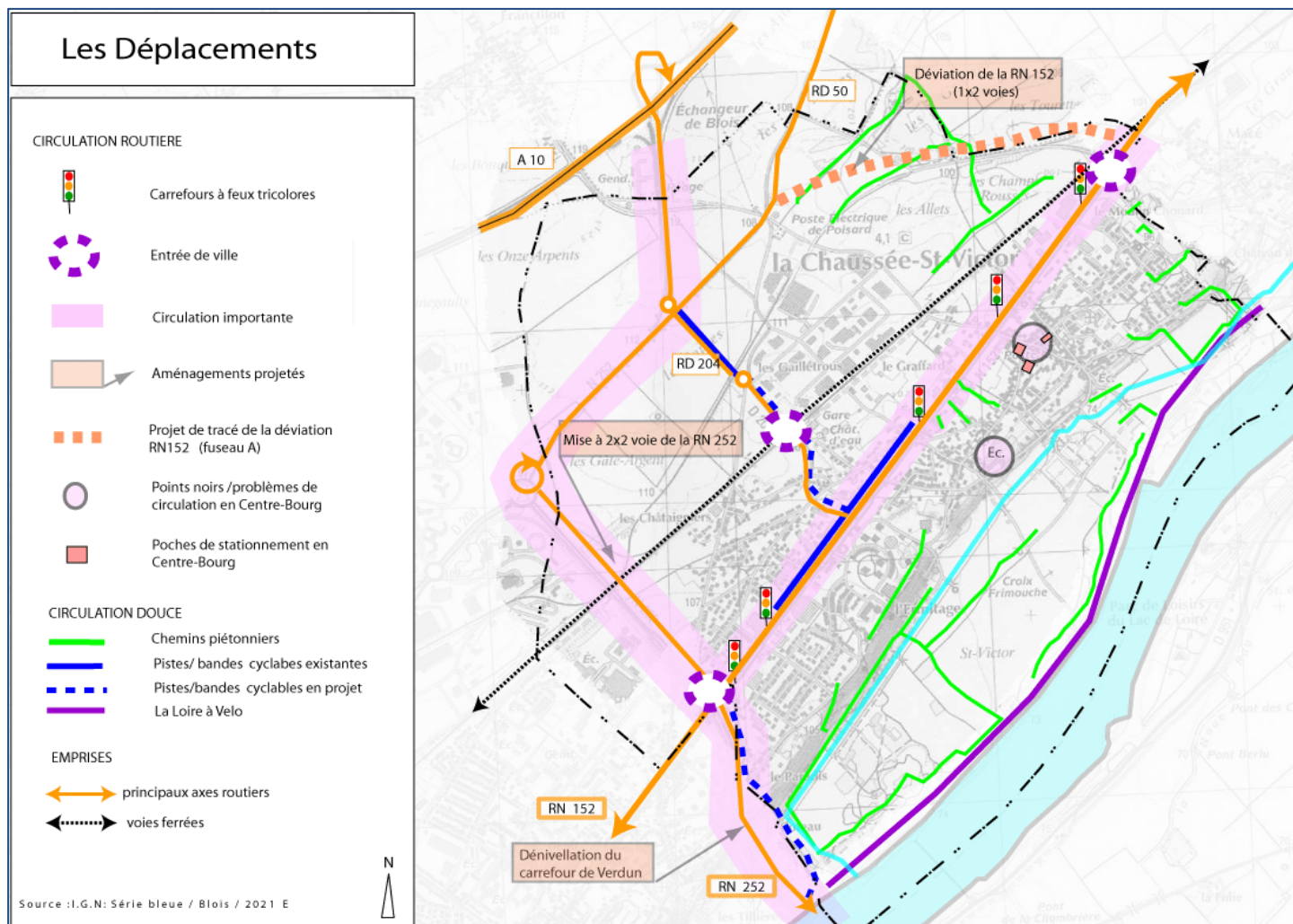
ANNEXE 5 : Représentation Cartographique du PADD de la commune de La Chaussée-Saint-Victor

ANNEXE 6 : Evolution de l'occupation des sols entre 2002 et 2012

ANNEXE 7 : Dénomination des communes au sein du PLH

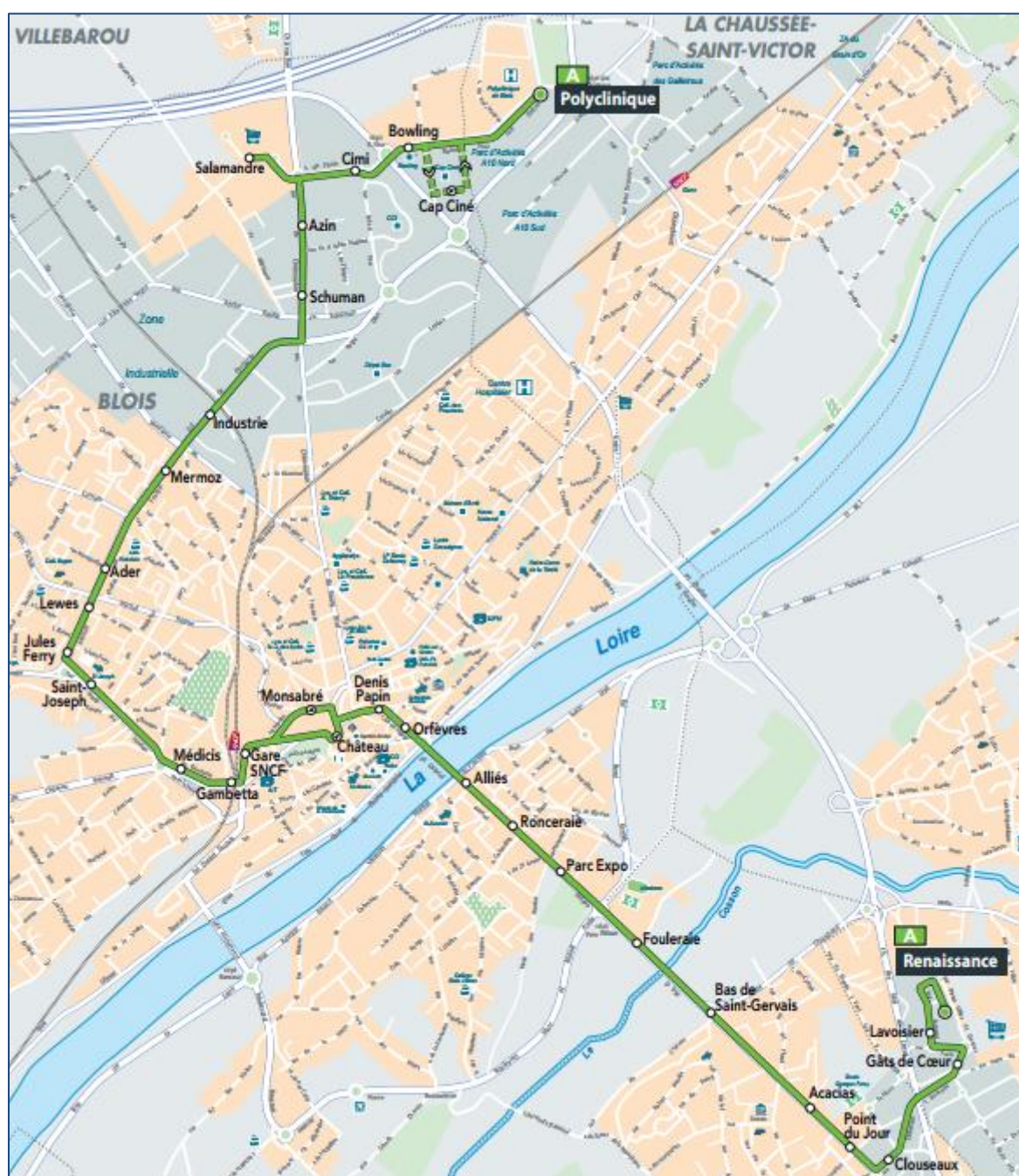
ANNEXE 8 : Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme

ANNEXE 1 : Carte de déplacement et d'accessibilité



Source PLU

ANNEXE 2 : Carte de la ligne A du réseau de transports en communs AZALYS



Source : www.azalys-blois.fr

ANNEXE 3 : Carte de la ligne C du réseau de transports en communs AZALYS



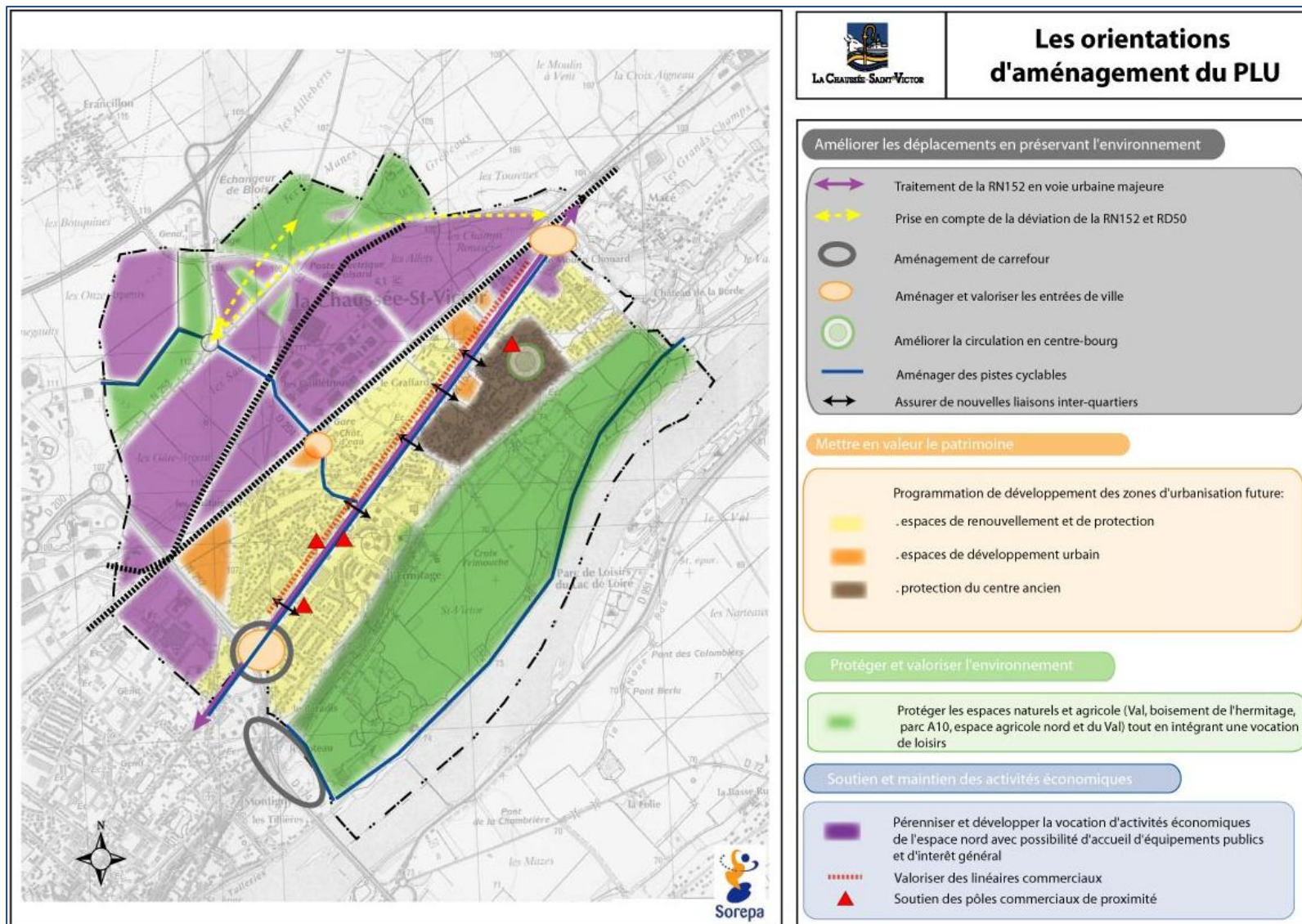
Source : www.azalys-blois.fr

ANNEXE 4 : Carte de la ligne G du réseau de transports en communs AZALYS



Source : www.azalys-blois.fr

ANNEXE 5 : Représentation Cartographique du PADD de la commune de La Chaussée-Saint-Victor

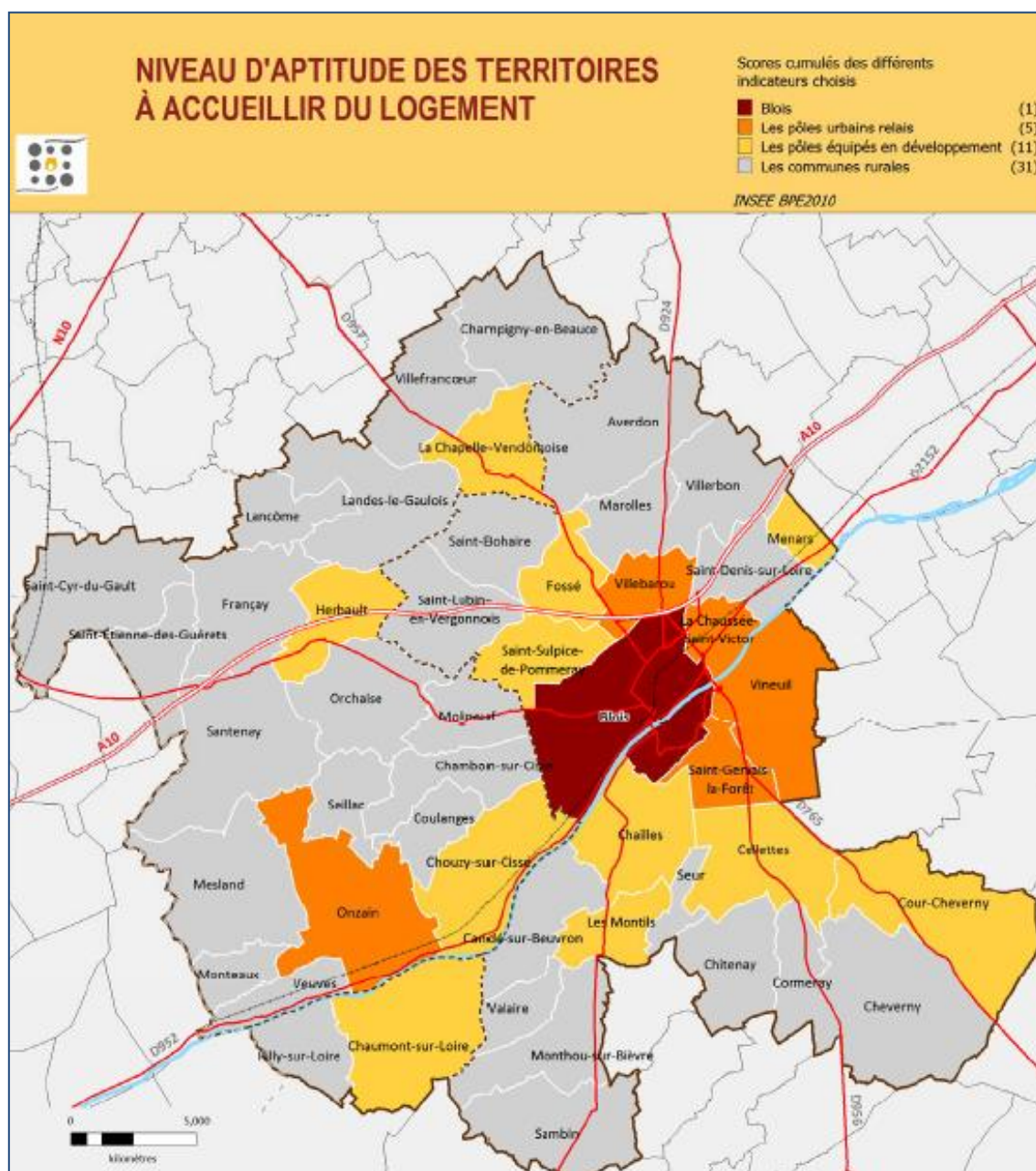


ANNEXE 6 : Evolution de l'occupation des sols entre 2002 et 2012



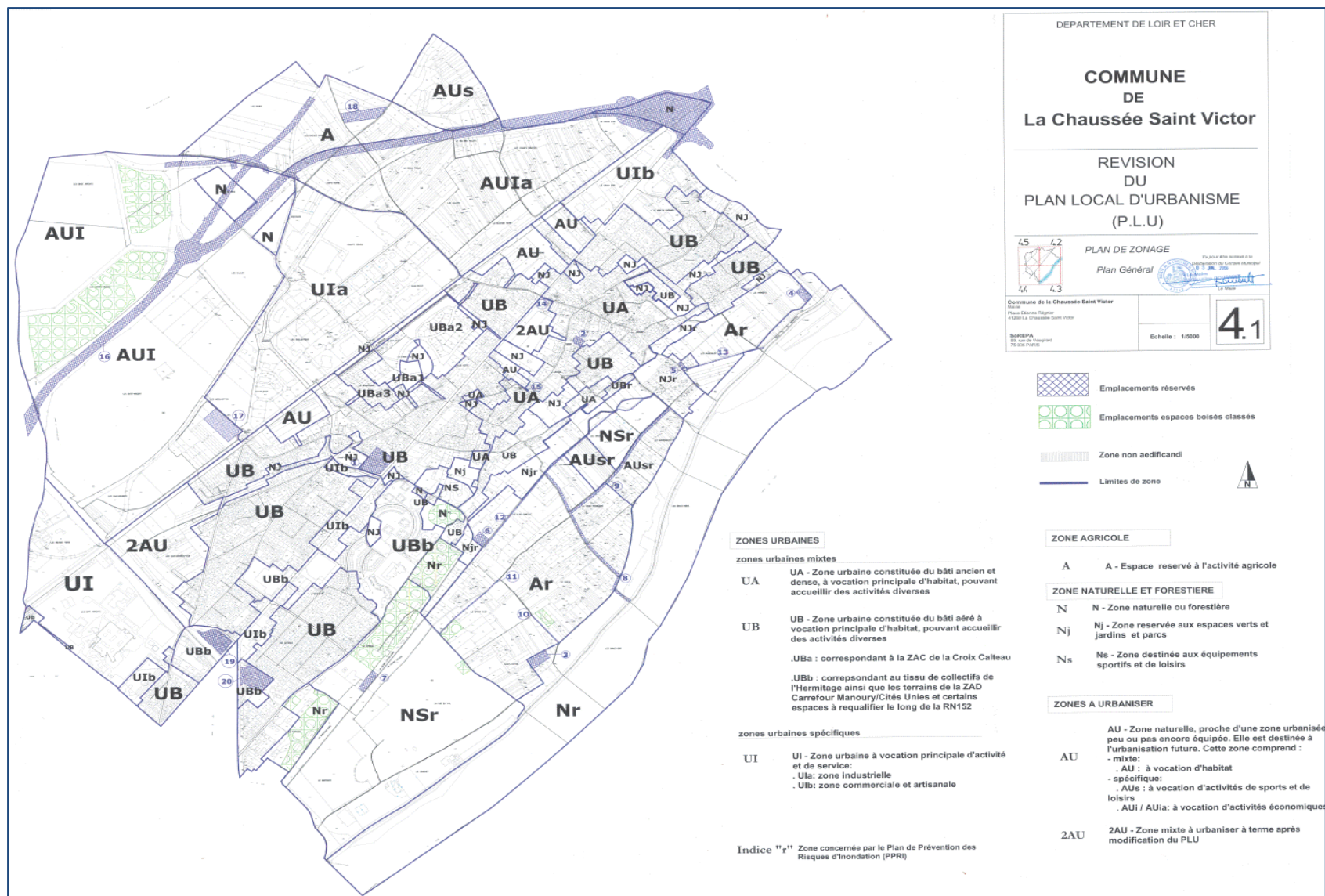
Source : Fond de carte GoogleEarth
Réalisation : DELONIN Florian

ANNEXE 7 : Dénomination des communes au sein du PLH



Source : PLH

ANNEXE 8 : Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme



Source : PLU

TABLE DES MATIERES

Avertissement	3
Remerciements	4
Introduction	7
PARTIE I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	8
I- La Chaussée Saint-Victor – une ville périurbaine en plein essor	9
1) Situation géographique	9
2) Historique communal	10
3) Commune périurbaine située au sein de la communauté d’agglomération blésoise	11
4) Une ville disposant d’une facilité d’accessibilité	13
5) Démographie d’une commune périurbaine.....	14
II- Dynamisme communal	17
1) Caractéristiques de l’emploi.....	17
2) Fiscalité locale	19
3) Les équipements communaux	20
4) Le Patrimoine historique et paysager	21
III- Les perspectives d’évolution de la commune	28
1) Les orientations des documents d’urbanisme au niveau intercommunale	28
a. SCoT.....	28
b. Le PADD	29
2) Les orientations des documents d’urbanisme au niveau communale.....	30
PARTIE II - Diagnostic ciblé sur la zone d’étude.....	33
I- Analyse typo-morphologique de la zone d’étude	34
1) Une zone d’étude située dans un quartier d’habitation	34
2) Topographie et géologie.....	35
3) Hydrographie et hydrogéologie	37
4) Etude parcellaire	38
5) Trame viaire.....	39
6) Trame végétale.....	42
7) Etude paysagère de la zone d’étude et description des contraintes	43

II-	Analyse de la politique d’habitat et du marché local.....	46
III-	Cadre juridique	54
IV-	Les enjeux et objectifs du réaménagement de la zone d’étude	55
	PARTIE III - Propositions d’aménagements	58
I-	Montage d’une opération d’habitat et de logements.....	59
1)	Programme d’aménagement	59
2)	Politique foncière et maîtrise du foncier.....	73
3)	Choix de procédure	73
4)	Conditions d’ouverture à l’urbanisation	75
5)	Etude d’impact	76
6)	Synthèse	79
	Conclusion	80
	Bibliographie	81
	Index des sigles.....	84
	TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	85
	Annexes	89
	TABLE DES MATIERES	98



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement

DELONIN Florian
Stage de découverte
DA3 – 2014

35 allée Ferdinand de Lesseps
37200 TOURS

Projet d'aménagement pour la zone des « Châtaigniers Sud » dans la commune de La Chaussée Saint-Victor

Conditions d'ouverture à l'urbanisation pour une zone 2AU

Résumé :

La commune de La Chaussée Saint-Victor se situe en périphérie d'un pôle urbain : Blois. Cette ville attire les du pôle urbain par son cadre de vie agréable. Le territoire trouve un équilibre entre zone d'activités, quartier d'habitations et zones naturelles. En effet, un tiers du territoire communal se situe en zone inondable et un autre tiers est dédié à l'implantation de zones d'activités. La zone d'étude constitue la dernière réserve foncière de la commune.

L'enjeu de ce projet fût de savoir quelle politique mener pour le développement de cette zone afin de satisfaire les besoins actuels et futurs de La Chaussée Saint-Victor. Après avoir réalisé un diagnostic et une étude de marché, on a pu observer que la pression foncière était forte sur cette commune, que les prix de locations et de ventes de logements et terrains étaient en augmentation. De plus, la commune est déficitaire en logement sociaux et possède une inadéquation entre l'offre et la demande des ménages voulant s'installer dans la ville. L'opération de la « ZAC des Châtaigniers Sud » est ainsi proposée, l'élaboration d'un programme par étapes successives de logements a été décidée. Ces logements répondront aux besoins des profils de ménages souhaitant s'installer dans la ville (personnes âgées, familles monoparentales,...), en respectant les règlements et orientations des documents d'urbanisme (PLU, PLH) dans un cadre de vie agréable (espaces verts publics, qualité architecturale,...), respectant l'environnement (bâtiments à haute performance énergétique) en tenant compte des nuisances (rocade et voie ferrée) et en endiguant au maximum l'étalement urbain (densification, parcelles plus petites,...). Le projet a également pour objectif de promouvoir les modes de déplacement doux (vélo, piéton) et d'unifier le territoire. L'installation d'une passerelle multimodale permet de concilier ces deux objectifs et permet de rapprocher La Chaussée Saint-Victor de Blois et de ses équipements. Ce projet pourra passer en phase opérationnelle après avoir été mise en comptabilité avec les documents d'urbanisme et approuvé en concertation entre les différents acteurs de l'aménagement (aménageur, commune, habitants,...).

Mots clés :

- **Ouverture à l'urbanisation**
- **Documents d'urbanisme**
- **Montage d'opération**
- **Typologies et formes de logements**
- **Mixité sociale et intergénérationnelle**
- **Développement durable**

Commune : LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR Département : Loir-et-Cher (41) Région : Centre