

Agglopolys
Communauté
d'Agglomération
de Blois

***Club Technique des SCOT en région Centre – Val de Loire
Jeudi 22 juin 2017***

Déversoir de la Bouillie

**Julie TRUFFER,
Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys,
chargée de mission Aménagement**

De la désurbanisation ...

1/ La genèse de l'opération

2/ Le mode de financement et les modalités d'acquisition

3/ Les démolitions et l'entretien du site

4/ Bilan 2003-2017

... au réaménagement

Pistes de réflexion pour l'avenir qui devront être réinterrogées en fonction des contraintes budgétaires et des possibilités de financements extérieurs.

5/ Quel devenir pour le site de la Bouillie ? – *L'Atelier de l'Île*

6/ Les Jardins du Glacis – *Sativa*

7/ Le Chemin de l'eau – *Sativa et Infraservices*

1/ La genèse de l'opération

La Loire à Blois, un fleuve dangereux et imprévisible :

- 3 crues centennales au XIXème siècle
- la dernière crue importante en 1907

=> un risque toujours présent qui a nécessité la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Inondation en 1999 (actuellement en cours de révision).

Le déversoir de la Bouillie : un espace initialement destiné à recevoir l'eau du fleuve en crue. Un espace qui, en 2003, est obstrué par des maisons, des locaux d'activités, des équipements sportifs.

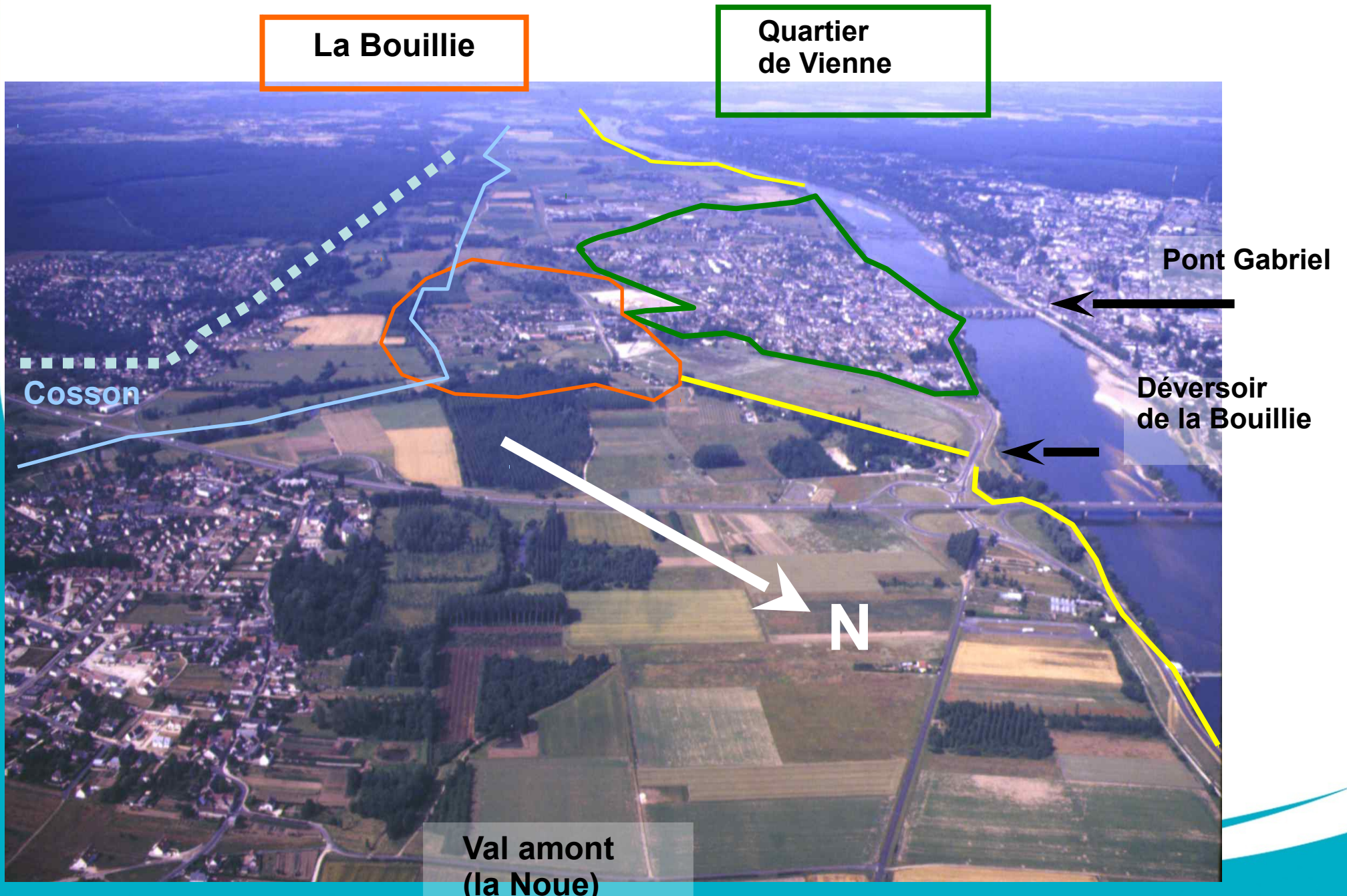
=> une zone qui a perdu sa vocation première et qui représente un enjeu majeur de sécurité civile.

La volonté de l'Etat de rendre sa fonction au déversoir et de soustraire les habitants au risque :

=> la mise en place d'une opération de désurbanisation du quartier de la Bouillie.

A Blois, situation du val et de son déversoir :

Son rôle : permettre à la Loire de déverser son trop plein d'eau dans le val pour réduire la pression sur les levées



Le choix des pouvoirs publics : la Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

ZAD : zone à l'intérieur de laquelle s'exerce un droit de préemption pour une période de 14 ans.

Le droit de préemption permet à la collectivité de se positionner comme acquéreur prioritaire dans toutes les transactions immobilières du secteur.

Pourquoi une ZAD ? Elle évite aux habitants le traumatisme d'une expropriation tout en garantissant le prix des biens et favorise un mode d'acquisition à l'amiable.

Qui est maître d'ouvrage ? La communauté d'agglomération de Blois, à la demande du Préfet.

Quel est son périmètre ? 52 ha sur trois communes de l'agglomération : Blois, Saint-Gervais et Vineuil.

Date de création ? Arrêtée en octobre 2003 par le Préfet, elle est exécutoire depuis février 2004.

Modification de la durée des ZAD : pour la **ZAD de la Bouillie – juin 2016**

2/ Le mode de financement et les modalités d'acquisition

Financement du foncier bâti :

2003-2005 : Un financement CPER (40% Etat, 40% Région) + 10 % de participation du Conseil Général.

2005 : Le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeur (fonds Barnier) prend le relais du CPER. Financement entre 90 et 100 % des acquisitions et démolitions.

Mise en place du volet « humain », accompagnement social.

Modalités d'acquisition :

2003-2007 : Évaluation des Domaines + 5%

2008 à aujourd'hui : Évaluation des Domaines + 5 % + indemnités complémentaires calculées comme lors d'une expropriation (modulée en fonction du prix du bien).

+ Mise en place d'une aide au relogement pour les habitants de la Bouillie (sous condition de ressources) portée par le CIAS – pouvant aller jusqu'à 10 000 euros voire 25 000 euros.

3/ Les démolitions et l'entretien du site

De la remise des clefs à l'engazonnement : Une collaboration inter-services

Mise en sécurité : vandalisme - pillage

- Dépose de tous les branchements de concessionnaires (AEP, gaz , électricité, télécom)
- Murage de toutes les ouvertures
- Gardiennage du site

Entretien des jardins

- Réalisé en grande partie en régie



Déconstruction - démolition

2016 – 15ème tranche réalisée

- Etablissement de chaque tranche par les services techniques et le service aménagement de l'espace, variant entre 2 propriétés à démolir jusqu'à 21 propriétés pour la plus importante des tranches.
- Réalisation des diagnostics avant démolition : amiante, plomb, déchets.
- Instruction et obtention des permis de démolir.
- Phase de consultation.
- Rencontre avec les riverains mitoyens des démolitions : rassurer les personnes âgées.



Après la démolition

- Conservation des arbres fruitiers et remarquables et entretien des espaces verts.
- Sécurité des parcelles assurée par des fossés/merlons.

4/ Bilan 2003-2017

Immeubles acquis ou en cours d'acquisition depuis 2003 : 129 (sur un total de 143 propriétaires au début de l'opération) + 3 acquisitions hors ZAD

Terrains acquis (foncier non bâti) : 40 + 1 acquisition hors ZAD

Biens démolis : 117

Biens restants à acquérir : 14

- 3 immeubles d'habitation,
- 4 entreprises, SCI ou associations,
- 7 terrains avec petite construction appartenant à des familles sédentarisées.



Réaménagement du bras de décharge de la Boullie

15^{ème} Tranche

Plan de masse

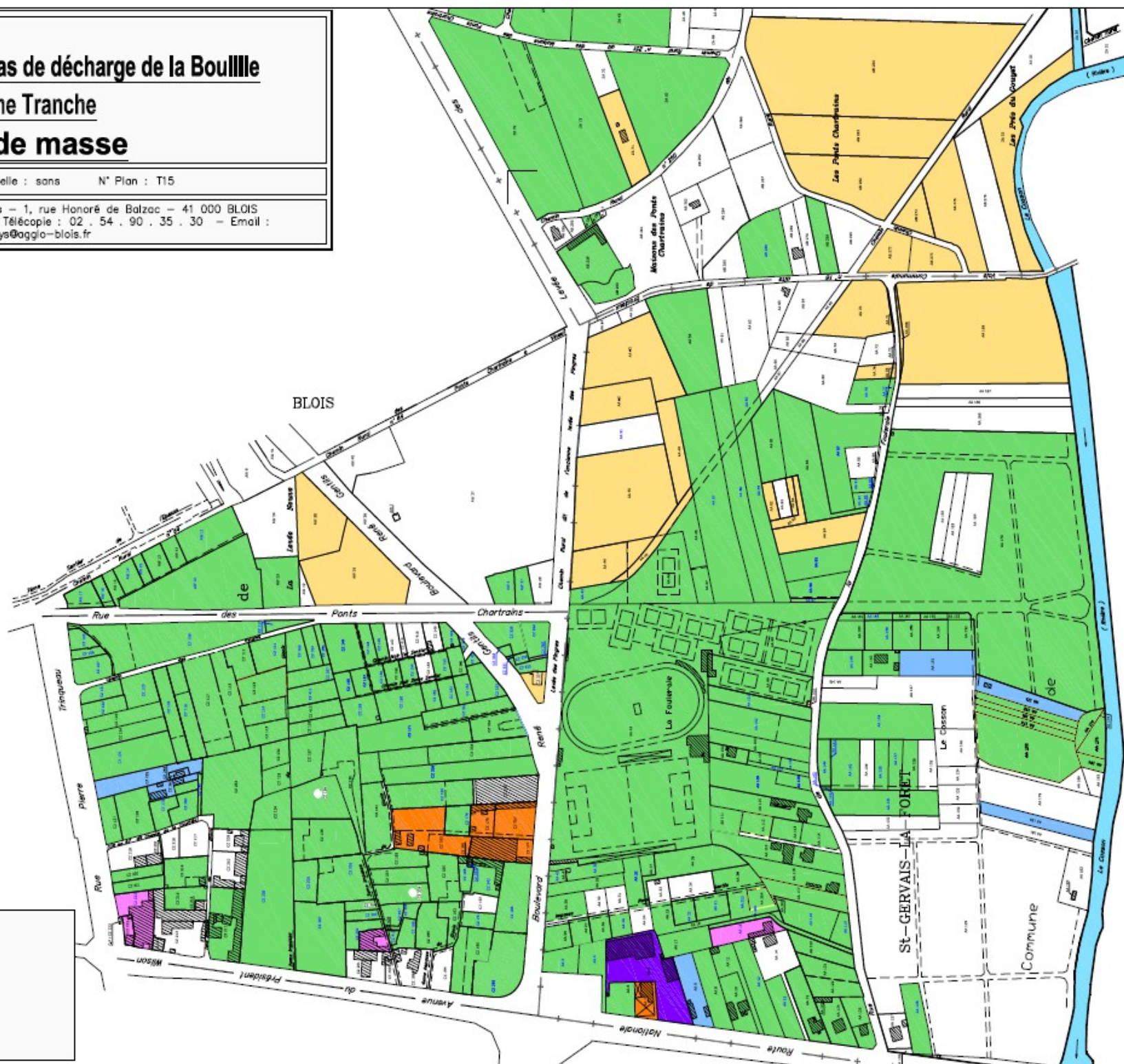
POLE TECHNIQUE

Date : 06 janvier 2017







Echelle : sans

N° Plan : T15

Communauté d'Agglomération de Blois – 1, rue Honoré de Balzac – 41 000 BLOIS
Téléphone : 02 . 54 . 90 . 35 . 35 – Télécopie : 02 . 54 . 90 . 35 . 30 – Email :
agglopolys@agglo-blois.fr



LEGENDE

-  Propriétés non démolles
-  Propriétés acquises et encore occupées
-  Propriétés en cours d'acquisition
-  Démolitions / parcelles à entretenir
-  Propriétés communales
-  Démolition 15^{ème} Tranche

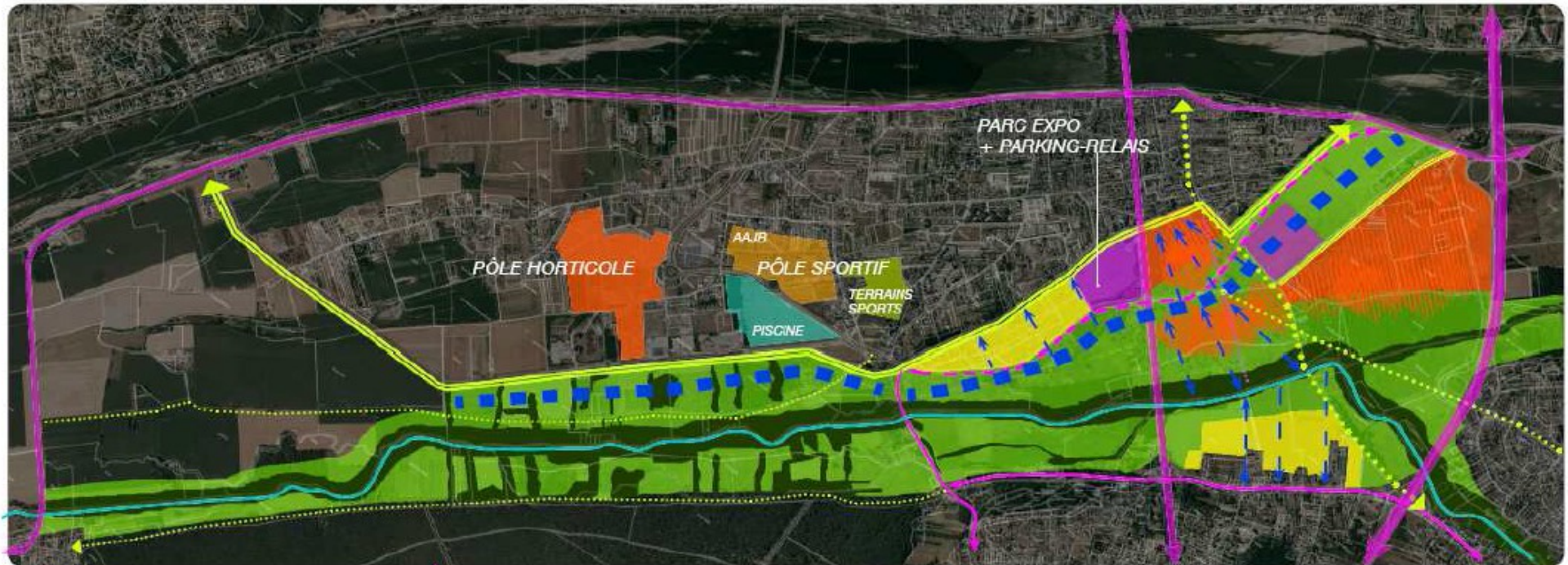
5/ Quel devenir pour le site de la Bouillie ?

Etude prospective réalisée en 2010 par l'Atelier de l'île, deux orientations retenues : **nourrir la ville et fédérer par l'eau.**

SCENARIO ET ORIENTATIONS RETENUS

SCENARIO OÙ L'EAU REDONNE UN SENS AU TERRITOIRE, EN FÉDÉRANT SES PAYSAGES ET SES USAGES

FÉDÉRER PAR L'EAU





6/ Les jardins du Glacis

Etude d'aménagement réalisée en 2012 par le bureau d'étude paysage SATIVA :

- installer 37 jardins familiaux sur le site du Glacis,
- avoir une approche moderne et développement durable de la cabane de jardin,
- apporter une réponse qualitative à la problématique “entrée de ville”,
- créer un lieu de promenade ouvert à tous aux portes de la ville.



7/ Etude morpho-hydrologique

Comment créer un chemin de l'eau dans un déversoir de la Loire ?

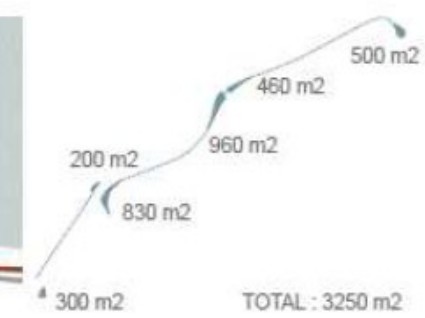
Etude confiée à SATIVA et INFRASERVICES

- Création d'une pièce d'eau à l'entrée du deversoir,
- Suggérer la présence de l'eau aux abords du rond-point Wilson,
- Retravailler les abords du Cosson et son franchissement par les piétons/ cyclistes

2015 :

**Etude géotechnique et
relevé piézométrique**





Scénario 1 : 510 000 € + 180 000 € pour les terrassements et le décapage + 75 000€ de géomembrane pour les bassins en eau

- Création de noues
- Création de pièces d'eau permanente
- Pelouses tondues
- Prairies pâturées (moutons)
- Pelouses fauchées 2 fois par an
- Pelouses fauchées 1 fois par an
- Végétation haute (2m50 / 3m)
- Création de chemins
- Traversées sécurisées
- Jardins familiaux
- Fossés



Comment le SCOT a traité cette opération d'aménagement ?

- SCOT de 2006 :

Prescription > pérenniser l'opération de désurbanisation du secteur de la Bouillie

Tous les moyens doivent être mis en œuvre pour soustraire au risque d'inondation les habitations, locaux d'activités et équipements sportifs lourds situés en aval du déversoir de la Bouillie.

- SCOT de 2016 (révision) :

Recommandation > finaliser l'opération de désurbanisation du quartier de la Bouillie et mettre en œuvre un projet d'aménagement.